



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

02.03.2020 წ.

ქ. ახალქალაქი

შესავალი ნაწილი

ახალქალაქის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე არარატ ესოიან

სხდომის მდივანი არმენ ქოსიან

მოსარჩელე: ს----- ს----- (რუსეთის ფედერაციის მოქალაქე, პასპორტის N-----),

წარმომადგენელი: გ---- ჩ-----,

მოპასუხე: ქ----- ბ----- (3/6 0-----),

წარმომადგენლები: ნ-----, ს-----;

თარჯიმანი - სუსა--- მელიქიძე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

ქ----- ბ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას მოსარჩელის კუთვნილი ბინა მდებარე ქ. ახალქალაქი, სამხედრო ქალაქი 1-----.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებულია შემდეგი:

198- წლის 16 ნოემბრის ორდერი N----ის საფუძველზე სსრკ თავდაცვის სამინისტროს ახალქალაქის რაიონული საბინაო საექსპლუატაციო ნაწილის მიერ კაპრალ ს----- ვ-----ის-ძე ს-----ს და მის ოჯახის 5 წევრს ა-----ს, ა---ს, შ---ს, ო-----ს და ა---ტს გადაეცათ საცხოვრებელი ბინა მდებარე ქ. ახალქალაქი ბ-----, სადაც ისინი ფლობდნენ და ცხოვრობდნენ

რამდენიმე ათეული წელი. საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ მათ მოუწიათ საცხოვრებლად გადასვლა რუსეთის ფედერაციაში, თუმცა ისინი პერიოდულად წელიწადში 2-3 ჯერ ჩამოდიან საქართველოში.

2018 წელს მოსარჩელის სარგებლობაში და მფლობელობაში არსებულ ზემოთ ხსენებულ ბინაში უკანონოდ შეიჭრა მოქალაქე ქ----- ბ-----ი და არაერთგზის მოთხოვნისა არ ათავისუფლებს ბინას.

2. მოპასუხე მხარის პოზიცია

მოპასუხე მხარემ სარჩელი არ ცნო და მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, რადგან მოსარჩელის მიერ საქმეზე მტკიცებულების სახით თანდართული ბინის ორდერი არის გაურკვეველი წარმოშობისა. აღნიშნულ ორდერში, სავარაუდოდ მოსარჩელის მიერ გაკეთებულია ჩასწორებები, ჩამატებები, რაც მიანიშნებს მის სიყალბეზე. გარდა ამისა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ორდერის თანახმად მას და მის ოჯახს წევრებს გადაეცათ 32 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, მოპასუხის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ფართი კი შეადგენს 79 კვ.მ ანუ მოპასუხეს არა აქვს დაკავებული მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ორდერში მითითებული საცხოვრებელი ფართი. გარდა ამისა მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ მას შემდეგ რაც საცხოვრებლად გადავიდა რუსეთის ფედერაციაში ყოველწლიურად, წელიწადში 2-3 ჯერ თითქოსდა ჩამოდის ახალქალაქში და ცხოვრობს მის მიერ მითითებულ ბინაში. მოსარჩელე და მისი ოჯახის წევრები მას შემდეგ რაც საცხოვრებლად გადავიდნენ რუსეთის ფედერაციაში აღნიშნულ ბინაში აღარ უცხოვრიათ. შესაბამისად ბინა არ იმყოფება მოსარჩელის და მისი ოჯახის წევრების არც სარგებლობაში და არც მფლობელობაში. მან აღნიშნულ ბინაში გაიყვანა ელექტრობა და როგორც ელექტროენერგიის მომხმარებელი და აბონენტი იხდის მოხმარებული ელენერგიის საფასურს. მოაწესრიგა კანალიზაციის და წყალმომარაგების სისტემა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. სადავო უძრავი ნივთი არის საცხოვრებელი ბინა, მისამართი: ქ. ახალქალაქი, სამხედრო ქალაქი 1-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

3.1.2. სადავო ბინას ფლობს მოპასუხე, რომელიც ფაქტობრივად ბატონობს ნივთზე. მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით მოპასუხე ცხოვრობს ამ ბინაში არასრულწლოვან შვილთან ერთად, რაც არ უარყო მოსარჩელე მხარემ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

3.1.3. სადავო ბინა არ არის მხარეთა საკუთრება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მართალია სადავო ბინაზე მოსარჩელის სახელზე რუსეთის ყოფილი სამხედრო ბაზის ხელმძღვანელობის მიერ, კერძოდ ახალქალაქის რაიონის საბინაო საექსპლუატაციო ნაწილის მიერ 198- წლის 16 ნოემბერს გაცემულია ორდერი N---, რომელიც შესაძლოა მოსარჩელეს აძლევს მართლზომიერი მფლობელობის უფლებას.

