



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

24.02.2020 წელი,
ლაგოდეხი

ქ.

შესავალი ნაწილი

ლაგოდეხის მაგისტრატი სასამართლო
მოსამართლე იოსებ აბრამიძე
სხდომის მდივანი მზია გულმაგარაშვილი

მოსარჩელე - ში---- მუ-----ი
წარმომადგენელი - სო-----ა

მოპასუხე - თე---- ქო----ი, იუ--ს ქო----ი, მი----ა ქო----ა
წარმომადგენელი - მაია უტიაშვილი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოპასუხე ში---- მუ-----ის მიწის ნაკვეთზე აღიკვეთოს თე---- ქო----ის, მი----ა ქო----
ას და იუ--ს ქო----ის მიერ უკანონო ხელშეშლა და მესაკუთრეს
გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს უძრავი ნივთი, მდებარე -
ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის სოფელი კაბალი, ს.კ. 5-----

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მხარემ წარმოდგენილი შესაგებელით და სასამართლო სხდომაზე
სარჩელი არ სცნო და განმარტა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს
ტროტუარს და მოპასუხეებს სხვა გასასლელი სახელმწიფო გზასთან არ გააჩნიათ.
აღნიშნული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია მოხდა უკანონოდ, რითაც ირღვევა იუ--ს
ქო----ის, თე---- ქო----ის და მი----ა ქო----ას საკუთრების უფლება, ვინაიდან ვერ

შეძლებენ თავიანთ საკუთრებაში შესვლას და მისით სარგებლობას. შესაბამისად მიაჩნიათ, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. უძრავი ნივთი, მდებარე - ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის სოფელი კაბალი, საკადასტრო კოდი - 5-----, დაზუსტებული ფართობი - 91,00 მ², საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელე ში----- მუ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 15-16).

3.1.2. ფაზილ თალიევის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარეობს იუ--ს ქო----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთები - ს.კ. 5-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.18-21).

3.1.3. იუ--ს ქო----ი და მისი მშობლები თე----- ქო----ი და მი-----ა ქო----ა სარგებლობენ ში----- მუ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი (ს.ფ.1-13, 44-54);

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოება:

დადგენილია, რომ იუ--ს ქო----ს, თე----- ქო----ს და მი-----ა ქო----ს აქვთ სხვა მისასვლელი თავიანთ მიწის ნაკვეთთან და უკანონოდ სარგებლობენ მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებანი,

რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის თანახმად, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა, მაგრამ ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მტკიცებულებათა ყოველმხრივ გამოკვლევაში იგულისხმება, რომ მტკიცებულებათა გამოკვლევა ხდება არა ერთი მხარის პოზიციიდან, არამედ სასამართლო მხედველობაში იღებს და მისი შესწავლის საგანი ხდება მხარეთა ყველა არგუმენტი. მტკიცებულებათა სრულ განხილვაში იგულისხმება მტკიცებულებათა ერთობლიობაში შეფასება და საკმარისი მტკიცებულებების არსებობა სასამართლოს მიერ ამა თუ იმ დასკვნის გასაკეთებლად. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. მოსარჩელე მოვალეა დაამტკიცოს ფაქტები, რომელთა საფუძველზე შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა გადაწყვეტილებისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტების არსებობის ვარაუდის შესახებ, ხოლო იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლებიც ასეთ ვარაუდს გააქარწყლებენ - დაკისრებული აქვს მოპასუხეს.

ამდენად, მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ შიშის მუხლის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავი ქონებით, მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ, ფაქტობრივად ფლობენ და სარგებლობენ მოპასუხეები, ეკისრება მოსარჩელეს.

მოსარჩელემ ზემოაღნიშნულ სადავო გარემოების დასადასტურებლად, სასამართლოში წარმოადგინა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 11.05.2018წ №0----- დასკვნა, რომლის მიხედვითაც, ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის სოფელ კაბალში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №5----- და №5----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე (მესაკუთრე იუ--ს ქო---ი) განთავსებულ შენობას შესასვლელი გააჩნია ამავე მიწის ნაკვეთების სამხრეთ-აღმოსავლეთის მხრიდან (ცენტრალურ გზის მხრიდან), რა შემთხვევაშიც N5----- და N5----- (მესაკუთრე იუ--ს ქო---ი) მიწის ნაკვეთზე მოხვედრა შესაძლებელია №5----- მიწის ნაკვეთის გავლით.

