



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

07.02. 2019 წელი

ქ. მ-----

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

მცხეთის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - კობა გოცირიძე
სხდომის მდივანი - ნინო ჯანხოთელი

მოსარჩელე - ც-----

წარმომადგენელი - ნ-----

მოპასუხე - თ-----

წარმომადგენელი - ლ-----

მოპასუხე - ა-----

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გამოთხოვილი იქნეს ც-----ს უძრავი ქონება მდებარე ქ. მ-----
სოფელი მ----- ს/კ. 72.0-.2--0--) თ----- და----- უკანონო
მფლობელობიდან (სარგებლობიდან) და აღნიშნული ქონება ც-----ს
ჩაბარდეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში. **(იხ. დაზუსტებული**
მოთხოვნა 2018 წლის 07 თებერვლის სასამართლო სხდომა ოქმი)

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ სარჩელი ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2016 წლის 16 ივნისს მოსარჩელეს და მოპასუხეებს შორის რომელთაც მის

მიმართ ჰქონდათ ვალი 1----- ლარის ოდენობით ვალდებულების შერსულების მიზნით გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით ერთი წლის ვადით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.2. მოპასუხეებს დღემდე არუსარგებლიათ ამ უფლებით და არც მცდელობა ქონიათ არაერთი თხოვნისა და შეთავაზების მიუხედავად. 2017 წლის 21 ივნისს განცხადებით მიმართა მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების შეწყვეტა რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. მ----- სოფელი მ----- ს/კ. 72.0-2--0--) რაც დაკმაყოფილდა 2017 წლის 26 ივნისს. ასევე მიმართა საჯარო რეესტრს მისამართის დაზუსტების მიზნით, რაც დაკმაყოფილდა 2017 წლის 23 აგვისტოს

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.

3.1.3. დღეის მდგომარეობით მოპასუხეები მიუხედავად იმისა, რომ დაკარგეს საკუთრების უფლება დაუფლებულნი არიან და განკარგავენ მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ქონებას და არ ათავისუფლებენ მას, რითაც ეზღუდება მესაკუთრეს ისარგებლოს მის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

იხ. მხარის ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებებს მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან მოპასუხეთა მხრიდან ადგილი აქვს მოსარჩელის საკუთრების უფლების ხელყოფას.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა.

საქართველოს კონსტიტუცია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, 312-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება.

6.1. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის 1-ლი აბზაცის მიხედვით, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება.

საქართველოს კონსტიტუციის 19-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 1. საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ერთ-ერთი ძირითადი უფლებაა. იგი ნიშნავს ყოველი მესაკუთრე ფიზიკური და იურიდიული პირის უფლებას ფლობდეს და განკარგავდეს ქონებას. დაუშვებელია საკუთრებაში არსებული ქონების თვითნებურად ჩამორთმევა, ეს უფლება დაცულია საერთაშორისო სამართლებრივ აქტით - ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციით, რომელიც საქართველოს საკანონმდებლო სისტემის შემადგენელი ნაწილია და შესაბამისად, მისი დებულებების შესრულება სავალდებულოა. კერძოდ, კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. ამდენად, როგორც შიდა, ისე საერთაშორისო აქტებით რეგლამენტირებულია პირთა საკუთრების უფლების დაცვის მექანიზმები სხვათა ხელყოფისაგან.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში განვითარებული მსჯელობის თანახმად, საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 02 ივლისის N1/2/384 გადაწყვეტილება).

გარდა ამისა, სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კანონმდებლობა მოწესრიგებულია ზოგადი მოთხოვნების საფუძველზე, მათ შორისაა

კეთილსინდისიერების პრინციპი, რაც გულისხმობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა მოქმედებას გულისხმიერებითა და პასუხისმგებლობით, ერთმანეთის უფლებებისადმი პატივისცემით მოპყრობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში აღნიშნული პრინციპი გამოვლენილია მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილით, რომლითაც დადგენილია, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ უძრავი ქონების მდებარე ქ. მ----- სოფელი მ----- ს/კ. 72.0-2-0-- მესაკუთრეა ც-----

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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.

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

აღნიშნული მუხლებიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: **მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. **საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ სადავო ქონება ც----- -ს საკუთრებაა.**

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 242-ე მუხლის დეფინიციიდან გამომდინარე უფლებამოსილია,

როგორც მესაკუთრემ, გამოიყენოს აღნიშნული ქონება და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა. იგი შეზღუდულია მოპასუხის მხრიდან ამ ნივთის ფლობით, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო ფართს ფლობენ კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეთა მხრიდან უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, **მოპასუხე ცნობს სარჩელს** ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. ვინაიდან მოსამზადებელ სხდომაზე **მოპასუხე** ცნო სარჩელი ისინი განთავისუფლებულნი არიან სახელმწიფოს ბაჟის გადახდისგან. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი. გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმიდან გამომდინარე, **მოპასუხემ** ცნო სარჩელი მოსარჩელის უნდა დაუბრუნდეს უკან სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი;

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. **ც-----ს** სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. გამოთხოვილი იქნეს **ც-----ს** უძრავი ქონება მდებარე ქ. მ----- სოფელი მ----- **ს/კ. 72.0-2-0-- თ----- და-----** უკანონო მფლობელობიდან (სარგებლობიდან) და აღნიშნული ქონება **ც-----ს** ჩაბარდეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

3. **ც-----ს (3/6. 0-----** დაუბრუნდეს მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - **100 (ასი) ლარი**, რომელიც გადახდილია 2017 წლის 05 სექტემბერს **გადამხდელი ბანკი** სს „საქართველოს ბანკი“ ანგარიში სახაზინო კოდი 300763150 ბანკის კოდი TRESGE22.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში მცხეთის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (ქ. მ-----, სამხედროს ქუჩა N17) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

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 მცხეთის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება

და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

კობა გოცირიძე