

საქმე № 411210019002998479

საქმე № 2/120-19



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

1 ივლისი, 2019 წელი  
კასპი

ქ.

### შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლო  
მაგისტრატი სასამართლო კასპის მუნიციპალიტეტში  
მოსამართლე დავით პაპუაშვილი

სხდომის მდივანი სოფიო ზანდუკელი

მოსარჩელე: შპს „ს-----ი“

წარმომადგენელი: გ----- შ-----

მოპასუხე: ლ----- ა-----ი

წარმომადგენელი: გ----- შ-----

**დავის საგანი:** ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა, უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარება.

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოპასუხე ლ----- ა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს შპს „ს-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ-----ში, საკადასტრო კოდი № 6--1--99.--, და იგი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს შპს „ს-----ი“-ს

სარჩელის თანახმად, უძრავი ქონება 2018 წელს შეიძინა შპს „ს-----

-----ი"-მა (ს/კ № 4-----), რომელიც საჯარო რეესტრის ამონაწერით წარმოადგენს მის საკუთრებას. აღნიშნული პერიოდიდან მოყოლებული, უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრე ლ----- ა-----ი (პირ. № 2-----) უკანონოდ ფლობს შპს „ს-----ის" სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას და უარს აცხადებს ნებაყოფლობით მის გამოთავისუფლებაზე.

## **2. მოპასუხის პოზიცია:**

მოპასუხემ შესაგებელით სარჩელი არ სცნო, მიუთითა და განმარტა, სადავო უძრავი ქონება არის მისი ოჯახის ერთადერთი საცხოვრებელი და მისი მოსარჩელისათვის გადაცემით ოჯახი დარჩება უსახლკაროდ. მოპასუხე არის პოლიტიკური რეპრესიის მსხვერპლი და მან მიმართა სხვა და სხვა უწყებებს, ამ კატეგორიის პირთა გამოსახლება აიკრძალოს.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

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

**3.1.1.** უძრავი ქონება, მდებარე კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ-----ში, საკადასტრო კოდით № 6--1--99.---, მოპასუხე ლ----- ა-----ის მფლობელობაშია.

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

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

**3.2.1.** უძრავი ქონება, მდებარე კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ-----ში, საკადასტრო კოდით № 6--1--99.---, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შპს „ს-----ის" სახელზე.

მტკიცებულება: 2018 წლის 16 ივლისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

**3.2.2.** სადავო ბინას, მდებარე კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ-----ში, საკადასტრო კოდი № 6--1--99.---, მოპასუხე ფლობს შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

## **სამოტივაციო ნაწილი:**

## **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, რამდენადაც, საქმის მასალების მიხედვით, სადავო უძრავ ქონებას მოპასუხე ფლობს უკანონოდ, შესაბამისად,

უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ უნდა იქნეს მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მის მესაკუთრეს.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

## **6. სამართლებრივი შეფასება**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით, 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.

იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ესაკუთრეს 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 სამართლებრივი საფუძვლების მითითებისა და დადასტურების ტვირთი მოპასუხეს (ნივთის მფლობელს) ეკისრება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით № 6--1--99.---, საკუთრების უფლებით ირიცხება შპს „ს-----ის“ სახელზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე 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 მიიჩნევა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს.

სასამართლომ, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტების საფუძველზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხე ლ----- ა-----ის მფლობელობაშია.

სასამართლო განმარტავს, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას.

სასამართლოს მიაჩნია, 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 1-ლი ნაწილით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

იმავე კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი 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 ის არის უძრავი

ქონების მართლზომიერი მფლობელი და მის მიერ ქონების ფლობას აქვს სამართლებრივი საფუძველი.

აღნიშნული სახის მტკიცებულება მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ წარმოდგენია; უფრო მეტიც, სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლით და აგრეთვე სასამართლო სხდომაზე თავადვე დაადასტურა, რომ სადავო ქონების მესაკუთრე არის შპს „ს-----ი“.

ამდენად, უძრავ ქონებაზე, მდებარე კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ---ში, საკადასტრო კოდით № 6--1--99.---, საჯარო რეესტრის მონაცემის უტყუარობა მოპასუხე მხარის მიერ უარყოფილი ვერ იქნა. შესაბამისად, მოპასუხე მხარემ ვერ გააქარწყლა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ---ში, საკადასტრო კოდით № 6--1--99.--- ეკუთვნის შპს „ს-----ი“-ს და საჯარო რეესტრში 2018 წლის 16 ივლისიდან რეგისტრირებულია მის საკუთრებად.

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

მოპასუხის მიერ დასახელებული გარემოებები არ ქმნის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვაზე უარის თქმის საფუძველს.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის შპს „ს-----ი“-ს კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის დამაბრკოლებელი გარემოებები.

## **7. საპროცესო ხარჯები:**

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.

იმავე კოდექსის 38-ე მუხლის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა

შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა, ხოლო იმავე კოდექსის 39-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მაგისტრანტი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში ნახევრდება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, 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.

აქედან გამომდინარე, მოცემულ საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 60 (სამოცი) ლარს (4 000 ლარის 3%-ი არის 120 ლარი, რომლის ნახევარიც 60 ლარია).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლების საფუძველი არ არსებობს, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ საქმეზე მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე გადაუვადდება.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ იშუამდგომლა სახელმწიფო ბაჟის გადახდის გადავადება საქმის განხილვის დასრულებამდე. შესაბამისად, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოთხოვნა დაკმაყოფილდა სრულად, სახელმწიფო ბაჟის - 60 (სამოცი) ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

## **9. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება:**

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მიღებული არ ყოფილა.

## **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 247-249-ე მუხლებით,

## **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა**

1. სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. მოპასუხე ლ----- ა-----ის (პირ. № 2-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს შპს „ს-----“

ის" (ს/კ № 4-----) კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ-----ში, საკადასტრო კოდით № 6--1--99.---, და იგი მოპასუხისაგან გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე შპს „ს-----ი“-ს.

3. ლ----- ა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით 60 (სამოცი) ლარის გადახდა.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება, გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7<sup>ა</sup>) კასპის მაგისტრატი სასამართლოს მეშვეობით (მის: ქ. კასპი, გიორგი სააკაძის ქ. № 124) მისი დასაბუთებული ასლის მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში ან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით დადგენილი წესით.

5. თუ გადაწყვეტილების გამოცხადებას ესწრება გადაწყვეტილების გასაჩივრების უფლების მქონე პირი, ან თუ ასეთი პირისათვის დადგენილი წესით ცნობილი იყო გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი) ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 (ოცი) და არა უგვიანეს 30 (ოცდაათი) დღისა გამოცხადდეს სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი; წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე (ოცდამეათე) დღეს. ამ ვადის აღდგენა ან გაგრძელება დაუშვებელია.

მოსამართლე:

დავით პაპუაშვილი