თუმცა მოპასუხემ განმარტა, რომ: ორდერში, სავარაუდოდ მოსარჩელის მიერ გაკეთებულია ჩასწორებები, ჩამატებები, რაც მიანიშნებს მის სიყალბეზე; გარდა ამისა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ორდერის თანახმად მას და მის ოჯახის წევრებს გადაეცათ 32 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, ხოლო მოპასუხის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ფართი კი შეადგენს 79 კვ.მ, ანუ მოპასუხეს არა აქვს დაკავებული მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ორდერში მითითებული საცხოვრებელი ფართი.

მოსარჩელემ ორდერის დედანი კერ წარმოადგინა, წარმოადგინა მხოლოდ ორდერის ასლი, სადაც ნამდვილად ჩანს ჩასწორებები (ბინის და სახლის ნომერი), შეუსაბამობები და ჩამატებები, კერძოდ ორდერში აღნიშნულია ოჯახის შემადგენლობა 5 წევრად, ამასთან ჩამატებულია 1 წევრი - ქალიშვილი ა---ტ, დაბადებული 199- წელს, (რა დროსაც ორდერი გაცემულია 198- წელს). შესაბამისად შეუძლებელია დადგინდეს ორდერის უტყუარობა და ავთენტიკურობა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა თავისი ნამდვილი მართლზომიერი მფლობელობის უფლება სადავო ბინაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

- N--- ორდერის ასლი (ს.ფ. 13-16)

3.2.2. მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით მოსარჩელეს გააჩნია ორდერი, თუმცა მოპასუხე უკანონოდ შესულა ბინაში, ბოქლომის გატეხვით, რაც უარყო მოპასუხის წარმომადგენელმა და განმარტა, რომ მოსარჩელემ დატოვა ბინა რუსეთის სამხედრო ბაზის გასვლის შემდეგ, ჯერ კიდევ 2007 წელს და კრასნოდარის მხარეში შეიძინა სხვა ბინა. მოპასუხის წარმომადგენელმა ასევე განმარტა, რომ 2006 წლის 31 მარტის სოჭის შეთანხმების თანახმად, რუსეთის სამხედრო ბაზის ქონება, მათ შორის საცხოვრებელი ფონდი, გადაეცა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს, იმ დროს ახალქალაქის მე-15 სამხედრო ქალაქში დარჩა ბევრი მიტოვებული და ცარიელი ბინები, ამიტომ მოსარჩელე

თავის შვილთან ერთად, საცხოვრებლად გადავიდა ამ ბინაში. ამასთან მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მოპასუხემ მიმართა თავდაცვის სამინისტროს პრივატიზებისათვის, გარდა ამისა, მან მოაწესრიგა დენის, კანალიზაციის და წყალმომარაგების სისტემა.

მოსარჩელის წარმომადგენელმა ვერ უარყო ზემოაღნიშნული, მათ შორის, ვერ დაადასტურა, რომ მოპასუხე შესულა ბინაში ბოქლომის გატეხვით, ვინაიდან საწინააღმდეგოდ რაიმე მტკიცებულება არ წარმოადგინა, თუმცა განაცხადა, რომ მოსარჩელემაც ასევე მიმართა თავდაცვის სამინისტროს პრივატიზებისათვის.

პრივატიზებისათვის თავდაცვის სამინისტროსადმი მხარეების მიმართვის თაობაზე არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება.

მოსარჩელემ ასევე არ წარმოადგინა მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ მას შემდეგ რაც საცხოვრებლად გადავიდა რუსეთის ფედერაციაში ყოველწლიურად, წელიწადში 2-3-ჯერ თითქოსდა ჩამოდის ახალქალაქში და ცხოვრობს მის მიერ მითითებულ ბინაში.

შესაბამისად ვერ იქნა დადგენილი, რომ მოპასუხემ ნივთი (სადავო ბინა) მოიპოვა ძალადობის ან მოტყუების გზით, ვინაიდან მოსარჩელემ არ წარმოადგინა უტყუარი მტკიცებულება ამის თაობაზე.

მხარეებმა არ წარმოადგინეს რაიმე მტკიცებულება სადავო ბინის მესაკუთრის და საქმეში მისი ჩაბმის შესახებ.

მხარეები ეთანხმებიან, რომ სადავო ბინა სავარაუდოდ ეკუთვნის თავდაცვის სამინისტროს, თუმცა განმარტეს, რომ მე-15 სამხედრო ქალაქის საცხოვრებელი ფონდი შესაძლოა გადაეცეს ახალქალაქის მუნიციპალიტეტს, ამასთან მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ საჯარო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული ეს ქონება.

