



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

26.09.2018 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
სასამართლოს დასახელება

მოსამართლე ინდირა მაშანეიშვილი
სხდომის მდივანი ლანა ძაგნიძე

მოსარჩელე - ნ-----ი ფ-----ე
წარმომადგენელი - ა-----ა

მოპასუხე - ა-----ნ კ-----ე
წარმომადგენელი - დ-----ე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა,
ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე ნ-----ი ფ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, ქ. ბათუმში, რ-----ას ქუჩა #--ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა #---ის (ს/კ 0-----) მოპასუხე ა-----ნ კ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა ნ-----ი ფ-----ისათვის.

1.2. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევა.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ირიცხება უძრავი ქონების, ქ. ბათუმში, რ-----ას ქუჩა #--ში მდებარე ბინა #---ის (ს/კ 0-----) მესაკუთრედ. უძრავ ქონებას მესაკუთრის ნების გარეშე უკანონოდ ფლობს მოპასუხე, რის გამოც მესაკუთრეს არ ეძლევა საკუთრებაში არსებული ნივთით თავისუფლად

სარგებლობის უფლება. მოპასუხე არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად, უარს აცხადებს უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მესაკუთრისათვის გადაცემაზე, რაც უხეშად არღვევს მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის კონსტიტუციითა და საერთაშორისო ნორმებით გარანტირებულ უფლებებს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მხარემ სარჩელის მოთხოვნა არ სცნო და განმარტა, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა მის საკუთრებას. ფინანსური პრობლემების გამო მოსარჩელე ნ-----ი ფ-----ისაგან აიღო სესხი 12 000 აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა საკუთრებაში არსებული 36.95 კვმ. საცხოვრებელი ბინა (ს/კ 0-----). იმის გამო, რომ ვერ შესძლო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგინდა თანხის ამოღება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების მოსარჩელე ნ-----ი ფ-----ის საკუთრებაში გადასვლით. თუმცა მოსარჩელე აღრიცხა საცხოვრებელი ბინის, არა იპოთეკით დატვირთული 36.95 კვმ. ფართის მესაკუთრედ, არამედ 44.30 კვმ. ფართის მესაკუთრედ, რის გამოც აღძრული აქვს სარჩელი ნ-----ი ფ-----ის მიმართ საცხოვრებელი ბინიდან 7.35 კვმ. ფართის მესაკუთრედ აღიარების შესახებ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმის არსებითი გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეთა შორის სადავო არ არის.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ქ. ბათუმში, რ-----ას ქუჩა #--ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა #- (ს/კ 0-----) წარმოადგენდა ა-----ნ კ-----ის საკუთრებას. აღნიშნული უძრავი ქონებიდან 36.95 კვმ. ფართი, ა-----ნ კ-----ესა და ნ-----ი ფ-----ეს შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, დაიტვირთა იპოთეკით, გამსესხებელ ნ-----ი ფ-----ის სასარგებლოდ. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 02.02.2015 წლის გადაწყვეტილებით, ა-----ნ კ-----ეს ნ-----ი ფ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა ჯამში 13 440 აშშ დოლარის ანაზღაურება. დაკისრებული თანხის ამოღება კი განისაზღვრა იპოთეკით დატვირთული, ა-----ნ კ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ს/კ 0-----) ნ-----ი ფ-----ის საკუთრებაში გადასვლის

გზით. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ამ ნაწილში შევიდა კანონიერ ძალაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება - ს. ფ. 34-41;
- ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება - ს. ფ. 42-53;
- უძრავი ქონების იპოთეკისა და სესხის ხელშეკრულება - ს. ფ. 54-55;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს. ფ. 57-58;

3.2.2. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 02.02.2015 წლის გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე ნ-----ი ფ-----ე 2016 წლის 19 აპრილს აღირიცხა ქ. ბათუმში, რ-----ას ქუჩა #--ში მდებარე 44.30 კვმ საცხოვრებელი ბინა #---ის (ს/კ 0-----) მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - ს. ფ. 14-15;

3.2.3. მოსარჩელე ნ-----ი ფ-----ის საკუთრებაში აღრიცხულ, ქ. ბათუმში, რ-----ას ქუჩა #--ში მდებარე #-- საცხოვრებელ ბინას (ს/კ 0-----) მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ფლობს უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრე ა-----ნ კ-----ე და მესაკუთრეს არ აძლევს საკუთრებაში არსებული ნივთის თავისუფალი სარგებლობის/განკარგვის უფლებას.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოსარჩელე საჯარო რეესტრის მონაცემების შესაბამისად რეგისტრირებულია ქ. ბათუმში, რ-----ას ქუჩა #--ში მდებარე 44.30 კვმ. საცხოვრებელი ბინა #---ის (ს/კ 0-----) მესაკუთრედ. მოპასუხის რაიმე უფლება იმავე უძრავი ქონების მიმართ რეგისტრირებული არ არის.

