

საქმე #340210017001783462

საქმე 2/63-17



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

31.01.2018 წ.

ქ. გურჯაანი

შესავალი ნაწილი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ნანა ჩალათაშვილი
სხდომის მდივანი ალიკა ლეგაშვილი

მოსარჩელე ელ--- თო-----ლი
მოსარჩელის წარმომადგენელი მ-----

მოპასუხე კო-----ლი
მოპასუხის წარმომადგენელი მ-----

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე კო-----ლის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს მოსარჩელე ელ--- თო-----ლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე გურჯაანის რაიონი, სოფელი კაჭრეთი, საკადასტრო კოდი #51.20.55.0-- და თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდეს მესაკუთრე ელ--- თო-----ლს (მოთხოვნა დაზუსტდა 2018 წლის 31 იანვრის სხდომაზე)

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: გურჯაანის რაიონის სოფელ კაჭრეთში მდებარე უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდი 51.20.55.0-- , 2010

წლის 30 ნოემბრიდან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ელ--- თო-----ლის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული 30/11/2010 წელს. აღნიშნულ უძრავ ქონებას ფლობს მოპასუხე კო-----ლი, რომელიც არ ათავისუფლებს სახლს და არ აძლევს საშუალებას მესაკუთრეს, ისარგებლოს კუთვნილი უძრავი ქონებით .

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო.

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე არ გამოცხადდა, მისმა წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოპასუხე სადავო სახლში ცხოვრობს თავის ოჯახთან ერთად, მათ სხვა საცხოვრებელი სახლი არ გააჩნიათ. მოპასუხეს სურს მოსარჩელესთან აწარმოოს მოლაპარაკება გარკვეული თანხის გადახდის სანაცვლოდ სახლის გამოსყიდვის თაობაზე, ამიტომ ითხოვს, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გურჯაანის რაიონის სოფელ კაჭრეთში მდებარე უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდი 51.20.55.0-- , 2010 წლის 30 ნოემბრიდან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ელ--- თო-----ლის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი- 30/11/2010 წლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება .

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

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

3.1.2. მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას ფლობს მოპასუხე, რაც ეწინააღმდეგება მესაკუთრის ნებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სადავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ არის.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე, 162-ე, 170-ე, 172-ე, 312-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

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

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, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება.

იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ანუ, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საადმისო უფლების გარეშე.

მოცემულ შემთხვევაში ელ--- თო-----ლის კუთვნილ ნივთს სამართლებრივი

საფუძვლის გარეშე მოპასუხე ფლობს, ამ ნივთზე მოსარჩელეს გააჩნია საკუთრების უფლება და იგი არ არის შეზღუდული მოპასუხის მხრიდან ამ ნივთის ფლობით, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის სახელზე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რომელიც აღძრული სარჩელის ფარგლებში, ითხოვს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისა და არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მოსარჩელეს აქვს სრული უფლება, მოსთხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხის ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი. შესაბამისად, ელ--- თო----- ლის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი დადგენილია, რომ იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის "კ" ქვეპუნქტის თანახმად დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა.

მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟი-120 ლარი გადახდილი აქვს წინასწარ, ქვითარი ერთვის სარჩელს, ამიტომ მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 120 ლარის გადახდა, მის მიერ შეტანილი სახელმწიფო ბაჟის

ასანაზღაურებლად

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-ე, 39-ე, 49-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹, 365-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ელ--- თო-----ლის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. კო-----ლის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს მოსარჩელე ელ--- თო-----ლის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე გურჯაანის რაიონი, სოფელ კაჭრეთი, საკადასტრო კოდი #51.20.55.0-- და თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდეს მესაკუთრეს - ელ--- თო-----ლს ;
3. კო-----ლს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა, ელ-- - თო-----ლის სასარგებლოდ.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 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 გურჯაანის რაიონული სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ნანა ჩალათაშვილი