



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით
შესავალი ნაწილი

03 აპრილი, 2018 წელი

ქ. ხ-----ი

ხ-----ის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე თეიმურაზ ფარეიშვილი
სხდომის მდივანი თეა გობეჯიშვილი

მოსარჩელე - ზ-----ლი
წარმომადგენელი - ე-----ძე

მოპასუხე - ა-----ლი
წარმომადგენელი - დ-----ლი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ა-----ლის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ნივთი მდებარე ხ-----ის რაიონის სოფელ ქ-----ში, საკადასტრო კოდით N6--0--6-.1--- მოპასუხე გამოსახლდეს აღნიშნული უძრავი ქონებიდან და ის, გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში, ჩაბარდეს მესაკუთრეს - ზ-----ლს.

სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

სარჩელის მიხედვით, 2015 წლის 22 ივლისს მოსარჩელემ ვალია როსტიაშვილთან გააფორმა უძრავი ნივთის, მდებარე ხ-----ის რაიონის სოფელ ქ-----ში, საკადასტრო კოდით N6--0--6-.1--, ნასყიდობის ხელშეკრულება. 2015 წლის 28 ივლისიდან უძრავი ნივთი აღირიცხა მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით. აღნიშნულ ქონებას 2015 წლიდან ფლობს და განაგებს ა-----ლი. იგი ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს მოსარჩელის უძრავ ქონებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მეგობარს ლევან კ-----ძეს ესაჭიროებოდა თანხა და ბანკში თავისი (ა-----ლის) საცხოვრებელი სახლი დაიტვირთა იპოთეკით. მოპასუხეს ეგონა, რომ არაფერი პრობლემა არ შეექმნებოდა მითითებულის გამო, მაგრამ კ-----ძემ თანხა ვერ გადაიხადა და სახლი გაიყიდა, იგი შეისყიდა თეა აღნიაშვილმა, მინდობილობის საფუძველზე ვალთა როსტიაშვილისაგან ბინა შეიძინა ზ-----ლმა. მისივე განმარტებით მას ყავს მეუღლე და ქალიშვილი, რომლებიც სარგებლობენ აღნიშნული ბინით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ არსებობენ.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ხ-----ის რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით N6--0--6-1-- რეგისტრირებულია ზ-----ლის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.1.2. სადავო სახლში დღემდე ცხოვრობს მოპასუხე ა-----ლი და ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს მას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება

. მოსარჩელემ ასევე განმარტა, რომ მოპასუხის ქალიშვილი გათხოვილია და ცხოვრობს სხვა ქალაქში, ასევე ბიბაში არ ცხოვრობა მოპასუხის მეუღლე, რომელიც წასულია აგრეთვე სხვა ქალაქში და მოპასუხის განმარტება მიმართულია საქმის გაჭიანურებისკენ, რის გამოც მათი ჩაბმა საქმეში უსაფუძვლოა.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს: მოპასუხე ა-----ლის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ხ-----ის რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით N6--0--6-1--, რომელზეც ზ-----ლის საკუთრების უფლებაა რეგისტრირებული და ის, გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში, ჩაბარდეს მესაკუთრეს - ზ-----ლს.

5. კანონები რომლებიც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე, 170-ე, 172-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეა მოსარჩელე ზ-----ლი.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად, ყველა პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლებების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის I ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, არსებობს საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის და სისრულის პრეზუმცია, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დამტკიცდება. და თუ მოპასუხე თვლის რომ ირღვევა მისი უფლება - უფლება აქვს მიმართოს სასამართლოს შესაბამისი სარჩელით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, დადგენილია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით) და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. . თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

ამ ნორმის ანალიზიდან გამომდინარე, ვინდიკაციური მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს სადავო ნივთის მფლობელი და გ) მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის

უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, ხოლო მოპასუხე – მფლობელს. დადგენილია ასევე, რომ დადგენილია, რომ მფლობელს არ აქვს სადავო უძრავი ქონების ფლობის უფლება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან სახეზეა ვინდიკაციური სარჩელის სამივე წინაპირობა, მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის მოსაზრებას, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, რადგან მან სასამართლოში სარჩელის აღძვრამდე არ მოთხოვა მოპასუხეს უძრავი ქონების გამოთავისუფლება, რადგან ამ მოთხოვნის გამოყენება მისი უფლებაა და არა ვალდებულება. მოსარჩელე სარჩელის აღძრით იყენებს თავის კონსტიტუციურ უფლებას საკუთარი ქონების დაცვასთან დაკავშირებით. ამასთან სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოპასუხისათვის სარჩელის ასლის მიღებისას ცნობილი გახდა, რა მოსარჩელის მოთხოვნა თავისი ქონების ფლობის ხელშეშლის აღკვეთასთან დაკავშირებით, მოპასუხემ ნებაყოფლობით არ შეასრულა ეს მოთხოვნა საქმის სასამართლოში განხილვის დაწყებამდე, ამდენად მოპასუხის მიერ აღნიშნული მოტივით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა სასამართლოს დაუსაბუთებლად და უსაფუძვლოდ მიაჩნია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ა-----ლის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს უძრავი ნივთი მდებარე ხ-----ის რაიონის სოფელ ქ-----ში, საკადასტრო კოდით N6--0--6-1--, მოპასუხე ა-----ლი უნდა გამოსახლდეს აღნიშნული უძრავი ქონებიდან და ის, გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში, ჩაბარდეს მესაკუთრეს - ზ-----ლს.

7. საპროცესო ხარჯები

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 გათავისუფლებული 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".

იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო, ა-----ლს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის -

120 ლარის გადახდა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

~

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ზ-----ლის სარჩელი დაკმაყოფილდეს:
2. მოპასუხე ა-----ლი (პირადი ნომერი 5-----) გამოსახლებულ იქნეს, ხ-----ის რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე ზ-----ლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან, რომლის საკადასტრო კოდია N6--0--6.1-- და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში, ჩაბარდეს მესაკუთრეს - ზ-----ლს.
3. მოპასუხე ა-----ლს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 120 ლარის გადახდა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის № 7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეზე ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ხ-----ის 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 ხ-----ის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
ფარეიშვილი**

თეიმურაზ