



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

24.10.2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე გიორგი გოგიჩაშვილი
სხდომის მდივანი ნინო სეხნიაშვილი

მოსარჩელე ნ---- ბ----,
წარმომადგენელი მ--- ქ-----,
მოპასუხე ი---- კ----,
წარმომადგენელი დ--- თ-----,
მოპასუხე დ--- თ-----,
მოპასუხე გ----- ბ----,
მოპასუხე გ----- ბ----

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოპასუხეთა ი---- კ----ს, დ--- თ-----ს, გ----- ბ----ის და გ----- ბ----ის მართლსაწინააღმდეგო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას უძრავი ქონება მდებარე ქ. თ-----, ფ----- ნ-----, პი-----ი მკ/რ-ნი, კორპუსი 1-, ბინა #2-, ს/კ. 0-.1-.0-.0--.0--.0-.5-- და იგი გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს ნ---- ბ----ს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეები შესაგებლით არ ცნობენ სარჩელს და ითხოვენ მოსარჩელეს უარი ეთქვას სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 04.02.2016 წლიდან საჯარო რეესტრში, აღსრულების ეროვნული ბიუროს 29.01.2016 წლის #A1-----0--/0-- და 03.02.2016 წლის #A1-----0--/0-- განკარგულებების საფუძველზე უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თ-----, ფ----- ნ-----, პი-----ი მკ/რ-ნი, კორპუსი 1-, ბინა #2-, ს/კ. 0-.1-0-.0--.0--.0-.5-- საკუთრების უფლებით ირიცხება მოსარჩელე ნ---- ბ----ის სახელზე.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს

საჯარო რეესტრის ამონაწერი ასლი ს. ფ. 10-11, 94-95.

განკარგულების ასლები ს. ფ. 12-13.

სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს წერილის ასლი ს. ფ. 104.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.2 მოპასუხეების ი----- კ-----ს, დ---- თ-----სა და გ----- ბ----ის მფლობელობაში იმყოფება მოსარჩელე ნ---- ბ----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თ-----, ფ----- ნ-----, პი-----ი მკ/რ-ნი, კორპუსი 1-, ბინა #2-, ს/კ. 0-.1-0-.0--.0--.0-.5--.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოპასუხეების ი----- კ-----ს, დ---- თ-----სა და გ----- ბ----სთან ერთად ნ----- ბ----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თ-----, ფ----- ნ-----, პი-----ი მკ/რ-ნი, კორპუსი 1-, ბინა #2-, ს/კ. 0-.1-0-.0--.0--.0-.5--, იმყოფება მოპასუხე გ----- ბ----ის მფლობელობაშიც.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას ჰპოვებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე და 102.1 მუხლებში, რომელთა მიხედვითაც მოსარჩელე განსაზღვრავს თუ სარჩელში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა რომელ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაამყაროს, ხოლო მხარეებს ევალებათ დაამტკიცონ სარჩელში და შესაგებელში მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების მფლობელობა ვინდიკაციურ სარჩელებზე უნდა განიმარტოს იმდაგვარად, რომ შესაძლებელია მოპასუხე არც კი ცხოვრობდეს მოსარჩელის საკუთრებაში, თუმცა იქ იმყოფებოდეს მისი მოძრავი ნივთები, ხოლო მოსარჩელის ბინის გასაღები ქონდეს მოპასუხეს, რის გამოც მესაკუთრე მოკლებული იყოს შესაძლებლობას ისარგებლოს საკუთარი უძრავი ქონებით.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი

გარემოება იმის თაობაზე, რომ მის საკუთრებაში მყოფი ბინა მოპასუხეთა მფლობელობაშია, არ დაადასტურა შესაგებლით მხოლოდ მოპასუხე გ----- ბ--- --მ, თუმცა სასამართლო სხდომაზე მას სადაო არ გაუხდია მის მიერ მოსარჩელის საკუთრების მფლობელობა და არ წარმოუდგენია მოსარჩელის მიერ მითითებული აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების საწინააღმდეგოს დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, შესაბამისად სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე გ----- ბ----ის მფლობელობაში იმყოფება სხვა მოპასუხეებთან ერთად მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება.

3.2.2. მოპასუხეები სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას.

