



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

20 ნოემბერი, 2019 წელი

ქ.

ბოლნისი

შესავალი ნაწილი

ბოლნისის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე პაატა ფხალაძე

სხდომის მდივანი ელენე თაგაური, ცაცა ებრაელიძე

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) - ან-----ე

წარმომადგენელი - მა-----ე

მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) - თა-----ი

წარმომადგენლები - დი-----ი, ნი-----ი

დავის საგანი სარჩელით- ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა

დავის საგანი შეგებებული სარჩელით - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. სასარჩელო მოთხოვნა თავდაპირველი სარჩელით

1.1.1. თე-----ს და ან-----ეს შორის, 1992 წელს ს/კ 80.06.63.-
-- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა. ან-----
-----ის ცნობა უძრავი ქონების შემძენად.

მოსარჩელის განმარტებით მასსა და მოპასუხის მამას- აწ გარდაცვლილ თე-----
-----ს შორის 1992 წელს დაიდო უძრავი ქონების, მდებარე
ქ.ბოლნისის, ლეჩხუმის ქუჩა N 6, (600 კვმ მიწის ნაკვეთი, მასზე
განთავსებული დაუმთავრებელი ნაგებობა) ზეპირი ფორმით შედგენილი
ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების ფასი განისაზღვრა 90 000
რუსული რუბლის ოდენობით, თანხის გადაცემა მოხდა მოწმეთა
თანდასწრებით. მიუხედავად იმისა, რომ გასხვისებული უძრავი ქონების

პირვანდელმა მესაკუთრემ ნა-----ი მამედოვმა, რწმუნებულ ნუ-----
----ს სახელზე გასცა მინდობილობა განკარგვის თაობაზე, მითითებული
უძრავი ქონება მოგვიანებით გადაეცა ბოლნისის რაიონის საკრებულოს და
1991 წლის 19 ივნისს შედგენილი, მრავალშვილიან და ხელმოკლე ოჯახებზე
ბინების განაწილების კომისიის სხდომის N 31 ოქმის საფუძველზე
დადგინდა, რომ თე-----ს გაუფორმდეს ლეჩხუმის ქუჩაზე
მდებარე მამედოვ ნა-----ის დასამთავრებელი საცხოვრებელი სახლი,
ღირებული 13 ათას მანეთად. უძრავი ქონება შესყიდულია N 86 ანგარიშიდან.

გასული საუკუნის 90-იან წლების დასაწყისში სახელმწიფოს მიერ საბინაო
ფართით სარგებლობის საჭიროების მქონე პირებისათვის გადაცემული
ბინების გასხვისების უფლება შეზღუდული იყო სახლის გადაცემიდან 25
წლის განმავლობაში. სწორედ აღნიშნული გარემოება გახდა
განმაპირობებელი იმისა, რომ ან-----ე ვერ დარეგისტრირდა
შეძენილი უძრავი ქონების მესაკუთრედ. შემძენი გამსხვისებელს
სისტემატურად სთხოვდა რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება
გაეფორმებინათ კანონით დადგენილი წესით, რათა დაუბრკოლებლად
მომხდარიყო შემძენის რეგისტრაცია მესაკუთრედ. მიუხედავად იმისა, რომ
თე-----ი არ იყო წინააღმდეგი სანოტარო წესით ხელშეკრულების
გაფორმებისა, იგი 2003 წელს მოულოდნელად გარდაიცვალა, რის გამოც ვერ
მოხერხდა ნების განხორციელება. მშენებარე სახლის გადაცემის მომენტიდან
მოსარჩელე თვლიდა მას თავის საკუთრებად. სისტემატურად ახორციელებდა
სახლის კეთილმოწყობას, რის გამოც გარკვეული ფინანსური დანახარჯები
გაიღო. მშენებარე სახლმა მიიღო დასრულებული სახე და იგი საცხოვრებლად
ვარგისია. მოსარჩელე მას დღემდე იყენებს დამხმარე ნაგებობად. სადავო
უძრავ ქონებას თავდაპირველად არ გააჩნდა მისამართი და საკადასტრო
კოდი. მოპასუხის მიერ მისი რეგისტრაციის შემდეგ, მიენიჭა საკადასტრო
კოდი, თუმცა დღემდე არ გააჩნია ინდივიდუალური ადმინისტრაციული
მისამართი და მიერთებულია ან-----ის საკუთრებაში რიცხულ
საცხოვრებელ სახლზე, მდებარე, ბოლნისის, ლეჩხუმის ქ. N 10.

