



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

28 იანვარი, 2020 წელი
ფოთი

ქ.

შესავალი ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე - დავით კეკელიძე
სხდომის მდივანი - ლევან ქირია

მოსარჩელე - დ-----ძ-----,
წარმომადგენელი - ზ-----ხ-----
მოპასუხე - შ-----კ----- (არ გამოცხადდა)
წარმომადგენელი ლ-----ა-----;

დავის საგანი - უძრავი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა; ღობის დემონტაჟის დავალდებულება;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 შ-----კ-----ს აეკრძალოს, დ-----ძ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების ფლობა, უძრავ ნივთზე (ნივთში) მოძრავი ნივთების განთავსება ან/და სხვა ქმედებები, რაც ხელს შეუშლის მესაკუთრეს საკუთრების უფლების რეალიზაციაში, აღიკვეთოს მოპასუხის მხრიდან ამ ნივთებით სარგებლობისა და განკარგვის ხელშეშლა, ასევე დაევალოს ღობის დემონტაჟი და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელე მხარემ დააზუსტა სარჩელი და მოითხოვა მოპასუხე შ-----კ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ქ.ფოთში

გ----- ქუჩაზე მდებარე და საჯარო რეესტრში N 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება (1224 კვ.მ მიწის ნაკვეთი) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს დ----- ძ-----; შ----- კ----- მ მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე განთავსებული რკინის ღობის დემონტაჟი;

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: 2019 წლის 18 თებერვალს, მოსარჩელე მხარის მიერ, ნოტარიულად დამოწმებული N190169735 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით ქონება მდებარე ქ. ფოთი გ----- ქუჩაზე, ს/კ N0-----, ირიცხება მის საკუთრებაში. მიწის ნაკვეთი უკანონოდ უკავია მოპასუხე შ----- კ-----ს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, რომელიც შემოღობა რკინის ღობით; არაერთხელ წარუდგინა საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტები, თუმცა უშედეგოდ; დღემდე ვერ სარგებლობს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთით; სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელე მხარემ მოითხოვა დაზუსტებული სარჩელის დაკმაყოფილება იმავე საფუძვლებით, რაც სარჩელშია მითითებული; ამასთან განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთი ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეიძინა შპს "კ-----", საკუთრების უფლება დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში, თუმცა უძრავი ქონება უკავია და სარგებლობს მოპასუხე; შესყიდვამდე მიწის ნაკვეთი საზოგადოების საკუთრებაში იყო ჯერ კიდევ 1990 წლიდან;

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მხარემ წარმოდგენილი შესაგებლით და სასამართლოს სხდომაზე არ ცნო სარჩელი (იხ. შესაგებელი, სასამართლოს სხდომის ოქმები). მოპასუხის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ მოპასუხის შვილი ა----- ომის მონაწილე იყო და ამასთან დაკავშირებით გადაეცა მიწის ნაკვეთი შ----- კ-----ს, თუმცა არქივი დამწვარია და შესაბამისი დოკუმენტები ვერ იქნა მოძიებული; მოპასუხე მართლზომიერად ფლობს უძრავ ქონებას 30 წლის განმავლობაში;

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1 2019 წლის 18 თებერვალს, დ----- ძ-----ს მიერ, ნოტარიულად დამოწმებული N190169735 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით ქონება მდებარე ქ. ფოთი გ----- ქუჩაზე, ს/კ N0-----, ირიცხება დ----- ძ-----ს საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მხარეთა განმარტებები

- სარჩელი
- ნასყიდობის ხელშეკრულება

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

3.2 დ----- ძ----- საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე უკანონოდ ფლობს მოპასუხე შ----- კ-----, რომელმაც რკინის ღობით შემოღობა სადაო მიწის ნაკვეთი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მხარეთა განმარტებები

