



გ ა დ ა მ ა ნ ი ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

16 მაისი, 2018 წელი
ბოლნისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

**ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ნინო თარაშვილი
სხდომის მდივანი ცაცა ებრალიძე**

მოსარჩელები ქარ-----ვი, ს-----, ულ-----ა
წარმომადგენელი ემ-----ი
მოპასუხე აკრ-----ვი
წარმომადგენელი ვალ-----ძე
თარჯიმანი - სუს-----ლი

დავის საგანი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

**1. სასარჩელო
მოთხოვნა**

აკრ-----ვის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ბოლნისის რაიონის სოფელ დ-----ი არსებული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით N80.-----8 და უძრავი ქონება საყოფაცხოვრებო და პირადი ნივთებისგან გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეთ მესაკუთრეებს ქარ-----ვს, სადღამ ალიევსა და ულ-----ას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სადავო უძრავი ქონების წინა საკადასტრო კოდი იყო 80.12.----- აღნიშნული უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო მისი და ქარ-----ვის დედის გულ-----ას სახელზე. 1983 წელს გულ-----ას ნებართვით ამავე საკადასტრო კოდზე არსებულ უძრავ ქონებაზე მოპასუხემ არსებული საცხოვრებელი სახლისაგან ცალკე, მოშორებით აიშენა საკუთარი სახლი, თუმცა მისი საკუთრებაში რეგისტრაცია

არ მოუხდენია. 2015 წელს გარდაიცვალა გულ-----ა და მოსარჩელებმა უძრავი ქონება მთლიანად დაირეგისტრირეს თავის საკუთრებაში, მათ შორის მოპასუხე აკრ-----ვის მიერ აშენებული საცხოვრებელი სახლიც. მოპასუხემ მიმართა რეესტრს და მოითხოვა დაზუსტებული რეგისტრაციის განხორციელება და უძრავ ქონებაზე გულ-----ას თანამესაკუთრედ მითითება, რაზედაც მიიღო უარი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ბოლნისის რაიონის სოფელ დ-----ი არსებულ სასოფლო სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების უძრავ ქონებაზე, ფართობით 1858.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდით N80.-----8 (ნაკვეთის წინა ნომერი 80.12.06.078) რეგისტრირებულია ქარ-----ვის, ს-----სა და ულ-----ას თანასაკუთრება, უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს სასოფლო სამეურნეო მიწის მიღება ჩაბარების აქტი N34. (ს.ფ.20)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

დადგენილია, რომ ბოლნისის რაიონის სოფელ დ-----ი არსებულ უძრავი ქონებას საკადასტრო კოდით N80.-----8, ფლობს მოპასუხე აკრ-----ვი. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ მოსარჩელების საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად (იხ. შესაგებელი, 16.05.2018 წლის სხდომის ოქმი).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელები არიან უძრავი ქონების მესაკუთრენი, ხოლო მოპასუხე უკანონოდ ფლობს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ბინას, სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-ე მუხლებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე, 269-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით 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.

6.2. 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.

აღნიშნული მუხლიდან 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.

6.3 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

6.4 სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ რომ ბოლნისის რაიონის სოფელ დ-----ი მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით N80.-----8 რეგისტრირებულია ქარ-----ვის, ს-----სა და ულ-----ას თანასაკუთრებად.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეები არიან მესაკუთრეები, ხოლო

მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელები (მესაკუთრეები) შეიძლება შეზღუდულიყვნენ მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, მოპასუხის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული კანონისმიერი საფუძველი რაც მის მიერ ქონების ფლობის კანონიერებას დაადასტურებდა. შესაბამისად, მოსარჩელები უფლებამოსილები არიან სრულყოფილად განახორციელონ მათ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

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

გამომდინარე აღნიშნულიდან, ქარ-----ვის, ს-----სა და ულ-----ას სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. აკრ-----ვის უკანონო მფლობელობიდან გამომდინარე უნდა იქნას ბოლნისის რაიონის სოფელ დ-----ი არსებული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით N80.-----8 და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეთ მესაკუთრეებს ქარ-----ვს, სადდამ ალიევსა და ულ-----ას.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55.1 მუხლით, 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. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი. შესაბამისად, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება სასამართლოს მიერ გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244, 248-249-ე, 364-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქარ-----ვის, ს-----სა და ულ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. აკრ-----ვის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ქარ-----ვის, ს-----სა და ულ-----ას საკუთრებაში არსებული საკადასტრო კოდის N80.-----8 მქონე უძრავი ქონება და საცხოვრებელი სახლი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში საყოფაცხოვრებო და პირადი ნივთებისაგან გადაეცეთ მოსარჩელეებს.
3. აკრ-----ვს მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი ბაჟის სანაცვლოდ დაეკისროს 120 (ასოცი) ლარის გადახდა.
4. ქარ-----ვს დაუბრუნდეს სარჩელზე 21/03/2018 წელს სს "საქართველოს ბანკში" (საგადასახადო დავალება N5) ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა - 120 ლარი, რომელიც ჩაირიცხა სახელმწიფო ხაზინის შემდეგი რეკვიზიტების მიხედვით: ბიუჯეტის შემოსულობების სახაზინო კოდი 300 93150.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.
6. 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 ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
თარაშვილი**

ნინო