



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

31.05.2018 წ.

ქ. ზესტაფონი

შესავალი ნაწილი
ზესტაფონის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ელენე ოსაძე
სხდომის მდივანი ნათია ლუტიძე, თამარ აბულაძე

მოსარჩელე ბ--- ა-----ი,
წარმომადგენელი დ---- ა-----ე
მოპასუხე გ----- მ-----ე,
წარმომადგენელი ლ-- მ-----

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და
ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 გ----- მ-----ის უკანონო მფლობელობიდან ხარაგაულის რაიონის
სოფელ ხუნევში მდებარე უძრავი ქონების ს/კ 3----- გამოთხოვა და
მოსარჩელისათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა

1.2. სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად
მიქცევა.

მოსარჩელის პოზიცია

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016
წლის 04 იანვრის განჩინების საფუძველზე მოიპოვა საკუთრების უფლება
ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხუნევში მდებარე უძრავ ქონებაზე ს/კ 3-----.
აღნიშნულ ქონებას ამჟამად უკანონოდ ფლობს მოპასუხე გ----- მ-----ე და
იყენებს თავისი შეხედულებისამებრ. მიუხედავად მრავალი გაფრთხილებისა
მოპასუხე უძრავ ქონებას არ ათავისუფლებს და ხელს უშლის მას საკუთრების
გამოყენებაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე გ----- მ-----ე სარჩელს არ ცნობს. სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა ლ-- მ----მ განმარტა, რომ 2010 წლის 10 ივნისს დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე გ----- მ-----ემ ბ---- ა-----ისაგან სესხის სახით აიღო 50 000 აშშ დოლარი 6 თვის ვადით და უნდა დაებრუნებინა 2010 წლის 10 დეკემბრამდე.

სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვირთა გ----- მ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება მდებარე ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხუნევში ს/კ 3-----, მიწის ნაკვეთი 2058.00 კვ/მ და შენობა ნაგებობა 514.5 კვ/მ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო პალატის მიერ დამტკიცებული მორიგების საფუძველზე ბ---- ა-----ს საკუთრებაში გადაეცა იპოთეკის საგანი, ხოლო დანარჩენი ფართი დარჩა გ----- მ-----ის საკუთრებაში, რომელსაც მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე აშენებული ჰქონდა ფაცხის სტილის ნაგებობები, მაგრამ საკუთრებაში არ ჰქონდა დარეგისტრირებული. მოსარჩელემ შეთანხმების გარეშე საკუთრებაში დაირეგისტრირა ისეთი ფართი, რომელიც იპოთეკის საგანს არ წარმოადგენდა და შესაბამისად მასზე მოთხოვნის უფლებაც არა აქვს.

სადავო ფართში განთავსებულ-- რესტორანი, მოპასუხეს დასაქმებული ჰყავს სოფლის მოსახლეობა. სადავო ფართის მოპასუხისათვის ჩამორთმევა და დაუყოვნებლივ მოსარჩელისათვის გადაცემა გამოიწვევს გამოუსწორებელ შედეგს და იქ დასაქმებული მოქალაქეები დარჩებიან საარსებო წყაროს გარეშე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გ----- მ-----ესა და ბ---- ა-----ს შორის დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე გ----- მ-----ემ ბ---- ა-----ისაგან სესხის სახით აიღო 50 000 აშშ დოლარი 6 თვის ვადით და უნდა დაებრუნებინა 2010 წლის 10 დეკემბრამდე. მოპასუხის მიერ ვალდებულება ვერ შესრულდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

მხარეთა განმარტება;

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 04 იანვრის განჩინება;

3.1.2. ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხუნევში ს/კ 3----- მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეს, ბ---- ა-----ის მიერ ამ უძრავი ქონების შეძენამდე, წარმოადგენდა გრიგოლ მ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

მხარეთა განმარტება;

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 04 იანვრის განჩინება;

საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.1.3. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 04 იანვრის განჩინებით დამტკიცდა გ----- მ----- ესა და ბ---- ა-----ს შორის მორიგება და გ----- მ-----ემ გამოსყიდვის უფლებით საკუთრებაში გადასცა ბ---- ა-----ს იპოთეკის საგანი მდებარე უძრავი ქონება მდებარე ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხუნევში ს/კ 3-----, იპოთეკის საგნის ღირებულება 65000 ლარი გ----- მ-----ეს უნდა გადაეხადა 10 თვის ვადაში, რაც მის მიერ ვერ განხორციელდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

