



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

07.02.2018 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი
ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
სასამართლოს დასახელება

მოსამართლე ინდირა მაშანეიშვილი
სხდომის მდივანი თამარ ევგენიძე

მოსარჩელე - ა---ი თ-----ი
წარმომადგენელი - დ---თ ჩ-----ი

მოპასუხეები - ნ-----რ ხ-----ი
წარმომადგენელი - მ---ა დ-----ე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა (დაზუსტებული)

1.1. მოპასუხე ნ-----რ ხ-----ის უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელე ა---
ი თ-----ის საკუთრებაში არსებული - ქ-----ი, დაბა ჩ---ში, ა-----
ლის ქუჩა N--ში, პირველ სართულზე მდებარე 39,22 კვმ. უძრავი
ქონების (ს/კ 2-----) გამოთხოვა და უძრავი ქონების (ს/კ 2-----
--) გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა მესაკუთრე ნ-----რ
ხ-----ისათვის.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ წარმოადგენს ქ-----ი, დაბა ჩ---ში მდებარე
უძრავი ქონების (ს/კ 2-----) მესაკუთრეს. მოპასუხე, როგორც უძრავი
ნივთის ყოფილი მესაკუთრე, კანონიერი საფუძვლის გარეშე, დღემდე ფლობს
უძრავ ქონებას და მოსარჩელეს, როგორც უძრავი ქონების კანონიერ
მესაკუთრეს, არ აძლევს საცხოვრებელი ბინით თავისუფლად სარგებლობის

უფლებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელის მოთხოვნა არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო ქონება წარმოადგენს მის ერთადერთ საცხოვრებელს და სხვა თავშესაფარი არ გააჩნია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე უდავო ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მომართა ა---ი თ-----მა მოპასუხეების ნ-----რ ხ-----ის, მ-----ნ თ-----ისა და ნ---- ფ-----ას მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 17 მარტის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. მოპასუხეების ნ-----რ ხ-----ის, ნ---- ფ-----ას და მ-----ნ თ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ა---ი თ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - ქ-----ი, დაბა ჩ---ი, ა-----ლის ქუჩა N- (საკადასტრო კოდი №2-----) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მოსარჩელე ა---ი თ-----ს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ნოემბრის საოქმო განჩინებით დაკმაყოფილდა რა ნ-----რ ხ-----ის საჩივარი, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 17 მარტის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება გაუქმდა მოპასუხე ნ-----რ ხ-----ის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის ნაწილში და ამ ნაწილში საქმის წარმოება განახლდა. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 17 მარტის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება მოპასუხეების მ-----ნ თ-----ისა და ნ---- ფ-----ას მიმართ შევიდა კანონიერ ძალაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 17.03.2017 წლის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება;
- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 14.11.2017 წლის საოქმო განჩინება;

3.2.2. ნ-----რ ხ-----მა სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯიასთან“ გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დატვირთა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე - ქ-----ი, დაბა ჩ---ი, ა-----ლის ქუჩა N-, რეგისტრირებული საკადასტრო კოდით - 2-----. საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების გამო ნ-----რ ხ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით - 2-----, რეალიზებული იქნა ელექტრონული აუქციონის მეშვეობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- განკარგულება - ს. ფ. 15-17;

3.2.3. აუქციონზე შეძენილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ 2016 წლის 29 მარტის განკარგულების საფუძველზე, მოსარჩელე ა---ი თ-----ი 2016 წლის 29 მარტიდან აღრიცხა ქ-----ი, დაბა ჩ---ი, ა-----ლის ქუჩა N--ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ 2-----) მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს. ფ. 18-19;

3.2.4. მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ნივთს (ს/კ 2-----) სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მოსარჩელე ა---ი თ-----ის ნების საწინააღმდეგოდ, დღემდე ფლობს უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრე მოპასუხე ნ-----რ ხ-----ი.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოსარჩელე ირიცხება ქ-----ის მუნიციპალიტეტის დაბა ჩ---ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრედ. მოპასუხე ნ-----რ ხ-----ი გამოსახლების შესახებ სასარჩელო მოთხოვნას არ ცნობს იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ სადავო უძრავი ქონების გარდა, მას სხვა თავშესაფარი (საცხოვრებელი) არ გააჩნია. რაც შეეხება უძრავი ნივთის მიმართ მოსარჩელე ა---ი თ-----ის საკუთრების უფლებას და ამ უფლების მართლზომიერად მოპოვების ფაქტს, ეს გარემოება მხარეთა შორის სადავო არ არის.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის დანაწესზე, რომლის მიხედვითაც 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. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, ისინი თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. მხარეები ვალდებული არიან წარმოადგინონ მტკიცებულებები, რომლითაც დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების უტყუარად არსებობა. ანუ დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპი გულისხმობს მხარეების ვალდებულებას წარმოადგინონ სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამადასტურებელი მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებები, რათა სასამართლოს შეუქმნან თავიანთი პოზიციის ობიექტურობის შესახებ შინაგანი რწმენა. მხარეებმა გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობა უნდა შექმნან მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით.

