



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

02 ოქტომბერი, 2018 წელი
თელავი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

თელავის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მარინე ცერცვაძე
სხდომის მდივანი სოფიკო ჩაფურიშვილი

მოსარჩელე - ნ---- ა-----
წარმომადგენელი - ბ----ო ზ-----ი
მოპასუხე - თვ-----ი თ--- თ-----ის მ-----ის გ-----ა
წარმომადგენელი - ა----ი ბ-----ი
დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1 თ-----ის მ-----ის გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას მოსარჩელე ნ---- ა-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთი, რომელიც მდებარეობს თ-----ის რაიონის სოფელ ა-----აში, კოოპერატივ „ა-----ას“ გ-----ის ყოფილი შენობის პირველ სართულზე ფართობით 49,87 კვ. მ., რომელიც მოქცეულია თ-----ის მ-----ის გ-----ის საკუთრებაში არსებულ შენობის შემადგენლობაში საკადასტრო კოდით 5-----. შენობა-ნაგებობა №1 და ცნობილი იქნეს ამ ქონების მესაკუთრედ, შესაბამის წილზე 24,9 კვ.მ მიწის ნაკვეთით.

მოსარჩელის და მისი წარმომადგენლის განმარტებით, 1997 წლის 21 მაისს თელავის რაიონულმა სასამართლომ მიღო გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა თელავის რაიონის საგადასახადო ინსპექციის სარჩელი და მოპასუხე კოოპერატივ „ა-----ას“ დაეკისრა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ 26865 ლარის გადახდა. სასამართლომ მიუთითა, რომ თუ კოოპერატივი „ა-----ა“ ვერ შეძლებდა თანხის გადახდას, სარეალიზაციოდ უნდა

მიქცეულიყო მის ბალანსზე არსებული უძრავი და მოძრავი ქონება. იმის გამო, რომ კოოპერატივმა ფული ვერ გადაიხადა, მოხდა ქონების გაყიდვა.

მოსარჩელე 1989 წლიდან მუშაობდა შენობის პირველ სართულზე არსებული ყოფილი სასაურსათო მაღაზიაში. გადაწყვიტა მაღაზიის ეს ოთახი, ფართობით 49,87 კვ.მ მას შეეძინა. აუდიტის მიერ, ამ ფართობის ნარჩენი საბალანსო ღირებულება განისაზღვრა 482(ოთხასორმოცდაორი) ლარით. სარეალისაციო ფასი განისაზღვრა 721(შვიდას ოცდაერთი ლარით), რაც მან გადაიხადა ბიუჯეტში თელავის აგრობანკში, ფულის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი მან წარადგინა თელავის რაიონული სასამართლოს აღმასრულებელთან, რის შემდეგაც თელავის რაიონული სასამართლოს თავმჯდომარემ გასცა ცნობა 1999 წლის 18 მარტს №2/156 სასამართლოს თავმჯდომარის და სასამართლო აღმასრულებლის ხელმოწერით, დამოწმებული სასამართლო ბეჭდით, იმის შესახებ, რომ მან, ნ---- ა-----ემ შეისყიდა აღნიშნული ფართი „ა-----ის“ გ-----ის შენობის პირველ სართულზე. ამ დღიდან ფლობს ამ ფართობს საკუთრების უფლებით და ამუშავებს მაღაზიას, არის გადასახადის გადამხდელად რეგისტრირებული და იხდის გადასახადებს.

საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში თავის დროზე ვერ დაირეგისტრირა, როდესაც მოინდომა მისი რეგისტრაცია, აღმოჩნდა, რომ 2008 წლის 01 აპრილის №1-1/441 საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანებით გადავიდა თ-----ის მ-----ის საკუთრებაში კოოპერატივ „ა-----ის“ ადმინისტრაციული შენობა თავისი მიწის ნაკვეთით, ფართობით 1814 კვ.მ ამ ფართობში მოექცა მისი კუთვნილი მაღაზიის შენობაც, რომელიც, როგორც აღნიშნა არის გ-----ის შენობის პირველ სართულზე, საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებულ №1 შენობა-ნაგებობაში და წარმოადგენს მხოლოდ ნაწილს ამ შენობისას. ვინაიდან თ-----ის მ-----ის გ-----ამ დაირეგისტრირა აღნიშნული მიწის ფართობი და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობებიც, როდესაც მან წარადგინა სარეგისტრაციოდ დოკუმენტები, მოხდა ზედდება უკვე რეგისტრირებულ მთლიან ნაგებობასა და მის წილ ფართებს შორის. მიმართა როგორც თ-----ის მ-----ს, ასევე ეკონომიკის სამინისტროს, მაგრამ მათ საკითხი ვერ გადაწყვიტეს.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელე მხარემ ითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მხარემ სარჩელის მოთხოვნა არ ცნო და განმარტა, რომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების თ-----ის მ-----ის საკუთრებაში ძირითადი ქონების სახით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკის განვითარების მინისტრის 2008 წლის 1 აპრილის N1/1-441 ბრძანებით თ-----ის მ-----ის ძირითადი (გაუსხვისებელი) ქონების სახით საკუთრებაში გადმოეცა სოფელ ა-----ში მდებარე 1743 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და

