



**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელით**

20.04.2018 წელი

ქ. ბათუმი

**შესავალი ნაწილი**

**ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია  
მოსამართლე ინდირა მაშანეიშვილი  
სხდომის მდივანი ლანა ძაგნიძე**

**მოსარჩელე - მ-----ა ხ-----ა  
წარმომადგენელი - პ-----ა შ-----ე**

**მოპასუხე - გ-----ა მ-----ე  
წარმომადგენელი - გ-----ე**

**დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა**

**აღწერილობითი ნაწილი**

**1. სასარჩელო მოთხოვნა (დაზუსტებული)**

**1.1. მოპასუხე გ-----ა მ-----ის მხრიდან მოსარჩელე მ-----ა ხ-----ას  
საკუთრების უფლების ხელყოფის აღკვეთა. მოპასუხე გ-----ა მ-----ის  
უკანონო მფლობელობიდან მ-----ა ხ-----ას საკუთრებაში არსებული  
უძრავი ქონების, მდებარე - ქ. ბათუმი, ლ-----ის ქუჩა #-----, ბინა #--,  
საკადასტრო კოდით - 0-----, გამოთხოვა და აღნიშნული უძრავი  
ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა  
მესაკუთრისათვის.**

**1.2. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევა.**

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ირიცხება ქ. ბათუმში, ლ-----ის ქუჩა #-----ში  
მდებარე უძრავი ქონების - ბინა #---ის (ს/კ - 0-----) მესაკუთრედ. უძრავ  
ქონებას მესაკუთრის ნების გარეშე უკანონოდ ფლობს უძრავი ქონების

ყოფილი მესაკუთრე გ-----ა მ-----ე, რის გამოც მესაკუთრეს არ ეძლევა საკუთრებაში არსებული ნივთით თავისუფლად სარგებლობის უფლება. მოპასუხე არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად, უარს აცხადებს უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მესაკუთრისათვის გადაცემაზე, რაც უხეშად არღვევს მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის კონსტიტუციითა და საერთაშორისო ნორმებით გარანტირებულ უფლებებს.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

მოპასუხემ საჩხელის მოთხოვნა არ ცნო და განმარტა, რომ მ-----ა ხ-----ამ სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება მოიპოვა კანონდარღვევით, რის გამოც მიმართა პროკურატურას და მიმდინარეობს გამოძიება. მოპასუხე გ-----ა მ-----ე არის მარტოხელა დედა, ქ. ბათუმში, ლ-----ის ქუჩა #-----ში მდებარე ბინა #-- წარმოადგენს მის ერთადერთ საცხოვრისს და სხვა თავშესაფარი არ გააჩნია.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

3.1.1. საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე უდავო ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი არ არის.

### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

3.2.1. მოსარჩელე მ-----ა ხ-----ა ირიცხება ქ. ბათუმში, ლ-----ის ქუჩა #-----ში მდებარე უძრავი ქონების, ბინა #--ის (საკადასტრო კოდით - 0-----) მესაკუთრედ. აღნიშნული უძრავი ქონების მიმართ მ-----ა ხ-----ას საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 2017 წლის 22 მაისიდან.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.2.2. მოსარჩელე მ-----ა ხ-----ას საკუთრებაში აღრიცხულ უძრავ ქონებას (ს/კ 0-----), მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ფლობს უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრე გ-----ა მ-----ე. მ-----ა ხ-----ას მხრიდან არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად, ის წინააღმდეგია უძრავი ქონება გადასცეს მესაკუთრედ რეგისტრირებულ პირს.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოსარჩელე მ---ა ბ-----ს საჯარო რეესტრის მონაცემების შესაბამისად რეგისტრირებულია ქ. ბათუმში, ლ-----ის ქუჩა #-----ში მდებარე ბინა #---ის მესაკუთრედ. მოპასუხის რაიმე უფლება იმავე უძრავი ქონების მიმართ რეგისტრირებული არ არის.

მოპასუხემ არ სცნო რა სარჩელის მოთხოვნა, მიუთითა, რომ მოსარჩელე უძრავ ქონებას დაუფლა კანონდარღვევით, თუმცა უძრავი ქონების მესაკუთრედ მ---ა ბ-----ს რეგისტრაციის კანონშესაბამისობის საკითხი სათანადო წესით სადავოდ არ გაუხდია.

სასამართლო, მხარეთა მიერ მითითებული გარემოებების შეფასებისას, ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის დანაწესზე, რომლის მიხედვითაც 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. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, ისინი თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. მხარეები ვალდებული არიან წარმოადგინონ მტკიცებულებები, რომლითაც დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების უტყუარად არსებობა. ანუ დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპი გულისხმობს მხარეების ვალდებულებას წარმოადგინონ სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამადასტურებელი მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებები, რათა სასამართლოს შეუქმნან თავიანთი პოზიციის ობიექტურობის შესახებ შინაგანი რწმენა. მხარეებმა გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობა უნდა შექმნან მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით.

