



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

29.10.2019 წ.

ქ. ოზურგეთი

შესავალი ნაწილი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე მარინა კიკნაძე

სხდომის მდივანი თამილა მახარაძე-ბოლქვაძე

მოსარჩელე- სსიპ სა-----ო,
მოსარჩელის წარმომადგენელი- გრ-----ძე
მოპასუხე- გა-----რი,
წარმომადგენელი-კა-----ი

დავის საგანი:უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1.გა-----რისგან გამოთხოვილ იქმას სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ოზურგეთი, მ-----, ს/კ 26.26.3-.0-- და უძრავი ქონება გადაეცეს მესაკუთრეს თავისუფალ მდგომარეობაში.

მოსარჩელე ორგანიზაციის წარმომადგენლის გრ-----ძის განმარტებით ოზურგეთში, მ-----ზე მდებარე უძრავი ქონება ს/კ 26.26.3-.0-- წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, რომლის ნაწილით 2016 წლის 24 თებერვლიდან დღემდე არამართლზომიერად სარგებლობს და იყენებს

სამეწარმეო საქმიანობისათვის გა-----რი. ითხოვს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე გა-----რის წარმომადგენლის კა-----ის განმარტებით სადაო ქონებას მოპასუხე ფლობს 17 წლის განმავლობაში. შენობა ჯერ იყო ზ-----
- კოლმეურნეობის და შემდეგ სოფ. მ-----ს კოლმეურნეობის საკუთრება, რომელიც გაარემონტა და გადახურა. მისმა მარწმუნებელმა იმის შესახებ, რომ ქონება იყო სახელმწიფოს საკუთრება, შეიტყო 2018 წლის 25 ივნისს, რა დროსაც ჩაბარდა მოსარჩელე მხარის წერილი. აღნიშნულის შემდგომ გა-----
-----რმა დატოვა შენობა და აღარ სარგებლობს. შენობაში დარჩენილია ჩარხი, რომლის გატანაზე პრობლემა არ აქვს. მისი მარწმუნებელი თანახმაა რომ მოსარჩელე მხარეს ჩააბაროს შენობის გასაღები და რაიმე სახის წინააღმდეგობას შენობის დაცლასთან დაკავშირებით მისი მარწმუნებლის მხრიდან ადგილი არ აქვს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ უძრავი ქონება ს/კ 26.26.3-0-- წარმოადგენს სახ. საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ გარემოებებს:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 14-15).

3.1.2. შსს გურიის პოლიციის დეპარტამენტის ოზურგეთის რაიონული სამმართველოს 2018 წლის 2-----თ ირკვევა, რომ ქ. ოზურგეთში, მ-----ზე მდებარე სახ. საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით გა-----რი სარგებლობს 17 წელია და იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისათვის და დღეის მდგომარეობით აგრძელებს სამეწარმეო საქმიანობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ გარემოებებს:

შსს გურიის პოლიციის დეპარტამენტის ოზურგეთის რაიონული

სამმართველოს 2018 წლის 2----- (იხ. ს.ფ. 19).

3.1.3. საქმეშია სახ. ქონების ეროვნული სააგენტოს 2----- წერილი, რომლითაც გა-----რს ეცნობა სახ. საკუთრებაში არსებული და არამართლობიერად სარგებლობის საფასურის გადახდის თაობაზე, რომელიც მოპასუხეს ჩაბარდა 2018 წლის 8 მაისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ გარემოებებს:
წერილი (იხ. ს.ფ. 58-59).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სკ-ის 170-ე, 172-ე, 168-ე, 183-ე, 311-312-ე მუხლებით

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში RYSOVSKYY v. UKRAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწოროზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად. (RYSOVSKYY v. UKRAINE, 2012).

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში – მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას დამატებითი №1 ოქმის პირველი მუხლის მიხედვით, დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების

ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია, საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ (იხ. იონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ, დიდი პალატა, №48939/99, § 124, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2004-XII და პრინცი ჰანს-ადამ II ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ; დიდი პალატა, №42527/98, § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2001-VIII).

6.2. სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმწიკრულებო შეზღუდვის 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 ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამდენად, უნდა გამოიკვეთოს სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, რათა მოსარჩელეს უფლება ჰქონდეს, ნივთის მისთვის გადაცემა მოითხოვოს.

