



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

24 სექტემბერი, 2-18 წელი

ქ. სენაკი

შესავალი ნაწილი

სენაკის რაიონული სასამართლოს
მოსამართლე დარეჯან კვარაცხელია
სხდომის მდივანი ვასილ გოგინავა

მოსარჩელე - სს „სა-----ი“

წარმომადგენელი - თა---- ბა-----

მოპასუხე - კო--- ლო-----ე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე კო--- ლო-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ქ.სენაკში, დუ-----ს ქუჩა N3--ში, მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით 4--0--3--0--. და თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდეს მოსარჩელე სს „სა-----ს“ (ს.კ 2-----);

მოსარჩელის განმარტებით, სს „სა-----ის“ (ს.კ 2-----) საკუთრებაში ირიცხება ქ.სენაკში, დუ-----ს ქუჩა N3--ში, მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით 4--0--3--0--. ზემოთაღნიშნული უძრავი ქონება იმყოფება მოპასუხე კო--- ლო-----ის უკანონო მფლობელობაში. მოსარჩელე შეეცადა მომხდარიყო უძრავი ქონების მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა, თუმცა უშედეგოდ, მოპასუხე არ ათავისუფლებს მითითებულ უძრავ ქონებას და ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო. საფუძვლად მიუთითა, რომ მის ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა უკანონოდ(იხ. შესაგებელი)

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მოცემულ საქმეზე უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საჯარო რეესტრის მონაცემებით, სს „სა-----ის“ (ს.კ 2-----) საკუთრებაში ირიცხება ქ.სენაკში, დუ-----ს ქუჩა N3--ში, მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით 4--0--3--0--. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2-12 წლის 10 ივლისიდან. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად კი მითითებულია განკარგულება N-----017/001, დამოწმების თარიღი 30.05.2-12 წ, დამოწმებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს სამეგრელო ზემო სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2.2. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ქ.სენაკში, დუ-----ს ქუჩა N3--ში, მდებარე უძრავი ქონება, რომლის საკადასტრო კოდია- 4--0--3--0-- ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე დაკავებული აქვს მოპასუხე კო---ლო-----ეს, მის თანმხლებ პირებთან ერთად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი).

3.2.3. მიუხედავად მოსარჩელის მოთხოვნისა, მოპასუხე ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს სს „სა-----ის“ (ს.კ 2-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი).

3.2.4. ქ.სენაკში, დუ-----ს ქუჩა N3--ში, მდებარე უძრავი ქონების, (ს/კ- 4--0--3--0--) მესაკუთრეს სს „სა-----ს“ (ს.კ 2-----) არა აქვს ნივთის

ფლობის საშუალება, რისი საფუძველია კო---ლო-----ის მიერ ამ ქონების უკანონოდ ფლობის ფაქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელე სს „სა-----ის“ სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს: მოპასუხე კო---ლო-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას სს „სა-----ის“ (ს.კ 2-----) საკუთრებაში არსებული ქ.სენაკში, დუ-----ს ქუჩა N3--ში, მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ- 4--0--3--0--) და აღნიშნული უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა ჩაბარდეს მოსარჩელე სს „სა-----ს“ (ს.კ 2-----).

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ იხელმძღვანელა ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით, საქართველოს კონსტიტუციით, ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე, 170-ე, 172-ე, 311-ე და 312-ე მუხლებით.

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.

ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით „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 შეუღალხავად 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. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება".

საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით „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.

კანონის დასახელებული 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 სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

მოსარჩელე ამტკიცებს და ამას მოპასუხე მხარეც არ უარყოფს, რომ ქ.სენაკში, დუ-----ს ქუჩა N3--ში, მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით 4--0--3--0-- არის სს „სა-----ის“ (ს.კ 2-----) საკუთრება, რომელსაც მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ფლობს კო---ლო-----ე და არ აძლევს აღნიშნული ქონებით სარგებლობის საშუალებას მის კანონიერ მესაკუთრეს სს „სა-----ს“, ანუ კო---ლო-----ის მხრიდან ხელყოფილია სს „სა-----ის“ საკუთრების უფლება 4--0--3--0-- საკადასტრო კოდის უძრავ ქონებასთან მიმართებაში, რის გამოც სს „სა-----ის“ წარმომადგენელი მოითხოვს აღიკვეთოს მისი ქონების უკანონო ხელყოფა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უფლება აქვს მოითხოვოს მართლმსაჯულების განხორციელება და თავისი დარღვეული უფლების აღდგენა, ანუ მომართოს სასამართლოს და მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა.

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. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების

ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება. საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით. იმავე 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 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. 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.

დადგენილია, რომ მოსარჩელის კუთვნილ ნივთს ამაჟამად უკვე ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე. ნივთზე მოსარჩელეს გააჩნია საკუთრების უფლება და იგი არ არის შეზღუდული მოპასუხის მხრიდან ამ ნივთის ფლობით, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრედაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილით „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 პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში, ქ. სენაკში, დუ-----ს ქუჩა N3--ში, მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ-

4--0--3--0--) რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება და ეს ჩანაწერი 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, რომელიც ითხოვს მოპასუხის გამოსახლებას და ნივთის გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისა და არსებობს სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მას აქვს სრული უფლება მოსთხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხეებს ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი. შესაბამისად, სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

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. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელებად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის „კ“ პუნქტით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა მაშინ დავის საგნის ღირებულებაა 4000 ლარი.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მოითხოვდა მოპასუხის უძრავი ქონებიდან გამოსახლებასა და ფართის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემას. დასახელებულ მოთხოვნაზე სახ. ბაჟი გადახდილი უნდა იქნას სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ პუნქტის შესაბამისად. ამ ნორმის მიხედვით გადასახდელი სახ. ბაჟი არის 12- ლარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48.2.მუხლის თანახმად, თუ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლების საფუძველი არ არსებობს, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ საქმეზე მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე გადაუვადდება. ეს წესი ვრცელდება მოპასუხეზედაც, თუ იგი ასეთ საქმეზე შეგებებულ სარჩელს აღძრავს.

მოსარჩელის მიერ არ არის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, რაც შეადგენს 12-

ლარს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55.1 მუხლის 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.

მითითებული ნორმის შესაბამისად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ მოპასუხეს უნდა დაეკისროს 12- ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 243-244-ე, 248-ე, 257-ე, 259¹-ე, 268-ე, 270-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე სს „სა-----ი“ -ს (ს.კ 2-----) სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხე კო--- ლო-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე.

1.1. მოპასუხე კო--- ლო-----ის (პ/ნ 3-----), უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს „სა-----ი“ -ს (ს.კ 2-----) საკუთრებაში არსებული ქ.სენაკში, დუ-----ს ქუჩა N3--ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი-4--0--3--0-- და აღნიშნული ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდეს მოსარჩელე სს „სა-----ს“ (ს.კ 2-----);

2. დაეკისროს მოპასუხე კო--- ლო-----ეს (პ/ნ 3-----), სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 12- (ასოცი) ლარის გადახდა.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი ნიუ-პორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეზე ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით სენაკის 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 2- და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს სენაკის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

დარეჯან კვარაცხელია