



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

25.11.2019 წელი
რუსთავი

ქ.

**გარდაბნის მუნიციპალიტეტში რუსთავის საქალაქო სასამართლოს
მაგისტრატი სასამართლო
მოსამართლე დიანა გოგატიშვილი**

მოსარჩელე შპს ს-----“
წარმომადგენელი გიორგი დევიძე

მოპასუხე ა----- ქ-----ი
წარმომადგენელი ცეზარ მელითაური

დავის საგანი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების
გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ა----- ქ-----ის მფლობელობიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების - გარდაბნის მუნიციპალიტეტი სოფელი ყ----- (საკადასტრო კოდი 8-----) გამოთხოვა და მოსარჩელისთვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.

სარჩელი გარემოებები:

აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებულ აუქციონზე 2019 წლის 21 ივნისს შპს „საქართველოს უძრავი ქონების ფონდმა“ შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ყ----- კოდი 8----- და საჯარო რეესტრში აღირიცხა მის მესაკუთრედ. ქონება ისევ წინა მესაკუთრის მფლობელობაშია, რის გამოც მესაკუთრე ვერ ახერხებს ქონების ფლობას, სარგებლობას და განკარგვას.

2. მოპასუხეების პოზიცია

მოპასუხემ 2019 წლის 20 სექტემბერს წარმოდგენილ წერილობით შესაგებელში სარჩელი ცნო.

სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე მოსარჩელე არ გამოცხადდა. სხდომაზე გამოცხადებულმა მოპასუხის წარმომადგენელმა დაადასტურა შესაგებელში მითითებული პოზიცია სარჩელის ცნობის შესახებ. ასევე თანხმობა განაცხადა საქმეზე გადაწყვეტილება გამოტანილი იქნას ზეპირი მოსმენის გარეშე.

2019 წლის 18 ნოემბერს სასამართლოში წარმოდგენილია მოსარჩელე შპს ს-----
-----ს წარმომადგენლის გიორგი დევიდის განცხადება, რომელშიც მითითებულია, რომ მოსარჩელე თანახმაა სასამართლომ საქმე განიხილოს ზეპირი მოსმენის გარეშე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. შპს „ს-----ს“ საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება - გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ყ-----ში მდებარე 1500 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლი (კოდი 8-----). უძრავი ქონება მოსარჩელემ შეიძინა 2019 წლის 21 ივნისს იძულებით აუქციონზე. საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2019 წლის 21 ივნისს მიღებული განკარგულებით აუქციონზე ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ.

სასამართლოს ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- სარჩელი (ს.ფ. 3-6)
- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს.ფ. 24-25. ტომი 1)
- შესაგებელი (ს.ფ. 30-34. ტომი 1)

3.1.2. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ყ-----ში მდებარე 1500 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლი (კოდი 8-----) არის წინა მესაკუთრის მოპასუხე ა----- ქ-----ის მფლობელობაში

სასამართლოს ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- სარჩელი (ს.ფ. 3-6)
- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს.ფ. 26-27. ტომი 1)
- შესაგებელი (ს.ფ. 30-34. ტომი 1)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები სადაო არ არის.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობის გამო სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე, 312-ე, 170-ე, 159-ე, 168-ე, 162-ე, 164-ე მუხლი
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 207-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, 208-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური სარჩელი, რომლის სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი. ამ ნორმის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

ამგვარი სარჩელების განხილვისათვის აუცილებელია სამი ფაქტობრივი გარემოების ერთობლივად არსებობა. მოსარჩელე უნდა იყოს სადაო ქონების მესაკუთრე; მოპასუხის მფლობელობაში უნდა იყოს სადაო ქონება; მოპასუხე მოსარჩელის ქონებას უნდა ფლობდეს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

მოსარჩელე არის იმ უძრავი ქონების მესაკუთრე, რომელიც არის მოპასუხის მფლობელობაში. მოსარჩელემ საკუთრების უფლება მოიპოვა იძულებით აუქციონზე ქონების შეძენის შედეგად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ესე იგი რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპის თანახმად მოსარჩელე არის სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრე, რადგან მოსარჩელის საკუთრების უფლება შეცვლილებული, სადაო არ არის. აუქციონის მართლზომიერების შესახებ დავა სასამართლოში აღძრული არ არის. ამდენად, მოსარჩელის საკუთრების უფლება წარმოშობილია ნამდვილი უფლების საფუძველზე და მას უფლება აქვს ისარგებლოს მისი კუთვნილი ქონებით კანონით დადგენილი წესით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს ქონებით, 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 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