მხარეთა განმარტება;

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 04 იანვრის განჩინება;

3.1.4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 04 იანვრის განჩინების საფუძველზე უძრავი ქონება მდებარე ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხუნევში ს/კ 3-----, გადავიდა მოსარჩელე ბ---- ა-----ის საკუთრებაში და 2017 წლის 19 ივნისიდან მოხდა ამ უძრავი ქონების მესაკუთრედ მისი რეგისტრაცია ს/კ 3-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან N882017526249;
 - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 04 იანვრის განჩინება;
- მხარეთა განმარტება.

3.1.5 ბ---- ა-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობს და სარგებლობს მოპასუხე გრიგოლ მ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

მხარეთა განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 04 იანვრის განჩინების საფუძველზე საჯარო რეესტრში ბ---- ა-----ის საკუთრებაში აღირიცხა ს/კ 3-----

ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხუნევში მდებარე უძრავი ქონება, კერძოდ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 2068 კვ/მ, რომლის წინა ს/კ ნომერია 3-----; შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი N01/2-350 კვ/მ, N02/1 – 32 კვ/მ, N03/1 – 10 კვ/მ, N04/1 – 36 კვ/მ, N05/1 – 97 კვ/მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს
მხარეთა განმარტება;
საჯარო რეესტრის 2017 წლის 19 ივნისის ამონაწერი.

3.2.2. მოპასუხე გ----- მ-----ე ფლობს და სარგებლობს ბ---- ა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით მდებარე ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხუნევში ს/კ 3-----, რითაც მოსარჩელეს ხელი ეშლება მის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან
- მხარეთა განმარტება

3.2.2. მოსარჩელე ბ---- ა-----ის მიმართვის მიუხედავად გაეთავისუფლებინა უკანონოდ დაკავებული უძრავი ქონება და აღეკვეთა უკანონო მფლობელობა, მოპასუხე გრიგოლ მ-----ე კვლავ განაგრძობს სადავო უძრავი ქონების ფლობას და არ ათავისუფლებს მას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს
მხარეთა განმარტება

3.2.3. მხარეთა შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელის საკუთრებაში უნდა აღრიცხულიყო სადავო უძრავი ქონების ნაწილი, კერძოდ მიწის ნაკვეთი 2058.00 კვ/მ და შენობა ნაგებობა 514.5 კვ/მ, დანარჩენი ფართი არის მისი საკუთრება და უკანონოდ არ ფლობს სადავო უძრავ ქონებას.

მოპასუხის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მის მიერ სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტს. სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 04 იანვრის განჩინების საფუძველზე მოსარჩელისათვის საკუთრებაში გადაცემული იპოთეკის საგნის ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხუნევში მდებარე ს/კ 3----- უძრავი ქონების ფლობის უფლება მოპასუხე გ----- მ-----ეს ჰქონდა 10 თვის განმავლობაში. ვინაიდან ქონების გამოსყიდვა ვერ შეძლო მან დაკარგა სადავო უძრავი ქონების ფლობის უფლება.

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე მხარის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი

მტკიცებულება უძრავი ქონების საკუთრების შესახებ, რომელიც დაადასტურებდა უძრავი ქონების თუნდაც რომელიმე ნაწილზე მის საკუთრებას, რაც გახდებოდა მის მიერ ამ უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის საფუძველი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტება.
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი
- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

3.2.4. სადავო უძრავ ქონებაში ფუნქციონირებს რესტორანი, სადაც დასაქმებული არიან ადგილობრივი მაცხოვრებლები და გრიგოლ მ----- ისათვის უძრავი ქონების ჩამორთმევა და გამოსახლება გააუარესებს მათ სოციალურ პირობებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მხარეთა სამართლებრივი პოზიციის გაანალიზებისა და ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს:

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე, 170-ე, 172-ე, 311-312-ე, მუხლები;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე, 131-133-ე 268-ე მუხლები.
- საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი.
- ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 1952 წლის 20 მარტის დამატებითი ოქმი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 1952 წლის 20 მარტის 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.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილ-- დაუშვებელ-- საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილით განმტკიცებულ-- საკუთრების უფლების არსი, რომლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლ-- 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.