1.2. სასარჩელო მოთხოვნა შეგებებული სარჩელით

1.2.1. ან-----ის უკანონო მფლობელობიდან თა-----ის
საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების - ს/კ 80.06.63.--- გამოთხოვა.

**შეგებებული სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ
გარემოებებზე:**

**შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის განმარტებით, უძრავი ქონება
საკადასტრო კოდით N 80.06.63.---, ეკუთვნოდა თა-----ის მამას.**
უძრავი ქონება 2018 წლის 27 დეკემბრის სამკვიდრო მოწმობით
დაირეგისტრირა თა-----მა. აღნიშნულ უძრავ ქონებას უკანონოდ
ფლობს და სარგებლობს მოპასუხე. მიუხედავად არაერთი თხოვნისა, რომ

მოპასუხეს ნებაყოფლობით გაენტავისუფლებინა მოსარჩელის კუთვნილი ქონება, ის არ ანთავისუფლებს და არ აძლევს შესაძლებლობას ისარგებლოს კუთვნილი ქონებით

2. მოპასუხის პოზიცია.

2.1. მოპასუხე თა-----მა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და მოითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. მოპასუხის განმარტებით, მოპასუხის მამას და მოსარჩელე ან-----ეს შორის 1992 წელს არ შემდგარა არავითარი გარიგება.

2.2. შეგებებული სარჩელით მოპასუხის პოზიცია:

ან-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სასარჩელო მოთხოვნა და განმარტა, რომ სადავო უძრავი ქონება არ წარმოადგენდა მოსარჩელის მამის საკუთრებას, ვინაიდან ან-----ემ 1992 წელს უძრავი ქონება შეიძინა თე-----ისაგან, რომელიც იყო თა-----ის მამა. ან-----ე დღესაც განაგრძობს ამ სადგომით სარგებლობას. თა-----ს არასდროს არ უცხოვრია და არც უსარგებლია აღნიშნული ქონებით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი N 80.06.63.---, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია თა-----ის (პ/ნ 01030010863) სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტს წარმოადგენს სამკვიდრო მოწმობა N 181566479, დამოწმების თარიღი : 27/12/2018; სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი N 00020, დამოწმების თარიღი: 18/03/2019; ნასყიდობის ხელშეკრულება N 2-284, დამოწმების თარიღი: 08/07/1991.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 67);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.1.2. 1991 წლის 8 ივლისს ერთი მხრივ ნუ-----ს (ნა-----ი მამედოვის მინდობილობით მოქმედი) (გამყიდველი) და მეორეს მხრივ თე-----ს (მყიდველი) შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს ქ.ბოლნისში, ლეჩხუმის ქუჩაზე მდებარე დაუმთავრებელი საცხოვრებელი სახლი, რომელიც განლაგებულია 600 კვმ მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 24-25);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი)

3.1.3. ამჟამად უძრავ ფაქტობრივად ქონებას, საკადასტრო კოდით N 80.06.63.--- ფლობს ან-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. არ დასტურდება ან-----ეს და თე-----ს შორის გარიგების არსებობა, ქ.ბოლნისში, ლეჩხუმის ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების ს/კ 80.06.63.--- ნასყიდობის თაობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ან-----ის მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებაა მასსა და თე-----ს შორის არსებული გარიგების დადასტურების ფაქტი.

