



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

10 დეკემბერი 2019 წელი

ქ.ზესტაფონი

შესავალი ნაწილი
ზესტაფონის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე შოთა ნიკურაძე
სხდომის მდივანი ირინე კვირიკეიშვილი

მოსარჩელე - მ----- კ-----ე;

წარმომადგენელი- ვ----- ვ-----

მოპასუხე - ხ----- კ-----;

წარმომადგენელი - ე----- გ-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

გამოთხოვილ იქნას მოპასუხე ხ----- კ-----ს უკანონო მფლობელობიდან მ----- კ-----ის საკუთრებაში არსებული ქ.ზესტაფონში, მ-----ში მდებარე N 5- ბინა, ს.კოდით 3----- და ქონება მესაკუთრეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

მოსარჩელის განმარტებით: 2019 წლის 14 იანვარს აუქციონის მეშვეობით შეიძინა ქ.ზესტაფონში, მ-----ში მდებარე N 5- ბინა, ს.კოდით 3----- და აღნიშნული ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. უძრავი ქონების ძველი მესაკუთრეა მოპასუხე ხ----- კ-----, რომელიც მიუხედავად მოთხოვნისა, არ ათავისუფლებს მის ქონებას და შესაბამისად, ის ვერ ახერხებს მიიღოს თავისი საკუთრება და ისარგებლოს მისით.

2. მოპასუხის პოზიცია.

მოპასუხე მხარემ არ ცნო სარჩელი. განმარტა, რომ მოსარჩელეს მასთან არ ჰქონია არავითარი კომუნიკაცია. მას ჯერ უნდა მიემართა მისთვის, ხოლო შემდეგ-სასამართლოსთვის. მას სურს მოსარჩელეს გადაუხადოს ვალი და დაიბრუნოს ბინა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. ქ.ზესტაფონში, მ-----ში მდებარე N 3----- ს. კოდის მქონე უძრავი ქონების (ბინის) მესაკუთრეა მ----- კ-----ე.

სასამართლო დაეყრდნო საჯარო რეესტრის ამონაწერს.

**3.2. მ----- კ-----ის საკუთრებაში არსებულ ქ.ზესტაფონში, მ-----
--ში მდებარე N 3-----ს. კოდის მქონე ბინაში ცხოვრობს ხ----- კ-----
---- და ის უარს აცხადებს საცხოვრებელი სახლის
გამოთავისუფლებაზე.**

სასამართლო დაეყრდნო სარჩელს, შესაგებელს, მხარეთა ახსნა-განმარტებებს.

**3.3. მოპასუხე ხ----- კ-----ს ამჟამად არ გააჩნია მ----- კ-----ის
საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელ ბინის ფლობის კანონიერი
საფუძველი.**

სასამართლო დაეყრდნო სარჩელს, მოსარჩელის ახსნა-განმარტებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

სასამართლომ განიხილა სარჩელი, მოისმინა მხარეთა-ახსნა განმარტებები და მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების, როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი საფუძვლები.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი.

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 311-ე, 312-ე მუხლები.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება.

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

6.2. 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.

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სხვისი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება, მესაკუთრის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი უფლებაა და მისი უზრუნველყოფა ხდება სავინდიკაციო სარჩელის შეტანის გზით. სამი პირობის არსებობაა აუცილებელი იმისთვის, რომ მოსარჩელემ მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა: 1. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; 2. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; 3. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ ამ სამივე პირობის ერთდროულად არსებობის შემთხვევაში შეიძლება მოპასუხისათვის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის დაკისრება.

6.2. 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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 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 თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათს ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ.ზესტაფონში, მ-----ში მდებარე N 3-----ს. კოდის მქონე უძრავი ქონების (ბინის) მესაკუთრეა მ----- კ-----ე.

დადგენილია ასევე, რომ მ----- კ-----ის საკუთრებაში არსებულ ქ.ზესტაფონში, მ-----ში მდებარე N 3----- ს. კოდის მქონე ბინაში ცხოვრობს ხ----- კ----- და ის უარს აცხადებს საცხოვრებელი სახლის გამოთავისუფლებაზე.

დადგენილია ასევე, რომ მოპასუხე ხ----- კ-----ს ამჟამად არ გააჩნია მ----- კ-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელ ბინის ფლობის კანონიერი საფუძველი.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში.

ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

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

გამომდინარე აღნიშნულიდან, მ----- კ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და ხ----- კ----- გამოსახლებულ უნდა იქნას მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან და იგი მოსარჩელეს გადაეცეს მოპასუხისაგან 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. 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 ვინაიდან მ----- კ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს გადახდილი ბაჟის 60 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. მ----- კ-----ის (----- სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდეს.
2. გამოთხოვილ იქნას მოპასუხე **ხ----- კ-----ს** (----- უკანონო მფლობელობიდან **მ----- კ-----ის** (----- საკუთრებაში არსებული ქ.ზესტაფონში, მ-----ში მდებარე 3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება და **მ----- კ-----ეს** (----- იგი გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.
3. მოპასუხე **ხ----- კ-----ს** (----- **მ----- კ-----ის** (----- სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 60 (სამოცი) ლარის ანაზღაურება.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში **ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით**.
5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ კანონიერი წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.
6. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებულნი არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდნენ **ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოში** და ჩაიბარონ გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

შოთა ნიკურაძე