



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

19.11.2019 წ.

ქ. ზესტაფონი

შესავალი ნაწილი

ზესტაფონის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე - ელენე ოსაძე

სხდომის მდივანი - სოფიო რობაქიძე

მოსარჩელე - სს „კ----- პ----- ჯ-----“

წარმომადგენელი - ს----- გ-----;

მოპასუხე - გ----- ს-----;

წარმომადგენელი - ნ--- ფ-----;

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე გ----- ს----- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას მოსარჩელე სს „კ----- პ----- ჯ-----ს“ კუთვნილი 30 კვ.მ-ის ოდენობის უძრავი ქონება, მდებარე ქ.ზესტაფონი, ჩ-----, ბ-----, საკადასტრო კოდით 3-----.

1.2. საკუთრების უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მიზნით დაევალოს მოპასუხე გ----- ს-----ს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ.ზესტაფონი, ჩ-----, ბ-----, საკადასტრო კოდით 3----- გაათავისუფლოს უკანონო მფლობელობიდან და თავისუფალ მდგომარეობაში ჩააბაროს მოსარჩელეს;

მოსარჩელის პოზიცია:

2017 წლის 10 იანვარს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს #A15074395-014/001 განკარგულების საფუძველზე, სს „კ-----პ-----ჯ-----მ“ შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ქ.ზესტაფონი, ჩ-----, ბ-----, საკადასტრო კოდით პ------. მართალია, მოპასუხე ცხოვრობს სხვა მისამართზე, მაგრამ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება გაერთიანებულია მეორე სართულზე მდებარე ერთ ოთახიან ბინასთან, რომელიც აუქციონზე შეიძინა. მოსარჩელის საკუთრება მოპასუხის საკუთრებასთან დაკავშირებულია ხის კიბით. კორპუსის სადარბაზოდან მოსარჩელის ბინას შესასვლელი არ აქვს. იგი გაუქმებულია მოპასუხის მიერ და მოპასუხე გ.ს----- საკუთრებაში გავლის გარეშე მოსარჩელე ვერ შედის მის საკუთრებაში, რომელსაც ფაქტობრივად ფლობს მოპასუხე, არ აძლევს უფლებას გააკეთონ ინდივიდუალური შესასვლელი და ისარგებლონ თავისი საკუთრებით.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე გ----- ს-----მ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო იმ მოტივით, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს წარმოებაში სადაო ქონებასთან დაკავშირებით სააღსრულებო ბიუროს მიმართ მიმდინარეობდა საქმის წარმოება და მოპასუხე ელოდება საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებას.

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე გ----- ს-----მ და მისმა წარმოდგენელმა, მარტივი შედავებით, სარჩელი არ ცნეს და ითხოვეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. ქ.ზესტაფონში, ჩ-----, ბ-----ში (ს.კ პ-----) მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეს, სს „კ-----პ-----ჯ-----ს“ მიერ ამ უძრავი ქონების შეძენამდე, წარმოადგენდა ხ----- კ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 10 იანვრის # A15074395-014/001 განკარგულება;
- მხარეთა განმარტება;

3.2. სს „კ-----პ-----ჯ-----მ“ 2017 წლის 10 იანვარს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე 1500 ლარად შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე ქ.ზესტაფონში, ჩ-----, ბ-----ში, ს.კ პ----- და 2017 წლის 09 თებერვლიდან მოხდა ამ უძრავი ქონების მესაკუთრედ სს „კ-----პ-----ჯ-----ს“ რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან N882017070039;
- აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 10 იანვრის # A15074395-014/001 განკარგულება;

- მხარეთა განმარტება;

3.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილებით ნ----- კ----- სარჩელი მოპასუხე სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიმართ, სადაც მესამე პირს წარმოადგენდა სს „კ----- პ----- ჯ-----“, ხოლო დავის საგანს - სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 10 იანვრის # A15074395-014/001 განკარგულების ბათილად ცნობა - არ დაკმაყოფილდა. გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება;

3.4. მოპასუხე გ----- ს----- სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს და სარგებლობს სს „კ----- პ----- ჯ-----ს“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ.ზესტაფონი, ჩ-----, ბ-----, ს.კ 3-----, რითაც მოსარჩელეს ხელი ეშლება მის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა განმარტება;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მხარეთა სამართლებრივი პოზიციის გაანალიზებისა და ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, **რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს;**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

-საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე, 158-ე, 168-ე, 170-ე, 172-ე, 312-ე მუხლები;

-საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე, 131-133-ე მუხლები.

-საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი.

- ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 1952 წლის 20 მარტის დამატებითი ოქმი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის, პირველი მუხლი იცავს საკუთრების უფლებას, კერძოდ, ყველა **ფიზიკურ და იურიდიულ პირს უფლება აქვს დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით**. არავის არ შეიძლება წაერთვას ქონება, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვს და იმ პირობით, რაც გათვალისწინებულია კანონით და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით.

აღნიშნული მუხლის პირველი წინადადებაიდან ჩანს, რომ საკუთრების უფლება დაცულია როგორც კერძო, ასევე იურიდიული პირებისათვის. ამასთან, საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევების განხილვისათვის ევროპის სასამართლომ აღნიშნული მუხლი გაყო სამ ნაწილად. საქმეში „**სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ**“ სასამართლომ დაადგინა: „აღნიშნული დებულება მოიცავს სამ განსხვავებულ ნორმას: პირველი ნორმა, რომელიც მუხლის პირველ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული, არის საერთო ხასიათის და იცავს საკუთრებით დაუბრკოლებლად სარგებლობის უფლებას. მეორე ნორმა, რომელსაც მუხლის მეორე წინადადება ეხება, ითვალისწინებს საკუთრების ჩამორთმევის უფლებას და ამას უკავშირებს კონკრეტულ გარემოებებს. მესამე ნორმა, რომელიც მოცემულია მუხლის მეორე ნაწილში, აცხადებს, რომ სახელმწიფოებს შეუძლიათ აკონტროლონ საკუთრებით სარგებლობის უფლება საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე“.

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში „**მარქსი ბელგიის**“ წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის დამატებით ოქმის პირველი მუხლი, არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, **CASE OF MARCKX v. BELGIUM**, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება; განაცხადი =6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების

კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება.

საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი. კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით.

იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: **ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.** მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ანუ, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

ვინდიკაციური სარჩელის პირობებში, სწორედ მოსარჩელეს ეკისრება სარჩელის პირველი ორი საფუძვლის დადასტურება, ხოლო მესამე ელემენტზე მითითების ვალდებულება გააჩნია და ნივთის ფლობის კანონიერების დადასტურება მოპასუხის ვალდებულებაა. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ანუ, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

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. მესაკუთრეს

უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად სადავო უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრებად, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე საქმის მასალებით დადგენილია რომ მოსარჩელე არის მითითებული უძრავი ქონების მესაკუთრე. მოსარჩელის სახელზე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე.

ამდენად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილებიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს ეკისრება, საჯარო რეესტრის ამონაწერზე დაყრდნობით დაამტკიცოს ნივთზე საკუთრების უფლების არსებობა (რაც მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა), ასევე, ნივთის მოპასუხის მიერ ფლობის ფაქტი, რაც შეეხება მფლობელს, ამავე ნორმიდან გამომდინარე, მისი შესაგებელი შეიძლება, ემყარებოდეს, როგორც ფლობის ნამდვილი, მართლზომიერი უფლების არსებობას, ისე – საკუთრების უფლების ნამდვილობას და, როგორც ერთი, ისე - მეორე ფაქტის სათანადო მტკიცებულებით დადასტურება მისი მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია და სადავო არ არის, რომ **ქ.ზესტაფონში, ჩ-----, ბ-----ში , ს.კ 3-----** მდებარე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია სააქციო საზოგადოება „**კ----- ჰ----- ჯ-----ს**“ საკუთრებად, შესაბამისად, მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად, მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე

(მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად.

6.4. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხის მფლობელობაშია, დადასტურებულია მხარეთა განმარტებით; სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის გ----- ს-----ა და მისი წარმომადგენლის მიერ დაფიქსირებული მოსაზრებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

ამავე კოდექსის 132-ე მუხლის თანახმად საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის აღიარება მხარეს შეუძლია როგორც ზეპირი, ისე წერილობითი ფორმით, საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების ან ამ საქმის სასამართლო სხდომაზე განხილვის დროს. თუ აღიარება წარმოდგენილია წერილობითი ფორმით, იგი დაერთვის საქმეს. ზეპირად გაკეთებული აღიარება შეიტანება სასამართლო სხდომის ოქმში. მოპასუხე მხარე ადასტურებს მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებას და აღიარებს მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების ფლობის და ამ ქონებით სარგებლობის ფაქტს.

მოპასუხე მხარე ადასტურებს მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებას და აღიარებს მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების ფლობის ფაქტს. განსახილველ შემთხვევაში, აღიარების გაქარწყლების თაობაზე მოპასუხეს და მის წარმომადგენელს პრეტენზია არ წარმოუდგენია, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 133-ე მუხლის შესაბამისად. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, მოპასუხის მიერ მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ნივთის ფლობისა და ამ ნივთით სარგებლობის ფაქტი.