ვინაიდან მხარეებმა არ წარმოადგინეს რაიმე მტკიცებულება მესაკუთრის თაობაზე, შესაბამისად არ იკვეთება საქმეზე რომელ მხარეს (მოპასუხეს თუ მოსარჩელეს) აქვს პრიორიტეტი სადავო ბინაზე, მესაკუთრის წინაშე.

შესაბამისად, ვერ იქნა დადგენილი, თუ მხარეებიდან ამ ბინაზე რომელს აქვს მფლობელობის უკეთესი უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მხარეთა მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შემოწმების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელს უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე, მოთხოვნის უსაფუძვლობის

გამო.

5. კანონი, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 170-ე, 172-ე, 155-ე, 156-ე, 159-ე, 160-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. მოსარჩელემ დაასაბუთა თავისი მოთხოვნა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლებით.

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, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი 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. ამდენად, განსახილველი სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში, უდავოა, რომ მოსარჩელე არ არის სადავო ბინის მესაკუთრე, შესაბამისად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლების საფუძველზე უფლება არა აქვს სხვისი მფლობელობიდან ნივთი გამოითხოვს.

6.2. რადგან სადავო ბინა არ არის მხარეთა საკუთრება, მნიშვნელოვანია მხარეთა მიერ სადავო ქონებაზე მართლზომიერი ან/და კეთილსინდისიერი მფლობელობის უფლების საკითხი.

6.2.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით.

ამავე კოდექსის 156-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას.

ამავე კოდექსის 159-ე მუხლის თანახმად, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

ამავე კოდექსის 160-ე მუხლის თანახმად, თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს ჩამოერთმევა მფლობელობა, მას სამი წლის განმავლობაში შეუძლია ახალ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოსთხოვოს. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალ მფლობელს აქვს მფლობელობის უკეთესი უფლება. მფლობელობის უკან დაბრუნების მოთხოვნა შეიძლება გამოყენებულ იქნეს უკეთესი უფლების მქონე პირის მიმართაც, თუკი მან ნივთი მოიპოვა ძალადობის ან მოტყუების გზით.

ანუ მოსარჩელეს, როგორც არა მესაკუთრე, არამედ სავარაუდო მართლზომიერი მფლობელი, უფლება აქვს სხვისი მფლობელობიდან ნივთი გამოითხოვს, ამასთან აუცილებელია შემდეგი პირობების ერთობლიობის არსებობა: 1) მისი მფლობელობის უფლება ნამდვილად მართლზომიერია და კეთილსინდისიერი, 2) სხვა პირის (რომლისგანაც მოითხოვს ქონებას) მფლობელობა უკანონოა, ანდა მოსარჩელეს აქვს მფლობელობის უკეთესი უფლება ვიდრე მოპასუხეს.

6.2.2. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო ნივთს ფლობს მოპასუხე და ვერ იქნა დადგენილი, რომ მოპასუხემ ნივთი მოიპოვა ძალადობის ან მოტყუების გზით. ამასთან ვერ იქნა დადგენილი, თუ მხარეებიდან ამ ბინაზე რომელს აქვს მფლობელობის უკეთესი უფლება (იხ.3.2.2.).

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან საქმეზე ვერ იქნა დადგენილი და ჩართული მესაკუთრე, ვერ იკვეთება მესაკუთრის ნება სადავო ნივთთან მიმართებაში, კერძოდ არ გამოიხატება მესაკუთრის ნება ამ ბინის განკარგვაში. შესაბამისად მოსარჩელემ ვერ დაასაბუთა თავისი მოთხოვნა, ჯერ ერთი არ დაამტკიცა თავისი სავარაუდო მართლზომიერი მფლობელობის უფლება (იხ. 3.2.1.) და მეორე არ დაამტკიცა, რომ მოპასუხემ ნივთი მოიპოვა ძალადობის ან მოტყუების გზით და უკანონოდ ფლობს სადავო ნივთს და მესამე მფლობელობის უკეთესი უფლება აქვს, ვიდრე მოპასუხეს.

6.3. ამდენად წარმოდგენილ სარჩელს უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე.

6.4. ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, არ არსებობს გადაწყვეტილების

დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის თაობაზე დაყენებული შუამდგომლობის განხილვის საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 249-ე, 259¹-ე, 268-ე, 270-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა:

1. სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (ქ. ახალქალაქი, მ.მაშტოცის ქ. 110), მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.
3. 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 ახალქალაქის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

არარატ ესოიან