



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

31 მაისი, 2019 წ.
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - მაია სვიანაძე

სხდომის მდივანი - ხატია გაგელიძე

მოსარჩელე - შპს „კ----ი“

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ლე-----ია

მოპასუხე - შპს „ჩ-----“

მოპასუხის წარმომადგენელი - არ-----ე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შპს „ჩ-----“-ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას შპს „კ----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თ-----ი, ვ-----ი N3---ი, 45.00 კვ.მ. ფართის სარდაფი, საკადასტრო კოდით: N01.10.1-.0--.01.5-- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს - შპს „კ----ს“.

1.2. შუამდგომლობს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს და მიუთითებს, რომ შპს „ჩ-----“-ს საკუთრებაშია ქ. თ-----ი, ვ-----ი. N3---ი, პირველ სართულზე არსებული 178 კვ.მ ფართი. უძრავი ქონება, რომლის გამოთავისუფლებასაც ითხოვს შპს „კ----ი“, ქმნის ერთიან სივრცეს მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ ფართთან ერთად, რაც, მოპასუხის განმარტებით, ეწინააღმდეგება სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები სადავოა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ვ-----ი N36, სარდაფი, 45.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით: N01.10.1-0--0--01.5-- მესაკუთრეა შპს „კ----“ (ს/ნ 2-----). უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. (ს.ფ. 16-17)

3.2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ვ-----ი N36, სართული 1, 178.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით: N01.10.1-0--0--01.5-- მესაკუთრეა შპს „ჩ-----“ (ს/ნ 4-----). უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 2-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. (ს.ფ. 39-40)

3.2.3. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, მათ შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე და საჯარო რეესტრის ამონაწერებზე დაყრდნობით სასამართლო დადგენილად მიიჩნევა, რომ მოპასუხე მხარე სადავო უძრავ ქონებას ფლობს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

მოპასუხე მხარეს არ ეთანხმება მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარ ფაქტობრივ გარემოებას და განმარტავს, რომ მის საკუთრებაში შემავალი 178 კვ.მ ფართი მოიცავს 45 კვ.მ სარდაფს და წარმოადგენს ერთიანი სივრცეს. ვაჟა-ფშაველას N3---ი არსებული სადავო ფართი მიეკუთვნება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ნაწილს, სადაც განთავსებულია სხვა სარდაფებიც და მოსარჩელე ვერ ახდენს მის საკუთრებაში არსებული ფართის იდენტიფიცირებას. რაც შეეხება მტკიცებულებებს, მოპასუხემ წარმოადგინა ნასყიდობის ხელშეკრულებები 19-- წლის შემდგომ მოყოლებულ პერიოდზე და განმარტა, რომ 19-- წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (ს.ფ. 60) შპს „ტ-----მა“ შეიძინა ვ-----ას გ-----ი N3---ი მდებარე 170 კვ.მ ფართი, რომელშიც შედიოდა 45 კვ.მ ფართის სარდაფი. ასევე ყურადღება გაამახვილა შპს „ტ-----სა“ და სს „თ----ი ბ---ს“ შორის გაფორმებულ იპოთეკის ხელშეკრულებაზე, რომლის თანახმად, იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა ზემოთ მითითებულ მისამართზე მდებარე 170 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი (ს.ფ. 63). 2-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, (ს.ფ. 66) 45 კვ.მ სარდაფის მესაკუთრეს წარმოადგენდა თა-----ი.

მოპასუხის მითითებით, 2-----ს თა-----ის მიერ შპს „დი-----ი“- სთვის მიყიდული (ს.ფ. 72) 178 კვ.მ ასევე მოიცავდა 45 კვ.მ ფართის სარდაფს და

შემდგომში იგივე სახით გადავიდა სს „თ---ი ბ---ის“ საკუთრებაში (ს.ფ. 78-79), 2-----
-----იდან კი ამ ქონების მესაკუთრეა შპს „ჩ-----“ (ს.ფ. 80).

თავის მხრივ, გარემოებებს განსხვავებულად აფასებს მოსარჩელე შპს „კ---ის“
წარმომადგენელი, რომელიც განმარტავს, რომ 2-----ს შპს „ტ-----მა“ თა-----
-----ს მიჰყიდა არასაცხოვრებელი ფართიც და სარდაფიც და ამის
საფუძველზე, საჯარო რეესტრში მოხდა მისი საკუთრების უფლების აღრიცხვა
უძრავ ქონებაზე, მდებარე ვ-----ი, N36, სადაც, საკუთრების ტიპში
მითითებულია: სართული 1, ფართი 178.00 კვ.მ და სარდაფი, ფართი 45.00 კვ.მ. (ს.ფ.
102, 103)