აღნიშნულ ნორმაში გადმოცემული ელემენტების ერთობლიობა ქმნის საკუთრების სოციალური უფლების შინაარსს. კანონის საკუთრების აბსოლუტური უფლების არსის გამოხატულებაა მესამე პირისათვის საკუთრების ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის წარდგენა, სწორედ ამგვარი ვითარებაში შეძლებს მესაკუთრე ნივთზე იმგვარი ბატონობის განხორციელებას, როგორც ეს ზემოაღნიშნულ ნორმაშია გადმოცემული. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრების უფლების რეალიზაცია. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით.

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

მატერიალური კანონმდებლობიდან გამომდინარე, საკუთრების სანივთო სამართლებრივ დაცვის საშუალებებს მიეკუთვნება სავინდიკაციო სარჩელი, რომლითაც მესაკუთრე ახდენს სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მისი საკუთრების ვინდიცირებას, მისი გამოთხოვის გზით. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულ-- ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს მტკიცების ტვირთის ზოგად სტანდარტს, კერძოდ, იგი ადგენს, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი,

რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლების შესაბამისად, სარჩელის საფუძვლ--ნობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ა. ნივთის მესაკუთრეა; ბ. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. სამივე ელემენტის არსებობის დადგენის შემთხვევაში სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლ--ნად.

ვინდიკაციური სარჩელის პირობებში, სწორედ მოსარჩელეს ეკისრება სარჩელის პირველი ორი საფუძვლის დადასტურება, ხოლო მესამე ელემენტზე მითითების ვალდებულება გააჩნია და ნივთის ფლობის კანონიერების დადასტურება მოპასუხის ვალდებულებაა. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ანუ, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლ--ნობა 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.

ვინდიკაციური სარჩელის არსი საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან მომდინარეობს, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით, როდესაც შელახულ-- ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ საქმეში წარმოდგენილ-- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხუნევში, (საკადასტრო კოდი N3-----) მდებარე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ-- ბ--- ა-----ის საკუთრებად, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე საქმის მასალებით დადგენილ-- მოსარჩელის მიერ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 04 იანვრის N2ბ/4914-14 განჩინების საფუძველზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების ფაქტი. მაშასადამე მოსარჩელე არის მითითებული უძრავი ქონების მესაკუთრე. მოსარჩელის სახელზე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე.

6.4. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხის მფლობელობაშია, დადასტურებულ-- მხარეთა განმარტებით; სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენლის მიერ დაფიქსირებული მოსაზრებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

ამავე კოდექსის 132-ე მუხლის თანახმად საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის აღიარება მხარეს შეუძლ-- როგორც ზეპირი, ისე წერილობითი ფორმით, საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების ან ამ საქმის სასამართლო სხდომაზე განხილვის დროს. თუ აღიარება წარმოდგენილ-- წერილობითი ფორმით, იგი დაერთვის საქმეს. ზეპირად გაკეთებული აღიარება შეიტანება სასამართლო სხდომის ოქმში. მოპასუხე მხარე ადასტურებს მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებას და აღიარებს მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების ფლობის და ამ ქონებით სარგებლობის ფაქტს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, მოპასუხის მიერ მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ნივთის ფლობისა და ამ ნივთით სარგებლობის ფაქტი.

6.5. მოსარჩელემ წარმომადგინა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რაც ადასტურებს უძრავ ქონებაზე მის მესაკუთრეობას, მხარეები ადასტურებენ, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხის მფლობელობაშია. მოპასუხის მტკიცების საგანში კი შედის იმისი დადასტურება, რომ მას გააჩნია ნივთის ფლობის ნამდვილი უფლება.

მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ

საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა.

სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამავე კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, მაგრამ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რაც დაადასტურებდა მოპასუხის საკუთრებას და შესაბამისად მის მიერ ამ ქონების მართლზომიერ მფლობელობას მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა.

6.6 მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა. მოსარჩელის წარმომადგენელმა წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დაადასტურა, რომ მოპასუხის მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე **ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხუნევში ს/კ 3-----, გადავიდა მოსარჩელე ბ--- ა----- ის საკუთრებაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინების საფუძველზე და 2017 წლის 19 ივნისიდან მოხდა ამ უძრავი ქონების მესაკუთრედ მისი რეგისტრაცია ს/კ 3-----** საჯარო რეესტრის მეშვეობით და მის კუთვნილ ქონებას ფლობს მოპასუხე.

