



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

25 მაისი, 2018 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

**გორის რაიონული სასამართლოს
მოსამართლე ნინო შარაძე
სხდომის მდივანი ქეთევან ცერცვაძე**

მოსარჩელე - ზ-----ა მ-----ი
წარმომადგენელი - თ-----ა ტ-----ე
მოპასუხე - თ-----ნ კ-----ე
წარმომადგენელი მ----ბ დ-----ი

დავის საგანი: ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე თ-----ნ კ-----ის (პ/ნ 43001029110) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ზ-----ა მ-----ის (პ/ნ 4-----4) კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. გორი, ცხინვალის გზატკეცილი №1-, ბინა №4- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №66.05.20.0--.01.04- და იგი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე ზ-----ა მ-----ს.

მოსარჩელის მითითებით, აღნიშნული უძრავი ქონება 2012 წლის 09 იანვრიდან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აღრიცხულია მის სახელზე, თუმცა დღემდე იმყოფება მოპასუხე თ-----ნ კ-----ის უკანონო მფლობელობაში მიუხედავად იმისა, რომ ზ-----ა მ-----მა მოპასუხეს არაერთხელ მიმართა ბინის გამოთავისუფლების მოთხოვნით, თავისი ნებით არ ათავისუფლებს აღნიშნულ უძრავ ქონებას, რითაც ხელს უშლის მესაკუთრეს თავისი საკუთრების მართვაში, მოსარჩელე ვერ ფლობს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, რის გამოც ითხოვს უკანონო მფლობელობიდან მისი

კუთვნილი უძრავი ქონების გამოთხოვას სასამართლო გზით.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხემ სარჩელი არ სცნო და მიუთითა, რომ იგი წლებია ცხოვრობს აღნიშნულ ბინაში, რომელიც ოჯახმა შეიძინა საერთო თანხებით, ხოლო მისმა ყოფილმა - მამამთილმა ზ-----ა მ-----მა უკანონოდ აღრიცხა მის საკუთრებად .

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადასტურებულია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. გორი, გზატკეცილი ცხივნალის, №1-, ბინა 4-, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №66.05.20.0--.01.04- წარმოადგენს მოსარჩელე ზ-----ა მ-----ის საკუთრებას;

3.1.2 დადგენილი ისიც, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს 28.12.2011 წლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებული ს-----ნ ჩ-----სა და ზ-----ა მ-----ს შორის, რომელიც დღემდე სადავოდ არ გამხდარა და შესაბამისად, როგორც უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ისე მის საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული საკუთრების უფლების შესახებ რეგისტრაცია, ძალაშია.

3.1.3. დადგენილია ისიც, რომ დღემდე ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთი იმყოფება მოპასუხის მფლობელობაში.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლომ განიხილა რა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები მიაჩნია, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელეს აქვს საკუთრების უფლება და არ არსებობს მოპასუხის მიერ აღნიშნული ქონების მართლზომიერი მფლობელობისა და სარგებლობის საფუძველი. აღნიშნული გარემოება წარმოადგენს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, 170-ე, 172-ე 312-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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.

მოსარჩელე თავისი სარჩელით მოპასუხეების მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნის უფლებით კანონმდებელმა აღჭურვა, რომელიც მას აძლევს საშუალებას თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს თავისი კუთვნილი ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. ამასთან, მესაკუთრის უფლებებიც შეიძლება შეიზღუდოს კანონით ან ხელშეკრულებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური, რომლითაც მესაკუთრე ახდენს სხვისი უკანონო მფლობელობიდან თავისი საკუთრების ვინდიცირებას, მისი გამოთხოვის გზით. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი 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.

მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით დადგენილია და სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ქ.გორი, ცხინვალის გზატკეცილი №1--ში მდებარე უძრავი ნივთის (ს.კ №66.05.20.0--.01.04--)

მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე ზ-----ა მ-----ი. ზ-----ა მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია 2011 წლის 28 დეკემბერს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და იგი, როგორც საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი დღემდე სადავოდ არ გამხდარა.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფიცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლო საქმის მასლების ანალიზით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნევა, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხე თ-----ნ კ-----ის მფლობელობაშია.

სასამართლო განმარტავს, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცებულების ვალდებულების შესრულება, ვერ მიუთითა გარემოებებზე და ვერ წარმოადგინა სათანადო მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა მოპასუხის მიერ ზ-----ა მ-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთის მართლზომიერი ფლობის უფლება. ასეთად ვერ მიიჩნევა საქმეზე მოწმის სახით დაკითხულ პირთა ჩვენებები, რამეთუ აღნიშნული არ წარმოადგენს იმ ძალის მტკიცებულებას, რომლითაც სათანადოდ დასტურდება უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი ამ ნივთის მესაკუთრის ნების შესაბამისად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, 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. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე იყენებს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებულ უფლებებს საკუთარი ინტერესების დასაცავად და მიმართავს სასამართლოს დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით.

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.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე (მესაკუთრე) არ იმყოფება სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი შებოჭვის ფარგლებში და უფლებამოსილია გამოითხოვოს მისი კუთვნილი ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის ზ-----ა მ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების თ-----ნ კ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის დამაბრკოლებელი გარემოებები.

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

გამომდინარე აღნიშნულიდან, ზ-----ა მ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს უძრავი ქონება.

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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის თანახმად, სარჩელებზე, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4000 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.

ზემოაღნიშნული გარემოებების და იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლომ სარჩელი დააკმაყოფილა სრულად, სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით 120 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

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, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით,

გადაწყვიტა:

1. ზ-----ა მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
 - 1.1. თ-----ნ კ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ზ-----ა მ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. გორი, გზატკეცილი ცხინვალის №1-, ბინა №4-, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №66.05.20.0--.01.04- და იგი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე ზ-----ა მ-----ს.
2. მოპასუხე თ-----ნ კ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 120 (ას ოცი) ლარის გადახდა.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის 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 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

ნინო შარაძე