



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

20 სექტემბერი, 2019 წ.

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე მანანა ნიკაჭაძე
სხდომის მდივანი ნათია ხუნწარია

მოსარჩელე - ბ--- მ-----ი

წარმომადგენელი - ლ--- გ-----ე

მოპასუხე - ც----- კ-----ე

წარმომადგენელი - ლ--- ჭ-----ე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და
ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ც----- კ-----ის 3/6 6----- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ბ---
კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.ქუთაისი, ნ---ს ქ. #-, ბინა 25, ს/კ 0-----
----- და ეს უძრავი ნივთი ჩაჰბარდეს ბ--- მ-----ს გამოთავისუფლებულ
მდგომარეობაში (**დაზუსტებული მოთხოვნა**).

1.1. მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, 2019 წლის 09 იანვარს აუქციონის გზით შეიძინა უძრავი ქონება და საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ.ქუთაისი, ნ---ს ქ. #-, ბინა 25, ს/კ 0------. აღნიშნული ქონება შეძენის შემდეგ ისევ იმყოფება მოპასუხის უკანონო მფლობელობაში, რის გამოც მოსარჩელე ვერ ახერხებს თავისი უძრავი ქონების ფლობას, სარგებლობას და განკარგვას.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა თავის

მოთხოვნას და ითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. რადგან აუქციონი ჩატარდა კანონდარღვევით და სააღსრულებო განკარგულება გასაჩივრებული აქვს ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით.

სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა მოპასუხის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა შესაგებელში მითითებულ გარემოებებს და ითხოვა, უარი ეთქვას მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ბ--- მ-----მა იძულებით საჯარო აუქციონზე შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.ქუთაისი, ნ---ს ქ. #-, ბინა 25, ს/კ 0-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს/ფ.14-15),
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.1.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.ქუთაისი, ნ---ს ქ. #-, ბინა 25, 64.46 კვ.მ, ს/კ 0----- არის ბ--- მ-----ის საკუთრება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს/ფ. 14-15),

3.1.3. მოპასუხე კანონიერი საფუძვლის გარეშე ცხოვრობს სადავო ბინაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-მხარეთა ახსნა-განმარტება

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ბ--- მ-----ის **სარჩელი**

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე, **უნდა დაკმაყოფილდეს.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენცია,

საქართველოს კონსტიტუცია,

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე-312-ე მუხლები, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-მე-4, 102-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს უფლება, მშვიდობიანად ისარგებლოს თავისი საკუთრებით, არ შეიძლება ვინმეს ჩამოერთვას თავისი საკუთრება, გარდა საჯარო ინტერესისათვის და კანონითა და საერთაშორისო სამართლის პრინციპებით გათვალისწინებული პირობებით.

6.2. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

6.3. 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.

6.4. 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: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.**

6.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

6.6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 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 საფუძვლად 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 უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.ქუთაისი, ნ---ს ქ. #-, ბინა 25, 64.46 კვ.მ, ს/კ 0----- რეგისტრირებულია ბ--- მ-----ის საკუთრებად.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხე არ არის კანონიერი მფლობელი და არ ახორციელებს სადავო ნივთის ფლობას კანონისმიერ საფუძველზე, რაც მოპასუხის წარმომადგენელმა დაადასტურა სასამართლო სხდომაზე.

მიუხედავად ამისა, მოპასუხე ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს ბინას. რის გამოც მოსარჩელე ბ--- მ-----ი მოკლებულია შესაძლებლობას სრულყოფილად ისარგებლოს თავისი საკუთრებით და განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები, რომლის უფლებამოსილებაც მას აქვს.

შესაბამისად მოპასუხის წარმომადგენლის პოზიცია გაზიარებული ვერ იქნება, რადგან მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის, რის გამოც მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

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

გამომდინარე აღნიშნულიდან, ბ--- მ-----ის სარჩელი დასაბუთებულია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხე ც---- კ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ უნდა იქნეს უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.ქუთაისი, ნ---ს ქ. #-, ბინა 25, 64.46 კვ.მ, ს/კ 0----- და ფართი უნდა გადაეცეს მოსარჩელეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

7. საპროცესო ხარჯები

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 მოსარჩელემ გადაიხდა სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად მას უნდა დაუბრუნდეს ზედმეტად გადახდილი 60 ლარი სახბიუჯეტიდან, ხოლო მოპასუხე ც---- კ-----ეს კი უნდა დაეკისროს 60 ლარის ანაზღაურება ბ--- მ-----ის სასარგებლოდ.

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, 39(2)-ე, 243-244, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ბ--- მ-----ის სარჩელი ც---- კ-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე, **დაკმაყოფილდეს;**

1.1. მოპასუხე ც---- კ-----ის (3/6 6-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ბ--- მ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.ქუთაისი, ნ---ს ქ. #-, ბინა 25, ს/კ 0----- და ეს უძრავი ნივთი ჩაჰბარდეს ბ--- მ-----ს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;

1.2. მოპასუხე ც---- კ-----ეს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა **60 ლარის** ოდენობით ბ--- მ-----ის სასარგებლოდ; ხოლო 60 ლარი მოსარჩელეს დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან; რომელიც გადახდილია შემდეგ ანგარიშზე: საგადასახადო დავალება #3, გადამხდელის ბანკი - სს „საქართველოს ბანკი“, გადამხდელი - ბ--- მ-----ი, ანგარიშის

#300183150;

2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის.: ქ.ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.#32), ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს (მის.: ქ.ქუთაისი, კუპრადის ქ.#11) მეშვეობით სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით;

3. 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 ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნა და ჩაბარება უზრუნველყოს სასამართლომ ამავე კოდექსის 70–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მანანა ნიკაჭაძე
მოსამართლე