

საქმე №140210017002033544

საქმე №2/1151-17



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

26 მარტი, 2018 წელი

გორი

ქ.

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლოს
მოსამართლე მაია კუთხაშვილი
სხდომის მდივანი თამარ ხარიბეაშვილი

მოსარჩელე - სს „ს-----ი“

წარმომადგენელი - ი-----

მოპასუხე - ა-----ი

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხე ა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სს „ს-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე კასპის რაიონის სოფელ ახალქალაქში, საკადასტრო კოდი №67.17.99.0-- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მის მესაკუთრეს, სს „ს-----ს“.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს განკარგულების საფუძველზე 2012 წლის 09 ნოემბერს სს „ს-----ის“ საკუთრებად აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე კასპის რაიონის სოფელ ახალქალაქში, საკადასტრო კოდი №67.17.99.0--., 2013 წლის სექტემბრის თვიდან მოპასუხე მხარე არ ათავისუფლებს სს „ს-----ს“.

-ის“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, რის გამოც მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვასა და ამ ქონების მისთვის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემას (იხ. სარჩელი და სასამართლო სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე მხარე ა-----ს სარჩელზე შესაგებელი არ წარმოუდგენია. 2018 წლის 26 მარტს გამართულ სასამართლო სხდომაზე კი მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მიუხედავად იმისა, რომ უძრავი ქონება არის სს „ს-----ის“ საკუთრებაში, იგი არ აპირებს მოსარჩელისათვის უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას და თანახმაა მოლაპარაკება აწარმოოს სს „ს-----თან“ კონკრეტულად ამ ქონების გამოსყიდვაზე (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ქონება, მდებარე კასპის რაიონ სოფელ ახალქალაქში, საკადასტრო კოდი №67.17.99.0-- მოპასუხე ა-----ის მფლობელობაშია.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (სხდომის ოქმი 26.03.2018წ.)

3.1.2 თბილისის სააღსრულებო ბიუროს განკარგულების საფუძველზე 09.11.2012 წელს სს „ს-----ის“ საკუთრებად აღირიცხა უძრავი ქონება კასპის რაიონის სოფელ ახალქალაქში, საკადასტრო კოდი №67.17.99.0--.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 28 ივლისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სადავო ბინას მოპასუხე ა-----ი ფლობს უკანონოდ.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (სხდომის ოქმი 26.03.2018წ.)

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლოს განიხილა რა, მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მიაჩნია, რომ სს „ს-----ის“ სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, მოპასუხე ა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას სს „ს-----ის“ კუთვნილი, კასპის რაიონის სოფელ ახალქალაქში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №67.17.99.0--, მოპასუხე გამოსახლდეს აღნიშნული ბინიდან და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მის მესაკუთრეს - სს „ს-----ს“.

6. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

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

7. სამართლებრივი შეფასება:

7.1. 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.

7.2. 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 კასპის რაიონის სოფელ ახალქალაქში (საკადასტრო კოდი №67.17.99.0--) საკუთრების უფლებით ეკუთვნის სს „ს-----ს“ და საჯარო რეესტრში 2012 წლის 09 ნოემბრიდან რეგისტრირებულია სს „ს-----ის“ საკუთრებად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნებიდან 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 მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო ბინის მესაკუთრეს.

სასამართლომ, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტების საფუძველზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხე ა-----ის მფლობელობაშია.

სასამართლო განმარტავს, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება, ვერ მიუთითა გარემოებებზე, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ მოპასუხეს გააჩნია სს „ს-----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 მოპასუხეს ეკისრებოდა, წარმოედგინა სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულება, რითაც დაადასტურებდა, რომ **ის არის უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი და მის მიერ ქონების ფლობას აქვს სამართლებრივი საფუძველი**. აღნიშნული სახის მტკიცებულება მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია, სარჩელზე არ ჰქონდა წარმოდგენილი შესაგებელი და აგრეთვე სასამართლო სხდომაზე მოპასუხემ დაადასტურა, რომ სადაო ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს სს „ს-----ი“ ამდენად, მოპასუხე მხარემ ვერ გააქარწყლა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

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 არ არსებობს სს „ს-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის დამაბრკოლებელი გარემოებები.

8. საპროცესო ხარჯები:

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა, ხოლო ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის „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. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 120 ლარს.

დადასტურებულია, რომ მოსარჩელეს საქმის განხილვის დასრულებამდე გადაუვადდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა (სსკ 48.2. მუხლი).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

ამდენად, იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა, სახელმწიფო ბაჟის გადახდა, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, უნდა დაეკისროს მოპასუხე მხარეს.

9. 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-3, მე-8 მუხლებით, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-248-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე სს „ს-----ის“ სარჩელი მოპასუხე ა-----ის მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ, დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხე ა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ქონება, მდებარე კასპის რაიონის სოფელ ახალქალაქში - 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობა (საკადასტრო კოდი №67.17.99.00--) - ა-----ი გამოსახლდეს აღნიშნული ბინიდან და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მის მესაკუთრეს - სს „ს-----ს“.
3. მოპასუხე ა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 120 (ას ოცი) ლარის ოდენობით.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის 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 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