



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

14.03.2018 წ.

ქ. გურჯაანი

შესავალი ნაწილი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ნანა ჩალათაშვილი

სხდომის მდივანი ალიკა ლეგაშვილი

მოსარჩელე და-----ნ გრ-----ლი,

მოპასუხე აზ-----ძე,

მოპასუხის წარმომადგენელი ნ-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 მოპასუხე აზ-----ძე გამოსახლებული იქნეს და-----ნ გრ-----ლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან, მდებარე ლაგოდეხის რაიონი, სოფელი აფენი, საკადასტრო კოდი 54.13.53.0-- და საცხოვრებელი სახლი მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

მოსარჩელის განმარტებით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 28.07.2017 განკარგულების საფუძველზე საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ლაგოდეხის რაიონი, სოფელი აფენი, საკადასტრო კოდი 54.13.53.0-- საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მის საკუთრებად. აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში დღემდე ცხოვრობს მოპასუხე აზ-----ძე, რომელიც ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს სახლს, ამიტომ მომართა სასამართლოს და ითხოვს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან

საცხოვრებელი სახლის გამოთხოვას და მის გამოსახლებას .

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე აზ-----ძემ როგორც წარმოდგენილი შესაგებლით, ასევე სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მასსა და და-----ნ გრ-----ლს შორის 2016 წლის 08 დეკემბერს დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. სესხის თანხა შეადგენდა 6000 აშშ დოლარს, თუმცა მოსარჩელემ ხელზე გადასცა მხოლოდ 5300 აშშ დოლარი. ხელშეკრულების პირობების თანახმად, სესხს ერიცხებოდა ყოველთვიური პროცენტი- 3,23%-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 193,80 აშშ დოლარს, თუმცა მოსარჩელე პროცენტის სახით ითხოვდა 300 აშშ დოლარის გადახდას, რაზეც უარი უთხრა. არც საბანკო ანგარიში მისცა პროცენტის გადასარიცხად. და-----ნ გრ-----ლის მოქმედება ემსახურებოდა აზ-----ძის და მისი ოჯახის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის ხელში ჩაგდებას, რაც განახორციელა კიდევ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. უძრავი ქონება, მდებარე ლაგოდეხის რაიონი, სოფელი აფენი, საკადასტრო კოდი 54.13.53.0--, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია და-----ნ გრ-----ლის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 03.08.2017 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.1.2 უძრავი ქონება, მდებარე ლაგოდეხის რაიონი, სოფელი აფენი, საკადასტრო კოდი 54.13.53.0-- მოპასუხე აზ-----ძის მფლობელობაშია.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

-მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.2.დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მოპასუხე აზ-----ძეს და-----ნ გრ-----ლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია .

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. ამავე 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 გადაწინაწილების შედეგად მოპასუხეს ეკისრებოდა, წარმოედგინა სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულება, რითაც დაადასტურებდა, რომ ის არის უძრავი ქონების მართლობიერი მფლობელი და მის მიერ ქონების ფლობას აქვს

სამართლებრივი

საფუძველი. აღნიშნული სახის მტკიცებულება მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ

წარმოუდგენია, სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლით და სასამართლო სხდომაზე მოპასუხემ და მისმა წარმომადგენელმა თავადვე დაადასტურეს, რომ და-----ნ გრ-----ლმა აუქციონის წესით შეიძინა სადავო უძრავი ქონება-საცხოვრებელი სახლი და იგი ქონების მესაკუთრეა, ხოლო ამ ქონებას მოპასუხე ფლობს. ამდენად, მოპასუხე მხარემ ვერ გააქარწყლა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა სარჩელი, მოისმინა მხარეთა-ახსნა განმარტებები და მიაჩნია, რომ იგი უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი საფუძველები.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 311-ე, 312-ე, 286-ე, 300-ე, 168-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

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.

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.

აღნიშნული ნორმებიდან 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. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, 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, ლაგოდეხის რაიონი, სოფელი აფენი, საკადასტრო კოდი 54.13.53.0-- საკუთრების უფლებით, რეგისტრირებულია და-----ნ გრ-----ლის სახელზე და წარმოადგენს მის საკუთრებას. მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხე აზ-----ძის მფლობელობაშია.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობისა

და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა). ამავე კოდექსის მე-300 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი არ გადავა კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში ამ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ნოტარიუსი გასცემს სააღსრულებო ფურცელს, თუ ამის თაობაზე არსებობს მხარეთა შეთანხმება და ნოტარიუსმა სანოტარო აქტში წერილობით განმარტა სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგები. ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე იძულებითი აღსრულება განხორციელდება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 28.07.2017 განკარგულების საფუძველზე, უძრავი ნივთი, მდებარე ლაგოდეხის რაიონი, სოფელი აფენი საკადასტრო კოდი 54.13.53.0-- საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მოსარჩელის სახელზე, ანუ მოსარჩელე არის მესაკუთრე და ქონებას ფლობს მოპასუხე . მართლობიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო მასზე დაკისრებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება და ვერ მიუთითა გარემოებებზე, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ მოპასუხეს გააჩნია მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ნივთის ფლობის უფლება, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია .

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

გამომდინარე აღნიშნულიდან, არსებობს ყველა ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი იმისათვის, რომ და-----ნ გრ-----ლის სარჩელი დაკმაყოფილდეს , აზ-----ძე გამოსახლებული იქნეს მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან და იგი მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში .

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. იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახ. ბაჟის- 120 ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად .

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. და-----ნ გრ-----ლის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. მოპასუხე აზ-----ძე გამოსახლებული იქნეს და-----ნ გრ-----ლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან, მდებარე ლაგოდეხის რაიონი, სოფელი აფენი, საკადასტრო კოდი 54.13.53.0-- და საცხოვრებელი სახლი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე და-----ნ გრ-----ლს .

2. მოპასუხე აზ-----ძეს მოსარჩელე და-----ნ გრ-----ლის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის- 120 ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად .

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 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 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