



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

24.02.2020 წელი,

ქ.

ლაგოდები

შესავალი ნაწილი

ლაგოდების მაგისტრაცი სასამართლო
მოსამართლე იოსებ აბრამიძე
სხდომის მდივანი მზია გულმაგარაშვილი

მოსარჩელე - მზ-ა ჩო---ი

წარმომადგენელი - შა---- ბე-----ი

მოპასუხეები - ვა---- აგ-----ი, ოლ--ა ლო-----ე

წარმომადგენელი - თა---- ბა-----ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ვა---- აგ-----ის და ოლ--ა ლო-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს მზ-ა ჩო---ის კუთვნილი უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. ლაგოდები, ჭავ-----ის ქ. №50 (საკადასტრო კოდი - 5-----, დაზუსტებული ფართობი - 2987,00 მ², შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი - №1), და მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მხარემ წარმოდგენილი შესაგებელით და საქმის სასამართლო განხილვის დროს სარჩელი არ სცნო.

მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა სხდომაზე განმარტა, რომ აღნიშნული ქონება მოსარჩელეს გადაეცა თაღლითური ქმედების ჩადენის შედეგად, აღნიშნულ

ფაქტზე მიმდინარეობს გამოძიება და სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. ლაგოდეხი, ჭავ-----ის ქ. №50 (საკადასტრო კოდი - 5-----) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელე მზ-ა ჩო----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 13-14).

3.1.2. დადგენილია, რომ მზ-ა ჩო----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობენ მოპასუხეები - ვა---- აგ-----ი და ოლ--ა ლო-----ე, მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი; (ს.ფ. 1-18 22-33);

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (24 თებერვლის სხდომის ოქმი).

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

მოსარჩელე მზ-ა ჩო----ი წარმოადგენს სადავო ქონების კანონიერ მესაკუთრეს.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელემ სადავო ქონება ხელში ჩაიგდო თაღლითური გზით და ამიტომ, მოპასუხეები მართლზომიერად ფლობენ აღნიშნულ ქონებას.

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 - ქ. ლაგოდეხი, ჭავ-----ის ქ. №50, საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია მოსარჩელე მზ-ა ჩო----ზე, ხოლო მოპასუხე მხარეს რაიმე მტკიცებულება რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის შესახებ არ წარმოუდგენია და არც აღნიშნულის თაობაზე წაუყენებია პრეტენზია მოსარჩელისათვის. შესაბამისად, მზია ჩოხელი ითვლება სადავო ქონების კანონიერ მესაკუთრედ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის გარემოებების შესწავლისა და სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

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 ზემოთ 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 - ქ. ლაგოდეხი, ჭავ-----ის ქ. №50 (საკადასტრო კოდი - 5-----, დაზუსტებული ფართობი - 2987,00 მ², შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი - №1), საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია მოსარჩელე მზ-ა ჩო----ზე.

დადგენილია, რომ უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობენ მოპასუხეები, მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ.

შესაბამისად, განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეთ არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობენ 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, მდებარე - ქ. ლაგოდეხი, ჭავჭავაძის ქ. №50 (საკადასტრო კოდი - 5-----, დაზუსტებული ფართობი - 2987,00 მ², შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი - №1) და იგი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს - მზ-ა ჩო---ს.

რაც შეეხება მოსარჩელის შუამდგომლობას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ, უნდა აღინიშნოს, რომ მართალია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოს შეუძლია დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება, მაგრამ ამავე მუხლის თანახმად, იქვე განამარტავს, რომ მხარემ უნდა დაადასტუროს ის აუცილებლობა, რისგანაც არის გამოწვეული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება. მხარის მითითებით, მოსარჩელეს აქვს რამოდენიმე ქონება და არ წარმოადგენს არანაირ საჭიროებას მოპასუხეთა დაუყოვნებლივ გამოსახლება. ამიტომ თვლის, რომ ამ ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნა დაუსაბუთებელია.

7. საპროცესო ხარჯები

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 გათავისუფლებლი იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის, 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ღირებულება განსაზღვრულია სარჩელის მიმართ შეადგენს 4000 ლარს. შესაბამისად, გადასახდელი ბაჟის ოდენობაა 60 ლარი. მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით წინასწარ გადახდილია 60 ლარი. სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, ამიტომ მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ დავის საგნის ღირებულების შესაბამისი სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზღაურება 60 ლარის ოდენობით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

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. მზ-ა ჩო---ის (3/6 2-----) სარჩელი მოპასუხეების - ვა--- აგ-----ის (3/6 2-----) და ოლ--ა ლო-----ის (3/6 2-----) მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე, დაკმაყოფილდეს:

1.1. მოპასუხეების - ვა--- აგ-----ის (3/6 2-----) და ოლ--ა ლო-----ის (3/6 2-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს მოსარჩელე მზ-ა ჩო---ის (3/6 2-----) კუთვნილი უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. ლაგოდეხი, ჭავ-----ის ქ. №50 (საკადასტრო კოდი - 5-----, დაზუსტებული ფართობი - 2987,00 მ², შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი - №1) და მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

2. მოსარჩელე მზ-ა ჩო---ის (3/6 2-----) შუამდგომლობა, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ, არ დაკმაყოფილდეს.

3. მოპასუხეებს - ვა--- აგ-----ის (3/6 2-----) და ოლ--ა ლო-----ის (3/6 2-----) მოსარჩელე მზ-ა ჩო---ის (3/6 2-----) სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზღაურება 60 (სამოცი) ლარის ოდენობით.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, ლაგოდეხის მაგისტრატი სასამართლოს (ქ. ლაგოდეხი, 26 მაისის ქ. №21) 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 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