



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

28.06.2018 წ.

ქ. გურჯაანი

შესავალი ნაწილი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ნანა ჩალათაშვილი

სხდომის მდივანი ალიკა ლეგაშვილი

მოსარჩელე: სს „ მიკ-----ტი”

წარმომადგენელი: მ-----

მოპასუხეები: გ---- გედ-----ი

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა, დაუყოვნებლივ აღსრულება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სს „მიკ-----ტი”-ს კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ლაგოდეხის რაიონი, სოფელი ს----- - საკადასტრო კოდი- 54.07.51.1--, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 2515,00 კვ.მ შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 174.00 კვ.მ და მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში .

1.2. სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

1.3. მოპასუხეს დაეკისროს პროცესის ხარჯების ანაზღაურება

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი ნაწილობრივ ცნო, ხოლო საქმის სასამართლო განხილვის დროს სარჩელს არ დაეთანხმა და მიუთითა, რომ უძრავი ნივთი, რომლის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვასაც მოსარჩელე ითხოვს, არის მისი კუთვნილი საკარმიდამო ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი, რომელიც 2017 წლის იანვარში აუქციონზე გაიყიდა იმის გამო, რომ ვერ შეძლო ვალის გადახდა. აუქციონის შემდეგ, 2017 წლის მარტში სს „მიკ-----ტიან“ დადო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, გამოსყიდვის უფლებით, ამიტომ მას აქვს ამ ნივთის ფლობის უფლება და მისი გამოთხოვის საფუძველი არ არსებობს.

მოპასუხემ განმარტა, რომ მის ოჯახს სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია, გამოსახლების შემთხვევაში ქუჩაში აღმოჩნდებიან, რის გამოც საცხოვრებელი სახლის გათავისუფლებაზე უარს აცხადებს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე: ლაგოდეხის რაიონი, სოფელი ს----- საკადასტრო კოდი- 54.07.51.1--, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელე სს „მიკ-----ტი“-ს საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: განკარგულება #A16114136/013/001, დამოწმების თარიღი 18/01/2017

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

3.1.2. მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოპასუხე ფაქტობრივად ცხოვრობს მოსარჩელის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლში მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მოპასუხე გ---- გედ-----ს სს „მიკ-----ტი“-ს კუთვნილი უძრავი ნივთის, მდებარე : ლაგოდეხის რაიონის, სოფელი ს----- საკადასტრო კოდი- 54.07.51.1--, ფლობის კანონიერი უფლება არ გააჩნია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 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. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. სსს კოდექსის 102.1 მუხლით დადგენილია მხარეთა მტკიცების ტვირთის სტანდარტი, რომლის შესაბამისად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც ამყარებს მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილით, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოსარჩელის მიერ საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე : ლაგოდეხის რაიონი, სოფელი ს----- საკადასტრო კოდი- 54.07.51.1--, არის სს „მიკ-----ტი“ს საკუთრება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: განკარგულება #A16114136/013/001, დამოწმების თარიღი 18/01/2017.

მოპასუხეს არ წარმოუდგენია შესაბამისი მტკიცებულება, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. ეს გარემოება არ დასტურდება მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი 2017 წლის 07 მარტს სს „მიკ-----ტიან“ დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით, გამოსყიდვის უფლებით, რადგან მხარეებმა გამოსყიდვის ვადა 2017 წლის დეკემბრამდე განსაზღვრეს, და ამ ვადაში ქონება არ ყოფილა გამოსყიდული, ამიტომ მოპასუხის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი მოსარჩელის მიერ სარჩელზე დართული მტკიცებულებების საწინააღმდეგო დოკუმენტი, შესაბამისად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები და მიაჩნია, რომ იგი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს .

3.2.2. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

საქმის გარემოებების შესწავლისა და სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ,
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ;

6. სამართლებრივი შეფასება

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

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.

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.

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.

განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე: ლაგოდეხის რაიონის, სოფელი ს----- საკადასტრო კოდი- 54.07.51.1--, მოსარჩელე სს „მიკ-----ტი“-ს საკუთრებას წარმოადგენს. აღნიშნულ ქონებას ფაქტობრივად ფლობს მოპასუხე მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან,

არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

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

გამომდინარე აღნიშნულიდან, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ქონება, მდებარე: ლაგოდეხის რაიონის, სოფელი ს----- საკადასტრო კოდი- 54.07.51.1-- , სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 2515,00 კვ.მ შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 174.00 კვ.მ და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე სს „მიკ----- ტი“-ს

6.2. რაც შეეხება მოსარჩელის შუამდგომლობას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ, არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ე“ პუნქტის მიხედვით, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 269-ე მუხლის მიხედვით, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი შეიძლება განხილულ იქნეს იმავე სხდომაზე, რომელზედაც გამოტანილი იქნება გადაწყვეტილება.

სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას უკავშირებს მის კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტს, თუმცა კანონმდებლობა გამონაკლისს უშვებს, რა დროსაც შესაძლებელია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება. ასეთ დროს გადაწყვეტილება აღსასრულებლად მიეცემა მიღებისთანავე, დაუყოვნებლივ, მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე, რაც დასაშვებია კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში ან ისეთი გარემოებების სარწმუნოდ დადასტურებისას, რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან გადამხდევინებელს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს.

სამოქალაქო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს კონკრეტული დავების ჩამონათვალს, როდესაც კანონიერ ძალაში შესვლამდე დასაშვებია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიმართვა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელია იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის უზრუნველყოფას.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მიუთითებს მხოლოდ საპროცესო ნორმაზე, რომელშიც აღნიშნულია სასამართლოს უფლებამოსილებაზე, რომ სასამართლოს შეუძლია დაუყოვნებლივ აღასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება, მაგრამ მოსარჩელე არ ასაბუთებს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის აუცილებლობას და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოებების არარსებობას, რის გამოც შუამდგომლობა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის, 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ღირებულება განსახილველი სარჩელის მიმართ შეადგენს 4000 ლარს, შესაბამისად, გადასახდელი ბაჟის ოდენობაა 120 ლარი.

სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოსარჩელეს გადავადებული აქვს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა, ხოლო მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო, ამიტომ მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ 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 მე-3 49-ე, 208-ე, 243-244-ე; 247-248, 257-ე, 268-ე, 270-ე, 364, 369- მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. სს „მიკ-----ტი“-ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. გ--- გედ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სს „მიკ-----ტი“-ს კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ლაგოდეხის რაიონი, სოფელი ს----- საკადასტრო კოდი- 54.07.51.1--, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 2515,00 კვ.მ შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 174.00 კვ.მ და მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში .

3. მოსარჩელეს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემაზე ეთქვას უარი.
4. გ---- გედ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 120 ლარის გადახდა;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გურჯაანის 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 სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ნანა ჩალათაშვილი