საკუთრების უფლების შინაარსში შედის მესაკუთრის უფლებამოსილება ისარგებლოს, ფლობდეს კუთვნილ ნივთს, განკარგოს იგი ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე. მესაკუთრეს დასახელებულ ნორმაში მითითებული უფლებამოსილებები გააჩნია კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტური უფლება არ არის და მესაკუთრის უფლება შებოჭილია სხვათა მართლზომიერი უფლებებით, მან საკუთრების უფლება კეთილსინდისიერად უნდა განახორციელოს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის საფუძველზე მესაკუთრე უფლებამოსილია მოითხოვოს ნივთის დაბრუნება იმ პირისაგან ვინც ამ ნივთს არამართლზომიერად ფლობს, ხოლო მართლზომიერი მფლობელობა ემყარება გარიგებას ან კანონს. შესაბამისად პირი მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, როცა მფლობელობის უფლება მინიჭებული აქვს კანონით, ნორმატიული აქტის საფუძველზე ან მოპოვებული აქვს მესაკუთრესთან შეთანხმებით.

სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის მიხედვით, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისად დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მას შემდეგ, რაც ქონება გასხვისდა იძულებით აუქციონზე, შეწყდა ბინაზე მოპასუხეების მართლზომიერი მფლობელობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლით დადგენილი სამოქალაქო სამართალწარმოების დისპოზიციურობის პრინციპის თანახმად მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით, ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის შეტანის შესახებ. ამასთან, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ, მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს ცნოს სარჩელი. ამდენად, აღნიშნული ნორმის შესაბამისად საპროცესო კოდექსით მოპასუხეს მინიჭებული აქვს უფლება ცნოს სარჩელი. მოპასუხეს წერილობით შესაგებელში სრულად ცნო სარჩელი. 2019

წლის 7 ნოემბრის სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა ცეზარ მელითაურმა, რომელსაც მინდობილობით მინიჭებული აქვს სარჩელის ცნობის უფლებამოსილება, განაცხადა, რომ მოპასუხე სრულად ცნობს სარჩელს. ამდენად, მოპასუხემ დისპოზიციურობის პრინციპის საფუძველზე განაცხადა სარჩელის ცნობის შესახებ, რაც ზემოთაღნიშნული გარემოებების გამო მის წინააღმდეგ წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილების საკმარისი საფუძველია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 207-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვაზე მხარეთა თანხმობის შემთხვევაში სასამართლოს შეუძლია საქმე განიხილოს ზეპირი მოსმენის გარეშე, რის შესახებაც გამოაქვს მოტივირებული განჩინება. საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვის თაობაზე სასამართლომ წინასწარ უნდა აცნობოს მხარეებს. ამ ნორმის შესაბამისად 2019 წლის 18 ნოემბრის განჩინებით დადგენილია საქმის ზეპირის მოსმენის გარეშე განხილვა.

ამდენად, მოპასუხე არ არის მის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების მართლობიერი მფლობელი. აქედან გამომდინარე, მესაკუთრის პრეტენზია მოპასუხის მიმართ დასაბუთებულია, რაც სადაო უძრავ ქონებაზე მოპასუხის მფლობელობის შეწყვეტის საფუძველია.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამ ნორმის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მოსარჩელეს გადაუვადდა სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის გადახდა, რის გამოც ამ საქმეზე სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი არ არის.

სსსკ 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარი სხდომის დაწყებამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. მოსამზადებელ ეტაპზე სარჩელის ცნობის გამო მოპასუხე თავისუფლდება ამ საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. ამდენად, ამ საქმეზე ორივე მხარე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, რის გამოც სასამართლო ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო ბიუჯეტი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 207-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. დაკმაყოფილდეს შპს „ს-----ს“ სარჩელი;
 - 1.1. ა----- ქ-----ის მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება - გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ყ-----ში მდებარე 1500 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლი (კოდი 8-----) და მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;
2. მხარეები გათავისუფლდნენ სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში გარდაბნის მუნიციპალიტეტში რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მაგისტრატ სასამართლოში სააპელაციო საჩივრის წარმოდგენის გზით.

მოსამართლე

დიანა გოგატიშვილი