



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით
სარეზოლუციო ნაწილი

17.07.2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე გიორგი გოგიჩაშვილი
სხდომის მდივანი ნინო სეხნიაშვილი

მოსარჩელე ს----- ხ-----ი,

წარმომადგენელი მ---- ფ-----ე, ნ---- დ-----ე

მოპასუხე მ---- ბ-----ი,

წარმომადგენელი დ----- მ-----,

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ.თ----- დ. ყ-----ის ქ---- N--, ს/კ. 0--1--3-.0---1-- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე ს----- ხ-----ს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე არ ცნობს სარჩელს და ითხოვს მოსარჩელეს უარი ეთქვას სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 უძრავი ქონება მდებარე ქ.თ----- დ. ყ-----ის ქ--- N--, ს/კ. 0--1--3-.0---1-- საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მოსარჩელე ს----- ხ-----ის სახელზე.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს

საჯარო რეესტრის ამონაწერი ასლი გ 1. ს. ფ. 14-15.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.2 მოპასუხე მ---- ბ-----ის მფლობელობაში იმყოფება მოსარჩელე ს----- ხ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ.თ----- დ. ყ-----ის ქ--- N--, ს/კ. 0--1--3-.0---1--.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.3. მხარეთა შორის 31.07.2006 წელს, ასევე 27.07.2007 წელს დადებულ სესხის ხელშეკრულებები არ ითვალისწინებს ხელშეკრულების ავტომატურად გაგრძელებას, ასევე სესხის სანაცვლოდ ბინტსარგებლობის უფლების მოპოვებას. ორივე ხელშეკრულებით სესხს პროცენრი არ დაერიცხება.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს

სესხის ხელშეკრულების ასლები გ. 2. ს. ფ. 49-55.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას და მოსარჩელის მიოთხოვნის მიუხედავად არ ათავისუფლებს მას.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას ჰპოვებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე და 102.1 მუხლებში, რომელთა მიხედვითაც მოსარჩელე განსაზღვრავს თუ სარჩელში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა რომელ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაამყაროს, ხოლო მხარეებს ევალებათ დაამტკიცონ სარჩელში და შესაგებელში მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე უთითებს, რომ მხარეთა შორის 31.07.2006 წელს დაიდო სესხის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხემ მოსარჩელეს სესხის სახით გადასცა 2000 აშშ. დოლარი. 27.07.2007 წელს მხარეთა შორის განახლდა სესხის ხელშეკრულება და დაიდო ახალი ხელშეკრულება უკვე 3000 აშშ. დოლარზე. ხელშეკრულება ავტომატურად გრძელდებოდა სესხის დაბრუნებამდე. სესხი იყო სარგებლიანი. ზეპირი შეთანხმებით მიიღო საცხოვრებელი სახლით სარგებლობის უფლება სესხის დაფარვამდე, ხოლო ს----- ხ-----ის მერ არ მოხდა სესხად აღებული თანხის მოპასუხისათვის დაბრუნება. მოპასუხის მოსაზრებით იგი წარმოადგენს სადაო სახლის კეთილსინდისიერ მფლობელს მოსარჩელის მიერ სესხის სახით მიღებული თანხის სრულ დაბრუნებამდე.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელის უძრავი ქონების სამართლებრივი საფუძვლით ფლობის ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ტვირთი მოდის მოპასუხე მხარეზე, რომელმაც აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად საკუთარი ახსნა-განმარტების გარდა ვერ წარმოადგინა სხვა წერილობითი მტკიცებულება, რომლითაც შეიძლება დადასტურდეს მოპასუხის მიერ მოსარჩელის უძრავი ქონების სამართლებრივი საფუძვლით ფლობის ფაქტი სარჩელის აღძვრის შემდგომ. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მხარეების მიერ დადებული ნებისმიერი გარიგების ნამდვილობისათვის კანონით გათვალისწინებულია მხოლოდ წერილობითი ფორმა. არსებული მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ჩანაწერების თანახმად უძრავი ქონების მესაკუთრედ კვლავ მოსარჩელეა რაც უდავოა, ხოლო სესხის ხელშეკრულებებით, ქონებით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება საქმის მასალებით არ დადასტურდა, ასევე მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა, რომ მხარეებს შორის სესხის ხელშეკრულების დადების შემდეგ ზეპირი გარიგების საფუძველზე მოიპოვა საცხოვრებელი სახლის სარგებლობის უფლება სესხის დაბრუნებამდე. შესაბამისად, მოპასუხე მხარე ვერ იქნება მიჩნეული სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელად მხოლოდ მხარეთა შორის დადებული სესხის ხელშეკრულების საფუძველზე, ამდენად სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხე ვინდიკაციური სარჩლის სასამართლოში მის წინააღმდეგ შემოტანის შემდგომ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა საფუძვლიანია

და უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოსარჩელის ქონებას.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170.1 მუხლით 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172.1 მუხლით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული მუხლის ანალიზიდან გამომდინარე, მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი ფაქტობრივ გარემოებათა ერთობლიობა: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე უნდა ახორციელებდეს მფლობელობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312.1 მუხლით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4.1 მუხლით, 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 102.1 მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სასამართლოს ამავე გადაწყვეტილების აღწერილობითი ნაწილის 3.1.1, 3.1.2 და 3.1.3 პუნქტების შესაბამისად უდაოდ დადგენილად მიაჩნია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ.თ----- დ. ყ-----ის ქ--- N--, ს/კ. 0--1--3-0---1-- საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მოსარჩელე ს----- ხ-----ის სახელზე. ასევე უდაოა, რომ მოპასუხე მ--- ბ-----ის მფლობელობაში იმყოფება მოსარჩელე ს----- ხუამრიანის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ.თ----- დ. ყ-----ის ქ--- N--, ს/კ. 0--1--3-0---1-- შესაბამისად, მოსარჩელე მხარემ წარმატებით გაართვა თავი მის მიერ სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ტვირთს. იმ ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლით ფლობს მოსარჩელის უძრავ ქონებას მოდის მოპასუხეზე, რომელმაც გადაწყვეტილების 3.2.1. პუნქტში მითითებული გარემოება ვერ დაადასტურა. რის გამოც სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოსარჩელის უძრავ ქონებას, ხოლო სასარჩელო მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

სასამართლო განამრტავს, რომ სარჩელის მიხედვით მოპასუხე მოსარჩელის თანხმობით სარგებლობდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით და აღნიშნული მფლობელობა მართლზომიერად უნდა იქნეს მიჩნეული სანამ მესაკუთრემ არ მოითხოვა მფლობელისაგან მფლობელობის შეწყვეტა მფლობელისადმი ნების გამოვლენის შედეგად ან სასამართლოში სარჩელის შემოტანის გზით, ამდენად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლზე დაყრდნობით მოპასუხე სარჩელის სასამართლოში შემოტანის დროიდან მიჩნეულ უნდა იქნეს არამართლზომიერ მფლობელად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა საფუძვლიანია და სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლით, 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, 2000 ლარამდე ოდენობით. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის შესაბამისად გადაუვადდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა. შესაბამისად, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე, 53-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს, მოპასუხე მ---- ბ-----
---ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ქონება:
მდებარე, ქ.თ----- დ. ყ-----ის ქ--- N--, ს/კ. 0--1--3-0---1-- და იგი
გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე ს----- ხ-----ს.
2. მოპასუხე მ---- ბ-----ს დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ
სახელმწიფო ბაჟის სახით 120 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
გოგიჩაშვილი**

გიორგი