



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

19 თებერვალი, 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 „ბ-----ი“

წარმომადგენელი: თ-----ი

მოპასუხე: ლ-----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

გამოთხოვილ იქნეს მოპასუხე ლ-----ის უკანონო მფლობელობიდან სს „ბ-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----
-----, შესახვევი 1, N5, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი: 804.00 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 საერთო ფართი 120.4 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N5-0-3-1-- და სს „ბ-----ის“ ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში. მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 2019 წლის 21 აგვისტოდან სს „ბ-----ის“ საკუთრებაშია უძრავი

ნივთი შემდეგი მონაცემებით: ქ-----, შესახვევი 1, N5, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი: 804.00 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 საერთო ფართი 120.4 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N5-0-3-1--. მიუხედავად ქონების სს „ბ-----ის“ საკუთრებაში რეგისტრაციისა, აღნიშნული უძრავი ნივთი დღემდე რჩება ლ-----ის მფლობელობაში, რის გამოც მესაკუთრე სს „ბ-----ი“ მოკლებულია შესაძლებლობას ისარგებლოს კუთვნილი უძრავი ნივთით.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. მხარემ დაადასტურა, რომ სადავო უძრავი ქონება იპოთეკით იყო დატვირთული და სს „ბ-----მა“ აუქციონზე შეიძინა სადავო ქონება. მოპასუხემ მიუთითა, რომ სურს გამოისყიდოს ქონება ბანკის მიერ შეთავაზებული ქონების ღირებულების ფარგლებში. სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით მოპასუხე არ დაეთანხმა მოთხოვნას ქონების მისი მფლობელობიდან გამოთხოვის შესახებ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----, შესახვევი 1, N5, საკადასტრო კოდით N5-0-3-1-- - წარმოადგენს სს „ბ-----ის“ საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 13-14);

3.1.2. სს „ბ-----ის“ კუთვნილ უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ-----, შესახვევი 1, N5, საკადასტრო კოდით N5-0-3-1-- - ფაქტობრივად ფლობს ლ-----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 კერ 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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხეს კი არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ იგი უძრავ ქონებას მართლზომიერად 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 „ბ-----ის“ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად, მოპასუხის მფლობელობიდან გამოთხოვილ უნდა იქნეს სადავო უძრავი ნივთი და იგი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მესაკუთრეს.

7. გადაწყვეტილების აღსრულებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ. ამავე კოდექსის 269-ე მუხლის თანახმად, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი შეიძლება განხილულ იქნეს იმავე სხდომაზე, რომელზედაც გამოტანილი იქნება გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას უკავშირებს მის კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტს, თუმცა კანონმდებლობა გამონაკლისს უშვებს, რადროსაც შესაძლებელია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა. ასეთ დროს, გადაწყვეტილება აღსასრულებლად მიექცევა მიღებისთანავე, დაუყოვნებლივ, მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე. აღნიშნული კი დასაშვებია კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში, ან ისეთი გარემოებების სარწმუნოდ დადასტურებისას, რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან

გადამხდევინებელს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“-„ვ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული კატეგორიის საქმეებზე კანონმდებლობით დადგენილია შემთხვევები, როდესაც გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევა არ საჭიროებს დამატებით ფაქტების დადგენას და იმთავითვე ექცევა გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ აღსრულების რეჟიმში. აღნიშნული კი კანონმდებლობის მიზნებიდან გამომდინარე ემსახურება დავის მონაწილე მხარის დარღვეული უფლებების სწრაფად აღდგენას, მიუხედავად იმისა, რომ არსებობს ალბათობა გადაწყვეტილების ზემდგომი ინსტანციის მიერ შეცვლის ან გაუქმებისა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“-„ვ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესაძლებლობა ემყარება არა მხარის დასაბუთებულობის ხარისხს, არამედ გამომდინარეობს თავად დავის კატეგორიიდან.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლთან დაკავშირებით განმარტებულია შემდეგი: „აღნიშნული მუხლის საფუძველზე, კანონმდებელი უშვებს განსაკუთრებული კატეგორიის დავებზე გადაწყვეტილების აღსასრულებლად მიქცევას მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე, რაც გამოწვეული დავის საგნის სპეციფიურობის გათვალისწინებით, მოსარჩელის ინტერესების მომეტებულად დაცვის საჭიროებიდან. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ასეთი ტიპის დავებზე გადაწყვეტილების სააპელაციო ან საკასაციო წესით გასაჩივრება აღსრულების შეჩერების საფუძველს არ წარმოადგენს, ვინაიდან, კანონმდებელი, უშვებს რა გადაწყვეტილების აღსასრულებლად მიქცევას მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე, ითვალისწინებს იმ რისკსაც, რომ გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს და გაუქმდეს ზემდგომი ინსტანციის სასამართლის მიერ (იხ. სუსგ Nას-734-702-2014 - 25/07/2014წ.).

ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“-„ვ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული დავის კატეგორიის საქმეებზე გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება ხდება არა მომთხოვნი მხარის მიერ შუამდგომლობის დადასტურებისა და დასაბუთების გათვალისწინებით, არამედ გამომდინარეობს თავად კონკრეტული სახის დავის კატეგორიიდან და მხოლოდ მოწინააღმდეგე მხარის მიერ მითითებული კონკრეტული ფაქტობრივი საფუძვლების გათვალისწინებით შეიძლება მოხდეს შუამდგომლობის უარყოფა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სს „ბ-----ის“ საკუთრებაში

არსებულ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე ლ-----ი და სარგებლობს მისით. მფლობელი მხარე ვერ მიუთითებს ნივთით სარგებლობის რაიმე კანონისმიერ უფლებამოსილებაზე. შესაბამისად, მესაკუთრე, რომლის უფლებაც აღიარებული და დაცულია საქართველოს კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კანონმდებლობით, უფლებამოსილია მოითხოვოს უკანონო მფლობელისაგან ნივთის დაუყოვნებლივ გამოთხოვა. გადაწყვეტილების აღსასრულებლად გადაცემასთან დაკავშირებით კი მოწინააღმდეგე მხარეს არ დაუდასტურებია ის სამართლებრივი წინაპირობები, რომლის გათვალისწინებითაც შესაძლოა შუამდგომლობა უარყოფილ იქნეს და არ დაექვემდებაროს რეალიზებას, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლისა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სს „ბ-----ის“ შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

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 განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, სს „ბ-----ის“ მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 60 ლარის ოდენობით. ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხე ლ-----ს უნდა დაეკისროს სს „ბ-----ის“ სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 60 ლარის ანაზღაურება.

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, 53-ე, 243-ე-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹, 268-ე-270-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სს „ბ-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. გამოთხოვილ იქნეს ლ-----ის უკანონო მფლობელობიდან სს „ბ-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----, შესახვევი 1, N5, საკადასტრო კოდი N5-0-3-1-- და სს „ბ-----ს“ გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

3. მოპასუხე ლ-----ს მოსარჩელე სს „ბ-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 60 ლარის გადახდა.
4. გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.
5. გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის ნაწილში შეიძლება გასაჩივრდეს კერძო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 12 დღის ვადაში სიღნაღის რაიონული სასამართლოს დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტში მაგისტრატი სასამართლოს მეშვეობით.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით სიღნაღის რაიონული სასამართლოს დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტში მაგისტრატი 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 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