მასზე განთავსებული სამი შენობა-ნაგებობით (N----- კვ.მ ს/კოდი N5-----). საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვ-----ობის კოდექსის“ 106-ე მუხლის მეშვიდე ნაწილის შესაბამისად, მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისება დაუშვებელია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სუსრულის პრეზუმფცია, ე.ი რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა სასამართლოს მიერ. „ადგილობრივი თვ-----ი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2005 წლის 8 აგვისტოს N687 უკვე ძალადაკარგული ბრძანებულებით დამტკიცებული ადგილობრივი თვ-----ი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხის პირველი მუხლის მიხედვით, ძირითადი ქონების კატეგორიაში გადის ადმინისტრაციული შენობა-ნაგებობები. თ-----ის მ-----ის სოფელ ა-----ში მდებარე 1743 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული სამი შენობა-ნაგებობით (N----- კვ.მ ს/კოდი N5-----) წარმოადგენდა სწორედ ადმინისტრაციული დანიშნულების შენობა-ნაგებობას, ეს შენობა იყო ადმინისტრაციული დანიშნულების საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 1 აპრილის N1/1-441 ბრძანების გამოცემამდე და მას შემდეგ დღემდე. სწორედ ამ შენობიდან ხდებოდა მ-----ის საჯარო ფუნქციების შესრულება და უფლებამოსილებების განხორციელება სოფელ ა-----ში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აქედან გამომდინარე თ-----ის მ-----ი ამ უძრავ ნივთს ფლობდა ზემოაღნიშნული ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანების გამოცემამდე და მას შემდეგ დღემდე. აღსანიშნავია, რომ სანამ ეს ქონება საჯარო რეესტრის ამონაწერით გახდებოდა მოპასუხე მხარის საკუთრება, მანამდე სახელმწიფო გახდა ეკონომიკის სამინისტროს სახით მისი მესაკუთრე. მოპასუხე მხარემ ითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არარსებობს.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების თ-----ის მ-----ის საკუთრებაში ძირითადი ქონების სახით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკის განვითარების მინისტრის 2008 წლის 1 აპრილის N1/1-441 ბრძანებით თ-----ის მ-----ის ძირითადი (გაუსხვისებელი) ქონების სახით საკუთრებაში გადაეცა სოფელ ა-----ში მდებარე 1743 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული სამი შენობა-ნაგებობით (N----- - კვ.მ ს/კოდი N5-----).

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

-საქართველოს ეკონომიკის განვითარების მინისტრის 2008 წლის 1 აპრილის N1/1-441 ბრძანება(ს.ფ.28-29).

3.2.2. თ-----ის მ-----ის გ-----ის საკუთრებად 2010 წლის 01 ივლისს დარეგისტრირებულია თ-----ის მ-----ის სოფელ ა-----ში მდებარე 1743 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებულზე სამი შენობა-ნაგებობა (N----- კვ.მ ს/კოდი N5-----)

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

-საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ.21)

3.2.3. საქმის მასალების თანახმად დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარემ 1997 წლის 29 დეკემბერს შეაფასებინა აუდიტორს სადავო ქონება. აუდიტორული დასკვნის თანახმად გამოკვეთილია, რომ 1997 წლის 29 დეკემბერს მოხდა ნ---- ა-----ის მიერ შესაძენად განკუთვნილი ქონების შეფასება(იხ.ს.ფ.19),ხოლო საქმეში არსებული 1999 წლის 18 მარტის ცნობის თანახმად ნ---- ა-----ემ შეისყიდა ყოფილი სასურსათო მაღაზია.სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის მოსაზრებას რომ უძრავი ქონება, რომელიც მდებარეობს თ-----ის მ-----ის სოფ. ა-----ში კოოპერატივ „ა-----ა“-ს ყოფილი ადმინისტრაციული შენობის პირველ სართულზე ყოფილი სასურსათო მაღაზიის ოთახი ფართობით 49,87 მ² შესაბამისი მიწის ნაკვეთით მისი საკუთრებაა და იგი ცნობილი უნდა იქნეს ამ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ და მოპასუხემ უნდა გამოათავისუფლოს ეს ქონება, ვინაიდან მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია სადავო უძრავ ნივთზე კანონით დადგენილი წესით საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტები.