-სარჩელი

- ნასყიდობის ხელშეკრულება

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

მხარეთა ახსნა-განმარტებები

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, ასევე სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეზე არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ დაზუსტებული სარჩელი 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 პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ერთ-ერთი ძირითადი უფლებაა. იგი ნიშნავს ყოველი მესაკუთრე ფიზიკური თუ იურიდიულ პირის უფლებას ფლობდეს და განკარგავდეს ქონებას. დაუშვებელია საკუთრებაში არსებული ქონების თვითნებურად ჩამორთმევა. ეს უფლება დაცულია საერთაშორისო სამართლებრივ აქტით - ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციით, რომელიც საქართველოს საკანონმდებლო სისტემის შემადგენელი ნაწილია და შესაბამისად, მისი დებულებების შესრულება სავალდებულოა. კერძოდ, კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. ამდენად, როგორც შიდა,

ისე საერთაშორისო აქტებით რეგლამენტირებულია პირთა საკუთრების უფლების დაცვის მექანიზმები სხვათა ხელყოფისაგან.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში განვითარებული მსჯელობის თანახმად, საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას **(იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 02 ივლისის N1/2/384 გადაწყვეტილება).**

გარდა ამისა, სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კანონმდებლობა მოწესრიგებულია ზოგადი მოთხოვნების საფუძველზე, მათ შორისაა კეთილსინდისიერების პრინციპი, რაც გულისხმობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა მოქმედებას გულისხმიერებითა და პასუხისმგებლობით, ერთმანეთის უფლებებისადმი პიტივისცემით მოპყრობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში აღნიშნული პრინციპი გამოვლენილია მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილით, რომლითაც დადგენილია, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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...

აღნიშნული ნორმის სამართლებრივი ანალიზის თანახმად, ნივთის განკარგვის უფლებას კანონმდებელი მის მესაკუთრეს ანიჭებს.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება წარმოიშობა თუ: 1. მოსარჩელე არის ნივთის მესაკუთრე; 2. ნივთი იმყოფება მოპასუხის მფლობელობაში; 3. მოპასუხეს არ გააჩნია

ნივთის ფლობის კანონიერი საფუძველი. ამდენად, მოსარჩელე უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე სარჩელით მიმართავს სასამართლოს მაშინ, როცა იგი არის ნივთის მესაკუთრე და შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობის უფლება, კერძოდ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ამასთან, დავის საგნიდან გამომდინარე, აღსანიშნავია, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მატერიალურ-სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი, რომლის თანახმად, გარიგების საფუძველზე უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საქმეზე წარმოდგენილი ამონაწერებით დადგენილია, რომ **სადავო ქონება**, რომელსაც უკანონოდ ფლობს მოპასუხე, წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას. მოპასუხის მიერ ნივთის ფლობას რაიმე სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია. ასევე უკანონოაა მიწის ნაკვეთზე (მესაკუთრის თანხმობის გარეშე) აღმართული რკინის ღობე; მოსარჩელეს კი უფლება აქვს ყოველგვარი ხელშეშლის გარეშე, თავისუფლად განკარგოს საკუთრება, რაშიც ხელს უშლის მოპასუხე მხარე უკანონო მფლობელობით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავდროულად მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათს ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

ყოველივე ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებიდან და სამართლებრივი მსჯელობიდან გამომდინარე, სარჩელის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის -

100 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

- 1.დ---- ძ-----ს (პ/ნ 0-----) დაზუსტებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ა) მოპასუხე შ---- კ-----ს (პ/ნ 3-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ქ. ფოთში, გ----- ქუჩაზე მდებარე და საჯარო რეესტრში №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება (1224.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე დ---- ძ-----;
- ბ) მოპასუხე შ---- კ-----ს დაევალოს მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე განთავსებული რკინის ღობის დემონტაჟი;
- 3.მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 100 ლარის ოდენობით;
- 4.გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32) 14 დღის ვადაში მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ფოთის საქალაქო სასამართლოს (მდებარე: ქ. ფოთი, აღმაშენებლის ქ. №3) მეშვეობით;
- 5.თუ გადაწყვეტილების გამოცხადებას ესწრება გადაწყვეტილების გასაჩივრების უფლების მქონე პირი, ან თუ ასეთი პირისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ცნობილი იყო გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი) ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდეს სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი; წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
კეკელიძე**

დავით