



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

05.10.2018 წელი

ქ. ოზურგეთი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მარინა კიკნაძე
სხდომის მდივანი: მაკა გუჯაბიძე

მოსარჩელე- და-----ე,
მოსარჩელის წარმომადგენელი- და-----ძე, და-----ძე
მოპასუხე -შპს „თს-----ი“ ,
წარმომადგენელი-დე-----ილი

დავის საგანი: ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შპს „თს-----ი“ (ს/კ 4-----) დავალდებულდეს გაანთავისუფლოს და-----ის საკუთრებაში არსებული ქონება (მდებარე-ქ.ოზურგეთი, ა----- ს/კ 26.26.47.030.01.5-- 1-ლ სართულზე განთავსებული 46.30 კვ.მ კომერციული ფართი) უკანონო მფლობელობიდან და დაუბრუნდეს და-----ეს თავისუფალ მდგომარეობაში.

და-----ის წარმომადგენლის და-----ძის განმარტებით და-----ეს საკუთრებაში გააჩნია უძრავი ნივთი მდებარე ქ. ოზურგეთში, წულაძის ქ. N8-ში (ს/კ 26.26.47.030.01.5--). აღნიშნული ქონება გამოიყენება კომერციული დანიშნულებით და იგი იჯარის წესით გაიცა 2015 წლის 1 ოქტომბერს შპს ლეკაზე,

რომელმაც ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები არ შეასრულა, რის გამოც 2016 წლის დეკემბერში და-----ემ მიმარა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს. სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოპასუხე დავალდებულდა უკანონო მფლობელობიდან გაეთავისუფლებინა უძრავი ქონება. აღნიშნული გადაწყვეტილება ვერ აღსრულდა, ვინაიდან ქონების უკანონო მფლობელად მოევლინათ შპს თს-----ი, რომელმაც განაცხადა, რომ შპს ლეკას შემდგომ იგი წარმოადგენდა მოიჯარეს და უარი განაცხადა საიჯარო ქონების გამონთავისუფლებაზე.

და-----ეს არ მიუცია უფლება არც შპს ლეკასთვის და არც სხვა მესამე პირისათვის იჯარის უფლებით გაეცათ თავის საკუთრებაში არსებული კომერციული ფართი. შპს თს-----ის განცხადების საფუძველზე შეჩერებულ იქნა სააღსრულებო წარმოება და და-----ე ვერ ახერხებს თავისი კუთვნილი ქონებით სარგებლობას და შემოსავლის მიღებას. შპს თს-----ი მართლობიერად არ ფლობს სადაო ქონებას. ითხოვს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ორგანიზაციის წარმომადგენელი-დე-----ილი განმარტავს, რომ სადაო ფართი ნამდვილად ირიცხება და-----ის სახელზე, თუმცა საჯარო რეესტრის აღნიშნული ჩანაწერის და ზოგადად და-----ის საკუთრების უფლების მიმართ შეტანილია სარჩელი ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში, მისი ყოფილი მესაკუთრის მიერ, რადგან 2014 წლის 1 ოქტომბერს თამარ ქართველიშვილის მინდობილ პირს-ალექსანდრე ქართველიშვილსა და და-----ეს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით სადაო ქონებაზე. განისაზღვრა ხელშეკრულების ფასი-17000 აშშ დოლარი და გამოსყიდვის ვადა 1 წელი. ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა კანონის შესაბამისად და ქონების მესაკუთრედ აღირიცხა და-----ე. აღნიშნული ხელშეკრულება არის თვალთმაქცური და მხარეთა ნება არ იყო მიმართული უძრავი ქონების ნასყიდობისკენ. რეალურად მათ შორის დაიდო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება და სესხის უზრუნველყოფის ინსტრუმენტი გახლდა დასახელებული ქონება. მიიჩნევს, რომ დასახელებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შემდეგ, საკუთრების უფლებას სადაო ქონებაზე დაიბრუნებს მისი ნამდვილი მესაკუთრე. თვლის რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1.უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1.საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება ს/კ 26.26.47.030.01.5-- წარმოადგენს და-----ის საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 19-20).

3.2.2. საქმეშია ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 20 თებერვლის გადაწყვეტილება, რომლის თანახმადაც შპს ლეკას (შპს კომშოპს) დაეკისრა უძრავი ქონების ს/კ 26.26.47.030.01.5-- გამოთავისუფლება და-----ის სასარგებლოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ. 21-26).

3.2.3 აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 8 სექტემბრის წერილით ირკვევა, რომ შეჩერებულ იქნა აღსრულება სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილებამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

აღსრულების ეროვნული ბიუროს წერილი (იხ. ს.ფ. 100).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ გაანალიზა რა საქმის მასალები, მოუსმინა მხარეებს მიაჩნია, რომ მოთხოვნა არის კანონიერი და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტი,
საქართველოს სკ-ის 115-ე მუხლის, 312-ე მუხლი,
„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტი,

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლის-სამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ.

აღნიშნული საერთაშორისო აქტით განმტკიცებული სამართლიანი სასამართლოს უფლება გულისხმობს სასამართლოს ვალდებულებას, დაასაბუთოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. პროცესის მონაწილეებისათვის, ისევე როგორც საზოგადოებისათვის, ნათელი უნდა იყოს განსჯის ის პროცესი, რომელიც სასამართლომ გაიარა კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღებამდე. გადაწყვეტილებაში ასახული უნდა იყოს სასამართლოს მოსაზრებები და სამართლებრივი დასკვნები, რომელმაც დავის სწორედ ამგვარი გადაწყვეტილება გამოიწვია.

