



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

02.03.2020 წ.

ქ. ბოლნისი

შესავალი ნაწილი

**ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე თეა ლეონიძე
სხდომის მდივნები: ვერიკო ნინიაშვილი, ზვიადი გეთია**

მოსარჩელე - სს „საქართველოს ბანკი“

წარმომადგენლები: გოგიტა შიოშვილი, სალომე ჯელიაშვილი

მოპასუხე - ა----- გ-----ი

წარმომადგენელი - ანარ ახმედოვი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

სს „საქართველოს ბანკი“ ითხოვს ა----- გ-----ის მფლობელობიდან მარნეული, ჯანდარში ნასიმის ქუჩა N8-ში მდებარე უძრავი ქონების (სკ 8----- -) გამოთხოვას და მისთვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას.

მოთხოვნის საფუძველად მოსარჩელე მიუთითებს, რომ შპს „საქართველოს უძრავი ქონების ფონდმა“ აუქციონზე შეიძინა მოპასუხე ა----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - მის.: მარნეული, ჯანდარი ნასიმის ქუჩა N8 სკ 8-----. შემდგომში აღნიშნული ქონების მესაკუთრე გახდა სს „საქართველოს ბანკი“.

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 26 თებერვლის განჩინებით შპს „საქართველოს უძრავი ქონების ფონდის“ (საიდენტიფიკაციო კოდი #405219927) უფლებამონაცვლედ ცნობილი იქნა სს „საქართველოს ბანკი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი #204378869).

მოსარჩელის მიერ აღნიშნული ქონების შეძენის შემდეგ სადავო ქონება კვლავ იმყოფება მოპასუხის უკანონო მფლობელობაში. სს „საქართველოს ბანკი“ ვერ სარგებლობს თავისი ქონებით, ვერ იყენებს დანიშნულებისამებრ, რის გამოც ადგება ზარალი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ა----- გ-----მა სასამართლოში წარმოდგენილ შესაგებელში მიუთითა, რომ სარჩელს არ ცნობს. მან სარჩელიდან გაიგო, რომ მისი კუთვნილი უძრავი ქონება რეგისტრირებულია მოსარჩელის სახელზე. სადავო უძრავ ქონებაში ცხოვრობენ მისი ოჯახის წევრები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მარნეული, ჯანდარი, ნასიმის ქუჩა N8-ში მდებარე უძრავი ქონება (სკ 8-----) წარმოადგენდა ა----- გ-----ის საკუთრებას.

მტკიცებულება:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ. 14-15).

3.1.2. აღნიშნული უძრავი აუქციონზე შეიძინა შპს „საქართველოს უძრავი ქონების ფონდმა.“

მტკიცებულება:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ. 16-17).

3.1.3 მარნეული, ჯანდარი, ნასიმის ქუჩა N8-ში მდებარე უძრავი ქონების (სკ 8-----) მესაკუთრე გახდა სს „საქართველოს ბანკი“.

მტკიცებულება:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ. 65-66).

3.1.4 მარნეული, ჯანდარი, ნასიმის ქუჩა N8-ში მდებარე უძრავ ქონებას (სკ 8-----) ფლობს ა----- გ-----ი.

მტკიცებულებები:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 4-5, 36, 2019 წლის 26 თებერვლის სასამართლო სხდომის ოქმი, 14:00:11-14:01:19 სთ, 14:01:22-14:03:44 სთ.).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეებს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

გადაწყვეტილების მიღებისას სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე და 312-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სს „საქართველოს ბანკის“ მოთხოვნა ა----- გ-----ის მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის შესახებ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან

დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სკ-ის 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.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე სს „საქართველოს ბანკი“ - მისი საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

რაც შეეხება ფლობას, საქართველოს სკ-ის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით.

ასევე დადგენილია, რომ აღნიშნულ ქონებას ჯერ კიდევ მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციამდე ფლობდა და დღესაც ფლობს მისი ძველი მესაკუთრე მოპასუხე ა----- გ-----ი.

ამასთან, ნორმის თანახმად, მოთხოვნის უფლება უსაფუძვლოა, თუ ნივთის მფლობელს აქვს ნივთის ფლობის უფლება. მოვალის მფლობელობის უფლების საფუძველი შეიძლება იყოს შეზღუდული სანივთო უფლებებიდან ნაწარმოები ნივთის ფლობის უფლება, მაგალითად, უზუფრუქტის (242), გირავნობის (254) საფუძველზე. გარდა ამისა, მფლობელობის უფლება შეიძლება წარმოიშვას ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, როგორც ფარდობითი უფლება, მაგალითად, ქირავნობა (531), იჯარა (581), ასევე, შემნახველის მიერ ნივთის დაკავების უფლება (776) და სხვა (ლ. თოთლაძე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, მ. 172, გვ. 4)

ა----- გ-----ის ფლობის უფლება ემყარებოდა სადავო ნივთზე მისი საკუთრების უფლებას. თუმცა მას შემდეგ, რაც მან დაკარგა ეს უფლება, მოპასუხის მფლობელობის მართლზომიერება დამოკიდებულია მხოლოდ მესაკუთრის ნებაზე.

