



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

03 ივლისი, 2018 წელი

ქ. მცხეთა

მცხეთის რაიონული სასამართლოს

მოსამართლე ბადრი შონია

სხდომის მდივანი ეკა გაბიდაური

მოსარჩელე - შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია თბ-----“

წარმომადგენელი - კა-- ცნ-----, ირ----- ნა-----

მოპასუხე - ნი--- ნი-----

წარმომადგენელი - და---- გუ-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნი--- ნი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია თბ-----ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი (600 კვმ მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა N1), მდებარე მისამართზე: დუ----- რაიონი, სოფელი არ-----, ს/კ 71.6-----.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებულია შემდეგი:

შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია თბ-----ს“ მიერ 2017 წლის 18 დეკემბრის განკარგულების საფუძველზე, საჯარო აუქციონზე შეძენილი იქნა უძრავი ქონება, მდებარე დუ----- რაიონი, სოფელი არ-----, 600 კვმ მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა N1 საერთო ფართობით 166,01 კვმ, ს/კ 71.6-----. შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია თბ-----ს“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას დღემდე უკანონოდ ფლობს მოპასუხე,

არ აძლევს მესაკუთრეს ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობას და არ ათავისუფლებს უძრავ ნივთს. მოპასუხის თვითნებობის შედეგად მოსარჩელეს არ ეძლევა საკუთარი ნივთის გამოყენების შესაძლებლობა და ადგება ზიანი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ იგი თანახმაა მოსარჩელესთან დავა დასრულდეს მორიგებით, ადრე არსებული დავალიანების დაფარვის შემთხვევაში უძრავი ქონება დაუბრუნდეს საკუთრებაში.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს NA1----- განკარგულების თანახმად, უძრავი ქონება მდებარე: დუ----- რაიონი, სოფელი არ-----, საკადასტრო კოდით 71.6----- საკუთრების უფლებით აღირიცხა შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია თბ-----ს“ საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

3.1.2. მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოპასუხე ფაქტობრივად ცხოვრობს შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია თბ-----ს“ კუთვნილ საცხოვრებელ სახლში მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- შესაგებელი
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად 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 თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მოპასუხის მიერ სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტს.

ამდენად, შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია თბ-----ს“ კუთვნილ უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე ნი--- ნი---, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მხარეთა სამართლებრივი პოზიციის, საქმეში არსებული მტკიცებულებების გაანალიზების და ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი; ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება ასევე განმტკიცებულია ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაციით, რომლის შესაბამისად, „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა

და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში“.

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.

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

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს. შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია თბ-----ს“ სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე - დუ----- რაიონი, სოფელი არ-----, ს/კ 71.6----- საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია თბ-----ს“ საკუთრებად. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო ბინის მესაკუთრეს.

სასამართლომ, მოპასუხის ახსნა-განმარტების საფუძველზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე - დუ----- რაიონი, სოფელი არ-----, ს/კ 71.6----- მოპასუხე ნი--- ნი-----ის მფლობელობაშია.

რაც შეეხება, მფლობელობის მართლობიერებას, კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა დასტურდებოდეს აქვს თუ არა ნივთის ამჟამინდელ მფლობელს ნივთის ფლობისათვის უკეთესი უფლება, ვიდრე მესაკუთრეს ანუ არსებობს თუ არა

სკ-ს 172-ე მუხლის შემადგენლობა. დადასტურების შემთხვევაში, ბუნებრივია, ფერხდება ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილება, მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის გათვალისწინებით. აღნიშნული საკითხის დასადგენად მნიშვნელოვანია შეფასდეს, თუ რის საფუძველზე ფლობს კონკრეტულ ნივთს მოპასუხე. მოპასუხემ კონკრეტულ ვითარებაში, ვერ უზრუნველყო წარმოედგინა სათანადო მტკიცებულება, რომლითაც დაადასტურებდა მის მართლობიერ მფლობელობას.

სადავო შემთხვევაში მესაკუთრე ნივთზე არსებული არამართლობიერი მფლობელობის წინააღმდეგია. სკ-ს 162-ე მუხლის თანახმად, დაუშვებელია მართლობიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. საჯარო წესრიგში მართლობიერ მფლობელად ითვლება ის, ვინც ნივთზე ბატონობას სამართლებრივი საფუძვლებით ახორციელებს. მართლობიერება არსებობს მანამ, სანამ არსებობს შესაბამისი საფუძველი. ამ მიზნით მოსარჩელემ ვინდიკაციური სარჩელის საფუძველზე, მოპასუხისგან მოითხოვა კუთვნილი ნივთის გამოთავისუფლება. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები მოსარჩელეს აძლევს უფლებას, მოითხოვოს ნივთის გამოთხოვა მათგან, ვისაც მასზე მფლობელობის უფლება არ (აღარ) აქვს.

ამდენად, ვლინდება ვინდიკაციური მოთხოვნის განხორციელების ყველა სავალდებულო წინაპირობა, მათ შორის მესამე პირობაც [„მესაკუთრეს არ უნდა ჰქონდეს ნივთის ფლობის უფლება“]. სსსკ-ს 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხემ ვერ დაადასტურა მისი მხრიდან ქონების მართლობიერად ფლობის ფაქტი. სასამართლო განმარტავს, რომ მართლობიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლოს აზრით, მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცებების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე სადავო ნივთს ფლობს კანონისმიერი და/ან სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. შესაბამისად, მოსარჩელე შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია თბ-“ აქვს უფლება გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები

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 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.

ვინაიდან მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 53-ე, 243-244-ე; 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 369- მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია თბ-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ნი--- ნი-----ის (პ/ნ 01-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ნივთი, მდებარე: დუ----- რაიონი, სოფელი არ----- (დაზუსტებული ფართობი - 600 კვმ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1, შენობის საერთო ფართი 166,01 კვმ, ს/კ 71.6-----) და ნივთი თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია თბ-----“ (ს/ნ 2-----);
3. ნი--- ნი-----ს (პ/ნ 01-----) დაეკისროს შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია თბ-----ს“ (ს/ნ 2-----) სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის 120 ლარის ანაზღაურება;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით მცხეთის 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 მცხეთის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ბადრი შონია