



**გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა**  
ს----- სახელით

02 მაისი, 2018 წელი

სამტრედია

შესავალი ნაწილი

**სამტრედიის რაიონული სასამართლო**  
**მოსამართლე - ნონა ზარქუა**  
**სხდომის მდივანი - ნათია ძაძამია**

მოსარჩელე - სს „ს----- ბ----“;

წარმომადგენელი - ჯ---- ტ-----;

მოპასუხე - რ----- უ-----;

წარმომადგენელი-რ----- უ-----;

წარმომადგენელი- ნ----- ქ-----, მ---- ჩ-----;

**დავის საგანი** - უძრავი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან  
გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთა

**ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი**

**1. სასარჩელო მოთხოვნა**

**1.1.** მოპასუხე რ----- უ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს „ს----- ბ----“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: სამტრედია, დ--- კ-----ი, რ-----ს ქუჩა ჩიხი 2, N3 მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 3-0-41.3-- და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს სს „ს----- ბანკს“.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითა შემდეგი: სს „ს----- ბანკმა“ საჯარო აუქციონზე შეიძინა რ----- უ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: სამტრედია დ--- კ-----ი, ქუჩა რ-----ა, ჩიხი 2 N3, ს/კ 3-0-4--3-- აღნიშნული ქონება, შეძენის შემდეგ ისევ იმყოფება

მოპასუხის უკანონო მფლობელობაში, რის გამოც ბ---- ვერ ახერხებს თავისი უძრავი ქონების მფლობელობას, სარგებლობასა და განკარგვას. ამდენად იძულებული გახდა მოემართა სასამართლოსათვის და მოეთხოვა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

**2.1.** მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო, ხოლო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მიცემულ ახსნა- განმარტებაში სარჩელი ცნო.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები.**

### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**3.1.1.** საქმეში უდავო ფაქტობრივი გარემოება არ მოიპოვება;

### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**3.2.1.** დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე: სამტრედია დ--- კ-----ი, ქუჩა რ-----ა, ჩიხი 2 N3, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 3-0-4-- 3-- მესაკუთრეა სს „ს----- ბ----“;

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

– ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 14-15);

**3.2.2** რ----- უ----- არ არის სადავო უძრავ ქონების კანონიერი მფლობელი

ს----- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების თანახმად, შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე 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 დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. 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 მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 103-ე

მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ 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.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე რ----- უ-----მ ვერ შეძლო სასამართლოსთვის წარმოედინა მის მიერ სამტრედია დ--- კ-----ი, ქუჩა რ-----ა, ჩიხი 2 N3-ში მდებარე, უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 3-0-4--3--) მართლობიერი ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, შესაბამისად ვერ დაასაბუთა სადავო ქონებაზე მესაკუთრის შესახებ საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერის უზუსტობა.

## **ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სს „ს----- ბ----“-ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია;

ს----- კონსტიტუცია;

ს----- სამოქალაქო კოდექსი ;

### **6. სამართლებრივი შეფასება**

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

**6.2.** ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად 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 სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღებად 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 კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც 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“ (ს----- საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება).

**6.3** ს----- კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

**6.4.** ს----- სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერ 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, როდესაც მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის

მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, მოსარჩელე წარმოადგენს უძრავი ნივთის, მდებარე: სამტრედია დ--- კ----- ი, ქუჩა რ-----ა, ჩიხი 2 N3, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 3-.0-4--3--, მესაკუთრეს და აღნიშნულ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე.

**6.5.** ს----- 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 თანახმად რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

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.

**6.6** ს----- სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. მოპასუხე სადავო მიწის ნაკვეთს ფლობს მართლზომიერი საფუძვლის გარეშე, შესაბამისად, იგი არის უკანონო მფლობელი და ამდენად, არსებობს ყველა ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი იმისათვის, რომ მესაკუთრე სს „ს----- ბ-----“ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

## **7. საპროცესო ხარჯები.**

**7.1.** ს----- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი

ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

ს----- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს. ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ფასი განისაზღვრება: 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა.

ს----- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ნახევრდება.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე გათავისუფლებული იყო სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, ხოლო მოპასუხემ სარჩელი ცნო მთავარ სხდომაზე, მოპასუხე რ----- უ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 60 (სამოცი) ლარის გადახდა.

## **8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება**

**8.1.** სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა ს----- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53ე,243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე,

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა**

1.სს „ს----- ბ----“-ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. რ----- უ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს „ს----- ბ----“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: სამტრედია, დ--- კ-----ი, რ-----ს ქუჩა ჩიხი 2, N3 მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 3-0-4--3-- და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს სს „ს----- ბანკს“.

2. მოპასუხე რ----- უ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ

დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 60 ლარის გადახდა;

**3.**გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით სამტრედიის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

**4.**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 სამტრედიის რაიონული სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე**

**ნონა ზარქუა**