



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

20 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლოს
მოსამართლე მაია კუთხაშვილი
სხდომის მდივანი თემურ საათაშვილი

მოსარჩელე - ს-----ი“

წარმომადგენელი - ი-----

მოპასუხე - ი-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

წარმომადგენელი - მ-----ე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ს-----
-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე გორი, ჯვრის ქუჩა №66, ს/კ:
№66.45.30.0-- და ს-----ს“ ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ
მდგომარეობაში.

მოსარჩელის განმარტება:

მოსარჩელის განმარტებით, ს-----მა“ საჯარო აუქციონზე შეიძინა ი-----
-----ის უძრავი ქონება მდებარე: გორი, ჯვრის ქ. №66, ს/კ:№66.45.30.0--, თუმცა
აღნიშნული ქონება ისევ მოპასუხის უკანონო მფლობელობაშია, რის გამოც ბანკი
ვერ ახერხებს თავისი კუთვნილი ქონების მფლობელობას, სარგებლობას და
განკარგვას.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე ი-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სადავო ქონება, რომელიც მოსარჩელე მხარემ ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო აუქციონზე გასხვისების შედეგად შეიძინა, დღეის მდგომარეობით მის მფლობელობაშია და თანახმაა დაფაროს მოსარჩელის მიერ გაღებული ხარჯები და დაიბრუნოს თავისი კუთვნილი სახლი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გორში, გ-----ის ქ.№66, საკადასტრო კოდი №66.45.30.0-- საკუთრების უფლებით, რეგისტრირებულია ს-----ის“ საკუთრებად, რის საფუძველიც საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს №A15083170-013/001 განკარგულებაა.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 25 ივლისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.2. უძრავი ქონება, მდებარე გორი, გ-----ის ქ.№66, საკადასტრო კოდი №66.45.30.0-- მოპასუხე ი-----ის მფლობელობაშია.

მტკიცებულება:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (სხდომის ოქმი 20.12.2018წ.)

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.2. სადავო ბინას მოპასუხე ფლობს უკანონოდ.

მტკიცებულება:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (სხდომის ოქმი 20.12.2018წ.)

- მოპასუხის ახსნა-განმარტება (სხდომის ოქმი 20.12.2018წ.)

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლოს განიხილა რა, მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მიაჩნია, რომ ს-----ის“ სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, მოპასუხე ი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს ს-----ის“ კუთვნილი, გორში გ----- და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მის მესაკუთრეს ს-----

-----ს“.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

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

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. 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.

6.2. 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, გორში გ----- მდებარე უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ს-----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.

სასამართლომ, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტების საფუძველზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხე ი-----

---ის მფლობელობაშია.

სასამართლო განმარტავს, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება, ვერ მიუთითა გარემოებებზე, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ მოპასუხეს გააჩნია მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ნივთის ფლობის უფლება.

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 მოპასუხეს ეკისრებოდა, წარმოედგინა სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულება, რითაც დაადასტურებდა, რომ **იგი არის უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი და მის მიერ ქონების ფლობას აქვს სამართლებრივი საფუძველი**. აღნიშნული სახის მტკიცებულება მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია, სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლით მოპასუხემ და აგრეთვე სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა თავადვე დაადასტურეს, რომ სადავო ქონება აუქციონის გზით შეიძინა ს-----
----მა“.

აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე (მესაკუთრე) არ იმყოფება სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი შებოჭვის ფარგლებში და უფლებამოსილია გამოითხოვოს მისი კუთვნილი ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის ს-----

-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის დამაბრკოლებელი გარემოებები.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადავადებული აქვს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა. შესაბამისად, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა, სახელმწიფო ბაჟის გადახდა უნდა დაეკისროს მოპასუხეს.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება:

მოცემულ სამოქალაქო საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით,

გადაწყვიტა:

1. მოსარჩელე ს-----ის“ სარჩელი მოპასუხე ი-----ის მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ დაკმაყოფილდეს.

2. მოპასუხე ი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ქონება მდებარე გორი, ჯ----ის (გ-----) და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მის მესაკუთრეს ს-----ს“.

3. მოპასუხე ი-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 120 ლარის ოდენობით.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის 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 გორის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მაია კუთხაშვილი