მოპასუხემ არ სცნო რა სარჩელის მოთხოვნა მიუთითა, რომ აწარმოებს სამოქალაქო დავას საცხოვრებელი ბინის ნაწილის (7.35 კვმ-ის) მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნით, თუმცა დადგენილია, რომ დავა ამ ეტაპზე დასრულებული არ არის.

სასამართლო, მხარეთა მიერ მითითებული გარემოებების შეფასებისას, 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 საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

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 - საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის სახით, რომლითაც სკ-ის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილით დადგენილი, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციით, დასტურდება უძრავი ქონების მიმართ მისი საკუთრების უფლება. 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 შეეხება მოპასუხეს, მას საპროცესო ვალდებულების ფარგლებში, სათანადო მტკიცებულება, რაც სასამართლოს შეუქმნიდა მოპასუხის მხრიდან უძრავი ქონების სამართლებრივი საფუძვლით ფლობის თაობაზე რწმენას, არ წარმოუდგენია.

ამდენად, სასამართლო წარმოდგენილი მასალებისა და მხარეთა მიერ მითითებული არგუმენტების ანალიზის შედეგად, დადგენილად მიიჩნევა, რომ მოპასუხე მოსარჩელის 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 კონსტიტუცია; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის მე-17 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 აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს პირის 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 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).

როგორც ზემოთ აღნიშნა, 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 მართლობიერად 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 ერიცხება ქ. ბათუმში, რ-----ას ქუჩა #--ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა #-- (ს/კ 0-----), რომელსაც მისი ნების საწინააღმდეგოდ ფლობს მოპასუხე. შესაბამისად, მოსარჩელე მოითხოვს აღიკვეთოს მისი ქონების უკანონო ხელყოფა, ბინიდან 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.

მითითებულ ნორმებზე დაყრდნობით, სასამართლო აღნიშნავს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ითვლება ნამდვილად მანამ, სანამ არ დადგინდება მისი უზუსტობა. განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცებულებათა ანალიზით დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონება საქმის განხილვის მომენტისათვის რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრებად და საწინააღმდეგო მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა და 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, ქ. ბათუმში, რ-----ას ქუჩა #--ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა #-- (ს/კ 0-----) წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას. შესაბამისად, ის უფლებამოსილია თავისუფლად ფლობდეს და

სარგებლობდეს ამ ქონებით. სხვა ნებისმიერი პირის მხრიდან ამ ქონებით სარგებლობა/დაუფლება, მისი თანხმობის გარეშე, განხილულ უნდა იქნეს მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ქონების ფლობა/სარგებლობად. უდავოდ დადგენილია, რომ საქმის განხილვის მომენტისათვის მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას ფლობს მოპასუხე და ის ამ ქონებით სარგებლობენ 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. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს აქვს სრული უფლება მოითხოვოს 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 ქონების გამოთხოვის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა და ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა წარმოადგენს მესაკუთრისათვის 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 55-ე მუხლის 1-ლი 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში ფიზიკური პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 3 000 ლარს. ამავე 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 აღძრულ სარჩელზე დავის საგნის ღირებულების გათვალისწინებით სახელმწიფო ბაჟის თანხა შეადგენს 120 ლარს, რომელიც მოსარჩელეს გადახდილი არ აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად. ვინაიდან სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 120 ლარის ოდენობით.

8. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის საკითხი

დადგენილია, რომ მოსარჩელემ მოითხოვა მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა, რაც არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 267-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო გადაწყვეტილების იძულებითი აღსრულება დასაშვებია მხოლოდ მისი კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ. სამოქალაქო-სამართლებრივი, აღსასრულებელი მოთხოვნების იძულებითი აღსრულება იწყება კრედიტორის მიერ სააღსრულებო ფურცლისა და სასამართლო გადაწყვეტილების სააღსრულებო ბიუროში წარდგენით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268.1 მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილებები: ა) ალიმენტის მიკუთვნების შესახებ; ბ) დასახიჩრებით ან ჯანმრთელობის სხვა დაზიანებით, აგრეთვე მარჩენალის სიკვდილით გამოწვეული ზიანის ასანაზღაურებლად გადასახადების დაკისრების შესახებ; გ) მუშაკისათვის არა უმეტეს 3 თვის ხელფასის მიკუთვნების შესახებ; დ) უკანონოდ დათხოვნილი ან გადაყვანილი მუშაკის სამუშაოზე აღდგენის შესახებ; ე) უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ; ვ) თამასუქისა და ჩეკის თაობაზე გამოტანილი გადაწყვეტილებები; ზ) ყველა სხვა საქმეზე, თუ განსაკუთრებულ გარემოებათა გამო გადაწყვეტილების აღსრულების დაყოვნებამ შეიძლება გადამხდევინებელს მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს, ან თუ გადაწყვეტილების აღსრულება შეუძლებელი აღმოჩნდება (ამ პუნქტის მოქმედება შეჩერებულია საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე / საკონსტიტუციო სასამართლოს 2.11.2015 N1/6/675 საოქმო ჩანაწერი).

