

საქმე #340210019003194515

საქმე # 2/707-19



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით
(შესავალი ნაწილი)

22.01.2020 წელი

ქ.

გურჯაანი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე რომან კუპატაძე
სხდომის მდივანი სოფიკო სონღულაშვილი

მოსარჩელე - სს მისო „ქა-----ი“

წარმომადგენელი - სო-----ე, თე-----ე

მოპასუხე - ვა-----ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა და
გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენით

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

ვა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება მდებარე - გუ-----, სოფ-----ი, შენობა №2 (საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართი - 289.8 კვ.მ.), მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №5----- და უძრავი ნივთი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს.

მოსარჩელე მხარემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა: 2019 წლის 31 ივლისს, შპს „პი-----ის“ განკარგულების საფუძველზე, სს მისო „ქა-----მა“ შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე - გუ-----, სოფ-----ი, შენობა №2 (საცხოვრებელი სახლი) საერთო ფართი - 289.8 კვ.მ., საკადასტრო კოდით №5-----. მოპასუხე უკანონოდ ფლობს და სარგებლობს უძრავი ქონებით. მოსარჩელის არაერთი სიტყვიერი მოთხოვნის და გაფრთხილების მიუხედავად, მოპასუხე აგრძელებს

უძრავი ქონებით უკანონო სარგებლობას, რითაც მესაკუთრის ინტერესებს ხელყოფს.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. გუ-----ს სოფ-----ში მდებარე უძრავი ქონება - შენობა-ნაგებობა №2 (საცხოვრებელი სახლი) საერთო ფართობით 289.8 კვ.მ., მდებარე საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 945 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე, წარმოადგენს მოსარჩელე სს მისო „ქა-----ის“ საკუთრებას. საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში 02.08.2019 წლიდან არის აღრიცხული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17-18).
- საკადასტრო გეგმა (ს.ფ. 62).

3.1.2. მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას ფლობს მოპასუხე და არაერთი სიტყვიერი მოთხოვნის და წერილობითი გაფრთხილებისა არ ათავისუფლებს ქონებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი (ს.ფ. 2-14; 38-45);
- გაფრთხილების წერილი, ჩაბარების დასტური (ს.ფ. 19; 20).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოება სადავო არ ყოფილა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლომ მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, სამართლებრივად შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ

უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილით, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შექმნა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ამონაწერით დასტურდება, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს იმ უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რომელიც მოპასუხის მფლობელობაშია. მოსარჩელის არაერთი სიტყვიერი მოთხოვნის და წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად მოპასუხე აგრძელებს უძრავი ქონებით სარგებლობას და მოსარჩელისათვის გადაცემაზე უარს აცხადებს.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების დაცვის აღიარებული სანივთო-სამართლებრივი საშუალებები სავინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელებია. ვინდიკაციას მაშინ მიმართავენ, როდესაც მესაკუთრეს წართმეული აქვს ნივთზე მფლობელობა. ვინდიკაციის დროს მესაკუთრეს შერჩენილი აქვს მხოლოდ ნივთზე საკუთრების უფლება, თავად ნივთი კი სხვის უკანონო მფლობელობაშია. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის კი უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მოპასუხე ფლობს. მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რომლითაც უძრავი ნივთის მართლზომიერი ფლობის ფაქტი დადასტურდებოდა. შესაბამისად, არ არსებობს მხარეთა შორის შეთანხმება უძრავი ქონების ფლობასთან

დაკავშირებით და მოპასუხის უკანონო მოქმედებით მოსარჩელეს უძრავ ქონებაზე ფლობის უფლება ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე აქვს ჩამორთმეული. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხის მიმართ მოსარჩელის პრეტენზია, სადავო ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაბრუნების თაობაზე, დასაბუთებულია და არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების, როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯების გაანგარიშების წესი და მათი ოდენობა განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს გადაწყვეტილებით. სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. ამ მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

ამავე კოდექსის მე-14 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მაგისტრატი მოსამართლეები პირველი ინსტანციით განიხილავენ ქონებრივ დავებს, თუ სარჩელის ფასი არ აღემატება 5000 ლარს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ღირებულება ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) განისაზღვრება 4 000 ლარით.

ამავე კოდექსის 48-ე მუხლის მეორე ნაწილით, თუ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლების საფუძველი არ არსებობს, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ საქმეზე მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე გადაუვადდება. ეს წესი ვრცელდება მოპასუხეზეც, თუ იგი ასეთ საქმეზე შეგებებულ სარჩელს აღძრავს.

ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილით, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 26 სექტემბრის განჩინებით მოსარჩელეს გადაუვადდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა. სარჩელი დაკმაყოფილდა. ამიტომ, მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 60 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

8.1. უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, მე-14, 37-39-ე, 41-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 251-ე, 259¹, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე სს მისო „ქა-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხე ვა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება მდებარე - გუ-----, სოფ-----ი, შენობა №2 (საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართი - 289.8 კვ.მ.), მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №5----- და უძრავი ნივთი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე სს მისო „ქა-----ს“.
3. მოპასუხე ვა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 60 ლარის გადახდა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს გურჯაანის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

რომან კუპატაძე