1997 წლის 25 ნოემბრიდან ძალაში შევიდა მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი, რომლის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად უძრავი ნივთის შესაძენად უკვე აუცილებელი იყო, როგორც სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი, ასევე შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ასეთი დოკუმენტები კი მოსარჩელე მხარეს სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად კი

თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილით სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლოს იზიარებს მოპასუხე მხარის მოსაზრებას და დადგენილად მიაჩნია ის გარემოება, რომ „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2005 წლის 8 აგვისტოს N687 ძალადაკარგული ბრძანებულებით დამტკიცებული ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხის პირველი მუხლის მიხედვით, ძირითადი ქონების კატეგორიაში გავიდა ადმინისტრაციული შენობა-ნაგებობები. თ-----ის მ-----ის სოფელ ა-----ში მდებარე 1743 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული სამი შენობა-ნაგებობით (N----- კვ.მ ს/კოდი N5-----) წარმოადგენდა ადმინისტრაციული დანიშნულების შენობა-ნაგებობას, ეს შენობა იყო ადმინისტრაციული დანიშნულების საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 1 აპრილის N1/1-441 ბრძანების გამოცემამდეც და მას შემდეგ დღემდეც.

სამოტივაციო ნაწილი:

1.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, მოუსმინა მხარეთა მოსაზრებებს და მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო 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.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი

(განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2005 წლის 8 აგვისტოს N687 (ძალადაკარგული) ბრძანებულებით დამტკიცებული ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხის პირველი მუხლის მიხედვით, ძირითადი ქონების კატეგორიაშია ადმინისტრაციული შენობა-ნაგებობები. თ-----ის მ-----ის სოფელ ა-----ში მდებარე 1743 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული სამი შენობა-ნაგებობით (N----- კვ.მ ს/კოდი N5-----) წარმოადგენდა ადმინისტრაციული დანიშნულების შენობა-ნაგებობას, ეს შენობა იყო ადმინისტრაციული დანიშნულების საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 1 აპრილის N1/1-441 ბრძანების გამოცემამდეც და შემდეგაც.

საქართველოს პრეზიდენტის 2005 წლის 08 აგვისტოს №687 (ძალადაკარგული) ბრძანებულებით დამტკიცებული ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხის პირველი მუხლის მიხედვით, ძირითადი ქონების კატეგორიაშია „ ადმინისტრაციული შენობა-ნაგებობები ან მათი ნაწილი მათზე დამაგრებული მიწის ფართობით, რომლის არსებით შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენს შენობა-ნაგებობები, ასევე შესაბამისი ქონება, რომელიც აუცილებელია ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს ადმინისტრაციული საქმიანობის განსახორციელებლად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 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.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: თ-----ის მ-----ის სოფელ ა-----ში მდებარე 1743 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული სამი შენობა-ნაგებობით (N----- კვ.მ ს/კოდი N5-----) მესაკუთრეა მოპასუხე თ-----ის მ-----ის მერია, ხოლო მოსარჩელე მხარეს არა აქვს წარმოდგენილი ზემო აღნიშნულის გამაბათილებელი შესაბამისი დოკუმენტი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილის შესაბამისად, 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.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება,

გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია რომ მოსარჩელე მხარე არ არის სადავო ნივთის მესაკუთრე, სადავო ნივთის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის მონაცემებით დაგრეგისტრირებულია მოპასუხე თ-----ის მ-----ის მერია, რის გამოც სასამართლოს მიაჩნია რომ მოსარჩელე ნ---- ა-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. სასამართლო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 247-ე, 248-ე, 257-ე, 269-ე, 270-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ა:

1. არ დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე ნ---- ა-----ის სარჩელი მოპასუხე თ-----ის მ-----ის მ-----ის მიმართ.
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თელავის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;
3. 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 თელავის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

მარინე ცერცვაძე