



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

18 დეკემბერი, 2018 წელი.
ბათუმი

ქ.

შესავალი ნაწილი

**ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - დავით გელაშვილი
სხდომის მდივანი - ნაირა აბაშიძე**

მოსარჩელე - სს „ს-----ი“

მოსარჩელის წარმომადგენელი - დ-----ე

მოპასუხე - მ-----ე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის არკვეთა;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 მოპასუხის მ-----ის (/ნ ნ-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს „ს-----ი“-ს კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე: ხელვაჩაურის რაიონი სოფელი, ა-----ი ს/კ 2----- და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს სს „ს-----ს“.

1.2. გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

სს „ს-----მა“ საჯარო აუქციონზე შეიძინა მ-----ის უძრავი ქონება მდებარე, ხელვაჩაური, სოფელი ა-----ი, ს/კ 2-----. აღნიშნული ქონება, შეძენის შემდეგ ისევ იმყოფება მოპასუხის უკანონო მფლობელობაში, რის გამოც ბანკი ვერ ახერხებს თავისი უძრავი ქონების მფლობელობას, სარგებლობასა და განკარგვას. ამდენად მოსარჩელე მხარე იძულებული გახდა

მიემართა სასამართლოსთვის და მოეთხოვა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა

საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოსამზადებელ ეტაპზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა დ-----ემ სარჩელს მხარი დაუჭირა და ითხოვა მისი დაკმაყოფილება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ მ-----ემ წამოადგინა შესაგებელი, სადაც სარჩელი არ სცნო და მიუთითა, რომ მიუხედავად იმისა, რომ სს „ს-----მა“ აუქციონზე შეიძინა ქონება მდებარე ხელვაჩაურის რაიონის, სოფელი ა-----ი, ს/კ 2-----ის თანახმაა მორიგებაზე და მზად არის გადაიხადოს სრულად თანხა, რომელიც ს-----მა გადაიხადა მისი ქონების შესაძენად.

საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოსამზადებელ ეტაპზე მოპასუხემ მ-----ემ სარჩელი სცნო სრულად.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ხელვაჩაურის რაიონის სოფელი ა-----ში მდებარე სადავო უძრავი ქონების - (შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: 132.56 კვ.მ, დაზუსტებული ფართობი: 2457.08 კვ.მ) (საკადასტრო კოდი 2-----) მესაკუთრე არის მოსარჩელე სს „ს-----ი“.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

მოპასუხეები სადავოდ არ ხდიან მოსარჩელის საკუთრების უფლებას უძრავ ქონებაზე, რომლის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარებას ითხოვს მოსარჩელე.

ფაქტობრივად საქმეში მონაწილე ორივე მხარე ადასტურებს მოთხოვნის საფუძვლიანობას, საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოპასუხემ სარჩელი სცნო სრულად.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა

დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს კონსტიტუცია,
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი,
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ერთ-ერთი ყველაზე აბსოლუტური და მნიშვნელოვანი უფლებაა იმ უფლებათაგან, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კოდექსით.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის თანახმად, „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 „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, რომ უძრავი ქონება მდებარე ხელვაჩაურის რაიონი, სოფელი ა-----ი, საკადასტრო კოდი 2----- წარმოადგენს მის საკუთრებას და მისი ნების საწინააღმდეგოდ ფლობს მოპასუხე. 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.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით „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.“

6.3. 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“.

6.4. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილით „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრეადაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ითვლება ნამდვილად მანამ, სანამ არ დადგინდება მისი უზუსტობა. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ხელვაჩაურის რაიონი, სოფელი ა-----ი, საკადასტრო კოდი 2-----, მოსარჩელე სს „ს-----ის“ საკუთრებადაა რეგისტრირებული.

მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულება, რის გამოც ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დასტურდება სს „ს-----ის“ საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე, მყარი და დამაჯერებელია.

საქმის განხილვის მომენტისათვის სს „ს-----ი“ ქონების მესაკუთრეა და ამ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას აქვს სისრულისა და უტყუარობის დანიშნულება.

6.5. მოსარჩელის მოთხოვნა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძვლიდან კერძოდ, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელშემშლელს

მოთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

ამ ნორმის გამოყენებისათვის საჭიროა დადგენილი იქნას საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლის ფაქტი. მესაკუთრეს სხვა პირთა გამო არ უნდა შეეძლოს საკუთრებაში არსებული ნივთის თითოეული ნაწილის თავისუფალი სარგებლობა, ფლობა და განკარგვა. თუ ასეთ ფაქტს ექნება ადგილი, მიჩნეული იქნება, რომ მას ხელს უშლიან საკუთრების უფლების რეალიზებაში. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მის კუთვნილ ქონებაში მისი ნების საწინააღმდეგოდ ცხოვრობს მოპასუხე და არ აძლევს საშუალებას ამ ქონებით ისარგებლოს.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლება გააჩნია მხოლოდ მესაკუთრეს. სს „საქართველოს ბანკი“ მესაკუთრეა და მას აქვს ასეთი მოთხოვნის უფლება. დადგენილია, რომ მოპასუხე ფლობს სს „ს-----ის“ საკუთრებაში რეგისტრირებულ ქონებას და სარგებლობს ამ სიკეთით, რის წინააღმდეგაც არის მოსარჩელე. მას მოპასუხის გამო ხელი ეშლება ქონებით სარგებლობაში. მოპასუხე არ არის ქონების მართლზომიერი მფლობელი, ამიტომაც გამოსახლებული უნდა იქნეს მოსარჩელის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლიდან. გამოსახლებითა და ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემით აღსდგება სს „ს-----ის“ საკუთრების უფლება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის საკითხი

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

მოსარჩელემ მოითხოვა სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 269-ე მუხლის თანახმად გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი შეიძლება განხილული იქნეს იმავე სხდომაზე, რომელზედაც გამოტანილი იქნება გადაწყვეტილება. ასეთ დროს

გადაწყვეტილება აღსასრულებლად მიექცევა მიღებისთანავე დაუყოვნებლივ, მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე, რაც დასაშვებია კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში ან ისეთი გარემოებების სარწმუნოდ დადასტურებისას, რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან გადამხდევინებელს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს, სასამართლო საკითხს წყვეტს საქმის გარემოებების ყოველმხრივი ანალიზის და იმ შესაძლო რისკების გონივრულ ფარგლებში შეფასებით, რაც შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარს შეიძლება მოჰყვეს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელია იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის უზრუნველყოფას.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო თვლის, რომ შეუძლებელია იმ ზარალის გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოპასუხეს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების შემთხვევაში. მოსარჩელე მიუთითებს მხოლოდ საპროცესო ნორმაზე, რომელშიც აღნიშნულია სასამართლოს უფლებამოსილებაზე, რომ სასამართლოს შეუძლია დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება, მაგრამ მოსარჩელე არ ასაბუთებს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის აუცილებლობას და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოებების არარსებობას, რის გამოც მოსარჩელის მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის

მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის შესაბამისად თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ვინაიდან სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხემ სრულად სცნო სარჩელი მხარეები უნდა გათავისუფლდნენ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

უზრუნველყოფის ღონისძიება განსახილველ საქმეში გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 46-ე, 243-244ე, 248-250-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. სს „ს-----ი“-ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. მოპასუხის მ-----ის (პ/ნ ნ-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს „ს-----ი“-ს კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე: ხელვაჩაურის რაიონი სოფელი, ა-----ი ს/კ 2----- და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს სს „ს-----ს“.
3. მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან
4. მოსარჩელის მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყონებლივ აღსასრულებლად მიქცევის ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;
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 ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს

გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:
გელაშვილი

დავით