ასევე ქართული სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა არაერთი ნორმით ადგენს სასამართლოს ვალდებულებას დაასაბუთოს თავისი პოზიცია კონკრეტულ საკითხებთან დაკავშირებით.

მოცემულ დავასთან მიმართებაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა არის საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

6.2. სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრობითობის პრინციპზე უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობებით, განკარგოს ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს უპირველესი ამოცანაც სამოქალაქო უფლების მართლზომიერად განხორციელების უზრუნველყოფაში მდგომარეობს. ნებისმიერი დავის განხილვისას, როგორც წესი, სასამართლო ამოწმებს უფლების გამოყენებისა და ვალდებულების შესრულების მართლზომიერების საკითხს და მის საფუძველზე აფასებს მხარეთა მიერ სასამართლოს წინაშე დაყენებულ მოთხოვნათა მართებულობას. წინააღმდეგ შემთხვევაში სასამართლოსათვის

მიმართვის უფლება თავის მნიშვნელობას კარგავს. უფლების გამოყენების მართლზომიერების შესაფასებლად კი აუცილებელია, მისი გამოყენების განმაპირობებელ გარემოებათა მართლზომიერების შეფასება.

6.3. სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა შორის დავა წარმოშობილია ვინდუკაციური სარჩელის საფუძველზე. შესაბამისად, სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

1. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე;
2. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი;
3. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება სამივე გარემოების არსებობა, სარჩელი საფუძვლიანია.

განსახილველ შემთხვევაში, დადასტურებულია, რომ სადაო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება, ხოლო მოპასუხე ფლობს ქონებას. ამასთან, მოპასუხემ ვერ წარადგინა სათანადო მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მისი ფლობის მართლზომიერებას მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ სადავო უძრავ ქონებაზე. აღნიშნულის საფუძველზე, სახეზეა ვინდუკაციური სარჩელის დასაკმაყოფილებლად საჭირო ფაქტობრივი შემადგენლობა.

ვინდუკაციური სარჩელი მესაკუთრის მიერ, სასამართლოს მეშვეობით, საკუთრების უფლების დაცვის სამოქალაქო-სამართლებრივი საშუალებაა. შესაბამისად, ვინდუკაცია არის მესაკუთრის მიერ სხვისი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის საშუალება. ვინდუკაციური სარჩელი კმაყოფილდება ერთობლიობაში ორი პირობის არსებობის შემთხვევაში, მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე და მოპასუხეს - ნივთის მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამისად: ”მართლზომიერი მფლობელია დაინტერესებული პირი, რომლის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, ამასთან, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ან ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის მიუხედავად, სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაცემა, მიღება ან შედგენა უშუალოდ არ არის განსაზღვრული კანონმდებლობით. ასევე პირი, რომელიც არის დასახელებული პუნქტით განსაზღვრული საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის საგნის მესაკუთრის უფლებამონაცვლე”.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებითა და საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადასტურებულია, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელეს გააჩნია საკუთრების უფლება (იხ. პუნქტი 3.2.1). სსკ-ის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება ნამდვილად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

მოპასუხე მხარის პოზიციასთან მიმართებაში, რომ მოსარჩელის-და-----ის საკუთრების უფლების მიმართ შეტანილი აქვთ სარჩელი ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში და მისი ყოფილი მესაკუთრის მიერ სადაო ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შემდეგ, საკუთრების უფლებას სადაო ქონებაზე დაიბრუნებს მისი ნამდვილი მესაკუთრე და გაუქმდება საჯარო რეესტრის ჩანაწერი და-----ის მიმართ, სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული არის დავის შემდგომი ეტაპი, ხოლო მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ სსკ-ის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილი თანახმად მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია და შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა არის კანონიერი და უნდა დაკმაყოფილდეს.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელე ვალდებულია სათანადოდ დაასაბუთოს მისი მოთხოვნის მართებულობა, ხოლო მოპასუხემ ასევე უნდა დაასაბუთოს მისი შესაგებლის მართებულობა კანონშესაბამისი და უტყუარი მტკიცებულების სასამართლოში წარდგენის გზით და იმგვარად, რომ მხოლოდ ზეპირი მითითებით არ შემოიფარგლოს. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის 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 საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. მოცემულ შემთხვევაში და-----ის მიერ სამართლებრივად დასაბუთებული იქნა მისი მოთხოვნის კანონიერება და შესაბამისად, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სსკ-ის 53-ე მუხლის თანახმად მოპასუხე შპს თს-----ს უნდა დაეკისროს მოსარჩელე და-----ის სასარგებლოდ სახ. ბაჟის თანხა- 120

ლარის ოდენობით და სარჩელის უზრუნველყოფისათვის გადახდილი თანხა- 50 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არის გასაჩივრებული.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის -243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. და-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს.

1.1. შპს „თს-----ი“ (ს/კ 4-----) დავალდებულდეს გაანთავისუფლოს და-----ის საკუთრებაში არსებული ქონება (მდებარე-ქ.ოზურგეთი, ა----- ს/კ 26.26.47.030.01.5-- 1-ლ სართულზე განთავსებული 46.30 კვ.მ კომერციული ფართი) უკანონო მფლობელობიდან და დაუბრუნდეს და-----ეს თავისუფალ მდგომარეობაში.

2. გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

3. მოპასუხე შპს თს-----ს დაეკისროს მოსარჩელე და-----ის სასარგებლოდ სახ. ბაჟის თანხა- 120 ლარის ოდენობით და სარჩელის უზრუნველყოფისათვის გადახდილი თანხა- 50 ლარის ოდენობით.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

5. 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 ოზურგეთის რაიონული სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

მარინა კიკნაძე