საქმის გადაწყვეტის მიზნებისთვის, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მხარეთა
შეჯიბრებითობისა და მტკიცების ტვირთის სწორად გადანაწილების სტანდარტზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-
4 მუხლით განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარეობს
მხარის თავისუფლება, მისი მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულებების
წარდგენაში. კერძოდ, მხარე აღჭურვილია უფლებით, თავადვე განსაზღვროს, თუ
რა ფაქტებითა და მტკიცებულებებით დაადასტუროს მისი მოთხოვნა, მან საკუთარი
შეხედულებით, დამოუკიდებლად უნდა განსაზღვროს და გადაწყვიტოს თუ რა
ფაქტობრივი საფუძვლის მითითებით გაამყაროს მისი მოთხოვნის მართებულობა.
ამ მხრივ მხარეს აქვს აბსოლუტური შესაძლებლობა, მიუთითოს ნებისმიერ ფაქტსა
თუ მოვლენაზე, რაც, მისი აზრით, ადასტურებს მისი მოთხოვნის კანონიერებას.
საქმის განხილვასა და მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებით
სასამართლოს აქვს აბსოლუტური შესაძლებლობა, განსაზღვროს მტკიცებულებათა
შესაბამისობა-განკუთვნიადობის საკითხი როგორც პროცესუალური, ისე
მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით და სწორედ ამ საკითხის
გადაწყვეტით უნდა გამოარკვიოს, თუ რამდენად მართებულად და
დასაბუთებულად აყენებს მხარე ამა თუ იმ მოთხოვნას. აღნიშნული კვლევისას
სასამართლო, უმთავრესად, ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის
XIII თავით, რომლის 102-ე მუხლის მეორე ნაწილით რეგლამენტირებულია ნუსხა,
თუ რაზე დაყრდნობითაა შესაძლებელი საქმის სადავო გარემოებების
დადასტურება, ესენია: თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტება, მოწმეთა
ჩვენება, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები.
ხოლო ნორმის მესამე ნაწილით კანონმდებელმა განსაზღვრა მტკიცებულებათა
სათანადოობის გამოკვლევის წესი და დაადგინა, რომ საქმის გარემოებები,
რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის
მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი
ქონების გამოთხოვას მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და სასამართლოს

წარმოუდგენს ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან, რომელიც ძალაშია და სადავო არ გამხდარა. სასამართლოს აღნიშნული მტკიცებულების საპირისპირო - საპირწონე მტკიცებულებად არ მიაჩნია მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, რამდენადაც, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის სწორედ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებებითაც, მათ შორის 2-----ს ხელშეკრულებიდან ირკვევა, რომ ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა როგორც საცხოვრებელი ფართი, ისე სარდაფი. ამასთან, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ როგორც მხარეებმა დაადასტურეს, სარდაფში მოხვედრა პირველი სართულის გამოყენების გარეშე შესაძლებელია, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ ის ცალკე უფლების ობიექტი შეიძლება იყოს. რაც შეეხება ფართის არაიდენტიფიცირებას, სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა ედასტურებინა, რომ მის საკუთრებაში არსებული ფართი მოიცავს სადავო სარდაფსაც, რაც სარწმუნოდ ვერ იქნა განხორციელებული.

შესაბამისად, არსებულ პირობებში და მოქმედი რეესტრის ჩანაწერის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ დასტურდება მოსარჩელის საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე, ხოლო მოპასუხე ვერ ასაბუთებს მის მართლობიერ ფლობას სარდაფზე, რის გამოც, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს. რაც შეეხება მოთხოვნას დაუყოვნებლივ აღსრულებასთან დაკავშირებით, ამ ნაწილში მოთხოვნა არ უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-ე მუხლები; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 268-270-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჰვის 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.

აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: 1. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, 2. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და 3. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

6.3 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

6.4 სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი 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 საფუძველად 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.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისი, ვ-----ი N3---ი მდებარე 45.00 კვ.მ სარდაფის, საკადასტრო კოდით: N01.10.1-.0--.0--.01.5-- მესაკუთრეა შპს „კ----ი“. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მითითებული ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი სათანადო მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს მართლზომიერად. სასამართლომ აღნიშნულის დამადასტურებელ მტკიცებულებებად არ გაიზიარა მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, შპს „კ----ის“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას სადავო უძრავი ქონება.

6.5 რაც შეეხება მოსარჩელის შუამდგომლობას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ, არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“¹ ქვეპუნქტის მიხედვით, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 269-ე მუხლის მიხედვით, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი შეიძლება განხილულ იქნეს იმავე სხდომაზე, რომელზედაც გამოტანილი იქნება გადაწყვეტილება. ამავე კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელია იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის უზრუნველყოფას.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებას, თუმცა მიუთითებს მხოლოდ საკანონმდებლო ნორმაზე და არ ასაბუთებს მის აუცილებლობას. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების ნაწილში უნდა ეთქვას უარი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრება სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 60 ლარი და დაუბრუნდება ზედმეტად გადახდილი 60 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 268-269-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა:

1. შპს „კ----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. შპს „ჩ-----“-ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას შპს „კ----ის“

საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თ-----ი, ვ-----ი N3-
—ი, 45.00 კვ.მ. ფართის სარდაფი, საკადასტრო კოდით: N01.10.1-0--0--.01.5-- და
გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს - შპს „კ----ს“.

3. მოპასუხე შპს „ჩ-----“-ს მოსარჩელე შპს „კ----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს 60
ლარის გადახდა სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

4. შპს "კ----ის" დაუბრუნდეს სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 120
ლარიდან, ზედმეტად გადახდილი 60 ლარი, რომელიც გადახდილია 21/06/20-- წელს,
შემდეგ რეკვიზიტებზე: სახელმწიფო ბიუჯეტი, ხაზინის ერთიანი ანგარიში, ბ---ის
კოდი TRESGE22, სახაზინო კოდი 300 773 1-0 (საგადახდო დავალება #5806).

5. მოსარჩელის შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად
გადაცემის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

6. გადაწყვეტილებაზე, დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემაზე უარის თქმის
ნაწილში შეიძლება კერძო საჩივრის შეტანა გადაწყვეტილების ასლის
მოსარჩელისათვის გადაცემიდან 12 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს
მეშვეობით;

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში
დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო
ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო
სასამართლოს მეშვეობით;

8. 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

მაია სვიანაძე