



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

12 ივლისი, 2018 წელი

ქ. მცხეთა

მცხეთის რაიონული სასამართლოს

მოსამართლე ბადრი შონია

სხდომის მდივანი ეკა გაბიდაური

მოსარჩელე - მა-- ბო-----

წარმომადგენელი - მა-- ქა-----

მოპასუხეები - ნი--- მუ-----

თი----- აპ---

წარმომადგენელი - ფი----- მა-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნი--- მუ-----ს და თი----- აპ---ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ნი--- მუ-----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:

უძრავი ქონების - მდებარე დუ----- რაიონი, სოფელი არ----- (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით 600 კვმ, შენობა ნაგებობა N1), საკადასტრო კოდი 71.6-----, მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე მა-- ბო----- 2017 წლის 12 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მოსარჩელის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას ფლობს და სარგებლობს ქონების ყოფილი მესაკუთრე ნი--- მუ----- და მოპასუხე თი----- აპ---

მოპასუხეს სახლში განლაგებული აქვს მისი ნივთები (ავეჯი და საყოფაცხოვრებო ნივთები) და არ აძლევს მესაკუთრეს უფლებას ისარგებლოს თავისი საკუთრებით. უძრავი ქონების მოსარჩელემ შეიძინა ზი--- ჩა-----ნ, ხოლო ზი--- ჩა----- ამ ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა 15.08.2015 წელს მოპასუხე ნი--- მუ-----თან გაფორმებული გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. ნი--- მუ-----მა კერ მოახერხა დათქმულ ვადაში ნივთის უკან გამოსყიდვა და ზი--- ჩა----- გახდა ნივთის მესაკუთრე შეზღუდვის გარეშე, რის შემდეგაც გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება მოსარჩელესთან. არაერთი თხოვნის მიუხედავად მოპასუხე ფაქტიურად უარს აცხადებს ბინის დაცლაზე, რის გამოც უსაფუძვლოდ ილაჩება მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის კანონიერი უფლება, ისარგებლოს მის საკუთრებაში არსებული ქონებით.

2018 წლის 19 ივნისის დაზუსტებული სარჩელით, მოსარჩელის მიერ დაზუსტებული იქნა მოპასუხეთა წრე, კერძოდ, ნი--- მუ-----თან ერთად მოპასუხედ მითითებული იქნა თი----- აპ---.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა არ ცნეს სასარჩელო მოთხოვნა.

მოპასუხე ნი--- მუ-----მა წარმოდგენილ შესაგებელში განმარტა, რომ მოსარჩელის მიერ არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, იმის შესახებ რომ მოპასუხე რაიმე სახით ახორციელებს ბინის ფლობას. სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე ნი--- მუ-----ს წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ამ ეტაპზე ნი--- მუ----- არ ცხოვრობს სადავო ბინაში და არ ფლობს აღნიშნულ ბინას, ამავე სხდომაზე მან ასევე დაადასტურა, რომ ნი--- მუ-----მა სადავო სახლზე მფლობელობა გადასცა თი----- აპ--ს.

(იხ. მოპასუხის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება, 2018 წლის 10 ივლისის სასამართლოს მთავარი სხდომის ოქმი).

მოპასუხე თი----- აპ--მა წარმოდგენილ შესაგებელში განმარტა, რომ არ ეთანხმება სასარჩელო მოთხოვნას. მართალია იგი დღემდე ცხოვრობს სადავო უძრავ ქონებაში, თუმცა ჰყავს მცირეწლოვანი ბავშვები, რის გამოც კერ ახერხებს სხვაგან გადასვლას და სწორედ ამიტომ ესაჭიროება გარკვეული დრო, რათა მოძებნოს ახალი საცხოვრებელი და ბავშვებთან ერთად გადავიდეს, ამასთან მოიძიოს ბავშვებისთვის სკოლა და შეძლოს იქ ცხოვრების გაგრძელება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების (დამოწმების თარიღი:

12/09/2017) თანახმად, უძრავი ქონება მდებარე: დუ----- რაიონი, სოფელი არ-----, საკადასტრო კოდით 71.6----- საკუთრების უფლებით აღირიცხა მა-- ბო-----ს საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან
- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება

3.1.2. მა-- ბო-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე - დუ----- რაიონი, სოფელი არ-----, საკადასტრო კოდით 71.6-----, არის მოპასუხეების ნი-- მუ-----ს და თი----- აპ---ს მფლობელობაში.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად, ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ნი-- მუ-----ს და თი----- აპ---ს მფლობელობაშია, დაადასტურა თავად მოპასუხის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე, სადაც განაცხადა რომ თი----- აპ--- სადავო სახლში ცხოვრობს ნი-- მუ-----ს თანხმობით და მას, სწორედ ნი-- მუ-----მა მისცა უფლება სადავო უძრავი ქონების ფლობის. სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული გარემოება ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ ნი-- მუ----- ფლობს და განკარგავს მა-- ბო-----ს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. მოპასუხის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება, 2018 წლის 10 ივლისის სასამართლოს მთავარი სხდომის ოქმი).

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 საფუძვლად 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 მოპასუხეთა მიერ სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტს.

ამდენად, მა-- ბო-----ს კუთვნილ უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოპასუხეები ნი--- მუ----- და თი----- აპ---, 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 აბზაცით, 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.

იმავ 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. მა-- ბო-----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-----, საკადასტრო კოდით 71.6-----, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მა-- ბო-----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-----, საკადასტრო კოდით 71.6----- მოპასუხეების ნი--- მუ-----ს და თი--- აკ---ს მფლობელობაშია.

რაც შეეხება, მფლობელობის მართლზომიერებას, 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. მოპასუხეებმა კონკრეტულ ვითარებაში, კერ

წარმოედგინეს სათანადო მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მათ მართლზომიერ მფლობელობას.

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

ამდენად, ვლინდება ვინდიკაციური მოთხოვნის განხორციელების ყველა საკალდებულო 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 მოპასუხებმა ვერ დაადასტურეს მათი მხრიდან ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტი. სასამართლო განმარტავს, რომ მართლზომიერ 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 სახელმწიფო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხეთა მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. შესაბამისად, მოსარჩელე მა-- ბო-----ს აქვს უფლება გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან და არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, 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. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების

გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, ხოლო მოსარჩელეს გადავადებული ჰქონდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა სსსკ-ს 48.2 მუხლის საფუძველზე, მოპასუხეებს ნი--- მუ-----ს და თი----- აპ--ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 120 ლარის ოდენობით.

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. მა-- ბო-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ნი--- მუ-----ს (პ/ნ 01-----) და თი----- აპ--ს (პ/ნ 01-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ნივთი, მდებარე: დუ----- რაიონი, სოფელი არ----- (დაზუსტებული ფართობი - 600 კვმ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1, ს/კ 71.6-----) და ნივთი თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს მა-- ბო-----ს (პ/ნ 0-----);
3. მოპასუხეებს ნი--- მუ-----ს (პ/ნ 01-----) და თი----- აპ--ს (პ/ნ 01-----) სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის - 120 ლარის გადახდა;
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