



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

12 ნოემბერი წელი
ახალციხე

ქ.

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - გია ბერაია
სხდომის მდივანი - მარიამ სუხიაშვილი

მოსარჩელე - მ----ლ კ-----ი
წარმომადგენელი: გ----ა მ-----ე
მოპასუხე - ო----ი ბ-----ე
წარმომადგენელი - ო---რ ხ-----ი

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე ო----ი ბ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება მდებარე: ბ-----ს რაიონი დაბა წ-----ი, ს-----ს ქ. N3-, საკადასტრო კოდი 6-2-0-0-- საცხოვრებელი სახლის მარჯვენა მხარეს 1 და 2 სართულზე მდებარე N1----- ო---ხები, ფართით 2-- კვ.მ. და იგი ჩაბარდეს გამონთავისუფლებული სახით როგროც მოპასუხის, ასევე მათი ნივთებისაგან.

1.2.

მოსარჩელემ სარჩელი დააფუძნა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2016 წლის 2-----ს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით მოსარჩელე გახდა თანამესაკუთრე საცხოვრებელი სახლის მდებარე ბ-----ს რაიონი, დაბა წ-----ი, ს-----ს ქ. N3-, ს/კ 6-2-0-0--, 2017 წლის 27 აპრილს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად მოსარჩელის სახელზე დარეგისტრირდა საცხოვრებელი სახლის მარჯვენა მხარეს 1 და 2 სართულზე მდებარე N1----- ო---ხები, ფართი 2-- კვ.მ.

მოსარჩელეს არ ეძლევა შესაძლებლობა თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებით, რადგან საცხოვრებელ ბინა უკანონოდ აქვს

დაკავებული მოპასუხეს და მოსარჩელის არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად არ ათავისუფლებს მას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ო----ი ბ-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის 2015 წლის 4 მაისს გაფორმდა სესხის ხელშეკრულება. მოსარჩელემ აღნიშნული გარიგების დაფარვის მიზნით ხელშეკრულება გააფორმა მის დისშვილზე დ---ა ბ-----ზე. როგროც ჩანს მოსარჩელეს თავიდანვე გამიზნული ჰქონდა უძრავი ქონების მისაკუთრება მოტყუების გზით. მოპასუხემ გაუცნობიერებლად გააფორმა გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რადაც შეცდომაში იქნა შეყვანილი, სინამდვილეში მას სურდა და ეგონა, რომ დებდა სესხის ხელშეკრულებას. მის მიერ ხდებოდა მოსარჩელის მიმართ სესხის პროცენტების გადახდა, რაც კიდევ ერთხელ ადასტურებს, რომ მხარეებს შორის დადებული იყო პროცენტიანი სესხის ხელშეკრულება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მ----ლ კ-----ის თანასაკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე: ბ-----ს რაიონი დაბა წ-----ი, ს-----ს ქ. N3-, საკადასტრო კოდი 6-2-0-0-;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1. ს/ფ 14-15).

3.1.2. 2017 წლის 27 აპრილს გ-----ი ჩ-----ს და მ----ლ კ-----ს შორის გაფორმდა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გ-----ი ჩ-----ს საკუთრებაში დარჩა საცხოვრებელი სახლის მარცხენა მხარეს 1 და 2 სართულზე მდებარე N1----- ო---ხები საერთო ფართობით 2--.7 კვ.მ., ხოლო მ----ლ კ-----ის საკუთრებაში დარჩა საცხოვრებელი სახლის მარჯვენა მხარეს 1 და 2 სართულზე მდებარე N1----- ო---ხები ფართობით 2-- კვ.მ., ასევე ეზოში ცალკე მდგომი დამხმარე სათავსო ფართობით 6 კვ.მ. გ-----ი ჩ-----ის და მ----ლ კ-----ის თანასაკუთრებაში დარჩა არასასოფლო-სამეურნო დანიშნულების 3-0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1. ს/ფ 14-15).

- თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულება (ტომი 1.ს/ფ. 17).

3.1.3. მ-----ლ კ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს/ფ 15-15).
- მხარეთა -ახსნა-განმარტებები(იხ.სას.სხ.ოქ.CD. დისკი).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეებს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები სადაოდ არ გაუხდიათ.