საქართველოს სსკ-ის 102-ე მუხლის დანაწესი მხარეებს ავალდებულებს თავად წარმოადგინონ სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამამტკიცებელი მტკიცებულებები. სხვა ფორმით სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ დამტკიცდება. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება კი თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს იმგვარად, რომ მხარეს, რომელსაც დაეკისრება რომელიმე ფაქტის დამტკიცება, მისთვის ეს ობიექტურად შესაძლებელი იყოს. მხარეებს არ უნდა დაეკისროთ იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომლის დამტკიცებაც მათთვის ობიექტურად შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სამართლიანი გადანაწილების პრინციპზე დაყრდნობით, მოცემული დავის სპეციფიკისა და მხარეთა პოზიციის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მტკიცების ტვირთი მხარეთა შორის უნდა გადანაწილდეს შემდეგი ფორმით: მოსარჩელემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით ფლობისა და საკუთრების უფლების რეალიზებისას

მოპასუხის მხრიდან განხორციელებული ხელშეშლის თაობაზე. მოპასუხემ კი, უნდა ამტკიცოს სამართლებრივი საფუძვლით უძრავი ქონების ფლობის ფაქტი.

მოსარჩელემ, მითითებული საპროცესო ვალდებულების ფარგლებში, სასამართლოს წარმოუდგინა მტკიცებულება უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით ფლობის თაობაზე, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის სახით, ხოლო ის გარემოება, რომ უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობს მოპასუხე, რის გამოც მესაკუთრეს (მოსარჩელეს) არ ეძლევა საკუთრებით თავისუფლად სარგებლობის უფლება, მოპასუხის მხრიდან სადავო არ გამხდარა.

რაც შეეხებათ მოპასუხეს, მან, თავისი საპროცესო ვალდებულების ფარგლებში, რაიმე მტკიცებულება, რაც სასამართლოს შეუქმნიდა მოპასუხის მხრიდან უძრავი ქონების სამართლებრივი საფუძვლით ფლობის თაობაზე რწმენას, არ წარმოუდგენია და ამ მხრივ არსებითი შედავება მოსარჩელის მიმართ არ განუხორციელებია.

სასამართლო წარმოდგენილი მასალებისა და მხარეთა მიერ მითითებული არგუმენტების ანალიზის შედეგად, დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხე მოსარჩელე ა---ი თ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას ფლობს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 311-ე, 312-ე მუხლები;
საქართველოს კონსტიტუცია;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას, როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, კი არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად.

ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის მიხედვით ყოველ ფიზიკურ ან

იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს პირის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღახავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის მიხედვით საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას, „არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება).

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით იმპერატიულადაა რეგლამენტირებული, რომ „საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება“. საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი, „ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს“.

უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, რაც გათვალისწინებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლით. ამ ნორმის მიხედვით, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა.

დასახელებული ნორმატიული დანაწესი გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას კი, სასამართლო თანაბრად იცავს მოდავე მხარეთა კანონიერ ინტერესებს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ საკუთრებაში აქვს ქ-----ის მუნიციპალიტეტის დაბა ჩ---ში მდებარე უძრავი ქონება, რომელსაც მისი ნების საწინააღმდეგოდ ფლობს მოპასუხე. შესაბამისად, მოსარჩელე მოითხოვს აღიკვეთოს მისი ქონების უკანონო ხელყოფა, მოპასუხის გამოსახლების გზით. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უფლება აქვს მოითხოვოს მართლმსაჯულების განხორციელება და თავისი დარღვეული უფლების აღდგენა, ანუ სასამართლოსათვის მომართვის გზით მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის გზით.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილზე და აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა”. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით კი, „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

მიუთითებულ ნორმებზე დაყრდნობით, სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრედაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ითვლება ნამდვილად მანამ, სანამ არ დადგინდება მისი უზუსტობა. განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცებულებათა ანალიზით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ-----ი, დაბა ჩ---ში (ს/კ 2-----) საქმის განხილვის მომენტისათვის რეგისტრირებულია მოსარჩელე ა---ი თ-----ის საკუთრებად და მისი საკუთრების უფლების კანონიერება მოპასუხის მხრიდან სათანადო წესით სადავო არ გამხდარა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა. საქართველოს კონსტიტუცია არა მარტო აღიარებს მის ხელშეუხებლობას, არამედ ქმნის მისი დაცვის გარანტიებსაც. საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით საკუთრების უფლება მოიცავს სამ ელემენტს - მფლობელობას, სარგებლობას და განკარგვას. მფლობელობა ეს არის ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა, რომელიც მოიპოვება მფლობელის ნებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. სარგებლობა ნიშნავს მესაკუთრის უფლებას ისარგებლოს ქონებით. სამოქალაქო კოდექსის 170.3 მუხლის მიხედვით, მესაკუთრე თავად წყვეტს ისარგებლოს თუ არა თავისი საკუთრებით, ანუ სარგებლობის უფლება ამ მხრივ თავისუფალია. რაც შეეხება განკარგვას, იგი გულისხმობს, როგორც

