



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

23 სექტემბერი, 2019 წელი
ბორჯომი

ქ.

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მაგისტრატი მოსამართლე ბორჯომის მუნიციპალიტეტში - ლუიზა თოდუა
სხდომის მდივანი - სალომე გვარჯალაძე

მოსარჩელე - სს „სა-----ი“

მოსარჩელის წარმომადგენელი - გო----- ში-----, გი-----ი დე---

მოპასუხე - ჯე---- ტა-----ე

წარმომადგენელი - გი-----ი ტა-----ე

მოპასუხე - ჯა-- ტა-----ე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

გამოთხოვის იქნეს ჯა-- ტა-----ის და ჯე----ი ტა-----ის უკანონო მფლობელობიდან სს „სა-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი ბო-----ი, ქუჩა სა-----ს ქ.N3, საკადასტრო კოდი N6-----, და სს „სა-----ს“ ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

მოსარჩელემ სარჩელი დააფუძნა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

სს „სა-----მა“ შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე ქალაქი ბო-----ი, ქუჩა სა-----ე N3, საკადასტრო კოდი N6-----. აღნიშნული ქონება, შეძენის შემდეგ ისევ იმყოფება მოპასუხეების უკანონო მფლობელობაში, რის გამო ბანკი ვერ ახერხებს თავის საკუთრების განკარგავს.
(იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმი)

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა არ ცნეს სარჩელი. მოპასუხე ჯე---- ტა-----ის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ბინა ძა---თ წაართვა ბანკმა, იძულების წესით იყიდეს აუქციონზე. აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში, სადაც მათი მშობლების, გი-----ი და ლა--- ტა-----ეების საქმეზე მიაღწიეს მორიგებას და თვითონ მოსარჩელემ დატოვა საცხოვრებლად. მოპასუხეები ხელს არ უშლიან არანაირი გზით მოსარჩელეს ქონების განკარგვაში. საჯარო რეესტრის მონაცემებით საცხოვრებელი ბინა არის 105 კვ.მ, თუმცა ბინა რეალურად არის 150 კვ.მ, საიდანაც 35-40 კვ.მ ეკუთვნის ბო-----ის მუნიციპალიტეტს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. სს „სა-----ის“ საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, 105,80 კვ.მ., მდებარე: ქ. ბო-----ი, ქუჩა სა---ე, N3, სადარბაზო N2, სართული N-----, საკადასტრო კოდი №6-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-03.04.2019წ. მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან უძრავ ქონებაზე ს/კ-6-----; (იხ. ს.ფ. 15-16)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სს „სა-----ის“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მდებარეს ქ. ბო-----ი, ქუჩა სა---ე, N3-ში (ს/კ - 6-----) 105,80 კვ.მ ფართობით მოპასუხეები ჯა-- ტა-----ე და ჯე----ი ტა-----ე ფლობენ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 03.04.2019წ. მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან უძრავ ქონებაზე ს/კ-6-----; (იხ. ს.ფ. 15-16)

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

სამოტივაციო ნაწილი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მხარეთა სამართლებრივი პოზიციის გაანალიზებისა და ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე, 158-ე, 160-ე-162-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად.

სასამართლოს უპირველესი ამოცანაც სამოქალაქო უფლების მართლზომიერად განხორციელების უზრუნველყოფაში მდგომარეობს. უფლების მართლზომიერად განხორციელება ნიშნავს სასამართლო დავაში მონაწილე პირთა უფლების თანაზომიერად დაცვას, დავის გადაწყვეტისას სამართლის ნორმათა შეფასებას ისე, რომ არ დაირღვეს რომელიმე მხარის კანონით დაცული უფლება.

ამავე კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის 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.

განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით დგინდება, რომ სადავო ნივთზე საკუთრების უფლება მოიპოვა და ასეთად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია სს „სა-----ი“.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის 1-ლი პუნქტის დანაწესის მიხედვით, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ 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.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, განსახილველი სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირის არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

სასამართლო მიიჩნევს, 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 რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით დადგენილია, რომ ქ. ბო-----ი, ქუჩა სა----ე N3-ში მდებარე უძრავი ქონება სსიპ „აღსრულების ეროვნული ბიუროს“ განკარგულების საფუძველზე, 2018 წლის 19 მარტიდან საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სს „სა-----ის“ სახელზე.

„აღსრულებო წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ქონების ფასის სრულად გადახდის შემდეგ აღსრულების ეროვნული ბიურო გამოსცემს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ. ამავე მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად კი, ქონების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ქონებაზე.

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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე საჯარო რეესტრის მონაცემებით აღრიცხულია სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ და, სანამ საპირისპირო არ დამტკიცდება, აღნიშნული ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

რაც შეეხება მოპასუხე მხარის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელე მხარემ მისცა ნებართვა უძრავი ქონების ფლობის, მხარის მიერ აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება სასამართლო სხდომაზე არ არის წარმოდგენილი.

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 წარმოუდგენია.

ამდენად, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქალაქი ბო-----ი, ქუჩა სა----ე N3 საკადასტრო კოდი N6----- საჯარო რეესტრის მონაცემის უტყუარობა მოპასუხე მხარის

მიერ უარყოფილი ვერ იქნა. შესაბამისად, მოპასუხე მხარემ ვერ გააქარწყლა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

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

ზემოთ მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო ასკვნის, რომ არ არსებობს მოპასუხის სადავო მიწის ნაკვეთის მართლობიერ მფლობელად მიჩნევის საფუძველი. ხოლო, სხვა დამადასტურებელი მტკიცებულება იმისა, რომ მას აქვს სადავო ნივთის ფლობის უფლება მოპოვებული, საქმის მასალებით ვერ დგინდება.

ამდენად, სს „სა-----ის“ კუთვნილ ნივთს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოპასუხეები - ჯე--- და ჯა-- ტა-----ეები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელის მოთხოვნა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მესაკუთრისთვის ჩაბარების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

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. 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.

ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი „ა“ ნაწილის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს: ამ კოდექსის 38-ე

მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა, გარდა ამავე კოდექსის 187³ მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, მაგისტრტი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად კ) 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანია უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. შესაბამისად, დავის საგნის ფასი 4000 ლარია, რაც მაგისტრტი მოსამართლის განსჯად საქმეთა კატეგორიას მიეკუთვნება, რის გამოც ნახევრდება გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა და იგი შეადგენს 60 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს გადავადებული აქვს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა სასამართლო გადაწყვეტილების გამოტანამდე. შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 60 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. აღნიშნულ საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 49-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 259¹-ე, 268-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მოსარჩელე სს „სა-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. მოპასუხეების ჯე----ი ტა-----ის (3/ნ-1-----) და ჯა-- ტა-----ის (3/ნ-1-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ქ. ბო-----ი, სა-----ს ქ. N3-ში მდებარე უძრავი ქონება სადარბაზო 2, სართული N-----, საკადასტრო კოდი 6----- და უძრავი ნივთი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში

გადაეცეს მესაკუთრეს – სს „სა-----ს.

3. ჯე----ი ტა-----ეს (3/6-1-----) და ჯა-- ტა-----ეს (3/6-1-----) სოლიდარულად სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის 60 ლარის გადახდა.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში ახალციხის რაიონული სასამართლოს ბორჯომის მაგისტრატი მოსამართლის აპარატის მეშვეობით (ქ. ბორჯომი, დუმბაძის ქ.N7), მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მომდევნო პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

5. 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 ახალციხის რაიონულ სასამართლოს ბორჯომის მაგისტრატი მოსამართლის აპარატში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე
თოდუა

ლუიზა