მოსარჩელე ბ--- ა-----ი პრაქტიკულად, სრულად მოკლებულ-- შესაძლებლობას, გამოიყენოს კუთვნილი უძრავი ქონება. მოსარჩელეს არა მარტო ხელი ეშლება თვისი კუთვნილი გამოყენებაში, არამედ ფაქტობრივად მას ჩამორთმეული აქვს მისი გამოყენების და მფლობელობის შესაძლებლობა, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლის თანახმად მოსარჩელეს არ გადაცემია ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი.

არსებობს სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მოსარჩელეს აქვს სრული უფლება მოითხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხის ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელი, როგორც ფორმალურ-სამართლებრივი,

ისე ფაქტობრივი თვალსაზრისით გამართულ--, კერძოდ, მოსარჩელემ წარადგინა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რაც ადასტურებს უძრავ ქონებაზე მის მესაკუთრეობას.

6.7. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე სადავო ნივთს ფლობს კანონისმიერი და სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს აქვს უფლება გამოითხოვოს უძრავი ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

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

გამომდინარე აღნიშნულიდან, არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. გ----- მ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას **ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხუნევში მდებარე უძრავი ქონება ს/კ 3-----** და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მესაკუთრე.

6.9. მოსარჩელემ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მოითხოვა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ მიღებული სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს.

ამავე კოდექსის 269-ე მუხლის თანახმად გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი შეიძლება განხილული იქნეს იმავე სხდომაზე, რომელზედაც გამოტანილი იქნება გადაწყვეტილება. ასეთ დროს გადაწყვეტილება აღსასრულებლად მიექცევა მიღებისთანავე დაუყოვნებლივ, მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე, რაც დასაშვებია კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში ან ისეთი გარემოებების სარწმუნოდ დადასტურებისას, რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან გადამხდევინებელს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს, სასამართლო საკითხს წყვეტს საქმის გარემოებების ყოველმხრივი ანალიზის და იმ შესაძლო რისკების გონივრულ ფარგლებში შეფასებით, რაც შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარს შეიძლება მოჰყვეს.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე მხარე უთითებს, რომ აღნიშნულ უძრავ

ქონებაში განთავსებულ-- რესტორანი და ამ ქონების დაუყოვნებლივ მოსარჩელისათვის გადაცემით იქ მომუშავე პირები დარჩებიან საარსებო წყაროს გარეშე, თუმცა აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება წარმოდგენილი ვერ იქნა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელ-- იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის უზრუნველყოფას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე მხარემ ვერ დაადასტურა ის გარემოება, თუ რა ზარალი მიადგება მას მის უკანონო მფლობელობაში არსებული მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების გამოთხოვის შესახებ გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივი აღსრულებით. მოსარჩელე კი 2017 წლის 19 ივნისიდან წარმოადგენს რა სადავო ქონების მესაკუთრეს, ვერ ახორციელებს თავის უფლებებს და ადგება ზიანი.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. 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. ამდენად, თუ მოსარჩელემ სარჩელის აღძვრისას გადაიხდა სახელმწიფო ბაჟი და სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, მაშინ ამ ხარჯების გადახდა იმ ოდენობით, რაც მოსარჩელემ შეიტანა სახელმწიფო ბაჟის სახით, დაეკისრება მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, მიუხედავად იმისა, გათავისუფლებულ-- თუ არა იგი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში სარჩელი დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, მოპასუხე გ----- მ-----ეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა 120 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. მოსარჩელე ბ---- ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს:

1.1. მოპასუხე გ----- მ-----ის (პ/ნ 0-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხუნევში მდებარე უძრავი ქონება ს/კ 3----- და გადაეცეს მოსარჩელე ბ---- ა-----ს (პ/ნ 0-----) გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;

1.2. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება მიქცეულ იქნეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

2. მოპასუხე გ----- მ-----ეს (პ/ნ 0-----) დაეკისროს მოსარჩელე ბ---- ა-----ის (პ/ნ 0-----) სასარგებლოდ მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120(ას ოცი) ლარი;

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

4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილ-- გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებული-- გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ზესტაფონის რაიონული სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელ--.

მოსამართლე:

ელენე ოსაძე