ქონების გასხვისებას, ასევე მის უფლებრივ დატვირთვასაც. მესაკუთრეს უფლება აქვს თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებაში არსებული ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. არავის არ აქვს უფლება კანონიერი საფუძველის გარეშე ფლობდეს ან სარგებლობდეს სხვისი საკუთრებით.

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, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----ი, დაბა ჩ---ში (ს/კ 2-----) წარმოადგენს ა---ი თ-----ის საკუთრებას. შესაბამისად, ის უფლებამოსილია თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ამ ქონებით. სხვა ნებისმიერი პირის მხრიდან ამ ქონებით სარგებლობა/დაუფლება, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე, განხილულ უნდა იქნეს მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ქონების ფლობა/სარგებლობად. უდავოდ დადგენილია, რომ საქმის განხილვის მომენტიდან მოსარჩელე ა---ი თ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას ფლობს მოპასუხე და ამ ქონებით ის სარგებლობს მოსარჩელის თანხმობის გარეშე, მისი ნების საწინააღმდეგოდ.

მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხის გამოსახლების თაობაზე, ემყარება საქართველოს სკ-ის 172-ე მუხლის მოთხოვნას, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვით მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. ხოლო იმავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელშემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამ ნორმის გამოყენებისათვის საჭიროა დადგენილი იქნას საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლის ფაქტი. მესაკუთრეს სხვა პირთა გამო არ უნდა შეეძლოს საკუთრებაში არსებული ნივთით თავისუფალი სარგებლობა, ფლობა და განკარგვა. ამგვარი ფაქტის დადასტურების შემთხვევაში, იარსებებს საკუთრების უფლების რეალიზებაში ხელშეშლა. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნისა და უკანონო

მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენის უფლება გააჩნია მხოლოდ მესაკუთრეს. 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 (ვინდიკაცია). ანუ, ვინდიკაციური 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 დადგენილია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს უძრავი ნივთის მესაკუთრეს და მისი უფლება შეზღუდული არ არის მოპასუხის მხრიდან ამ ნივთის სამართლებრივი საფუძვლით ფლობით - მოპასუხე არ არის ქონების მართლზომიერი მფლობელი, მიუხედავად ამისა, მოპასუხე დღემდე ახორციელებს უძრავი ქონების ფაქტობრივ მფლობელობას, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მოსარჩელის (მესაკუთრის) ნების საწინააღმდეგოდ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს აქვს სრული უფლება მოსთხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხის ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი. სასამართლო, ბუნებრივია, პატივისცემით ეკიდება მხარეების და მათ შორის მოპასუხე მხარის ინტერესებს, თუმცა აღნიშნავს, რომ მესაკუთრეს არამესაკუთრესთან შედარებით უძრავი ქონების მართვის უპირატესი უფლება აქვს და მისი საკუთრების უფლება უნდა იქნას დაცული ნებისმიერი სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული ხელყოფისაგან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის გამოსახლება და ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა წარმოადგენს მესაკუთრე ა---ის თ-----ის საკუთრების ხელყოფილი უფლების აღდგენის წინაპირობას.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი 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.

დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ მოცემულ სარჩელთან დაკავშირებით სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი იქნა 120 ლარი, საიდანაც 80 ლარის ანაზღაურება ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 17.03.2017 წლის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებითა და 14.11.2017 წლის განჩინებით დაეკისრათ მოპასუხეებს მ-----ნ თ-----ეს და ნ---- ფ-----ას. ვინაიდან მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხე ნ-----რ ხ-----ის მიმართაც დაკმაყოფილდა, მას მოსარჩელე ა---ი თ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება პროპორციულად 40 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება განსახილველ საქმეში გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე ა---ი თ-----ის სარჩელი.
2. მოპასუხე ნ-----რ ხ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ა--ი თ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - ქ-----ი, დაბა ჩ---ი, ა-----ლის ქუჩა N- (საკადასტრო კოდი №2-----) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე ა---ი თ-----ს.
3. მოპასუხე ნ-----რ ხ-----ს მოსარჩელე ა---ი თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 40 ლარის ოდენობით.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით, 14 დღის ვადაში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ.32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ.ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ. 30), გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტში მითითებული

წესების დაცვით.

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

მოსამართლე

ინდირა მაშანეიშვილი