როგორც დადგენილია სადავო უძრავი ნივთი (ს/კ 26.26.3-0--) საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელის სახელზე **(იხ. პუნქტი 3.2.1).**

მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ფლობდა მოპასუხე. თუმცა მისი განმარტებით იგი არ არის წინააღმდეგი გაანთავისუფლოს სადაო ქონება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ვინდიკაციური სარჩელი) მესაკუთრის უფლების დაცვის აღიარებული საშუალებაა. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ვინდიკაციური სარჩელის არსი

საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან მომდინარეობს, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკის თანახმად, ვინდიკაციური სარჩელის დასაკმაყოფილებლად კუმულაციურად, სამი წინაპირობა უნდა არსებობდეს: მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრე უნდა იყოს, მოპასუხე სადავო ქონებას უნდა ფლობდეს და მას ამ ნივთის ფლობის უფლება არ უნდა ჰქონდეს (იხ.სუსგ №ას-707-677-2016, 23.09.2016 წ). იმ შემთხვევაში თუ დადგინდება სამივე გარემოების არსებობა, სარჩელი საფუძვლიანია.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების დანაწესზე და განმარტავს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრის ჩანაწერით დასტურდება. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია არსებობს, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე მათი უზუსტობა არ დამტკიცდება.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო მიუთითებს რომ მოპასუხეს სადავო ქონების ფლობის ფაქტი სადავოდ არ გაუხდია.

სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისთვის საჭირო სამი წინაპირობიდან ორი, კერძოდ, მოსარჩელე უძრავი ქონების მესაკუთრეა, მოპასუხე კი მის უძრავ ქონებას ფლობს, შესაბამისად, უნდა შეფასდეს მესამე ელემენტის არსებობა, მოპასუხეს გააჩნდა, თუ არა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი.

საქმის მასალებში არ არსებობს მტკიცებულება და არც მხარეთა ახსნა-განმარტებით დასტურდება, რომ მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა არსებობდა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება მოპასუხესთან მიმართებაში შეზღუდულიყო. ამასთან, არც უფლებრივი შეზღუდვისთვის აუცილებელი კანონისმიერი საფუძველია სახეზე. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, გარემოებას მასზედ, რომ აპელანტები უძრავ ქონებას მართლზომიერი საფუძვლის გარეშე ფლობენ.

სსკ-ის 168-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს დასაბუთებულ პრეტენზიას წაუყენებს. ამდენად, გამოიკვეთა ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, დადგინდა, რომ მოსარჩელეს უფლება ჰქონდა, სადავო

ქონების მისთვის გადაცემა მოეთხოვა.

სამოქალაქო სამართალში მტკიცების ტვირთის გადანაწილების სამართლიანი და ობიექტური სტანდარტი არსებობს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომ – სსსკ) მე-4 და 102-ე მუხლების თანახმად, სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის საფუძველზე მიმდინარეობს. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან ეს ფაქტები, რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული.

სამოქალაქო პროცესში სასამართლო შებოჭილია არამარტო მხარეთა სასარჩელო მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის ფარგლებით, არამედ მხარეთა მითითებებით, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს ამყარებს. ამ გარემოებათა დამტკიცება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით შეიძლება. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მხარეებს მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთი თანაბრად ეკისრებათ.

საკასაციო სასამართლოს პრაქტიკით დადგენილია, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის შემთხვევაში, მტკიცების საგანში შემავალი სამი ელემენტიდან (მოსარჩელის საკუთრების უფლების არსებობა ნივთზე; ამ ნივთის მოპასუხის მფლობელობაში ყოფნა; მოპასუხის მიერ ნივთის არამართლზომიერი ფლობა) პირველი ორის დადასტურების ვალდებულება მოსარჩელეს ეკისრება, ხოლო მესამე ელემენტზე მას მითითების ვალდებულება გააჩნია. მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ამონაწერი წარადგინა, რომლითაც მისი საკუთრების უფლებაა გარანტირებული. რაც შეეხება მესამე ელემენტს – ნივთის ფლობას, მოპასუხის მტკიცების საგანში შედის მისი ფლობის ნამდვილი უფლების დადასტურება (მართლზომიერი მფლობელი, მესაკუთრე). საპროცესო კანონმდებლობა ადგენს მხარის სრულ უფლებას, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის ფარგლებში (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 და მე-4 მუხლები), თავისუფლად წარადგინოს მტკიცებულებები, რომლებიც, მისი შეფასებით, მისი პოზიციის მართებულობას ადასტურებენ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსკ-ის 170-172-ე მუხლების გათვალისწინებით უნდა დაკმაყოფილდეს მოთხოვნა.

7. საპროცესო ხარჯები

ვინაიდან მოპასუხე მხარემ ცნო სარჩელი, მხარეები თავისუფლდებიან სახ. ბაჟის გადახდისაგან.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სსკ-ის 53-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. სსიპ სახ. ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხე გა-----რის (პ/ნ 3-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ოზურგეთი, მ-----, ს/კ 26.26.3-0-- და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს.
3. მხარეები გათვალისწინებული არიან სახ. ბაჟის გადახდისაგან.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში 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
კიკნაძე

მარინა