



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29 მაისი, 2019 წელი.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - თამარ ჭუნიაშვილი
სხდომის მდივანი მარიამ ჩიტოშვილი

მოსარჩელე - ჯი-----

წარმომადგენელი - ნ-----

მოპასუხე - თ-----

წარმომადგენელი - გ-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე თ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ჯი-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 202,09 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი, საერთო ფართობი - 85,48 კვ.მ., მათ შორის N01/1 ფართი 73,88 კვ.მ. N02/1 ფართი - 4,0 კვ.მ. N03/1 ფართი 7.6. კვ.მ., ზონა თბილისი - 0-----
----- მისამართი: ქალაქი თბილისი, ა----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N---10.---0---0-- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარდეს მოსარჩელე ჯ-----ს.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, მოპასუხე თ-----
ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოსარჩელის

საკუთრებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე თ-----ს წარმომადგენელმა არ ცნო სარჩელი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ჯი-----ს საკუთრებაშია უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ა----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N---10.---0--- დაზუსტებული ფართობი 202,09 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი, საერთო ფართობი - 85,48 კვ.მ., მათ შორის N01/1 ფართი 73,88 კვ.მ. N02/1 ფართი - 4,0 კვ.მ. N03/1 ფართი 7.6. კვ.მ., ზონა თბილისი - 0-----

(მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 17-18)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქი თბილისი, ა-----ში, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2----- განკარგულებით აუქციონზე შეიძინა გ----- რომლისგანაც 2----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მესაკუთრე გახდა მოსარჩელე ჯი-----.

(მტკიცებულება: განკარგულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 18-21)

3.2.2. ჯი-----ს სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს, მდებარე ქალაქი თბილისი, ა----- ფაქტობრივად ფლობს მოპასუხე თ----- და იმყოფება მის უკანონო მფლობელობაში.

(მტკიცებულება: სარჩელი, მხარეთა ახსნა-განმარტება, 2019 წლის 08 მაისის სხდომის ოქმი, ს.ფ. 1-13, 63-68)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, მოუსმინა მხარეთა მოსაზრებებს

და მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისგან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმი, მუხლი 1, საქართველოს კონსტიტუციის მუხლი მე-19, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე, 170-ე, 172-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის 1-ლი აბზაცით, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია.

სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, მაგრამ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილის შესაბამისად, 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 პირველი ნაწილის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური, რომლითაც მესაკუთრე ახდენს სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მისი საკუთრების ვინდიცირებას, მისი გამოთხოვის გზით. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს ჯი-----, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად კი, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დადასტურდება, ის ნამდვილია.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს 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 განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა მოპასუხეს მოსარჩელე ჯი-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახ. ბაჟის - 60 ლარის გადახდა.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ ყოფილა გამოყენებული.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. დაკმაყოფილდეს ჯი-----ს სარჩელი.

1.1. მოპასუხე თ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ჯი-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 202,09 კვ.მ.შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი, საერთო ფართობი - 85,48 კვ.მ., მათ შორის N01/1 ფართი 73,88 კვ.მ. N02/1 ფართი - 4,0 კვ.მ. N03/1 ფართი 7.6. კვ.მ., ზონა თბილისი - 0----- მისამართი: ქალაქი თბილისი, ა----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N---10.---0---0-- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარდეს მოსარჩელე ჯ-----ს.

2. დაეკისროს მოპასუხე თ----- მოსარჩელის სასარგებლოდ სახ. ბაჟის 60 ლარის გადახდა.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

4. 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

თამარ ჭუნიაშვილი