



## გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

03 აპრილი, 2019 წელი

ქ. გორი

### შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლოს  
მოსამართლე მაია კუთხაშვილი  
სხდომის მდივანი თემურ საათაშვილი

მოსარჩელე - თ-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

წარმომადგენელი - თ-----ე

მოპასუხეები - ი-----ე (მონაწილეობის გარეშე)

თ-----ე (მონაწილეობის გარეშე)

ს-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

წარმომადგენელი - ნ-----ე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. გამოთხოვილი იქნას ი-----ის, ს-----ის და თ-----ის უკანონო მფლობელობიდან თ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე გორი, ბ-----ს ქ. №71-71ბ, ს/კ: №6-4-2-0-- (უძრავი ქონების მონაცემები: I სართული: საერთო ფართი - 17.98 კვ.მ; საცხოვრებელი ფართი - 10.92 კვ.მ.; დახმარე - 7.06 კვ.მ.; II სართული: საერთო ფართი - 79,96 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი - 55,96 კვ.მ.; დამხმარე ფართი - 24 კვ.მ.; აივანი - 30.82 კვ.მ.; მისამართი - ბ-----ს ქ.71) და თ-----ს ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

#### მოსარჩელის განმარტება:

მოსარჩელის განმარტებით, 2018 წლის 27 დეკემბერს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით თ-----მა სს „კრედიტ პლიუს ჯორჯიასგან“ შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე ქ. გორი, ბ-----ს ქ. №71, ს/კ: №6-4-2-0-- და მისი

საკუთრების უფლება აღირიცხა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. აღნიშნულ უძრავ ქონებას უკანონოდ ფლობენ მოპასუხეები, რომლებიც მოსარჩელის მოთხოვნის მიუხედავად, ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებენ ქონებას, რითაც ირღვევა მისი, როგორც ქონების მესაკუთრის უფლებები.

## **2. მოპასუხის პოზიცია:**

მოპასუხეებმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ თანახმანი არიან მოსარჩელეს სრულად აუნაზღაურონ მის მიერ უძრავი ქონების შეძენის გამო გადახდილი თანხები. ამასთან, მოპასუხეებს სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნიათ და გამოსახლების შემთხვევაში აღმოჩნდებიან ქუჩაში. გარდა ამისა, მოპასუხე მხარის წარმადგენელმა სასამართლო სხდომაზე მიუთითა, რომ აღნიშნულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, სანამ თ-----ი შეიძენდა, სს „კრედიტ პლიუს ჯორჯიასთან“ ი-----ე აწარმოებდა მოლაპარაკებას უძრავი ქონების გამოსყიდვის მიზნით, შეთანხმება ფაქტობრივად მიღწეული იყო, თუმცა შემდეგ ისე, რომ მათთვის უცნობი იყო, ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა თ-----თან. მოპასუხე მხარე მიიჩნევს, რომ სადავო უძრავი ქონება მათი საკუთრებიდან თაღლითური გზით გავიდა, რაზედაც მიმდინარეობს გამოძიება, შესაბამისად, სარჩელი უსაფუძვლოა (იხ. შესაგებელი და 03..04.2019წ. სხდომის ოქმი).

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები:**

### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1.1.** გორში, ბ-----ს ქ. №71-71ბ, ს/კ: №6-.4-.2-.0--, I სართული: საერთო ფართი - 78.87 კვ.მ.; საცხოვრებელი - 62.23 კვ.მ; დამხმარე - 16.84 კვ.მ; II სართული: საერთო ფართი - 105.2- კვ.მ.; საცხოვრებელი - 78.55 კვ.მ; დამხმარე - 26.6- კვ.მ; მისამართი ბ-----ს ქ. №71.

### **სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:**

- 2018 წლის 23 მაისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

**3.1.2.** უძრავი ქონება, მდებარე გორი, ბ-----ს ქ.№71, საკადასტრო კოდი №6-.4-.2-.0- - მოპასუხეების: ი-----ის, ს-----ის და თ-----ის მფლობელობაშია.

### **სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:**

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (სხდომის ოქმი 03.04.2019წ.)

### **3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.2.** სადავო ბინას მოპასუხეები ფლობენ უკანონოდ.

## **სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:**

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (სხდომის ოქმი 03.04.2019წ.)

## **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 თ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, მოპასუხეების: ი-----ის, ს-----ის და თ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს თ-----ის კუთვნილი, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. გორი, ბ-----ს ქ. №71 (ს/კ: №6-4-2-0--) და თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მის მესაკუთრეს.

### **5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე მუხლები;  
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-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 ბ-----ს ქ.№71, ს/კ:№6-4-2-0--მდებარე უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნის თ-----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 მოპასუხეების: ი-----ის, ს-----ის და თ-----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 შეიძინა თ-----მა.

რაც შეეხება მოპასუხე მხარის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხეების საკუთრებიდან დანაშაულებრივი გზით გამოვიდა, სასამართლო აღნიშნავს, რომ მათ ამ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, თუნდაც მტკიცებულება თაღლითობის ფაქტზე გამოძიების დაწყების შესახებ, არ წარმოუდგენიათ. გარდა ამისა, მათ სადავო არ გაუხდიათ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრის არცერთი მონაცემი და ასევე არ გაუსაჩივრებიათ აუქციონის შედეგები.

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 თ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან გამომდინარე დათხოვნილი გარემოებები.

## **7. საპროცესო ხარჯები:**

**7.1.** სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

დადასტურებულია, რომ მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 120 ლარი, შესაბამისად, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ გახადნილი ბაჟის ანაზღაურება სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

**8.1.** საქმესთან დაკავშირებით 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, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით,

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. მოსარჩელე თ-----ის სარჩელი მოპასუხეების: ი-----ის, ს-----ის და თ-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხეების: ი-----ის, ს-----ის და თ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ქონება მდებარე ქ. გორი, ბ-----ს ქ. №71-71ბ, ს/კ: №6-.4-.2-.0-- (უძრავი ქონების მონაცემები: I სართული - საერთო ფართი 17.98 კვ.მ; საცხოვრებელი ფართი - 10.92 კვ.მ.; დახმარე - 7.06 კვ.მ.; II სართული: საერთო ფართი - 79,96 კვ.მ.; საცხოვრებელი ფართი - 55,96 კვ.მ.; დამხმარე ფართი - 24 კვ.მ.; აივანი - 30.82 კვ.მ), მოპასუხეები: ი-----, ს-----ი და თ-----ე გამოსახლდნენ უძრავი ქონებიდან და აღნიშნული უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს თ-----ს.
3. მოპასუხეებს: ი-----ეს, ს-----ს და თ-----ეს მოსარჩელე თ-----ის სასარგებლოდ, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ, სოლიდარულად დაეკისროთ 120 ლარის გადახდა.
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**

