



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

30 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი
გორის რაიონული სასამართლოს
მოსამართლე ნინო შარაძე
სხდომის მდივანი თამარ ხარიბეგაშვილი

მოსარჩელე მ----- ბ-----ი

წარმომადგენელი მ--- ქ-----ე

მოპასუხეები ა----- მ-----ე, ლ----- მ-----ი, ლ----- მ-----ე, ა----- მ-----ე (მისი
კანონიერი წარმომადგენელი ა----- მ-----ე)

წარმომადგენელი თ----- ტ-----ე

დავის საგანი: საკუთრებით სარგებლობისათვის ხელშეშლის აღკვეთა, უკანონო
მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხეების: ა----- მ-----ის, ლ----- მ-----ის, ლ----- მ-----ის და ა----- მ-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის (მდებარე: ქ. გორი, ს-----
-, ს/კ 66.45.18.251.01.0--) გამოთხოვა და მესაკუთრე მ----- ბ-----ისათვის
გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.

მოსარჩელის განმარტება:

უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. გორი, ს-----, ს/კ 66.45.18.251.01.0-- მესაკუთრეს
წარმოადგენს მოსარჩელე - მ----- ბ-----ი, თანხმად 2016 წლის 8 თებერვლის უძრავი
ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებისა.

მოპასუხეები წარმოადგენენ ზემოაღნიშნული ქონების ყოფილ მესაკუთრეებს.
შეთანხმების თანახმად, მათ ბინა უნდა დაეცალათ 6 თვის განმავლობაში, მაგრამ
ვადის გასვლის მიუხედავად ისინი ნებაყოფლობით უარს აცხადებენ ბინის დაცლაზე,

რის გამოც მოსარჩელე იძლეული გახდა მიემართა სასამართლოსთვის მოპასუხეების მიმართ სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე.

მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

2. ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1.1. საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. გორი, ს-----, ს/კ 66.45.18.251.01.0-- რეგისტრირებულია მ----- ბ-----ის საკუთრების უფლება. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს 08.02.2016წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც დღემდე სადავოდ არ გამხდარა და დღემდე ძალაშია;

2.1.2. დადგენილია ისიც, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. გორი, ს-----, ს.კ. 66.45.18.251.01.0-- დღემდე ა----- მ-----ის, ლ---- მ-----ის, ლ---- მ-----ის და ა----- მ-----ის მფლობელობაშია.

2.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.2.1. სასამართლო სქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით დადგენილად მიიჩნევა, რომ მოპასუხეები ა----- მ-----ე, ლ---- მ-----ი, ლ---- მ-----ე და ა----- მ-----ე ზემოხსენებული უძრავ ნივთს ფლობს მესაკუთრის - მოსარჩელე მ----- ბ-----ის ნების გარეშე და მათ არ გააჩნიათ ამ ნივთის მართლზომიერი ფლობის უფლება.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

3. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

3.1. სასამართლოს განიხილა რა, მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მიაჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, მოპასუხეების: ა----- მ-----ის, ლ---- მ-----ის, ლ---- მ-----ის და ა----- მ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ უნდა იქნეს მ----- ბ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. გორი, ს-----, ს/კ 66.45.18.251.01.0-- და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს.

4. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

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

5. სამართლებრივი შეფასება:

5.1. 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.

5.2. 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, რათა აღდგენილ იქნეს ნივთზე მისი მფლობელობის შელახული უფლება. შესაბამისად, მოსარჩელის სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი არის ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში, სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად. მფლობელობის მართლზომიერების ე.ი. სამართლებრივი საფუძვლების მითითებისა და დადასტურების ტვირთი მოპასუხეს (ნივთის მფლობელს) ეკისრება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება მდებარე: ქ. გორი, ს-----, ს/კ 66.45.18.251.01.0-- საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მ----- ბ-----ს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო ბინის მესაკუთრეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის

შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას, თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არა მარტო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი ფაქტები.

განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთის გადანაწილების შედეგად მოპასუხეებს ეკისრებოდათ, წარმოედგინათ სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულება, რითაც დაადასტურებდა, რომ ისინი არიან უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელები და მათ მიერ ქონების ფლობას აქვს სამართლებრივი საფუძველი. აღნიშნული სახის მტკიცებულება მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია.

აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე (მესაკუთრე) არ იმყოფება სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი შეზღუდვის ფარგლებში და უფლებამოსილია გამოითხოვოს მისი კუთვნილი ნივთი მოპასუხის უკანონომფლობელობიდან. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის მ----- ბ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების ა----- მ-----ის, ლ---- მ-----ის, ლ---- მ-----ის და ა----- მ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის დამაბრკოლებელი გარემოებები.

სარეზოლუციონაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8 მუხლებით, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით,

გადაწყვეტა:

1. სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

1.1. მოპასუხეების: ა----- მ-----ის, ლ---- მ-----ის, ლ---- მ-----ის და ა----- მ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს მ----- ბ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე მდებარე: ქ. გორი, ს-----, ს/კ 66.45.18.251.01.0-- და ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე მ----- ბ-----ს.

2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

3. 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 გორის რაიოულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოტანიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგემა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ნინო შარაძე