მოსარჩელემ სასამართლოში წარმოადგინა მოწმეები: თე-----ი, მა-----ლი, მა-----ი, რე-----ი.

მოწმე თე-----მა განმარტა, რომ 1992 წელს ქ.ბოლნისში დასახლდა ან-----ე და მისი ოჯახი. თავდაპირველად დასახლდა ბერძნის სახლში. ან-----ემ ასევე შეისყიდა მისი სახლის მოპირდაპირედ მდებარე სახლი, რომელიც თავდაპირველად იყო სამი კედელი, დღეს კი არის გადახურული, დასხმულია ბეტონი. აღნიშნულ შენობას ან-----ე იყენებს დამხმარე დანიშნულებით. მოწმის განმარტებით, მან მეუღლისაგან გაიგო, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება შეიძინა ან-----ემ.

მოწმე მა-----ლის განმარტებით, ან-----ე ფლობს მის მოპირდაპირედ მდებარე სახლს, მოწმის განმარტებით ან-----ის გარდა მას იქ არავინ უნახავს. აღნიშნული შენობა თავდაპირველად იყო მხოლოდ სამი კედელი. მოწმის განმარტებით, იგი ეხმარებოდა ან-----ეს შენობის სარემონტო სამუშაოებში. აღნიშნული უძრავი ქონება ან-----ემ შეიძინა, ხოლო თუ როდის და ვისგან შეიძინა მოწმისათვის უცნობია.

მოწმე მა-----ის განმარტებით, ცხოვრობს ქ.ბოლნისში, ლეჩხუმის ქუჩა N 12-ში. 1992 წელს ქ.ბოლნისში ჩამოსახლდა ან-----ე და მისი ოჯახი. მის მოპირდაპირედ იყო სახლი, სამი კედელი, რომლის მშენებლობა ან-----ემ თავად დაასრულა. 1992 წელს ანგელინამ თხოვა მას, რომ ვინაიდან ჰყავდა სტუმრები დახმარებოდა. მოწმის განმარტებით იგი

სამზარეულოში საქმიანობდა, იქ იყო ასევე ანგელინას მეუღლე და სხვა ხუთი პიროვნება, რომლებსაც იგი არ იცნობდა. თე-----მა გადასცა ან-----ეს რაღაც ფურცელი. შემდეგ ანგელინამ უთხრა მას, რომ შეიძინა მის მოპირდაპირედ მდებარე სამი კედელი 90 000 რუსულ რუბლად.

მოწმე რე-----ის განმარტებით, მუშაობდა თე-----თან ერთად ბოლნისის სარწყავი სისტემების სამმართველოში. მისგან იცოდა, რომ იგი აპირებდა მიწის ნაკვეთის გაყიდვას. მივიდნენ მიწა ლიპარტელიანის ოჯახში. უძრავი ქონება მდებარეობდა ან-----ის სახლის პირდაპირ. ზაფხულის თვეები იყო. თავად ან-----ის და თე-----ის საუბარს არ ესწრებოდა. მოსალაპარაკებლად შევიდნენ თენგიზი, ანგელინა და ანგელინას მეუღლე. მისთვის უცნობია, თუ რაზე ისაუბრეს მხარეებმა.

აღნიშნულ მოწმეთა განმარტებებით არ დასტურდება 1992 წელს თე-----ის მიერ სადავო უძრავი ქონების გაყიდვის და ან-----ის მიერ ქონების ყიდვის ფაქტი. მოწმეები ზუსტად ვერ უთითებენ, კონკრეტულად რა მოლაპარაკება არსებობდა მხარებს შორის და საბოლოოდ რაზე მოხდა შეთანხმება. არცერთი მოწმე არ ესწრებოდა უშუალოდ მოლაპარაკების პროცესს.

ან-----ის მიერ სასამართლოში არ ყოფილა წარმოდგენილი სხვა მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ ან-----ეს და თე-----ს შორის შედგა გარიგება უძრავი ქონების ნასყიდობის თაობაზე.

