



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

09 აგვისტო, 2019 წელი
სამტრედია

ქ.

შესავალი ნაწილი

სამტრედიის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ნონა ზარქუა
სხდომის მდივანი - გურამ შენგელია

მოსარჩელე - შპს „ს-----“;

წარმომადგენელი - ქ-----ე

მოპასუხე - დ-----ე;

**დავის საგანი - უძრავი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან
გამოთხოვა;**

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე დ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი სამტრედია, ქუჩა თ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 3-...5-1-- და უძრავი ქონება გადაეცეს შპს ს-----ს თავისუფალ მდგომარეობაში.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მიუთითა შემდეგი: 2017 წლის 11 სექტემბრის აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს განკარგულების A----- საფუძველზე, იძულების აღსრულების შედეგად, შპს „ს-----“ შეიძინა უძრავი ქონება და საჯარო

რეესტრში დაარეგისტრირა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქალაქი სამტრედია, ქუჩა თ----- უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 3-.-.5-1--. მოპასუხე დ-----ე ცხოვრობს მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებაში, უკანონოდ ფლობს ქონებას და უარს აცხადებს ნებაყოფლობით ქონების გათავისუფლებაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო. მოპასუხის განმარტებით, სადავო საცხოვრებელ სახლს, ფლობს კანონიერად, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. საქმეში უდავო ფაქტობრივი გარემოება არ მოიპოვება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე: ქალაქი სამტრედია, ქუჩა თ----- საკადასტრო კოდი 3-.-.5-1-- საკუთრების უფლებით ირიცხება შპს „ს-----“-ს საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

– ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 15-16);

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების თანახმად, შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე 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 რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე დ-----ემ ვერ შეძლო სასამართლოსთვის წარმოედინა მის მიერ ქალაქი სამტრედია, ქუჩა თ-----ში მდებარე უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, შესაბამისად ვერ დაასაბუთა სადავო ქონებაზე მესაკუთრის შესახებ საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერის უზუსტობა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე შპს „ს-----“-ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია;
საქართველოს კონსტიტუცია;
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის მე-17 მუხლით: „ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად. არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად“.

6.2. ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში“.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას „არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება).

6.3 საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერ 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული ნორმებიდან 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.

მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, მოსარჩელე წარმოადგენს უძრავი ნივთის, ქალაქი სამტრედია, ქუჩა თ-----, მიწის

(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 3-...5-1-- მესაკუთრეს და აღნიშნულ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე.

6.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

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

6.6 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. მოპასუხე სადავო ბინას ფლობს მართლზომიერი საფუძვლის გარეშე, შესაბამისად, იგი არის უკანონო მფლობელი და ამდენად, არსებობს ყველა ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი იმისათვის, რომ მესაკუთრე შპს „ს-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები.

7.1. 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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის თანახმად იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს. ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ფასი განისაზღვრება: 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან

სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-14 მუხლის „ა“ პუნქტის ტანახმად, მაგისტრატი მოსამართლეები პირველი ინსტანციით განიხილავენ „ქონებრივ დავებს, თუ სარჩელის ფასი არ აღემატება 5000 ლარს. ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

განსახილველ შემთხვევაში ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ მოპასუხეს უნდა გადახდეს სახელმწიფო ბაჟის 60 (სამოცი) ლარის ოდენობით.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

8.1. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. შპს „ს-----“-ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. დ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს შპს „ს-----“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება ქალაქი სამტრედია, ქუჩა თ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 3-...5-1-- და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს შპს „ს-----“-ს.

2. მოპასუხე დ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 60 (სამოცი) ლარის გადახდა;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით სამტრედიის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

4. 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 სამტრედიის რაიონული სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ნონა ზარქუა