



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

04.07.2018 წ.

ქ. გურჯაანი

შესავალი ნაწილი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ნანა ჩალათაშვილი

სხდომის მდივანი ალიკა ლეგაშვილი

მოსარჩელე - ნი--- გა-----ლი

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ლია ნატროშვილი, მ-----

მოპასუხე - ივ--- ჯა-----ლი, მა--- ჯა-----ლი, გი----- ჯა-----ლი

წარმომადგენელი - ნ-----

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. მოსარჩელის მოთხოვნა

მოპასუხეების ივ--- ჯა-----ლის, მა--- ჯა-----ლის და გი----- ჯა-----ლის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს გუ-----ის რაიონის სოფელ გუ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი N51.10.20.4-- და ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს. (მოთხოვნა დაზუსტდა 04.07.2018 წლის სხდომაზე)

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა: მოსარჩელე არის გუ-----ის რაიონის სოფელ გუ-----ში მდებარე უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდი N51.10.20.4-- მესაკუთრე, რომელიც 2017 წლის 11 სექტემბერს შეიძინა. აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში

მოპასუხეები ცხოვრობენ. მოსარჩელემ არაერთხელ მოსთხოვა მოპასუხეებს საცხოვრებელი სახლის გათავისუფლება, თუმცა უშედეგოდ, მოპასუხეები დღემდე ცხოვრობენ აღნიშნულ სახლში, რის გამოც მოსარჩელე კუთვნილი ქონების ფლობას, სარგებლობას და განკარგვას ვერ ახერხებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელემ მოითხოვა უძრავი ქონების მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

მოპასუხეებმა წარმოდგენილი შესაგებელით და საქმის სასამართლო განხილვის დროს სარჩელი არ სცნეს და მიუთითეს, რომ საცხოვრებელი სახლი, საიდანაც მოსარჩელე მათ გამოსახლებას ითხოვს, არის მათი მამა-პაპეული სახლი, რომელიც ვალის გამო რამდენჯერმე გაუყიდეს, თუმცა მყიდველებს ამ სახლში არასდროს უცხოვრიათ.

მოპასუხეებმა განმარტეს, რომ მათ სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნიათ, გამოსახლების შემთხვევაში ქუჩაში აღმოჩნდებიან, რის გამოც სურთ მოსარჩელისგან სახლის გამოსყიდვა, აღნიშნულიდან გამომდინარე მოპასუხეები საცხოვრებელი სახლის გათავისუფლებაზე უარს აცხადებენ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

უდავო გარემოებები არ დადგენილა

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. დადგენილია, რომ გუ-----ის რაიონის სოფელ გუ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი N51.10.20.4-- საჯარო რეესტრში 11/09/2017 წლიდან საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნი--- გა-----ლის სახელზე.

- **მტკიცებულება:** ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 17)

3.2.2 დადგენილია, რომ ნი--- გა-----ლის კუთვნილ უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობენ მოპასუხეები ივ--- ჯა-----ლი, მა--- ჯა-----ლი, გი----- - ჯა-----ლი, მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ.

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. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს 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.

მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ფლობენ 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 და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილით, 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი 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 ამონაწერის მიხედვით დადგენილია, რომ გუ-----ის რაიონის სოფელ გუ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი N51.10.20.4-- მოსარჩელე ნი--- გა-----ლის საკუთრებას წარმოადგენს.

დადგენილია, რომ მოპასუხეები ცხოვრობენ მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში, რის გამოც მოსარჩელე ვერ ფლობს და განკარგავს თავის ქონებას.

ამდენად, დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის უძრავი ნივთის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხე მხარეს 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, ნი--- გა-----ლის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას გუ-----ის რაიონის სოფელ გუ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი N51.10.20.4-- და ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მესაკუთრეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოსარჩელე სახ. ბაჟის გადახდისგან გათავისუფლებულია სსს კოდექსის 46 მუხლის 1 ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ამიტომ მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ სახ. ბაჟის- 120 ლარის გადახდა, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ

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. მოსარჩელე ნი--- გა-----ლის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. მოპასუხეები ივ--- ჯა-----ლის, მა--- ჯა-----ლის და გი----- ჯა-----ლის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს გუ-----ის რაიონის სოფელ გუ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი N51.10.20.4-- და ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს.
3. მოპასუხეებს ივ--- ჯა-----ლს, მა--- ჯა-----ლს და გი----- ჯა-----ლს დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის- 120 ლარის გადახდა, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გურჯაანის 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 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
ჩალათაშვილი

ნანა