



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

29 იანვარი, 2020 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე

სხდომის მდივანი სოფიო სუნიტაშვილი

განხილვის ფორმა ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე ნ-----ი

წარმომადგენლები რ-----ი

მოპასუხე ნ-----ი

წარმომადგენელი ნ-----ი

დავის საგანი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოსარჩელე ნ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, ვ-----ას გამზ. მე-3 კვარტალი, კორპუსი 27ა, სართული 5, ბინა 43, საკადასტრო კოდი N01.14.04.007.002.01.0-- გამოთხოვილ იქნეს ნ-----ის უკანონო მფლობელობიდან და აღნიშნული უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს ნ-----ს.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი:

მოსარჩელემ 2018 წლის 7 სექტემბერს შეიძინა ქ. თბილისში, ვ-----ას გამზ.

მე-3 კვარტალი, კორპუსი 27ა, სართული 5, ბინა N43 მისამართზე მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით N01.14.04.007.002.01.0--. მოპასუხე არ ათავისუფლებს უძრავ ქონებას და ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ნ-----ი სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ თუ მოსარჩელე მისცემს ნივთის განვადებით გამოსყიდვის საშუალებას, შესაძლებელი იქნება საქმის მორიგებით დასრულება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. თბილისში, ვ-----ას გამზ. მე-3 კვარტალი, კორპუსი 27ა, სართული 5, ბინა 43, საკადასტრო კოდით N01.14.04.007.002.01.0--, 2018 წლის 12 სექტემბრიდან აღრიცხულია ნ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17).

3.1.2. ქ. თბილისში, ვ-----ას გამზ. მე-3 კვარტალი, კორპუსი 27ა, სართული 5, ბინა 43-ს, საკადასტრო კოდი N01.14.04.007.002.01.0--, ფლობს მოპასუხე ნ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი)

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ სადავო უძრავი ქონება ამჟამად ნ-----ის მფლობელობაშია დაადასტურა თავად მოპასუხე მხარემ.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.2. ნ-----ის კუთვნილ ქ. თბილისში, ვ-----ას გამზ. მე-3 კვარტალი, კორპუსი 27ა, სართული 5, ბინა 43 მისამართზე მდებარე უძრავ ქონებას, საკადასტრო კოდი N01.14.04.007.002.01.0--, მოპასუხე ნ-----ი ფლობს ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 19-ე მუხლი;
ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი;
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლითა და ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაციით, რომლის შესაბამისადაც, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. უნდა აღინიშნოს, რომ საკუთრების უფლების არსი, მნიშვნელობა და მისი მაღალი სტანდარტით დაცვის აუცილებლობა მითითებულია არაერთ შიდა, თუ საერთაშორისო აქტსა და სასამართლოს გადაწყვეტილებაში. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის N1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე საქართველოს მოქალაქეები დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალაღიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ სამოტივაციო ნაწილის მე-5 პუნქტი).

სსკ-ს 170-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის

ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, 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.

ნ-----ის სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვაზე უფლებამოსილი პირია, მოპასუხე კი ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად. არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. (სუს №ას-1082-1039-2016, 2017 წლის 14 თებერვლის განჩინება; №ას-1375-1295-2017 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინება).

ამასთანავე, სპეციალურობის პრინციპის თანახმად, ვინდიკაციური მოთხოვნის უფლების საგანი შეიძლება იყოს მხოლოდ ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთი. ნივთების ერთობლიობის შემთხვევაში, მოთხოვნის უფლება ვრცელდება თითოეულ ნივთზე ცალ-ცალკე (*quot res tot vindicatones*). ნივთი, სსკ-ს 172-ე მუხლის მიხედვით კი, არის სსკ-ს 148-149-ე მუხლებით განსაზღვრული სხეულებრივი ნივთები. ამდენად, ვინდიკაციის საგანი შესაძლოა იყოს მოძრავი ან/და უძრავი ნივთი და იგი ფართო გაგებით ყველა ქონებრივ სიკეთესთან მიმართებით (არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე) არ ვრცელდება.

6.2. როგორც აღინიშნა, ვინდიკაციური სარჩელის ელემენტებს ადგენს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლები. სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის მოსარჩელე უნდა მიუთითებდეს და ამტკიცებდეს რომ: ა) არის ქონების მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე ფლობს ქონებას; გ) მფლობელს არ გააჩნია სადავო ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობის მართლზომიერი საფუძველი (სკ-ის 159-ე და 162-ე მუხლები). სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილებიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს ეკისრება უტყუარ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით დაამტკიცოს ნივთზე საკუთრების უფლების არსებობა, ასევე, ნივთის მოპასუხის მიერ ფლობის ფაქტი. ნივთის ვინდიცირების შემადგენელი ელემენტებიდან ერთ-ერთის დამტკიცების შეუძლებლობა სარჩელის უარყოფის საფუძველია. რაც შეეხება მფლობელს, მოსარჩელის მხრიდან მტკიცების გვირთის დაძლევის შემთხვევაში, ზემოხსენებული ნორმებიდან გამომდინარე, მისი შესაგებელი შეიძლება ემყარებოდეს როგორც ფლობის ნამდვილი, მართლზომიერი

უფლების არსებობას, ისე - საკუთრების უფლების ნამდვილობას და, როგორც ერთი, ისე - მეორე ფაქტის სათანადო მტკიცებულებით დადასტურება მას ეკისრება.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე - **ქ. თბილისი, ვ-----ას გამზ. მე-3 კვარტალი, კორპუსი 27ა, სართული 5, ბინა 43, საკადასტრო კოდი N01.14.04.007.002.01.0--**, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია **ნ-----ის** საკუთრებად. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვაზე უფლებამოსილ პირს.

ამდენად, სადავო შემთხვევაში სახეზეა ვინდიკაციური მოთხოვნის რეალიზების ორი წინაპირობა და სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს მოპასუხეთა მხრიდან მფლობელობის განხორციელების მართლზომიერების კვლევა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. **კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხემ ვერ დაადასტურა მისი მხრიდან ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტი. სასამართლო განმარტავს, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე დაყრდნობით ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლოს აზრით, მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა.**

8. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელეს სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბაჟი არ გადაუხდია, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად.

ამდენად, მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით 60 (სამოცი) ლარის გადახდა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის საფუძველზე.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხე ნ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ქ. თბილისში, ვ-----ას გამზ. მე-3 კვარტალი, კორპუსი 27ა, სართული 5, ბინა 43, საკადასტრო კოდით N01.14.04.007.002.01.0-- და ის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს ნ-----ს.
3. მოპასუხე ნ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით 60 (სამოცი) ლარის გადახდა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სააპელაციო საჩივრით, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით;
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 თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ანა ჩოგოვაძე