



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

19.02.2020 წელი,
გურჯაანი

ქ.

შესავალი ნაწილი

ლაგოდეხის მაგისტრატი სასამართლო
მოსამართლე იოსებ აბრამიძე
სხდომის მდივანი მზია გულმაგარაშვილი

მოსარჩელე - სა-----ნ ალ-----ი
წარმომადგენელი - მა-----ი

მოპასუხე - ნო----- ნო-----ოვი
წარმომადგენელი - ნოდარ სარიშვილი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოპასუხე სა-----ნ ალ-----ის მიწის ნაკვეთზე აღიკვეთოს ნო----- ნო-----ოვის მიერ უკანონო ხელშეშლა - დაევალოს ნო----- ნო-----ოვს მისი ფარდულის გატანა მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან მდებარე- ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის სოფელი კა----ი, და ნაკვეთი გადაეცეს მოსარჩელეს გამთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მხარემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ სცნო და განმარტა, არის ინდემწარმე და სოფელ კა----ში ტერიტორიაზე დადგმული აქვს ჯიხური 1992 წლიდან, სადაც ყიდის მანქანის სათადარიგო ნაწილებს. სა-----ნ ალ-----მა იცოდა, რომ იმ ტერიტორიაზე დადგმული ჰქონდა მას ჯიხური და მაინც დაირეგისტრირა

საკუთრებაში ნაკლის მქონე ნივთი. მან რამდენჯემ სთხოვა მოსარჩელეს გამოესყიდა სადავო ფართი, თუმცა მოსარჩელე უარს აცხადებს მის დათმობაზე. მოპასუხის მითითებით, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან მოსარჩელემ კარგად იცოდა მისი ფარდულის ადგილმდებარეობა და მაინც შეიძინა ნაკლის მქონე ნივთი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. უძრავი ნივთი, მდებარე - ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის სოფელი კა----ი, საკადასტრო კოდი - 5-----, დაზუსტებული ფართობი - 55,00 მ², საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელე სა-----ნ ალ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 14).

3.1.2. ნო----- ნო-----ოვის ფარდული დგას სა-----ნ ალ-----ის ტერიტორიაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი (ს.ფ. 1-11,24-32);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.
- მოწმეთა ჩვენებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოება:

მოსარჩელე სა-----ნ ალ-----ი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების კანონიერ მესაკუთრეს.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელე არის სადავო ქონების არაკეთილსინდისიერი შემძენი და მან შეძენისას იცოდა ნივთის უფლებრივი ნაკლის შესახებ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა 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.

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთზე, მდებარე - ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის სოფელი კა----ი, საკადასტრო კოდი - 5-----, დაზუსტებული ფართობი - 55,00 მ², საკუთრების

უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელე სა-----ნ ალ-----ის სახელზე, ხოლო მოპასუხე მხარეს რაიმე მტკიცებულება რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის შესახებ არ წარმოუდგენია.

გარდა ამისა, გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ნო----- ნო-----ოვის სარჩელი, რომლითაც იგი ითხოვდა მუ-----ნი-----სა და სა-----ნ ალ-----ს შორის 2015 წლის 29 მაისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობასა და ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის სოფელ კა-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი - 5-----) საკუთრების უფლების ცნობას, არ დაკმაყოფილდა და აღნიშნული გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე სა-----ნ ალ-----ი ითვლება სადავო უძრავო ქონების კანონიერ მესაკუთრედ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის გარემოებების შესწავლისა და სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა

არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

როგორც უკვე აღინიშნა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა 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.

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთზე, მდებარე - ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის სოფელი კა----ი, საკადასტრო კოდი - 5-----, დაზუსტებული ფართობი - 55,00 მ², საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია მოსარჩელე სა-----ნ ალ-----ის სახელზე.

დადგენილია, რომ უძრავ ქონების ნაწილს ფაქტობრივად ფლობს მოპასუხე - აღნიშნულ ნაკვეთზე მას განთავსებული აქვს სავაჭრო ფარდული, მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ.

შესაბამისად, განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს მართლზომიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს უძრავი ქონება, ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის სოფელი კა----ი საკადასტრო კოდი - 5-----, დაზუსტებული ფართობი - 55,00 მ² - უნდა დაევალოს მოპასუხეს უკანონოდ დაკავებული ფართიდან მისი ფარდულის გატანა და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს - სა-----ნ ალ-----ს.

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. სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით, სახელმწიფო ბაჟის რაოდენობა დავის საგნის ღირებულების 3%-ს შეადგენს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, მაგისტრატის მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში ამავე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს შეადგენს.

მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანი 4000 ლარით განისაზღვრა და მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით წინასწარ გადახდილია 60 ლარი. სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, ამიტომ მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ დავის საგნის ღირებულების შესაბამისი სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზღაურება 60 ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 49-ე, 208-ე, 243-244-ე, 247-248-ე, 257-ე, 268-ე, 270-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სა-----ნ ალ-----ის სარჩელი, მოპასუხე **ნო----- ნო-----ოვის** მიმართ, უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ, **დაკმაყოფილდეს:**

1.1. მოპასუხე ნო----- ნო-----ოვს (3/ნ 2-----) აღკვეთოს მოსარჩელე სალაიდინ ალ-----ის (3/ნ 2-----) საკუთრების ხელშეშლა და დაევალოს მისი ფარდულის გატანა მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან, მდებარე - ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის სოფელი კა----ი, საკადასტრო კოდი - 5-----, დაზუსტებული ფართობი 55,00 მ², რომელიც მოსარჩელეს გადაეცეს გამთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

2. მოპასუხე **ნო----- ნო-----ოვს** (პ/ნ 2-----) მოსარჩელე **სა-----ნ ალ-----ის** (პ/ნ 2-----) სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზღაურება **60** (სამოცი) ლარის ოდენობით.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, ლაგოდეხის მაგისტრატი სასამართლოს (ქ. ლაგოდეხი, 26 მაისის ქ. №21) მეშვეობით.

4. 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 სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

იოსებ აბრამიძე