ამავე დასკვნის თანახმად, ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის სოფელ კაბალში,

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №5----- და N5----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე (მესაკუთრე იუ--ს ქო----ი) განთავსებულ შენობაში შესასვლელის მოწყობა ასევე შესაძლებელია ამავე შენობის ჩრდილო-დასავლეთის მხრიდან (კა---ს ბაზირს ტერიტორიის მხრიდან - №5----- მიწის ნაკვეთის მხრიდან (დანართი №1 - მწვანედ აღნიშნული). აღნიშნულ შემთხვევაში, შენობაში საჭირო იქნება სარეკონსტრუქციო სახის სამუშაოების ჩატარება, მათ შორის, ფანჯრის და კარის ღიობების მოწყობა.

ზემოაღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის გამაბათილებელი მტკიცებულება მოპასუხეს არ წარმოუდგენია.

ამდენად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევა, რომ ში---- მუ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს ფლობენ და სარგებლობენ მოპასუხეები - თე---- ქო----ი, იუ--ს ქო----ი, მი----ა ქო----ა, მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 1-34);
- მხარეთა ახსნა განმარტებები (2020 წლის 04 თებერვლის სხდომის ოქმი);
- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 11 მაისის №0----- დასკვნა (ს.ფ. 24-31).

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 პუნქტის 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, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა.

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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან 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 კაბალი, საკადასტრო კოდი - 5-----, საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია მოსარჩელე ფაზილ თალიევის სახელზე.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 11.05.2018 წლის №0----- დასკვნის შესაბამისად, დადგენილია, რომ ლაგოდეხის მუ--ციპალიტეტის სოფელ კაბალში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №5----- და N5----- საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე (მესაკუთრე იუ--ს ქო----ი) განთავსებულ შენობაში შესასვლელის მოწყობა ასევე შესაძლებელია ამავე შენობის ჩრდილო-დასავლეთის მხრიდან (კა---ს ბაზირს ტერიტორიის მხრიდან - №5----- მიწის ნაკვეთის მხრიდან (დანართი №1 - მწვანედ აღნიშნული). აღნიშნულ შემთხვევაში, შენობაში საჭირო იქნება სარეკონსტრუქციო სახის სამუშაოების ჩატარება, მათ შორის, ფანჯრის და კარის ღიობების მოწყობა.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ასევე სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 11.05.2018 წლის №0----- დასკვნის თანდართულ ფოტომასალაზე, საიდანც ნათლად ჩანს, რომ იუ--ს ქო----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთებზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაში კა---ს ბაზირს მხრიდან გააჩნდა კარი და ფანჯარა, რომელიც ხელოვნურად არის ამოშენებული. (ს.ფ 29,30).

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადვო უძრავ ქონებით ფლობს და სარგებლობს კანონიერად. 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 - მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს უძრავი ქონება, მდებარე - ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის სოფელი განჯალა, საკადასტრო კოდი - 5-----, დაზუსტებული ფართობი - 91,00 მ², და აღიკვეთოს იუ--ს ქო----ის, თე---- ქო----ისა და მი----ა ქო----ის მიერ უკანონო ხელშეშლა.

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, თუმცა მოსარჩელე მხარეს ამგვარი აუცილებლობა არ დაუდასტურებია. ამიტომ თვლის, რომ ამ ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნა დაუსაბუთებელია.

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 მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად 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. ში----- მუ-----ის სარჩელი, მოპასუხე **თე----- ქო-----ის, იუ--ს ქო-----ის და მი-----ა ქო-----ის** მიმართ, უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ, **დაკმაყოფილდეს:**

1.1. მოპასუხეების - **თე----- ქო-----ის** (პ/ნ 2-----), **იუ--ს ქო-----ის** (პ/ნ 2-----) და **მი-----ა ქო-----ის** (პ/ნ 2-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს მოსარჩელე **ში----- მუ-----ის** (პ/ნ 2-----) კუთვნილი უძრავი ნივთი, მდებარე - ლაგოდეხის მუ--ციპალიტეტის სოფელი განჯალა, საკადასტრო კოდი - 5-----, დაზუსტებული ფართობი - 91,00 მ², და იგი მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

2. მოსარჩელე **ში----- მუ-----ის** (პ/ნ 2-----) შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ, **არ დაკმაყოფილდეს.**

3. მოპასუხეებს - **თე----- ქო-----ის** (პ/ნ 2-----), **იუ--ს ქო-----ის** (პ/ნ 2-----) და **მი-----ა ქო-----ის** (პ/ნ 2-----) მოსარჩელე **ში----- მუ-----ის** (პ/ნ 2-----) სასარგებლოდ, სოლიდარულად 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), მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების 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