



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

15 იანვარი 2018 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლოს
მოსამართლე მაია კუთხაშვილი
სხდომის მდივანი თამარ ხარიბეაშვილი

მოსარჩელე - ვ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ე

მოპასუხეები - ნ-----ი, გ-----ი, ლ-----ი, გ-----ი,
ნ-----ი

წარმომადგენელი - ვ-----ე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, უძრავი ქონების
გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

მოპასუხეების: ნ-----ის, გ-----ის, ლ-----ის, გ-----
ისა და ნ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ვ-----
ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე გორის რაიონის სოფელ კარალეთში,
საკადასტრო კოდი №66.46.10.003 და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს
მოსარჩელეს.

მოსარჩელის განმარტება:

2016 წლის 03 აგვისტოს ვ-----სა და მოპასუხე ნ-----ს შორის დაიდო
ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მოსარჩელე ვ-----მა
მოპასუხე ნ-----ისაგან 15000 ლარად შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე გორის
რაიონის სოფელ კარალეთში, 22-ე ქუჩა, №8, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართით 1780.00 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობა საერთო
ფართით 80.60 კვ.მ. უძრავი ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით და მხარეთა
შეთანხმებით მოპასუხე მხარეს უნდა გაესტუმრებინა წინა იპოთეკარი მ-----ი.
მხარეები შეთანხმდნენ, რომ 2016 წლის 16 სექტემბრამდე წინა იპოთეკარს

გაისტუმრებდა მოპასუხე მხარე და მოსარჩელეს უძრავი ქონება გადაეცემოდა გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში. მიუხედავად შეთანხმებისა მოპასუხეებმა არ გაისტუმრეს წინა იპოთეკარი და არ გამოათავისუფლეს უძრავი ქონება, ისინი კვლავ განაგრძობენ მითითებულ სახლში ცხოვრებას, რითაც ხელი ეშლება მესაკუთრეს ისარგებლოს კუთვნილი ქონებით.

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით მოსარჩელე ითხოვს მისი კუთვნილი უძრავი ქონებიდან მოპასუხეების გამოსახლებას და ამ ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემას (იხ.სარჩელი და სასამართლო სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხეებმა მათ მიერ სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლით, სარჩელი არ ცნეს. მათი განმარტებით ფაქტი, რომ ვ-----მა თითქოსდა ბინის შეძენის მიზნით გაიფორმა ბინა მათგან, არ შეეფერება სინამდვილეს, რასაც ადასტურებს თავად მოსარჩელის მიერ მითითებული შუამავალი, რომლის მეშვეობითაც ხდებოდა პროცენტის გადახდა ვ-----ისათვის. ვ-----ის მითითება, რომ მას არ გააჩნია საცხოვრებელი ბინა, არ შეესაბამება სინამდვილეს. მისი პროფესია არის ფულის „გაპროცენტება“ ყოველგვარი შემოსავლების დაფარვის გზით და საშუალებით. მას გაცემული აქვს არაერთი სარგებელიანი სესხი, საიდანაც იღებს საკმაოდ სოლიდურ შემოსავალს, იგი ფარავს ამ შემოსავალს და არ იხდის გადასახადებს. ვ-----ს ბინის ყიდვის მიზანი არ ჰქონია. მას თავისი ხელით აქვს შედგენილი ხელწერილი, რომლის მიხედვითაც ვ-----ი აცხადებს რომ მათ აქვთ მისი ვალი, რომლის გადახდისთანავე დააბრუნებდა ბინას მათ სახელზე, ანუ იგი თვითონვე აღიარებს, რომ მხარეთა შორის რეალურად არსებობს სესხის და არა ნასყიდობის ურთიერთობა. (იხ.შესაგებელი და სასამართლო სხდომის ოქმი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ქონება, მდებარე გორის რაიონ სოფელ კარალეთში, საკადასტრო კოდი №66.46.10.003 მოპასუხეების: ნ-----ის, გ-----ის, ლ-----ის, გ-----ისა და ნ-----ის მფლობელობაშია.

მტკიცებულია:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (სხდომის ოქმი 15.01.2018წ.)

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ნ-----სა (გამყიდველი) და ვ-----ს (მყიდველი) შორის 2016 წლის 03 აგვისტოს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე - მდებარე გორის რაიონის სოფელ კარალეთში, საკადასტრო კოდი №66.46.10.003, რომელიც დადასტურებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 03.08.2016 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება;

3.2.2. 2016 წლის 06 აგვისტოდან გორის რაიონის სოფელ კარალეთში, მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდი 66.46.10.003, საკუთრების უფლებით, რეგისტრირებულია ვ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 24 აპრილის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2.3. სადავო ბინას მოპასუხეები: ნ-----ი, გ-----ი, ლ-----ი, გ-----ი და ნ-----ი ფლობენ უკანონოდ.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (სხდომის ოქმი 15.01.2018წ.)

