

საქმე N2/87-18



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

25 ივნისი, 2--- წ.

ქ.ა-----ი

შესავალი ნაწილი

ა-----ის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე - ანაიტ ოგანესიან
სხდომის მდივანი - ეთერ მალრაძე

მოსარჩელე - ას-----ნ

წარმომადგენელი - არ-----ნ

მოპასუხე- შ-- „ვი-----ო“

წარმომადგენელი - გი-----ი

თარჯიმანი - გა-----ი

დავის საგანი - საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. აღკვეთილ იქნეს ხელშეშლა შ-- „ვი-----ო“-ს მხრიდან ას-----ნის საკუთრებით უკანონო სარგებლობა და მოხსნას მოსარჩელის ას-----ნის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან შ-- „ვი-----ო“-ს მიერ დამონტაჟებული მზის ბატარეები და 2 ჯიხური მდებარე ა-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ-----ეთში საკადასტრო კოდით 6-.0-.3-.3--.

სარჩელის თანახმად, 2--- წლის 2- იანვარს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ას-----ნმა შეიძინა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ა-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ-----ეთში,

რომლის ფართობი შეადგენს 300.00 კვ.მ. საკადასტრო კოდით 6-0-3-3--. 2--- წლის 29 იანვარს განმცხადებლის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეძენილი მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში საკუთრების უფლებით. მიწის ნაკვეთის შეძენის შემდეგ მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა, რომ მის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე არის დამონტაჟებული შ-- „ვი-----ო“-ს მზის ბატარეები და 2 ჯიხური. შ-- „ვი-----ო“-ს არავითარი უფლება არ გააჩნია მოსარჩელის მიწის ნაკვეთზე რაიმე საქმიანობის განხორციელებისათვის, მითუმეტეს 2--- წლის იანვრის თვიდან დღემდე არავითარი თანხა (ქირა) არ შეუთავაზებია მოსარჩელისათვის და არ გადაუხდია.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე შ-- „ვი-----ო“-ს წარმომადგენელმა გი-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ სცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელის პოზიცია ემყარება მხოლოდ და მხოლოდ იმას, რომ შ-- „ვი-----ო“-ს მხრიდან ირღვევა მისი უფლებები, რადგან მესაკუთრემ თითქოსდა არ იცოდა იმ ფაქტის შესახებ, რომ შ-- „ვი-----ო“-ს ნაგებობები ნაკვეთზე ს/კ 6-0-3-3-- არსებობდა მისი მოსარჩელის შეძენის დროს. უფრო მეტიც, კომპანიის მიერ მოყვანილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან და მტკიცებულებებიდან ირკვევა, რომ ამ ფაქტის შესახებ იცოდა როგორც მოსარჩელემ, ასევე ამ ნაკვეთის თავდაპირველმა მესაკუთრეებმა. გაუგებარია თუ რატომ არ გაითვალისწინეს ეს ფაქტი როგორც თავდაპირველ 4-მა მესაკუთრემ და მოსარჩელემ ან თუნდაც იმ საჯარო მოხელეებმა, ვინც ზემოაღნიშნულ ადგილზე დათვალიერების ოქმი #7-- შეადგინეს, თუმცა ეს არ ცვლის იმ ფაქტს, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა არის უსაფუძვლო და სრულიად დაუსაბუთებელი და შესაბამისად არ უნდა დაკმაყოფილდეს. შ-- „ვი-----ო“-ს ნაგებობები ამ მიწაზე იდგა მაშინაც, როცა იგი წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას და გაურკვეველია თუ რატომ მოისურვეს ან მოსარჩელემ, ან წინა 4-მა თანამესაკუთრემ მაინცდამაინც ამ ნაკვეთის რეგისტრირება. კომპანიას ნაგებობების აღების შემთხვევაში მიაღება დიდი ზიანი, რაც ფაქტობრივად მოსარჩელის მიერ მისი უფლებით ბოროტად სარგებლობა გამოვა. ამიტომ მოსარჩელის სასარგებლო მოთხოვნა არის უსაფუძვლო და სრულიად დაუსაბუთებელი და შესაბამისად არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1.1

**საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი, მდებარე: ა---
---ის მუნიციპალიტეტის სოფელი ბ-----ეთი, საკადასტრო კოდი #6-0-
3-3-- - რეგისტრირებულია ას-----ნის საკუთრებად. საკუთრების**

უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 2-0-2---წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.2. ა-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელი ბ-----ეთში, (საკადასტრო კოდი #6-0-3-3--) ას-----ნის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე არის დამონტაჟებული შ-- „ვი-----ო“- ს მზის ბატარეები და 2 ჯიხური.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოპასუხე შ-- „ვი-----ო“- ს წარმომადგენელის განმარტება, რომ ას-----ნს დადებული აქვს თვალთმაქცური გარიგება და ნასყიდობის ხელშეკრულება კანონიერად არ დადებულია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-შესაგებელი;

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

სასამართლო ვერ გაიზიარებს აღნიშნულს, რადგან მოპასუხეს მხრიდან სხვა საწინააღმდეგო მტკიცებულება არ ყოფილა წარმოდგენილი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 10--ე მუხლის მესამე ნაწილის მიხედვით კი „გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.“

3.2.2. საქმისათვის სხვა არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოება სადავო არ ყოფილა.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, მოუსმინა მხარეთა მოსაზრებებს და მიაჩნია, რომ ას-----ნის სარჩელი შ-- „ვი-----ო“-ს მიმართ

ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 174-ე, 3-1-3-2-ე მუხლები.

საქართველოს კონსტიტუცია, „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია“

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების დაცვის აღიარებული სანივთო-სამართლებრივი საშუალებები სავინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელებია. ვინდიკაციას მაშინ მიმართავენ, როდესაც მესაკუთრეს წართმეული აქვს ნივთზე მფლობელობა და მხოლოდ საკუთრების უფლება აქვს შერჩენილი. როდესაც მესაკუთრის ნების გარეშე გამოდის ქონება მისი ხელიდან, ვის ხელშიც არ უნდა აღმოჩნდეს ეს ქონება, მისგან ნივთის გამოთხოვა გარდაუვალია. საკუთრების დაცვის მეორე საშუალება ნეგატორული სარჩელია. ამ შემთხვევაში საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე. ნეგატორული სარჩელი აღიძვრება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც ნივთთან დაკავშირებული სხვათა უფლებიდან გამომდინარე უფლების დაცვის ერთადერთ საშუალებას წარმოადგენს.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელყოფის აკრძალვის მართლზომიერებისათვის სახეზე უნდა იყოს მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის კანონით დაცული უფლების უკანონო ხელყოფა. ამის განსაზღვრისთვის კი აუცილებელია დადგინდეს - არის თუ არა მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრე ან მართლზომიერი მფლობელი; ხელყოფს თუ არა მოპასუხე მოსარჩელის საკუთრების ან მფლობელობის უფლებას და აქვს თუ არა მოპასუხის მოქმედებას მართლზომიერი საფუძველი.

იმისათვის, რომ შესაძლებელი გახდეს უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილება, ზემოაღნიშნული სამივე პირობის არსებობა აუცილებელია.

6.2. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის თანახმად:

- საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება;

-აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი;

-აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობით. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან.

„ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ 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.

6.3 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ 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.

აღნიშნულ ნორმებზე დაყრდნობით სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება კონსტიტუციითა და სხვა შიდა საკანონმდებლო აქტებით დაცული უფლებაა. მართალია იგი აბსოლუტურ უფლებას არ წარმოადგენს მაგრამ ამ უფლების შეზღუდვა დასაშვებია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში და პირობების მიხედვით. ამდენად, საკუთრების უფლების შეზღუდვა მკაცრად დაცული წინაპირობების არსებობის შემთხვევებშია შესაძლებელი და ამისათვის მართლზომიერი საფუძველი უნდა არსებობდეს.

საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ 18.05.2007 წლის №2/1-370 გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ [...] საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას, საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღლახვად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. 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. მაგრამ 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 (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 18.05.2007 წლის გადაწყვეტილება საქმეზე №2/1-370).

ამდენად, საკუთრების უფლება დაცულია როგორც შიდა ნორმატიული აქტებით, აგრეთვე საერთაშორისო სამართლის ნორმებითაც და ყოველი დარღვეული უფლების დაცვა, აგრეთვე ამ უფლებაში პირის აღდგენა, სამართლებრივი ნორმებით გარანტირებული და უზრუნველყოფილია. სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტურ უფლებას არ წარმოადგენს, თუმცა მისი შეზღუდვა დასაშვებია მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში და კანონით ან ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების მიხედვით. იმ შემთხვევაში კი თუ საკუთრების უფლების შეზღუდვის მართლზომიერი საფუძველი არ არსებობს, მაშინ ხელყოფისგან მესაკუთრის უფლების დაცვა გარდაუვალია.

6.4 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 3-1-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 3-2-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით დადასტურებულია, რომ **ა-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ-----ეთში** მდებარე საჯარო რეესტრში **#6-0-3-.3--** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს **ას-----ნის** საკუთრებას. საკუთრების უფლება 2--- წლის 29 იანვრიდან აღრიცხულია საჯარო რეესტრში და რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებით რაიმე დავა აღძრული არ არის. შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უდავოდ დადასტურებულია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს იმ უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რომლით სარგებლობაში ხელშეშლის აღკვეთასაც იგი ითხოვს. აგრეთვე დადგენილია, რომ მოსარჩელეს უძრავი ქონებით სარგებლობაში ხელს მოპასუხე უშლის - ვერ ამუშავებს მიწის ნაკვეთს, არ უხდის ქირას, ვინაიდან სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე არის დამონტაჟებული შ-- „ვი-----ო“- ს მზის ბატარეები და 2 ჯიხური.

ზემოთ მითითებული სამი პირობიდან (მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; მოპასუხე უნდა ხელყოფდეს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას; მოპასუხის მოქმედება არამართლზომიერია) პირველი და მეორე პირობა სახეზეა. რაც შეეხება მოსარჩელის უფლების შეზღუდვის საფუძვლებს, მოპასუხემ მიუთითა, რომ აღნიშნული გამოწვეულია მოსარჩელესთან კონფლიქტური დამოკიდებულებით- (მოსარჩელე ითხოვს ქირას ან დანადგარების აღებას);

ამდენად, მოპასუხის მიერ მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს მოსარჩელისათვის საკუთრებით სარგებლობის შეზღუდვის მართლზომიერ საფუძველს და შესაბამისად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი ვერ გახდება.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში ას-----ნის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 120 (ას ოცი) ლარი, რაც უნდა დაეკისროს მოპასუხე შ-- „ვი-----ო“-ს მოსარჩელის სასარგებლოდ სარჩელის აღძვრისას წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. დაკმაყოფილდეს ას-----ნის სარჩელი.

1.1. აღკვეთილ იქნეს ხელშეშლა შ-- „ვი-----ო“-ს მხრიდან ას-----ნის საკუთრებით უკანონო სარგებლობა და მოხსნას მოსარჩელის ას-----ნის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან შ-- „ვი-----ო“-ს მიერ დამონტაჟებული მზის ბატარეების და 2 ჯიხური მდებარე ა-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ-----ეთში საკადასტრო კოდით 6-0-3-3--.

2. დაეკისროს მოპასუხე შ-- „ვი-----ო“-ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა.

3.გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ა-----ის 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 ა-----ის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ანაიტ ოგანესიან