



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

15 მაისი, 2018 წელი

ქ. მცხეთა

შესავალი ნაწილი

**მცხეთის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე კობა გოცირიძე
სხდომის მდივანი ბელა ოჩიაური**

მოსარჩელე - მ-----

წარმომადგენელი - ეკ----- ჭი-----

მოპასუხე - გო-- კვ-----

წარმომადგენელი - თე----- ფე-----

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

აღწერილობითი ნაწილი;

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

**1.1. გო-- კვ----- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ქ. მც-----
--- სოფელი ძე---- ქუჩა N44, სახლი N1 მდებარე მა----- ბა-----
საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი №72.11.05.3--
) და აღნიშნული ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში
გადაეცეს მოსარჩელე მა----- ბა-----ს;**

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მის სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხება ბინა მდებარე ქ. მც----- სოფელი ძე---- ქუჩა N44, სახლი N1 (საკადასტრო კოდი №72.11.05.3--). მა----- ბა----- არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად მოპასუხე არ ათავისუფლებს მოსარჩელის კუთვნილ საცხოვრებელ ბინას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ **შესაგებელს** და მოითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი ბინა მდებარე ქ. მც----- სოფელი ძე---- ქუჩა N44, სახლი N1 (საკადასტრო კოდი №72.11.05.3--) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია **მა----- ბა-----** სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.2. 2017 წლის 24 აპრილს **გო-- კვანაძემ** შეგებებული სარჩელი აღძრა **მა----- ბა-----** მიმართ და მოითხოვა ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის N882016027942 გადაწყვეტილება. მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 01 მაისის განჩინებით **გო-- კვ-----** უარი ეთქვა შეგებებული სარჩელის მიღებაზე. აღნიშნულ განჩინებაზე კერძო საჩივარი შეიტანა **გო-- კვანაძემ** და მოითხოვა მისი გაუქმება. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 04 ოქტომბრის განჩინებით **გო-- კვ-----** კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- **2017 წლის 24 აპრილის შეგებებული სარჩელი;**
- **მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 01 მაისის განჩინება;**
- **თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 04 ოქტომბრის განჩინება;**

3.1.3. 2017 წლის 04 ივლისს მცხეთის რაიონულ სასამართლოს შუამდგომლობით მომართა **მა----- ბა-----** წარმომადგენელმა **ნი----- ცა-----** და ითხოვა უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით მოპასუხე მხარეს დაევალოს ქმედების განხორციელება, რათა მან დაუყოვნებლივ, აღნიშნული საქმის N2/717-16 დასრულებამდე, უზრუნველყოს ქონების მდებარე ქ. მც----- სოფელი ძე---- ქუჩა N44, სახლი N1 (საკადასტრო კოდი №72.11.05.3--) გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში **მა----- ბა-----** მფლობელობაში გადაცემა. მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 21 ივლისის განჩინებით **მა----- ბა-----**ს უარი ეთქვა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე. განჩინებაზე საჩივარი შეიტანა **მა----- ბა-----**მ და მოითხოვა მისი გაუქმება. 2017 წლის 25 ოქტომბრის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინებით **მა----- ბა-----**

საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელი დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 21 ივლისის განჩინება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 21 ივლისის განჩინება;
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ოქტომბრის განჩინება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებებს მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

სამოტივაციო ნაწილი;

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ **სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლიდან 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.**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 3---ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქმის მასალებით დადგენილია და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. მც----- სოფელი ძე---- ქუჩა N44, სახლი N1 (საკადასტრო კოდი №72.11.05.3--) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია **მა----- ბა-----** სახელზე.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, 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. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 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. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, მა----- ბა----- სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს - **გო-- კვ----- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ქ. მც----- სოფელი ძე---- ქუჩა N44, სახლი N1 მდებარე მა----- ბა----- საკუთრებაში**

რიცხული უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი №72.11.05.3--) და აღნიშნული ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე მა----- ბა-----ს;

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

სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას უკავშირებს მის კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტს, თუმცა კანონმდებლობა გამონაკლისს უშვებს, რა დროსაც შესაძლებელია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება. ასეთ დროს გადაწყვეტილება აღსასრულებლად მიეცემა მიღებისთანავე, დაუყოვნებლივ, მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე, რაც 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 ნაწილი განსაზღვრავს კონკრეტული დავების ჩამონათვალს, როდესაც კანონიერ ძალაში შესვლამდე დასაშვებია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიმართვა. 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 დაკმაყოფილებაზე უარს შეიძლება მოჰყვეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელია იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის უზრუნველყოფას.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიუთითებს საპროცესო ნორმაზე, რომლის მიხედვითაც კოდექსით დაშვებულია გადაწყვეტილების

დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა, რასაც ასაბუთებს 2017 წლის 11 დეკემბერს საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი შუამდგომლობით, კერძოდ, იგი არის დაავადებული ქრონიკულად აქვს ჰიპერტონული კრიზი, მისი ასაკიდან გამომდინარე მას დასჭირდა საფუძვლიანი მკურნალობა და სურდა აღნიშნული უძრავი ქონების სანივთო სამართლებრივი დატვირთვა უპროცენტო სესხით, მაგრამ ვინაიდან გაჭიანურდა მოპასუხის გამოსახლება მან ვერ შეძლო აღნიშნულის განხორციელება და აიღო პროცენტიანი სესხი 40000 (ორმოციათასი) ლარი და მისი უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა ზემოთხსენებული ქონება. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ უნდა დაკმაყოფილდეს მისი დასაბუთებლობის გამო.

7. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად 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.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 120 (ას ოცი) ლარის ოდენობით.

განსახილველ შემთხვევაში მა----- ბა----- ითხოვს გო-- კვ----- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ნივთი, შესაბამისად სარჩელზე დავის საგნის ღირებულება განსაზღვრულია საქართველოს სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტით (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). გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმიდან გამომდინარე, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ 120 (ას ოცი) ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 268-270-ე, 364-ე, 369-ე, 414-416-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მა----- ბა----- სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. გო-- კვ----- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ქ. მც-----
-- სოფელი ძე---- ქუჩა N44, სახლი N1 მდებარე მა----- ბა-----
საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი №72.11.05.3--
) და აღნიშნული ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში
გადაეცეს მოსარჩელე მა----- ბა-----ს;

3. მა----- ბა----- შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ
აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ დაკმაყოფილდეს.

4. გო-- კვ----- დაეკისროს მა----- ბა----- სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის
120 (ასოცი) ლარის გადახდა.

5. განჩინება დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ შეიძლება
გასაჩივრდეს **კერძო საჩივრით** მხარისათვის დასაბუთებული
გადაწყვეტილების გადაცემიდან **12 დღეში** თბილისის სააპელაციო
სასამართლოში სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მდებარე გრ. რობაქიძის
განზირი #7ა-ში) მცხეთის რაიონული სასამართლოს (მდებარე ქ. მცხეთა
სამხედროს ქ.#17) მეშვეობით.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო
სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან **14 დღის
ვადაში**, თბილისის სააპელაციო სასამართლოში სამოქალაქო საქმეთა
პალატაში (მდებარე გრ. რობაქიძის განზირი #7ა-ში) სარეზოლუციო ნაწილის
მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით მცხეთის რაიონული
სასამართლოს (მდებარე ქ. მცხეთა სამხედროს ქ.#17) 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 მცხეთის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

კობა გოცირიძე.