როგორც ზემოთ სასამართლომ უკვე განმარტა სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას ჰპოვებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე და 102.1 მუხლებში, რომელთა მიხედვითაც მოსარჩელე განსაზღვრავს თუ სარჩელში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა რომელ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაამყაროს, ხოლო მხარეებს ევალებათ დაამტკიცონ სარჩელში და შესაგებელში მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხეებმა მიუთითეს, რომ მოსარჩელე ნ---- ბ----ის მიერ უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. თ-----, ფ----- ნ-----, პი-----ი მკ/რ-ნი, კორპუსი 1-, ბინა #2-, ს/კ. 0-1-0-0--0--0-5-- საკუთრების უფლების მოპოვება მოხდა მოტყუებით, ხოლო მოპასუხეები აღნიშნულ ქონებას ფლობენ კეთილსინდისიერად და მართლზომიერად.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მხარეების მიერ დადებული ნებისმიერი გარიგების ნამდვილობისათვის კანონით გათვალისწინებულია მხოლოდ წერილობითი ფორმა. ამასთან, მოპასუხის მიერ მოსარჩელის უძრავი ქონების სამართლებრივი საფუძვლით ფლობის ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ტვირთი მოდის მოპასუხე მხარეზე, რომელმაც აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად საკუთარი ახსნა-განმარტების გარდა ვერ წარმოადგინა სხვა წერილობითი მტკიცებულება. არსებული მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ჩანაწერების თანახმად უძრავი ქონების მესაკუთრეა მოსარჩელე ნ---- ბ-----. შესაბამისად, მოპასუხე მხარე ვერ იქნება მიჩნეული სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელად, რადგან ისინი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას.

სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრში მოსარჩელის საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან მიმართებით

სააღსრულებლო ბიუროს განკარგულებები მოპასუხემ იდავა სასამართლოში ადმინისტრაციული წესით, რაც მისთვის წარუმატებლად დასრულდა ს. ფ. 131-139, ამდენად მხოლოდ მითითება კეთილსინდისიერად ფლობაზე არ წარმოშობს პირის კეთილსინდისიერ მფლობელობის უფლებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან მოპასუხეები სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოსარჩელის საკუთრებას.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170.1 მუხლით 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 172.1 მუხლით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული მუხლის ანალიზიდან გამომდინარე, მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი ფაქტობრივ გარემოებათა ერთობლიობა: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე უნდა ახორციელებდეს მფლობელობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312.1 მუხლით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4.1 მუხლით,

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 მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სასამართლოს უდაოდ დადგენილად მიაჩნია, რომ უძრავი ქონება მდებარე: მდებარე ქ. თ-----, ფ----- ნ-----, პი-----ი მკ/რ-ნი, კორპუსი 1-, ბინა #2-, ს/კ. 0-.1-0-0--0--0-5-- საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მოსარჩელე ნ---- ბ----ის სახელზე. ასევე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხეთა გ----- ბ----ის მფლობელობაში იმყოფება მოსარჩელე ნ---- ბ----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თ-----, ფ----- ნ-----, პი-----ი მკ/რ-ნი, კორპუსი 1-, ბინა #2-, ს/კ. 0-.1-0-0--0--0-5-- შესაბამისად მოსარჩელე მხარემ წარმატებით გაართვა მის მიერ სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ტვირთს. იმ ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლით ფლობს მოსარჩელის უძრავ ქონებას მოდის მოპასუხეზე, რომელმაც აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება ვერ დაადასტურა. რის გამოც სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხეები სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოსარჩელის უძრავ ქონებას, ხოლო სასარჩელო მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. გამომდინარე აღნიშნულიდან, მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლით, 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით. აღნიშნულიდან გამომდინარე მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გაღებული საპროცესო ხარჯის 120 ლარის გადახდა, ხოლო წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ნაწილის 100 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ნ---- ბ----ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს, მოპასუხეთა ი---- კ----ს, დ---- თ-----ს, გ----- ბ----ის და გ----- ბ----ის მართლსაწინააღმდეგო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას უძრავი ქონება მდებარე ქ. თ-----, ფ----- ნ-----, პი-----ი მკ/რ-ნი, კორპუსი 1-, ბინა #2-, ს/კ. 0-.1-.0-.0--.0--.0-.5-- და იგი გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს ნ---- ბ----ს.
2. მოპასუხეებს ი---- კ----ს, დ---- თ-----ს, გ----- ბ----ს და გ----- ბ----ს დაეკისროთ მოსარჩელე ნ---- ბ----ის სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ გაღებული საპროცესო ხარჯის ნაწილის 220 ლარის გადახდა.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო 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 თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე
გოგიჩაშვილი

გიორგი