იმავე მუხლის 1¹-ე ნაწილის გათვალისწინებით, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავებთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული

ხელშეკრულებით.

ამ ნორმის ანალიზი საფუძველია დასკვნისათვის, რომ სასამართლოს უფლება აქვს მხარის თხოვნით, მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულების საგამონაკლისო წესი დაადგინოს კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან ისეთი ობიექტური გარემოებების არსებობის პირობებში, რომელთა დადგომამ შესაძლებელია გადაწყვეტილების აღსრულება შეუძლებელი გახადოს ან გადამხდევინებელს სერიოზულ ზიანი მიაყენოს. ნორმის იმპერატიული ხასიათი კი გათვალისწინებულია მხოლოდ 1¹-ე ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის საკითხი და დასახელებული შემთხვევის გამოყენება, კანონმდებელმა დაუკავშირა სასამართლოს უფლებამოსილებას და არ შეზღუდა მისი იმპერატიულობით, რაც იმას ნიშნავს, რომ ვინდისკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, საქმეებზე მიღებული გადაწყვეტილების ავტომატურ რეჟიმში დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა დაუშვებელია და სასამართლოს ამ უფლებამოსილების გამოყენება ხდება ყოველ კონკრეტულ, ინდივიდუალურ შემთხვევებში, როცა მის აუცილებლობას შუამდგომლობის ავტორი დასაბუთებულად წარმოაჩენს, შეძლებს იმგვარი გარემოებების დადასტურებას, რომელიც გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის მართებულობას და აუცილებლობას უპირობოდ წარმოაჩენს. მხარე, რომელიც ითხოვს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებას, დამაჯერებლად უნდა ასაბუთებდეს და ადასტურებდეს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების აუცილებლობას, მისთვის სასამართლო გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის მოცემულ ეტაპზე დაუყოვნებლივ დადგომის განსაკუთრებულ მნიშვნელობას. ამაზე მიუთითებს საქართველოს სსკ-ის 215-ე მუხლის ნორმატიული დანაწესიც, რომლის მიხედვით, შუამდგომლობა უნდა იყოს დასაბუთებული; მასში კონკრეტულად უნდა მიეთითოს მოთხოვნა და მისი არგუმენტაცია, რომელიც უნდა შეეხებოდეს მხოლოდ იმ გარემოებებს, რომლებსაც უშუალო კავშირი აქვს შუამდგომლობაში დასმულ მოთხოვნასთან. ის გარემოება, რომ კანონი დასაშვებად მიიჩნევს გამონაკლისის დაშვების შესაძლებლობას, არ არის აბსოლუტური და მისი გამოყენება ხდება მაშინ, როდესაც სასამართლო მხარის მიერ დასაბუთებული შუამდგომლობის საფუძველზე მივა დასკვნამდე, რომ გამოიყენოს საგამონაკლისო ნორმა. ამასთან, მხედველობაში უნდა იქნას მიღებული, რომ სხვაგვარი მსჯელობის დაშვება, ნორმის სხვაგვარი განმარტება და მხარის მიერ მხოლოდ პროცესუალურ - სამართლებრივ საფუძველზე მითითება, ავტომატურად რეჟიმში გამოიწვევს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემას, რომელიც შეავიწროვებს სასამართლოს „უფლებამოსილების - შესაძლებლობის“

ფარგლებს და დაადგენს ნორმის იმპერატიულ ხასიათს. ამგვარი მიდგომა, გარკვეულწილად, მსგავსი კატეგორიის საქმეებზე მოსპობს პირის ინსტანციური (აპელაცია/კასაცია) დავის ინტერესს და უფლებას.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი შუამდგომლობის პირობებში არ არის წარმოჩენილი მესაკუთრისათვის სასამართლო გადაწყვეტილებით განსაზღვრული შედეგის მოცემულ ეტაპზე განხორციელების განსაკუთრებული მნიშვნელობა, რის გამოც შუამდგომლობა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება განსახილველ საქმეში გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე ნ-----ი ფ-----ის მოთხოვნა მოპასუხე ა-----ნ კ-----ის მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე.
2. მოპასუხე ა-----ნ კ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ნ-----ი ფ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, ქ. ბათუმში, რ-----ას ქუჩა #--ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა #- (ს/კ 0-----) და აღნიშნული უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს ნ-----ი ფ-----ეს.
3. მოპასუხე ა-----ნ კ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 120 ლარის ოდენობით.
4. არ დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე ნ-----ი ფ-----ის მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ.
5. 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-6 პუნქტში მითითებული

წესების დაცვით.

6. 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