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

წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

ამდენად, ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში, მესაკუთრე ითხოვს მფლობელის გამოსახლებას მის სახელზე რიცხული უძრავი ქონებიდან, ეს ნიშნავს, რომ ა----- გ-----ის მიერ უძრავი ქონების ფლობა მესაკუთრის ნებას არ შეესაბამება და, შესაბამისად, არამართლზომიერია.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. მოპასუხე ასევე მიუთითებს, რომ მასთან ერთად სადავო სახლში ცხოვრობენ სხვა პირებიც.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით განმტკიცებული დისპოზიციურობის პრინციპის შესაბამისად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ.

აღნიშნული ნორმის დანაწესი გულისხმობს, რომ მოსარჩელე თავად წყვეტს, დაიწყებს თუ არა დავას სასამართლოში, ვის წინააღმდეგ დაიწყებს და რა მოთხოვნას წაუყენებს მას. შესაბამისად, მოსარჩელის (მესაკუთრის) გადასაწყვეტია, მის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან მხოლოდ ერთი პირის გამოსახლებას მოითხოვს თუ სხვა პირებისასაც, და ეს სარჩელის საფუძვლიანობაზე (დაკმაყოფილებაზე) გავლენას ვერ მოახდენს.

შეჯიბრებითობის პრინციპის (საქართველოს სსკ-ის მე-4 მუხლი) თანახმად კი, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სსკ-ის 178-ე მუხლი ადგენს იმ კრიტერიუმებს, რასაც უნდა აკმაყოფილებდეს სარჩელი იმისათვის, რომ სასამართლომ ის მიიღოს წარმოებაში. მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარჩელში უნდა აღნიშნოს მოსარჩელის, მისი წარმომადგენლის (თუ სარჩელი შეაქვს წარმომადგენელს), **მოპასუხის**, მოწმის, სხდომაზე მოსაწვევი სხვა პირის სახელი, გვარი (სახელწოდება), ძირითადი მისამართი (ფაქტობრივი ადგილსამყოფელი), აგრეთვე არსებობის შემთხვევაში ალტერნატიული

მისამართი, სამუშაო ადგილის მისამართი, ტელეფონის ნომერი, მათ შორის, მობილურის, ელექტრონული ფოსტის მისამართი, ფაქსი. სარჩელში შესაძლოა მოსარჩელემ ან მისმა წარმომადგენელმა ასევე მიუთითოს საკონტაქტო პირის მონაცემები. თუ სარჩელი შეაქვს იურიდიულ პირს, ინდივიდუალურ მეწარმეს ან წარმომადგენელს (გარდა კანონიერი წარმომადგენლისა), იგი ვალდებულია მიუთითოს ელექტრონული ფოსტის მისამართი და ტელეფონის ნომერი.

სასამართლო განმარტავს, რომ ყოველი პირი, რომლის უფლებებსა და სამართლებრივ მდგომარეობაზე გავლენას მოახდენს სასამართლო გადაწყვეტილება, წარმოადგენს მოპასუხეს და ის იდენტიფიცირებული უნდა იყოს დავის დაწყების - სარჩელის წარდგენის ეტაპზე. ეს მას საშუალებას მისცემს სრულად მოახდინოს კანონმდებლობით მხარისათვის მინიჭებული უფლებების რეალიზება - მიიღოს და გაეცნოს სარჩელს, წარმოადგინოს შესაგებელი, თავისი პოზიცია მოახსენოს სასამართლოს, მონაწილეობა მიიღოს სასამართლო სხდომაში, მიიღოს საქმეში არსებული ნებისმიერი დოკუმენტი, გაასაჩივროს სასამართლო გადაწყვეტილება და სხვა.

სხვაგვარად რომ ვთქვათ, გადაწყვეტილება შეიძლება მიღებულ იქნეს მხოლოდ იმ პირის სასარგებლოდ ან იმ პირის მიმართ, რომელიც საქმის განხილვაში მონაწილეობდა მხარის - მოსარჩელის ან მოპასუხის სტატუსით. შესაბამისად, გადაწყვეტილებაც მხოლოდ მხარეთათვის შეიძლება იყოს სავალდებულო შესასრულებლად.

ამაზე მეტყველებს საქართველოს სსკ-ის 266-ე მუხლის დანაწესიც, რომლის თანახმად, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებს (და არა ნებისმიერ პირს) არ შეუძლიათ ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, აგრეთვე სადავო გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მსჯელობს მხოლოდ მოსარჩელის მიერ მოპასუხედ მითითებული პირის მფლობელობიდან მისი კუთვნილი უძრავი ნივთის გამოთხოვაზე და მიაჩნია, რომ აღნიშნული მოთხოვნა საფუძვლიანია.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ამავე 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, სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, ამასთან, მოსარჩელეს გადავადებული ჰქონდა სახელმწიფო ბაჟის - 60 ლარის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე. შესაბამისად, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს 60 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა:

1. სს „საქართველოს ბანკის“ სარჩელი ა----- გ-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდეს.
2. ა----- გ-----ი გამოსახლებულ იქნეს სს „საქართველოს ბანკის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთიდან - მის.: მარნეული, ჯანდარი, ნასიმის ქუჩა N8, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი ს/კ 8----- და აღნიშნული უძრავი ქონება სს „საქართველოს ბანკს“ გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.
3. მოპასუხე ა----- გ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 60 (სამოცი) ლარის გადახდა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.
5. 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 ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება

და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

თეა ლეონიძე