



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29.06.2018 წ.

ქ. გურჯაანი

შესავალი ნაწილი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ნანა ჩალათაშვილი

სხდომის მდივანი ალიკა ლეგაშვილი

მოსარჩელე - მა---- ჭუ-----ძე

მოპასუხე - მა---- ლო-----ლი

მოპასუხის წარმომადგენელი - ნ-----

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. მოსარჩელის მოთხოვნა

მოპასუხე მა---- ლო-----ლის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს და გამოსახლებულ იქნეს უძრავი ქონებიდან, მდებარე ქ. ყვ-----ი, გუ-----ლის ქუჩა #112, საკადასტრო კოდი- #57.06.57.0-- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს.

მოსარჩელის განმარტებით, 2014 წლის 31 მარტს ელექტრონულ აუქციონზე შეიძინა საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქ. ყვ-----ი, გუ-----ლის ქუჩა #112, რომელიც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული- მის საკუთრებად. მიუხედავად არაერთი გაფრთხილებისა, მოპასუხე ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს საცხოვრებელ სახლს და მესაკუთრეს არ აძლევს საშუალებას,

ისარგებლოს კუთვნილი უძრავი ქონებით ამიტომ ითხოვს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვას და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას .

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებელით და საქმის სასამართლო განხილვის დროს სარჩელი არ სცნო და მიუთითა, რომ 2010 წელს ქ. გურჯაანში მცხოვრები ლი- მი-----ლისგან და ნა----სგან (გვარი არ იცის) სურდა სესხის აღება. მათ ქ. თბილისში მცხოვრებ მა---- ჭუ-----ძეს დააკავშირეს, რომელთანაც სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება დადო. სესხის თანხა განისაზღვრა 5000 აშშ დოლარი, თუმცა შუამავლებმა- ლი- მი-----ლმა და ნა----მ მას მხოლოდ 600 აშშ დოლარი მისცეს, დანარჩენი თვითონ დაიტოვეს და გადახდის ვალდებულებაც თვითონვე იკისრეს. როგორც მოპასუხემ განმარტა, მან მსესხებელს 600 აშშ დოლარი დაუბრუნა, მაგრამ შუამავლები დაიჭირეს და მათ სესხი აღარ დააბრუნეს, ამის შემდეგ მოსარჩელემ სახლი თავის სახელზე გადაიფორმა და ითხოვს გამოსახლებას, რასაც მოპასუხე არ ეთანხმება, ვინაიდან ოჯახში მის გარდა ბევრი ადამიანი ცხოვრობს და მათ სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნიათ, ამიტომ საცხოვრებელი სახლის გათავისუფლებაზე უარს აცხადებს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

უდავო გარემოებები არ დადგენილა

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. დადგენილია, რომ ქ. ყვ-----ი, გუ-----ლის ქუჩა #112, საკადასტრო კოდი- #57.06.57.0-- საჯარო რეესტრში 11/03/2014 წლიდან საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მა---- ჭუ-----ძის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი-კახეთის სააღსრულებო ბიუროს განკარგულება #NA13078427-011/001

მტკიცებულება : ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 13)

3.2.2. დადგენილია, რომ მა---- ჭუ-----ძის კუთვნილ უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობს მოპასუხე , მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები ისარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით,

მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ გაანალიზა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

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, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება.

საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით.

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.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის

გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი 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. ანუ, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მა--- ჭუ-----ძის კუთვნილ ნივთს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მოპასუხე ფლობს. სადავო ნივთზე მა--- ჭუ-----ძეს გააჩნია საკუთრების უფლება და იგი არ არის შეზღუდული მოპასუხის მხრიდან ამ ნივთის ფლობით, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირებს - მართლზომიერ მფლობელს.

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

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის სახელზე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რომელიც აღძრული სარჩელის ფარგლებში, ფაქტიურად ითხოვს მოპასუხის გამოსახლებას და ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისა და არსებობს ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მოსარჩელეს აქვს სრული უფლება მოსთხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხის ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი. შესაბამისად, მა--- ჭუ-----ძის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს 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.

განსახილველ შემთხვევაში სარჩელი დაკმაყოფილდა. შესაბამისად მოპასუხე მა----- ლო-----ლს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოსარჩელის

მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-მე-8, 39-ე, 41-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მა---- ჭუ-----ძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1 მოპასუხე მა---- ღო-----ლის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს და გამოსახლებულ იქნეს უძრავი ქონებიდან, მდებარე ქ. ყვ-----ი, გუ-----ლის ქუჩა #112, საკადასტრო კოდი- #57.06.57.0-- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე მა---- ჭუ-----ძეს

2. მოპასუხე მა---- ღო-----ლს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის- 120 ლარის გადახდა, მა---- ჭუ-----ძის სასარგებლოდ.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გურჯაანის 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 გურჯაანის რაიონულ 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