



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

17 იანვარი, 2020 წელი
დედოფლისწყარო

ქ.

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

სიღნაღის რაიონული სასამართლო
დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტში მაგისტრატი
სასამართლო
მოსამართლე ალექსანდრე ლომიძე
სხდომის მდივანი თეონა ოზბეთელაშვილი

მოსარჩელე: სს მ-----ი“

წარმომადგენელი: თ-----ე

მოპასუხეები: ს-----ი, ნ-----ი

წარმომადგენელი: ე-----ი

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოპასუხეების ს-----ისა და ნ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს მ-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: რ-----
-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი: 3400 კვ.მ; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 საერთო ფართი 147 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N5-0-3-2-- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: სს მ-----მა“ შპს „კ-----ს“ 2019

წლის 11 სექტემბრის N025/19 განკარგულების საფუძველზე აუქციონზე შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე: რ-----
-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი: 3400 კვ.მ; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 საერთო ფართი 147 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N5-0-3-2--. ქონებაზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. მოპასუხე ს-----ი და ნ-----ი უკანონოდ ფლობენ და სარგებლობენ მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონებით. ისინი არაერთხელ იყვნენ სიტყვიერად გაფრთხილებულნი, თუმცა უშედეგოდ, რის გათვალისწინებითაც სს მ-----მა“ მომართა სასამართლოს მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა საქმეზე წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მათ სს მ-----ითან“ დადეს საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის ფარგლებშიც სესხად მიიღეს 5 200 აშშ დოლარი. სესხის თანხიდან გადახდილია 683 აშშ დოლარი. მოგვიანებით შეექმნათ ფინანსური პრობლემები, თუმცა მაინც ახერხებდნენ კრედიტორთან ანგარიშწორებას. ჩატარებული აუქციონის შედეგად, საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრე კი გახდა სს მ-----ი“. სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხეებმა ცნეს სარჩელი და განმარტეს, რომ სურთ ბინის გამოსყიდვა, აწარმოებენ აქტიურ მოლაპარაკებას მოსარჩელე მხარესთან მორიგების მიზნით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. შპს „პ-----ს“ 2019 წლის 11 სექტემბრის N025/19 განკარგულების საფუძველზე, სს მ-----მა“ აუქციონზე შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე: რ-----
-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი: 3400 კვ.მ; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 საერთო ფართი 147 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N5-0-3-2--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- განკარგულება (ს.ფ. 14-15);

3.1.2. უძრავი ქონება, მდებარე: რ-----
-----, საკადასტრო კოდით N5-0-3-2-- - წარმოადგენს სს მ-----

---ის“ საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 16-17);

3.1.3. სს მ-----ის“ კუთვნილ უძრავ ქონებას, მდებარე: რ-----
-----, საკადასტრო კოდით N5-0-3-2--
- ფაქტობრივად ფლობენ ს-----ი და ნ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტება და მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი;
საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი;
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 312-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

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

უზრუნველყოფილია.

საქართველოს 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, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმით, საქართველოს კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კანონმდებლობით აღიარებული და დაცულია საკუთრების უფლება. საკუთრება წარმოადგენს პირის უფლებას თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს მას. დაუშვებელია პირს ფორმალურად ჰქონდეს საკუთრების უფლება და ფაქტობრივად ვერ სარგებლობდეს მისით. საკუთრების ბოჭვამ, მისმა შეზღუდვამ არ უნდა მოსპოს საკუთრების უფლების არსი.

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში „მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ“ განმარტა შემდეგი „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“ - Marckx v. Belgium, განაცხადი 6833/74, 1979 წლის 13 ივნისი).

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

სასამართლო მიუთითებს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით აღძრული სარჩელი წარმოადგენს ვინდიკაციურ სარჩელს, რომლის საფუძველზეც მესაკუთრე უფლებამოსილია სხვისი უკანონო მფლობელობიდან გამოითხოვოს საკუთრება. ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრა დასაშვებია იმ მოცემულობაში, როდესაც ილახება მესაკუთრის ნივთზე მფლობელობითი უფლება, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის სარგებლობაშია. მითითებული მოთხოვნით სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელია შემდეგი წინაპირობების არსებობა: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მას არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მითითებულ პირობათაგან რომელიმეს არარსებობა (დაუდასტურებლობა),

გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელია მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხეს კი არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ იგი უძრავ ქონებას მართლობიერად ფლობს. 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.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის სახელზე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის. ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრეს, რომელიც აღძრული სარჩელის ფარგლებში, ითხოვს სადავო უძრავი ნივთის მოპასუხის მფლობელობიდან გამოთხოვას და მოსარჩელისათვის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემას. მოპასუხე მხარე კი ვერ მიუთითებს ქონების ფლობის უფლებამოსილების დამადასტურებელ რაიმე მტკიცებულებაზე.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სს მ---
-----ის“ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად, მოპასუხის მფლობელობიდან გამოთხოვილ უნდა იქნეს სადავო უძრავი ნივთი და იგი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს

მესაკუთრეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი 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.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოპასუხეებმა სარჩელი ცნეს საქმის განხილვის მოსამზადებელ სხდომაზე, მათ არ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სს მ-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. გამოთხოვილ იქნეს მოპასუხეების ს-----ისა და ნ-----ის უკანონო მფლობელობიდან სს მ-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: რ-----, საკადასტრო კოდი N5-0-3-2-- და სს მ-----ს“ გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით სიღნაღის რაიონული სასამართლოს დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტში მაგისტრატი 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 სიღნაღის რაიონული სასამართლოს დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტში მაგისტრატ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ალექსანდრე ლომიძე