

საქმე №140210019003001030

საქმე № 2/681-19



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

30 სექტემბერი, 2019 წელი
გორი

ქ.

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლოს
მოსამართლე მაია კუთხაშვილი
სხდომის მდივანი თემურ საათაშვილი

მოსარჩელე - ს-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

წარმომადგენელი - ტ-----ე

მოპასუხეები - დ-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

ლ-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

გ-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

თ-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

დ-----ი (არასრულწლოვანი)

ბ-----ი (მონაწილეობის გარეშე)

ჯ-----ე (მონაწილეობის გარეშე)

ა-----ე (არასრულწლოვანი)

წარმომადგენელი - თ-----ე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხეების: დ-----ის, ლ-----ის, გ-----ის, თ-----ის, დ-----ის, ბ-----ის, ჯ-----ის და ა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ქონება მდებარე გ-----
5, საკადასტრო კოდით №6--4--2--1--, მოპასუხეები გამოსახლდნენ აღნიშნული უძრავი ქონებიდან და საცხოვრებელი სახლი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს ს-----ს.

მოსარჩელის განმარტება:

მოსარჩელის განმარტებით, 2017 წლის 7 თებერვალს მოპასუხე დ-----ისგან შეიძინა უძრავი ქონება, საცხოვრებელი სახლი მდებარე გ-----5, ს/კ: 6--4--2--1--. საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და შესაბამისად, ს-----ი წარმოადგენს მითითებული ქონების მესაკუთრეს.

მოპასუხეების უკანონო ქმედების გამო, მესაკუთრე ვერ ფლობს და ვერ სარგებლობს კუთვნილი ქონებით და მიუხედავად არაერთი მოთხოვნისა, მოპასუხეები არ ათავიცუფლებენ საცხოვრებელ სახლს.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ ოჯახის საჭიროების გამო მაკლერის მეშვეობით, ს-----ისაგან სესხის სახით ერთი წლის ვადით აიღეს 8000 აშშ დოლარი, თვეში 3,5% სარგებლის გადახდით. სესხი იყო უზრუნველყოფილი უძრავი ქონებით, თუმცა სესხის ხელშეკრულების ნაცვლად მხარებს შორის, შუამავლის რჩევით, გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოპასუხე მხარის მიერ ს-----ისათვის სხვადასხვა დროს გადახდილია სარგებელი, რასაც ინიშნავდა ორივე მხარე, თუმცა იმის გამო, რომ მოპასუხე მხარემ სესხის ძირი თანხის გადახდა ვერ შეძლო, ს-----მა ისარგებლა მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით და ითხოვს მოპასუხეთა გამოსახლებას მათი საცხოვრებელი სახლიდან (იხ. შესაგებელი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ქონება, მდებარე გ-----5, საკადასტრო კოდი №6--4--2--1-- მოპასუხეების მფლობელობაშია.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. გ-----, მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი №6--4--2--1-- საკუთრების უფლებით, რეგისტრირებულია ს-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 10 თებერვლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2.2. მოპასუხეები სადავო ბინას ფლობენ უკანონოდ.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლომ განიხილა რა, მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები მიაჩნია, რომ ს-----ის სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, მოპასუხეების: დ-----ის, ლ-----ის, გ-----ის, თ-----ის, დ-----ის, ბ-----ის, ჯ-----ის და ა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს გორში, ატენის ჩიხი 5-ში მდებარე ს-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი: 6--4--2--1--), მოპასუხეები უნდა გამოსახლდნენ აღნიშნული ბინიდან და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მის მესაკუთრეს ს-----ს.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

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

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. 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.

6.2. 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.