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლოს განიხილა რა, მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მიაჩნია, რომ ვ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, მოპასუხეების: ნ-----ის, გ-----ის, ლ-----ის, გ-----ის და ნ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას ვ-----ის კუთვნილი, გორის რაიონის სოფელ კარალეთში, მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდი 66.46.11.007, მოპასუხეები გამოსახლებული უნდა იქნენ აღნიშნული ბინიდან და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მის მესაკუთრეებს, ვ-----ს.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ემუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. 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.

6.2. საქართველოს 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 უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, რათა აღდგენილ იქნეს ნივთზე მისი მფლობელობის შელახული უფლება. შესაბამისად, მოსარჩელის სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ **მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი არის ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია.** სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში, სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად. მფლობელობის მართლზომიერების ე.ი. სამართლებრივი საფუძვლების მითითებისა და დადასტურების ტვირთი მოპასუხეს (ნივთის მფლობელს) ეკისრება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე გორის რაიონის სოფელ კარალეთში, საკადასტრო კოდი №66.46.10.003 საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ვ-----ს და საჯარო რეესტრში 2016 წლის 06 აგვისტოდან რეგისტრირებულია ვ-----ის საკუთრებად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოსარჩელები წარმოადგენენ სადავო ბინის მესაკუთრეს.

სასამართლომ, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტების საფუძველზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხეების: ნ-----ის, გ-----ის, ლ-----ის, გ-----ისა და ნ-----ის მფლობელობაშია.

სასამართლო განმარტავს, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება, ვერ მიუთითა გარემოებებზე, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ მოპასუხეებს გააჩნიათ ვ-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას, თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არა მარტო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი ფაქტები.

განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთის გადანაწილების შედეგად მოპასუხეებს ეკისრებოდათ, წარმოედგინათ სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულება, რითაც დაადასტურებდნენ, რომ **ისინი არიან უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელები და მათ მიერ ქონების ფლობას აქვს სამართლებრივი საფუძველი**. აღნიშნული სახის მტკიცებულება მოპასუხეებს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენიათ, ამდენად, მოპასუხე მხარემ ვერ გააქარწყლა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

რაც შეეხება მოპასუხე მხარის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულება რეალურად სესხის ხელშეკრულება იყო, სასამართლო მიუთითებს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ მოპასუხე მხარის მიერ აღნიშნული ხელშეკრულება სადავოდ არ გამხდარა, მათ მხოლოდ შესაგებლის ფარგლებში მიუთითეს სესხის ხელშეკრულებაზე.

აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე (მესაკუთრე) არ იმყოფება სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი შეზღუდვის ფარგლებში და უფლებამოსილია გამოითხოვოს მისი კუთვნილი ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის ვ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოითხოვის დამაბრკოლებელი გარემოებები.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილების თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის

პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი - 120 ლარი. შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლომ სარჩელი დააკმაყოფილა სრულად, მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ გადახდილი ბაჟის სანაცვლოდ 120 ლარის გადახდა.

ასევე დადასტურებულია, რომ მოსარჩელის მიერ გაღებულია საპროცესო ხარჯი 531 ლარის ოდენობით (იურიდიული მომსახურებისათვის 500 ლარი და საფოსტო მომსახურებისათვის 31 ლარი), რომლის ანაზღაურებაც უნდა დაეკისროს მოპასუხე მხარეს.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება:

მოცემულ სამოქალაქო საქმეზე სარჩელის 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, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ვ-----ის სარჩელი მოპასუხეების: ნ-----ის, გ-----ის, ლ-----ის, გ-----ისა და ნ-----ი მიმართ, დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხეები: ნ-----ი, გ-----ი, გ-----ი, ლ-----ი და ნ-----ი გამოსახლდნენ მოსარჩელე ვ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონებიდან, მდებარე გორის რაიონი სოფელი კარალეთი, 22-ე ქუჩა №8, საკადასტრო კოდი №66.46.10.003 და მოსარჩელე ვ-----ს უძრავი ქონება დაუბრუნდეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.
3. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 120 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
4. მოპასუხეებს: ნ-----ს, გ-----ს და ლ-----ს მოსარჩელე, ვ-----ის სასარგებლოდ, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ, სოლიდარულად დაეკისროთ 120 (ას ოცი) ლარის გადახდა და ასევე დაეკისროთ საპროცესო ხარჯების ანაზღაურება 531.50 ლარის ოდენობით.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

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

მოსამართლე

მაია კუთხაშვილი