



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

15 თებერვალი, 20-9 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი თეკლა გრიგალაშვილი

მოსარჩელე - ლა-----ა
წარმომადგენელი - გე-----ი.

მოპასუხე - მა-----ე.
წარმომადგენელი - სო-----ი.

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. მა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ლა-----
-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, უ-----
--- №-, ბინა №---, ს/კ 0-1-.05.0-2.0--.0-0-4- და უძრავი ქონება ლა-----ას
გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

1.2. მა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ლა-----
-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, უ-----
--- №-, ბინა №1--, ს/კ 0-1-.05.0-2.0--.0-0-6- და უძრავი ქონება ლა-----ას
გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

მოსარჩელის წარმომადგენლების განმარტებით, ლა-----ას
საკუთრებაში გააჩნია უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, უ----- №-, ბინა
№---, (ს/კ 0-1-.05.0-2.0--.0-0-4-) და ამავე მისამართზე მდებარე ბინა №1-- (ს/კ 0-1-
.05.0-2.0--.0-0-6-). აღნიშნული ფართები უკანონოდ აქვს დაკავებული
მოპასუხეს და უარს აცხადებს მის გამოთავისუფლებაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მა-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და მოითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით მა-----ე არ ფლობს მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ნივთს და მას ამავე მისამართზე თავად აქვს უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, უ----- №-, ბინა №1--, ს/კ 0-1-05.0-2.0--.0-0-6-, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლა-----ას სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.2. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, უ----- №-, ბინა №---, ს/კ 0-1-05.0-2.0--.0-0-4-, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლა-----ას სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.3. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, უ----- №-, საცხოვრებელი ფართი, სართული 1, ბინა №--, შენობა N-- შენობა N27, ფართით 21,52 კვ. მეტრი, ანტრესოლი ფართით 8,25 კვ. მეტრი, ს/კ 0-1-05.0-2.0--.02.0--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მა-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებებს მხარეები სადაოდ არ ხდია.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის

საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

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 მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, უ----- №-, ბინა №1--, ს/კ 0-1-.05.0-2.0--.0-0-6- და ამავე მისამართზე მდებარე ბინა №---, ს/კ 0-1-.05.0-2.0--.0-0-4-, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლა-----ას სახელზე.

ასევე დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, უ----- №-, საცხოვრებელი ფართი, სართული 1, ბინა №--, შენობა N-- შენობა N27, ფართით 21,52 კვ. მეტრი, ანტრესოლი ფართით 8,25 კვ. მეტრი, ს/კ 0-1-.05.0-2.0--.02.0--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მა-----ის სახელზე.

საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-0 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების პირველი მუხლის

პირველი პუნქტის შესაბამისად საკადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი, რომელიც ენიჭება უძრავ ნივთს მასზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად.

როგორც ზემოთ აღინიშნა დადგენილია, რომ ლა-----ას სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ფართებს მინიჭებული აქვს საკადასტრო კოდები № 0-.1-.05.0-2.0--.0-.0-6- და №0-.1-.05.0-2.0--.0-.0-4-. ასევე დადგენილია, რომ ცალკე საკადასტრო კოდის ქვეშ არის მოქცეული ამავე მისამართზე მდებარე მა-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი - 0-.1-.05.0-2.0--.02.0--. შესაბამისად უსაფუძვლოა მოპასუხის მითითება, რომ მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან იმ ნივთის გამოთხოვას, რომელიც თავად ამ უკანასკნელის სახელზე საკუთრების უფლებით არის აღრიცხული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, 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.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს 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. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს - მა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას ლა-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, უ----- №-, ბინა №--, ს/კ 0-.1-.05.0-2.0--.0-.0-4-. ასევე ამავე მისამართზე მდებარე ბინა №1--, ს/კ 0-.1-.05.0-2.0--.0-.0-6- და უძრავი

ქონება ლა-----ას უნდა გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად 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.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 20-7 წლის 2 ივნისის №ას-443-415-20-7 გადაწყვეტილებით განმარტა შემდეგი: „მიუხედავად ზემოხსენებულისა, განსახილველი დავის საგნის ღირებულების გამოანგარიშებისათვის გამოყენებულ უნდა იქნას სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმადაც, დავის საგნის ფასი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ცნობის შესახებ სარჩელისა განისაზღვრება უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებით. პალატა დამატებით მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებულ პრაქტიკას, რომლის თანახმადაც, „ქონებრივ-სამართლებრივი დავების დროს, მიუხედავად იმისა, თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა უდევს მას საფუძვლად, საპროცესო მოთხოვნა მიმართულია ფულად თანხაზე, ფულადი ღირებულების მქონე ნივთებზე, ან უფლებებზე. საპროცესო მოთხოვნა განხილულ უნდა იქნეს ქონებრივ-სამართლებრივად იმ შემთხვევებში, როცა მას საფუძვლად ქონებრივი ხასიათის სამართლებრივი ურთიერთობა უდევს, მიუხედავად იმისა, თუ რა სახის სარჩელი იქნა სასამართლოში წარდგენილი (აღიარებითი, მიკუთვნებითი თუ სამართლებრივი ურთიერთობის შეცვლისკენ მიმართული). ქონებრივ-სამართლებრივი ურთიერთობა არის ყველა ის ურთიერთობა, რომლის მიზანს წარმოადგენს მოგების მიღება ფულადი თანხით, ან ფულადი ღირებულების მქონე საგნების შენარჩუნება. არაქონებრივ-სამართლებრივი დავების გამიჯვნა ქონებრივ-სამართლებრივი დავებისაგან ხდება გამორიცხვის მეთოდით და მოიცავს ყველა იმ შემთხვევას,

რომელიც ქონებრივ-სამართლებრივ დავას არ წარმოადგენს. არაქონებრივ-სამართლებრივია ყველა დავა, როდესაც საქმე ეხება მხოლოდ პირად ან მის სოციალურ გარემოსთან დაკავშირებულ უფლებებს ყოველგვარი ეკონომიკური სარჩულის გარეშე (იხ. სუსგ №ას-1155-10---20-0, 6 იანვარი, 20-1 წელი).”

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ნივთი, შესაბამისად სარჩელზე დავის საგნის ღირებულება განსაზღვრულია საქართველოს სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტით (დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა).

ამავე კოდექსის მე-14 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მაგისტრი მოსამართლეები პირველი ინსტანციით განიხილავენ ქონებრივ დავებს, თუ სარჩელის ფასი არ აღემატება 5000 ლარს. ხოლო ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად მაგისტრეტი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ 60 ლარის გადახდა, ხოლო 60 ლარი უნდა დაუბრუნდეს მოსარჩელეს, როგორც ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები.

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ლა-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. მა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ლა-----
-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, უ-----
- №-, ბინა №---, ს/კ 0-1-.05.0-2.0--.0-0-4- და უძრავი ქონება ლა-----ას
გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.
3. მა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ლა-----
-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, უ-----
- №-, ბინა №1--, ს/კ 0-1-.05.0-2.0--.0-0-6- და უძრავი ქონება ლა-----ას
გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

4. მა-----ეს დაეკისროს ლა-----ას სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 60 (სამოცი) ლარის ოდენობით;
5. ლა-----ას დაუბრუნდეს სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 60 (სამოცი) ლარის ოდენობით (გადამხდელი მიხეილ ჯანაშია, გადახდის თარიღი 20-8 წლის 22 ოქტომბერი, საგადასახდო დავალება 0, გადახდილი თანხა 120 ლარი, სახაზინო კოდი 300773150, გადამხდელის ბანკი სს „თიბისი ბანკი“).
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით;
7. 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:

გენადი მაკარიძე