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 მართლზომიერების ე.ი. სამართლებრივი საფუძვლების მითითებისა და დადასტურების ტვირთი მოპასუხეს (ნივთის მფლობელს) ეკისრება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №6--4--2--1-- საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ს-----ს“, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის სამოქალაქო 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 მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო ბინის მესაკუთრეს.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება, ვერ მიუთითა გარემოებებზე, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ მოპასუხეებს გააჩნიათ კუთვნილი უძრავი ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი 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 მოპასუხეებს ეკისრებოდათ, წარმოედგინა სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულება, რითაც დაადასტურებდნენ, რომ **ისინი არიან უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელები და მათ მიერ ქონების ფლობას აქვს სამართლებრივი საფუძველი**. აღნიშნული სახის მტკიცებულება მოპასუხე მხარეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია, სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლით მოპასუხე მხარემ მხოლოდ ზეპირი ფორმით განმარტა, რომ მხარეებს შორის დადებული იყო არა ნასყიდობის, არამედ სესხის ხელშეკრულება, თუმცა მას ამ კუთხით, საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ხელშეკრულება სადავო არ გაუხდია და არც ამ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება წარმოუდგენია. რაც შეეხება მოპასუხე მხარის მიერ შესაგებელზე დართულ ჩანაწერს, მიუხედავად იმისა, რომ მოპასუხე მხარეს ნასყიდობის ხელშეკრულება სათანადო წესით სადავო არ გაუხდია, სასამართლო აღნიშნავს, რომ მის მიერ წარმოდგენილი ჩანაწერები კერ გამოდგება რაიმე ფაქტის დასადასტურებლად, ვინაიდან ის მხოლოდ ინფორმაციული ხასიათისაა და გაუგებარია ვის მიერ, ვის მიმართ, რასთან დაკავშირებით და როდისაა შედგენილი.

აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე (მესაკუთრე) არ იმყოფება სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი შებოჰვის ფარგლებში და უფლებამოსილია გამოითხოვოს მისი კუთვნილი ნივთი მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის ს-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის დამაბრკოლებელი გარემოებები.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. 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. 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, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

7.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის თანახმად, საპროცესო კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა, ხოლო მე-14 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქონებრივ დავებს, თუ სარჩელის ფასი არ აღემატება 5000 ლარს პირველი ინსტანციით განიხილავენ მაგისტრატი მოსამართლეები, რა დროსაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ნახევრდება.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანია საკუთრების ხელყოფა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, 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.

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით განსახილველი საქმეზე, დავის საგნის გათვალისწინებით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 60 ლარს, საქმეში არსებული მასალებით კი დასტურება, რომ მოსარჩელეს გადახდილი აქვს 120 ლარი. შესაბამისად, მას მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან უნდა დაუბრუნდეს 60 ლარი, როგორც ზედმეტად გადახდილი, ხოლო დანარჩენი 60 ლარის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს მოპასუხე მხარეს. გარდა ამისა, დადასტურებულია, რომ მოსარჩელეს იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული აქვს ხარჯი 500 ლარის ოდენობით, შესაბამისად, დავის საგნისა და საქმის სირთულის გათვალისწინებით, ასევე იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხე მხარეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურება 150 ლარის ოდენობით.

8. საპროცესო უზრუნველყოფა:

მოცემულ სამოქალაქო საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

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, მე-14, 38-39-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-248-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხეების: დ-----ის (პ/ნ: 5-----), ლ-----ის), გ-----ის, თ-----ის, ჯ-----ის, ბ-----ის, დ-----ის (პ/ნ: 5-----) და ა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ს-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე გ-----5, საკადასტრო კოდით №6--4--2--1--, მოპასუხეები: დ-----ი, ლ-----ი, გ-----ი, თ-----ი, ჯ-----ე, ბ-----ი, დ-----ი და ა-----ე გამოსახლდნენ აღნიშნული საცხოვრებელი ბინიდან და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მის მესაკუთრეს ს-----ს.
3. მოსარჩელე ს-----ს (პ/ნ: 5-----) მის მიერ 16.05.2019 წელს, შემდეგ რეკვიზიტებზე: ბიუჯეტის შემოსულობების სახაზინო კოდი: 300843150, ბანკის კოდი TRESGE22 (საგადასახადო დავალება №7946785301) სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 120 ლარიდან დაუბრუნდეს 60 ლარი, ხოლო 60 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
4. მოპასუხეებს: დ-----ს, ლ-----ს, გ-----ს, თ-----ს, ჯ-----ეს, ბ-----ს, დ-----ს და ა-----ეს მოსარჩელე ს-----ის სასარგებლოდ, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ დაეკისროთ 60 ლარის და ასევე იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება 150 ლარის ოდენობით.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.
6. 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 გორის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების

ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მაია კუთხაშვილი