

საქმე №2-2240-18

(საქმე №190210018002569155)



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

11 ოქტომბერი 2018 წელი
რუსთავი

ქ.

შესავალი ნაწილი

რუსთავის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე მაია შოშიაშვილი
სხდომის მდივანი გიორგი ჩუბინიძე

მოსარჩელე: გ----- ჯ-----ი

წარმომადგენელი: კ--- ს-----

მოპასუხეები: მ---- გ-----ე, მ----- ნ-----ე, თ----- გ-----ე, გ----- გ-----ე
მ---- გ-----ის წარმომადგენელი: ნ--- ქ-----

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოპასუხეების მ---- გ-----ის, მ----- ნ-----ის, თ----- გ-----ის და გ----- გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას უძრავი ქონებები, მდებარე: ქ. რ-----, ბ-----ის ქ. №1 ბინა №5 საკადასტრო კოდი: 0----- და ბინა №6 საკადასტრო კოდი: 0----- და აღნიშნული ქონება მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

სარჩელში მითითებულია, რომ მოსარჩელემ 2017 წლის 7 და 22 თებერვალს აუქციონზე შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. რ-----, ბ-----ის ქ. №1 ბინა №5 საკადასტრო კოდი: 0----- და ბინა №6 საკადასტრო კოდი: 0----- --.

მოსარჩელე განმარტავს, რომ ეს არის ფაქტიურად ერთი ბინა, ორი ოთახი, რომელსაც აქვს სხვადასხვა ნომერი და რომელშიც ცხოვრობენ ერთი და იგივე მოპასუხეები მ----- გ-----ე, მ----- ნ-----ე, თ----- გ-----ე, გ----- გ-----ე. მიუხედავად იმისა, რომ მოპასუხეებმა დაკარგეს საკუთრების უფლება აღნიშნულ ბინაზე, მას შემდეგ რაც ქონება აუქციონის წესების შესაბამისად მოსარჩელის სახელზე გადავიდა და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, მოპასუხეები დღემდე ახორციელებენ ამ ქონების ფლობას და სარგებლობას იურიდიული უფლების გარეშე.

მოსარჩელის არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად მოპასუხეებს ნებაყოფლობით დაეცალათ ფართი და გადაეცათ მისთვის, დარჩა უპასუხოდ.

მოსარჩელის წარმომადგენელი სასამართლო სხდომაზე დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე სარჩელი ცნეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 უძრავი ქონება, მდებარე ქ. რ-----, ბ-----ის ქ. №1 ბინა №5 საკადასტრო კოდი: 0----- და ბინა №6 საკადასტრო კოდი: 0----- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია გ----- ჯ-----ის სახელზე.

მტკიცებულება: ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.

3.1.2. უძრავ ქონებას, მდებარე ქ. რ-----, ბ-----ის ქ. №1 ბინა №5 საკადასტრო კოდი: 0----- და ბინა №6 საკადასტრო კოდი: 0-----, რომელიც ფაქტობრივად ერთი ბინაა, დღეის მდგომარეობით სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოპასუხეები მ----- გ-----ე, მ----- ნ-----ე, თ----- - გ-----ე, გ----- გ-----ე.

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადაოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეფასებისა და ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ გ----- ჯ-----ის

სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს;

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-ე მუხლები.
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ. იგივე შედეგი დგება სასამართლოს მთავარ სხდომაზე სარჩელის ცნობის შემთხვევაშიც.

იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეებმა სარჩელი ცნეს სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს მოპასუხეთა მიერ მისი ცნობის გამო და მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ უნდა იქნეს უძრავ ქონება, მდებარე ქ. რ-----, ბ-----ის ქ. №1 ბინა №5 საკადასტრო კოდი: 0----- და ბინა №6 საკადასტრო კოდი: 0----- და იგი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს.

6.2. 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.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. რ-----, ბ-----ის ქ. №1 ბინა №5 საკადასტრო კოდი: 0----- და ბინა №6 საკადასტრო კოდი: 0----- საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გ----- ჯ-----ს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობენ 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 მოპასუხეების მ----- გ-----ის, მ----- ნ-----ის, თ----- გ-----ის და გ----- გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას უძრავი ქონებები, მდებარე: ქ. რ-----, ბ-----ის ქ. №1 ბინა №5 საკადასტრო კოდი: 0----- და ბინა №6 საკადასტრო კოდი: 0----- და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე გ----- ჯ-----ს.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, რამდენადაც სარჩელი დაკმაყოფილდა და ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, მოპასუხეებმა მოსამზადებელ სხდომაზე ცნეს სარჩელი, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები არც ერთ მხარეს არ დაეკისრება.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 49-ე, 55-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 259¹-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. გ----- ჯ-----ის სარჩელი მ----- გ-----ის, მ----- ნ-----ის, თ----- გ-----ის და გ----- გ-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვისა და უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით დაკმაყოფილდეს.

2. მოპასუხეების - მ----- გ-----ის, მ----- ნ-----ის, თ----- გ-----ის და გ----- გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას გ----- ჯ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე: ქ. რ-----, ბ-----ის ქ. №1 ბინა №5 საკადასტრო კოდი: 0----- და ამავე მისამართზე მდებარე ბინა №6 საკადასტრო კოდი: 0----- და იგი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე გ----- ჯ-----ს;

3. მხარეები გათავისუფლდნენ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7^ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის საქალაქო სასამართლოს (ქ. რუსთავი, ბოსტანქალაქის ქ. №6) 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 რუსთავის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მაია შოშიაშვილი