6.5. მოსარჩელემ წარმოადგინა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რაც ადასტურებს უძრავ ქონებაზე მის მესაკუთრეობას, მხარეები ადასტურებენ, რომ სადავო

უძრავი ქონება მოპასუხის მფლობელობაშია. მოპასუხის მტკიცების საგანში კი შედის იმისი დადასტურება, რომ მას გააჩნია ნივთის ფლობის ნამდვილი უფლება.

მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა.

სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამავე კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, მაგრამ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რაც დაადასტურებდა მოპასუხის საკუთრებას და შესაბამისად მის მიერ ამ ქონების მართლზომიერ მფლობელობას მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა.

მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ მოპასუხემ ვერ დაძლია მტკიცების ტვირთი. **მას ამ კუთხით რაიმე არსებითი შედავება არ წარმოუდგენია.** შესაბამისად, მოპასუხემ ვერ დაადასტურა ნივთის მართლზომიერი ფლობის ფაქტი, მოსარჩელის საკუთრების უფლებადამდგენი დოკუმენტი კი, კანონით დადგენილი წესით შედავებული არ არის, შესაბამისად, სასამართლო ხელმძღვანელობს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებით (**სკ-ის 312-ე მუხლი**) და მიიჩნევს, რომ მოპასუხის უფლება ვერ განიხილება მართლზომიერად.

6.6. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რომელიც აღძრული სარჩელის ფარგლებში, ფაქტიურად ითხოვს მოპასუხის გამოსახლებას და ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისა და არსებობს სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები.

მოსარჩელე პრაქტიკულად, სრულად მოკლებულია შესაძლებლობას, გამოიყენოს კუთვნილი უძრავი ქონება. მოსარჩელეს არა მარტო ხელი ეშლება თვისი კუთვნილი უძრავი ქონების გამოყენებაში, არამედ ფაქტობრივად მას ჩამორთმეული აქვს მისი გამოყენების და მფლობელობის შესაძლებლობა,

ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლის თანახმად მოსარჩელეს არ გადაცემია ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი.

არსებობს სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მოსარჩელეს აქვს სრული უფლება მოითხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხის ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელი, როგორც ფორმალურ-სამართლებრივი, ისე ფაქტობრივი თვალსაზრისით გამართულია, კერძოდ, მოსარჩელემ წარადგინა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რაც ადასტურებს უძრავ ქონებაზე მის მესაკუთრეობას.

6.7. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე სადავო ნივთს ფლობს კანონისმიერი და სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს აქვს უფლება გამოითხოვოს უძრავი ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

არსებობს სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მოსარჩელეს აქვს სრული უფლება მოითხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხის ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი. აღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელი, როგორც ფორმალურ-სამართლებრივი, ისე ფაქტობრივი თვალსაზრისით გამართულია. ამომდინარე აღნიშნულიდან, **სს „კ----- ჰ-----ს“** სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას სადავო უძრავი ქონება.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეზე მოსარჩელის მიერ წინასწარ იქნა გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით. რაც შეეხება მოპასუხეს, საქმეში წარმოდგენილი სსე ბიუროს შემოწმების აქტის N199528 ამონაწერით დგინდება, რომ იგი არის მკვეთრად გამოხატული შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირი, შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე უნდა გათავისუფლდეს მოსარჩელის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ გაღებული ხარჯის ანაზღაურებისაგან და მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი სრულად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. სს „კ----- პ----- ჯ-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. მოპასუხე **გ----- ს----- (პ.5 1-----)** უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას მოსარჩელე **სს „კ----- პ----- ჯ-----ს“ (ს.5 4-----)** კუთვნილი 30 კვ.მ-ის ოდენობის უძრავი ქონება, მდებარე ქ.ზესტაფონი, ჩ-----, ბ-----, საკადასტრო კოდით 3-----.

3. საკუთრების უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მიზნით დაევალოს მოპასუხე **გ----- ს-----ს** მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 30 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონება მდებარე ქ.ზესტაფონი, ჩ-----, ბ-----, საკადასტრო კოდით 3----- გაათავისუფლოს უკანონო მფლობელობიდან და თავისუფალ მდგომარეობაში ჩააბაროს მოსარჩელე **სს „კ----- პ----- ჯ-----ს“**;

4. მოსარჩელე **სს „კ----- პ----- ჯ-----ს“ (ს.5 4-----)** სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს საქმეზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 120 ლარი, რომელიც ჩარიცხულია შემდეგ კოდზე - 300193150 (საგადახდო დავალება N1301946, გადახდის თარიღი 22.06.2017 წელი, გადამხდელი სს „კ----- პ----- ჯ-----“);

5. მოპასუხე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის

ვადში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

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

მოსამართლე:
ოსაძე

ელენე