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 19-ე მუხლი, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმი, მუხლი 1, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე, 162-ე, 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 3-2-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლობიერად. სასამართლოს უპირველესი ამოცანაც სამოქალაქო უფლების მართლობიერად განხორციელების უზრუნველყოფაში მდგომარეობს. უფლების მართლობიერად განხორციელება ნიშნავს სასამართლო დავაში მონაწილე პირთა უფლების თანაზომიერად დაცვას. დავის გადაწყვეტისას სამართლის ნორმათა შეფასებას ისე, რომ არ დაირღვეს, რომელიმე მხარის კანონით დაცული უფლება.

6.2. 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 მ----ლ კ-----ი.

6.3. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის 1-ლი აბზაცის მიხედვით, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

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

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.

6.4. 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.

დასახელებული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი 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.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით დადგენილია, რომ ბ-----ს რაიონი დაბა წ-----ში, ს-----ს ქ. N3- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი 6-2-0-0--, 03.05.2017 წლიდან, თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მ---ლ კ-----ის სახელზე.

2017 წლის 27 აპრილს გ-----ი ჩ-----ს და მ---ლ კ-----ს შორის გაფორმდა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გ-----ი ჩ-----ს საკუთრებაში დარჩა საცხოვრებელი სახლის მარცხენა მხარეს 1 და 2 სართულზე მდებარე N1----- ო---ხები საერთო ფართით 2--.7 კვ.მ., ხოლო მ---ლ კ-----ის საკუთრებაში დარჩა საცხოვრებელი სახლის მარჯვენა მხარეს 1 და 2 სართულზე მდებარე N1----- ო---ხები ფართით 2-- კვ.მ., ასევე ეზოში ცალკე მდგომი დამხმარე სათავსო ფართით 6 კვ.მ. გ-----ი ჩ-----ის და მ---ლ კ-----ის თანასაკუთრებაში დარჩა არასასოფლო-სამეურნო დანიშნულების 3-0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

6.5. მ---ლ კ-----ის კუთვნილ ნივთს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე - ო---ი ბ-----ე.

6.6. სადავო ნივთზე მ---ლ კ-----ს გააჩნია საკუთრების უფლება და იგი არ არის შეზღუდული მოპასუხის მხრიდან ამ ნივთის ფლობით, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს.

6.7. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 3-2-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. სანამ საპირისპირო არ დამტკიცდება, მოსარჩელე აღრიცხულია სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

ზემოთ მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო ასკვნის, რომ არ არსებობს მოპასუხის, სადავო ბინის მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევის საფუძველი. ხოლო, სხვა დამადასტურებელი მტკიცებულება იმისა, რომ მას აქვს სადავო ნივთის ფლობის უფლება მოპოვებული, საქმის მასალებით ვერ დგინდება. საქმის მასალებით ვერ დასტურდება, რომ დღეის მდგომარეობით, მოპასუხეს აღნიშნული ნივთის მართლზომიერად ფლობის უფლება გადაეცა მესაკუთრისგან და არის ნაწარმოები თვით მესაკუთრის მფლობელობიდან (მოსარჩელის მიერ სადავო უძრავი ნივთი მოპასუხისათვის მიქირავებით, ან განათხოვრებით).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელის მოთხოვნა მისი საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის და გამო---ვისუფლებულ მდგომარეობაში მესაკუთრისთვის ჩაბარების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

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.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი დაკმაყოფილდა, რის გამოც მოპასუხე ო---ი ბ-----ე, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა.

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, 2-8-ე, 36--ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მოსარჩელე მ---ლ კ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხე ო---ი ბ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას მ---ლ კ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ურავი ქონება მდებარე ბ-----ს რაიონი, დაბა წ-----ში, ს-----ს ქ. N3--ში, საკადასტრო კოდი 6-.2-.0-.0-- საცხოვრებელი სახლის მარჯვენა მხარეს 1 და მე-2 სართულზე მდებარე N1----- ო---ხები, ფართით 2--კვ.მ. და უძრავი ნივთი გამო---ვისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს – მ---ლ კ-----ს.
3. მოპასუხე ო---ი ბ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში ახალციხის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (ქ. ახალციხე, მებაღიშვილის ქ.N62) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით

გათვალისწინებული წესების დაცვით.

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

მოსამართლე

გია ბერაია