

საქმე # 170210017002228129

საქმე N2/212-17



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

21 მარტი, 2018 წელი
თეთრიწყარო

ქ.

შესავალი ნაწილი
თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლო

მოსამართლე - სოფიო გაგნიძე
სხდომის მდივანი - ინგა გონჯილაშვილი

მოსარჩელე - ზ-----

წარმომადგენელი - მ-----

მოპასუხე - ა-----

წარმომადგენელი - ი-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. უძრავი ქონება, მდებარე: წ-----, სოფელი ი----- (საკადასტრო კოდი #-----) გამოთხოვილი იქნეს ა-----ის უკანონო მფლობელობიდან და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მის კანონიერ მესაკუთრეს ზ-----ს;

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ზ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე: წ-----, სოფელი ი-----, სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) 2300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობა #1 - განაშენიანების ფართი 236,35 კვ.მ., ა:1-განაშენიანების ფართი 7,76 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 178,75 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი 60,45, დამხმარე ფართი 118,30. (საკადასტრო კოდი #-----). აღნიშნულ ქონებას მოსარჩელე მხარის ნების საწინააღმდეგოდ ფლობს ა----- (იხ. სარჩელი ს.ფ. 2-3).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. ა-----მ და მისმა წარმომადგენელმა ი-----მ სარჩელი არ ცნეს და განმარტას, რომ მართალია საჯარო რეესტრში მოსარჩელე რეგისტრირებულია მესაკუთრედ აღნიშნული უძრავი ქონების, მაგრამ აღნიშნულ სახლში თვითნებურად ნამდვილად არ შესახლებულა, რადგან საქმის ყურში იმყოფებოდა წ----- გამგეობა და ასევე თავად მესაკუთრე. მხარეთა შორის მიმდინარეობდა სახლის შესყიდვასთან დაკავშირებით მოლაპარაკებები და მოსარჩელე აიძულებდა, რომ იგი რეალურ ფასს ეტყოდა, რაც რამდენჯერმე შეცვალა. ზ----- აიძულებდა სახლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში გადაცემას, რის გამოც მან სახლი შეარემონტა როგორც შიგნით ასევე გარეთ. სახლი იყო ფაქტიურად დანგრევის პირას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ზ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე: წ-----, სოფელი ი-----, სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) 2300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობა #1 - განაშენიანების ფართი 236,35 კვ.მ., ა:1-განაშენიანების ფართი 7,76 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 178,75 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი 60,45, დამხმარე ფართი 118,30. (საკადასტრო კოდი #-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს.ფ. 13.

3.1.2. ზ-----ს კუთვნილ უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს ა-----, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძველად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მის საკუთრებად რეგისტრირებული ბინა მოპასუხის მფლობელობაშია დაადასტურა თავად მოპასუხე მხარემ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოსარჩელის მითითებით სადავო უძრავ ქონებას, მდებარე: წ-----, სოფელი ი-----, სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) 2300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობა #1 - განაშენიანების ფართი 236,35 კვ.მ., ა:1-განაშენიანების ფართი 7,76 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 178,75 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი 60,45, დამხმარე ფართი 118,30. (საკადასტრო კოდი #------ მოპასუხე ფლობს ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

ერთის მხრივ დადასტურებულია, რომ უძრავი ქონება ირიცხება მოსარჩელის საკუთრებაში, ხოლო მეორეს მხრივ მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა მისი მფლობელობის მართლობიერება, რის გამოც მესაკუთრეს სრული უფლება აქვს მოითხოვოს საკუთრების გამოთხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ.სხდომის ოქმი);

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მხარეთა სამართლებრივი პოზიციის გაანალიზებისა და ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა არსებობის გამო.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი; ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე, 170-ე, 172-ე, 312-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

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

6.2. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის შესაბამისად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

6.3. 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.

6.4. საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით.

6.5. 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.

6.6. 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 მართლობიერებისათვის 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 არამართლობიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

6.6. ზ-----ს კუთვნილ ნივთს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხემ ვერ დაადასტურა მისი მხრიდან ქონების მართლობიერად ფლობის ფაქტი. სასამართლო განმარტავს, რომ

მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლოს აზრით, მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე სადავო ნივთს ფლობს კანონისმიერი და/ან სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. შესაბამისად, მოსარჩელეს აქვს უფლება გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

6.7. სადავო 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.

6.8. 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 მათუ უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელების 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, ფაქტიურად ითხოვს მოპასუხის გამოსახლებას და ნივთის გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისა და არსებობს სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მოსარჩელეს აქვთ სრული უფლება მოსთხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხის ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი. შესაბამისად, ზ-----ს სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. 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 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. ამდენად, თუ მოსარჩელემ სარჩელის აღძვრისას გადაიხადა სახელმწიფო ბაჟი და სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, მაშინ ამ ხარჯების გადახდა იმ ოდენობით, რაც მოსარჩელემ შეიტანა სახელმწიფო ბაჟის სახით, დაეკისრება მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, მიუხედავად იმისა, გათავისუფლებულია თუ არა იგი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 120 ლარი, შესაბამისად, ა-----ს ზ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა 120 ლარის ოდენობით,

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა

1. ზ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ა-----ის (პ-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ზ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონება - მდებარე წ-----, სოფელი ი-----, სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) 2300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობა #1 - განაშენიანების ფართი 236,35 კვ.მ., ა:1-განაშენიანების ფართი 7,76 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 178,75 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი 60,45, დამხმარე ფართი 118,30. (საკადასტრო კოდი #-----) და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მის კანონიერ მესაკუთრეს ზ-----ს;
3. ა-----ს (პ-----) ზ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის თანხა 120 ლარის ოდენობით;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (თეთრიწყარო, კოსტავას ქ. 11) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში

გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არ უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თეთრიწყაროს რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. ამ კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე:

სოფიო გაგნიძე