



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

25 ივნისი, 2019 წ.
ფოთი

ქ.

შესავალი ნაწილი
ფოთის საქალაქო სასამართლოს
მოსამართლე: შოთა სირაძე
სხდომის მდივანი: მარიამ წულაძე

მოსარჩელე: შპს „პ----- პ-----“
წარმომადგენლები: გ----- ჯ-----, შ----- ა-----,
მოპასუხე: რ----- გ-----,
წარმომადგენელი: მ----- ა-----,

დავის საგანი: უძრავი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და
გამოსახლება, ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარება,

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. უძრავი ნივთი: მდებარე ქ. ფოთი, ა----- ქუჩა N--- საკადასტრო
კოდით: 0----- გამოთხოვილი იქნეს უკანონო მფლობელობიდან.
რ----- გ----- თანმხლებ პირებთან ერთად გამოასახლებულ იქნას მითითებული
საცხოვრებელი სახლიდან და სახლი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში
ჩააბარდეს კანონიერ მესაკუთრეს შპს „პ----- ფ-----“.

1.2. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება
მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

13.06.2012 წელს შპს „პ----- ფ-----“ მიერ აუქციონზე შეძენილი იქნა
უძრავი ქონება მდებარე ქ. ფოთი, ა----- ქუჩა N--- საიდენტიფიკაციო
კოდით: 0-----. საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იქნა განკარგულების

საფუძველზე საჯარო რეესტრში და შესაბამისად შპს „პ----- ფ-----“ წარმოდგენს მითითებული ქონების მესაკუთრეს, რაც დასტურდება წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან. მოპასუხის უკანონო ქმედების გამო, მესაკუთრე ვერ ფლობს და ვერ სარგებლობს კუთვნილი ქონებით, ასევე ვერ განკარგავს საკუთრებას თავისი სურვილისამებრ, რითაც ადგება მატერიალური ზიანი. მოპასუხეს გაეგზავნა წერილი ქონების ნებაყოფლობით გათავისუფლების შესახებ, მაგრამ უშედეგოდ. ქონების ყოფილი მესაკუთრე თანმხლებ პირებთან ერთად დღემდე უკანონოდ ფლობს ზემოაღნიშნულ ფართს.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა შ----- ა----- მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილება და მიღებული გადაწყვეტილების მიქცევა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხის წარმომადგენელმა მ----- ა-----მ სარჩელო მოთხოვნა არ ცნო არცერთ ნაწილში, იმ მოტივით, რომ მოპასუხე რ-----ი გ-----ს სხვა თავშესაფარი არ გააჩნია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

შპს „პ----- ფ-----“ საკუთრებაშია უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ფოთი, ა----- ქუჩა №-----, საკადასტრო კოდით: 0-----. საქმის განხილვის დროისათვის აღნიშნულ უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძველის გარეშე ფლობს და სარგებლობს მოპასუხე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სარჩელის განხილვის შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ შპს „პ----- ფ-----“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

- საქართველოს კონსტიტუცია,

- ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენცია,
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, №7932/03; VandeHurkv. Netherlands, par.61, GarciaRuizv. Spain[GC]par. 26; JahnkeandLenobleFrance(dec.);PerezvFrance[GC],par.81).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან შემდეგ გარემოებებზე:

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.

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 პირველწინადადებაშია 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).

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონის მიერ 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.

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.

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. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის

სახელზე სადავო უძრავ ქონებებზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის.

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

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.

6.2. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია და სადავო არ არის, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად, მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირებს-მართლზომიერ მფლობელს. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრეა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ითვლება ნამდვილად მანამ, სანამ არ დადგინდება მისი უზუსტობა.

განსახილველ საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა ანალიზით დადგენილი იქნა, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. ფოთი, ა----- ქუჩა №--, ს/კ 0----- წარმოადგენს შპს „პ----- ფ-----“ საკუთრებას.

უდავოა, რომ მოპასუხემ ვერ დაძლია მტკიცების ტვირთი. მას ამ კუთხით რაიმე არსებითი შედეგება არ წარუდგენია. შესაბამისად, ვერ დაადასტურა ნივთის მართლზომიერი ფლობის ფაქტი, მოსარჩელის საკუთრების უფლებადამდგენი დოკუმენტი კი, კანონით დადგენილი წესით შედაკებული არ არის, შესაბამისად, სასამართლო ხელმძღვანელობს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებით და მიიჩნევს, რომ მოპასუხის უფლება ვერ განიხილება მართლზომიერად.

6.4. 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, ფაქტობრივად ითხოვს მოპასუხის გამოსახლებას და ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა კინდიკაციური ხასიათისაა და არსებობს სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, გამომდინარე აღნიშნულიდან, თამარ აბულაძის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს სადავო უძრავი ქონება.

6.5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს კონკრეტული დავების ჩამონათვალს, როდესაც კანონიერ ძალაში შესვლამდე დასაშვებია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევა. შუამდგომლობის დაკმაყოფილების საკითხი სასამართლოს შეხედულებაზეა დამოკიდებული და როგორც წესი, სასამართლო საკითხს წყვეტს საქმის გარემოებების ყოველმხრივი ანალიზის და იმ შესაძლო რისკების გონივრულ ფარგლებში შეფასებით, რაც შუამდგომლობის დაკმაყოფილებას ან დაკმაყოფილებაზე უარს შეიძლება მოჰყვეს.

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიუთითებს საპროცესო ნორმაზე, რომლის მიხედვითაც დაშვებულია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ, უნდა 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 განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

სსკ-ის 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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა. განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანია უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა, შესაბამისად, დავის საგნის ფასი 4000 ლარია, რის გამოც გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 120 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან, სარჩელი დაკმაყოფილდა, ხოლო მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი აქვს, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 120 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე 257-258-ე მუხლებით და 369-ე მუხლის პირველი ნაწილით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. დაკმაყოფილდეს შპს „პ----- ფ-----“ სარჩელი, რ----- გ-----ს მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე.

2. რ----- გ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ფოთი, ა----- ქუჩა N----ი, საკადასტრო კოდი: 0-----. და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს - შპს „პ----- ფ-----“.

3. მოპასუხე რ----- გ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა, რაც ჩაირიცხოს ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“ ბანკის კოდი: TRESGE22, ანგარიშის N200122900, სახაზინო კოდი: 300423150.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტისქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ფოთის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ. ფოთი, აღმაშენებლისქ. N3) მეშვეობით;

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუადრეს 20 და არაუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ფოთის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

შოთა სირაძე