3.2.2. ან-----ის მიერ თა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მფლობელობას არ გააჩნია კანონიერი საფუძველი.

დადგენილია, რომ უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა თე-----ს. ასევე დადგენილია, რომ არ დასტურდება ან-----ეს და თე-----ს შორის სადავო უძრავ ქონებაზე გარიგების - ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის ფაქტი.

სასამართლოში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დასტურდება სადავო უძრავ ქონებაზე თა-----ის საკუთრების უფლება.

სსსკ-ის 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. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ

მოთხოვნებს ან რომელიმე მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

დასახელებული ნორმების თანახმად, სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტურონ მათი პოზიციის გასამყარებლად მითითებული გარემოებების არსებობა. კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, რომელიც ადგენს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების სპეციფიკურ წესს, მოსარჩელეს ევალება სასარჩელო განცხადებაში ასახული ფაქტების მტკიცება შესაბამისი მტკიცებულებების სასამართლოსათვის წარდგენის გზით, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისაგან თავდაცვის მიზნით, ქმედითად უარყოს მოსარჩელის არგუმენტები, წარადგინოს იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტებს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა სარჩელი, შეგებებული სარჩელი, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, სასამართლომ გამოიკვლია წარმოდგენილი წერილობითი მასალები და მიაჩნია, რომ ან-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო თა-----ის შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 185-ე, 311-312-ე, 477-ე მუხლები;

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-2, მე-5 მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება.

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლებების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს. აღნიშნულ პრინციპს ითვალისწინებს ასევე

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად.

სასამართლო აქვე განმარტავს, რომ დასაბუთებული სასამართლო გადაწყვეტილების უფლება, ევროპული კონვენციით გარანტირებული ზოგადი პრინციპია, რომელიც ინდივიდს თვითნებობისაგან იცავს; ეროვნული სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ მატერიალურ-სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილ ძირითად ასპექტებს (RUIZ TORIJA v. SPAIN). ამავე დროს, სასამართლო ხელმძღვანელობს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მოსაზრებით, რომ თუ კი „ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლი სასამართლოს ავალდებულებს დაასაბუთონ თავიანთი გადაწყვეტილებანი, ეს არ შეიძლება გაგებულ იქნეს თითოეულ არგუმენტზე პასუხის გაცემის მოთხოვნად“ (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ).

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგნაირად ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმა ადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის სანივთო-სამართლებრივი წინაპირობებს თუმცა, იგი არ არის ამომწურავი, საკუთრების გადაცემის, როგორც განკარგვითი ხელშეკრულების ვალდებულებითი ნაწილიდან გამომდინარე (სკ-ის 477-ე მუხლი), მასზე ვრცელდება ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილი ყველა ის ზოგადი და კერძო შეზღუდვა, რაც სახელშეკრულებო სამართლისთვისაა დამახასიათებელი. საკუთრების უფლების გადაცემისათვის საკმარისი არ არის მხოლოდ კანონის ზემოხსენებული ფორმალური მოთხოვნების დაცვა, არამედ, უმთავრეს ამოსავალს წარმოადგენს მხარეთა ნების ნამდვილობა, ანუ ქონების განკარგვა უნდა განხორციელდეს გამყიდველისა და მყიდველის ნამდვილი ნების საფუძველზე, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იმის მიხედვით თუ რა ნაკლი გააჩნდა გარეგნულად ფორმირებულ ნებას, დღის წესრიგში დგება მისი შედეგის ნამდვილობის საკითხი (საცილო და უცილოდ ბათილი გარიგებები).

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. კანონის მიზანია, მოაწესრიგოს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის წარმოშობილი ურთიერთობა იმ სამართლებრივი მექანიზმების გამოყენებით, რომლებიც იცავენ, როგორც საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის, ასევე მოსარგებლის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს.

მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

მოცემულ შემთხვევაში, წარმოდგენილი არ არის და მხარეებიც არ უთითებენ, რომ ან-----ეს და თე-----ს შორის სადავო ქონების თაობაზე გარიგება გაფორმდა წერილობითი სახით. მოსარჩელე ან-----ის განმარტებით, მასსა და თე-----ს შორის შედგა სიტყვიერი შეთანხმება უძრავი ქონების ნასყიდობის თაობაზე. მოსარჩელემ აღნიშნულის დასადასტურებლად წარმოადგინა მოწმეები, სხვა სახის მტკიცებულებები, კერძოდ სადავო უძრავ ქონებაში რეგისტრაციის, კომუნალური გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი ინფორმაცია წარმოდგენილი არ ყოფილა. ამასთანავე წარმოდგენილ მოწმეთა ჩვენებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, არ არსებობს მოსარჩელე ან-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი და შესაბამისად სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის

მიხედვით 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-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 მართლობიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: 1. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, 2. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და 3. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

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.

მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ.ბოლნისი, ს/კ 80.06.63.--- მესაკუთრეს წარმოადგენს თა-----ი. ან-----ეს არ წარმოადგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ნივთს ფლობს კანონიერად. საქმის განხილვისას არ დადასტურდა ან-----ეს და თე-----ს შორის სადავო უძრავ ქონებაზე გარიგების დადების ფაქტი. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შებოჭვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

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

გამომდინარე აღნიშნულიდან, თა-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და ან-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას სადავო უძრავი ნივთი.

სასამართლო განმარტავს, რომ ქვეყნის უზენაესი კანონით - საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებული საკუთრების უფლება (იხ. 21-ე მუხლი) სრულად იზიარებს ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის ევროკონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით დადგენილ საკუთრებით მშვიდობიანი სარგებლობის სულისკვეთებას და მიმართულია ამ უფლების დაცვის ხელშეწყობისაკენ. სახელმწიფოს პოზიტიურ მოვალეობას წარმოადგენს, ხელი შეუწყოს საკუთრებით სარგებლობის იმგვარ შესაძლებლობას, რომელიც უფლების არსს არ გააუარესებს. ევროკონვენცია საკუთრების წარმოშობის მიმართ ადგენს შეფასების ფართო ზღვარს და უფლების ნამდვილობის საკითხის გადაწყვეტა წევრი სახელმწიფოების კანონმდებლობით რეგულირებას ექვემდებარება. სწორედ სახელმწიფოში მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით წარმოშობილი უფლება ექვემდებარება ნაგულისხმევ დაცვას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სსკ-ის 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. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმის განმხილველი სასამართლოსათვის სავალდებულოა სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები. სარჩელის საფუძველი არის იმ ფაქტების ერთობლიობა, რომლებიც ასაბუთებენ, ამართლებენ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას. საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, სასამართლო, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება შედის სასამართლოს კომპეტენციაში, თუმცა საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულად რეალიზაციის პირობებში.

ამასთან აღსანიშნავია, რომ ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის

გადაწყვეტა სასამართლოში, დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან.

7. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად 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.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ან-----ეს სარჩელის აღძვრისას გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 405 ლარის ოდენობით. ვინაიდან ან-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს გადახდილად. თა-----ს შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 60 ლარის ოდენობით, ვინაიდან შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა, ან-----ეს თა-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს თა-----ისათვის 60 ლარის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 38-ე, 39-ე, 53-ე, 55-ე, 188-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ან-----ის სარჩელი მოპასუხე თა-----ის მიმართ ან-----ეს და თე-----ს შორის 1992 წელს უძრავი ქონების (ს/კ. 80.06.63.---) ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;
2. თა-----ის შეგებებული სარჩელი ან-----ის მიმართ უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდეს:
- 2.1. ან-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი : N 80.06.63.---;
3. ან-----ის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
4. ან-----ეს თა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 60 ლარის ანაზღაურება;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბოლნისის 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 ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე
ფხალაძე

პაატა