საქართველოს სსკ-ის 102-ე მუხლის დანაწესი მხარეებს ავალდებულებს თავად წარმოადგინონ სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამამტკიცებელი მტკიცებულებები. სხვა ფორმით სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ დამტკიცდება. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება კი თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს იმგვარად, რომ მხარეს, რომელსაც დაეკისრება რომელიმე ფაქტის დამტკიცება, მისთვის ეს ობიექტურად შესაძლებელი იყოს. მხარეებს არ უნდა დაეკისროთ იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომლის დამტკიცებაც მათთვის ობიექტურად შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სამართლიანი გადანაწილების პრინციპზე დაყრდნობით, მოცემული დავის სპეციფიკისა და მხარეთა პოზიციის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მტკიცების ტვირთი მხარეთა შორის უნდა გადანაწილდეს შემდეგი ფორმით: მოსარჩელემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით ფლობისა და საკუთრების უფლების რეალიზებისას მოპასუხის მხრიდან განხორციელებული ხელშეშლის თაობაზე. მოპასუხემ კი, უნდა ამტკიცოს სამართლებრივი საფუძვლით უძრავი ქონების ფლობის ფაქტი.

მოსარჩელემ, მითითებული საპროცესო ვალდებულების ფარგლებში, სასამართლოს წარმოუდგინა მტკიცებულება - საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის სახით, რომლითაც დასტურდება უძრავი ქონების მიმართ მისი საკუთრების უფლება. ხოლო ის გარემოება, რომ უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობს მოპასუხე, რის გამოც მესაკუთრეს (მოსარჩელეს) არ ეძლევა საკუთრებით თავისუფლად სარგებლობის უფლება, მოპასუხის მხრიდან სადავო არ გამხდარა. პირიქით, მან დაადასტურა მოსარჩელის ნებისაგან დამოუკიდებლად უძრავი ქონების ფაქტობრივი ფლობის ფაქტი.

რაც შეეხება მოპასუხეს, მას საპროცესო ვალდებულების ფარგლებში, სათანადო მტკიცებულება, რაც სასამართლოს შეუქმნიდა მოპასუხის მხრიდან უძრავი ქონების სამართლებრივი საფუძვლით ფლობის თაობაზე რწმენას, არ წარმოუდგენია.

სასამართლო წარმოდგენილი მასალებისა და მხარეთა მიერ მითითებული არგუმენტების ანალიზის შედეგად, დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხე მოსარჩელე მ-----ს ხ-----ს კუთვნილ უძრავ ქონებას ფლობს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ.

## **სამოტივაციო ნაწილი**

### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს კონსტიტუცია; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 311-ე, 312-ე მუხლები;

## **6. სამართლებრივი შეფასება**

**6.1.** ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას, როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, კი არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად.

ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის მიხედვით ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს პირის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალხავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის მიხედვით საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას, „არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება).

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით იმპერატიულადაა რეგლამენტირებული, რომ „საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება“. საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი, „ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს“.

უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო

კანონმდებლობის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, რაც გათვალისწინებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლით. ამ ნორმის მიხედვით, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. დასახელებული ნორმატიული დანაწესი გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას კი, სასამართლო თანაბრად იცავს მოდავე მხარეთა კანონიერ ინტერესებს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ საკუთრებაში აქვს ქ. ბათუმში, ლ-----ის ქუჩა #-----ში მდებარე უძრავი ქონება - საცხოვრებელი ბინა #-, რომელსაც მისი ნების საწინააღმდეგოდ ფლობს მოპასუხე. შესაბამისად, მოსარჩელე მოითხოვს აღიკვეთოს მისი ქონების უკანონო ხელყოფა, ბინიდან მოპასუხის გამოსახლების გზით. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უფლება აქვს მოითხოვოს მართლმსაჯულების განხორციელება და თავისი დარღვეული უფლების აღდგენა, ანუ სასამართლოსათვის მომართვის გზით მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის გზით.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილზე და აღნიშნავს, რომ 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”. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით კი, „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

მიუთითებულ ნორმებზე დაყრდნობით, სასამართლო აღნიშნავს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრედაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ითვლება ნამდვილად მანამ, სანამ არ დადგინდება მისი უზუსტობა. განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცებულებათა ანალიზით დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონება (ს/კ 0-----) საქმის განხილვის მომენტისათვის რეგისტრირებულია მოსარჩელე მ-----ს ხ-----ს საკუთრებად და საწინააღმდეგო მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება საქართველოს

კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა. საქართველოს კონსტიტუცია არა მარტო აღიარებს მის ხელშეუხებლობას, არამედ ქმნის მისი დაცვის გარანტიებსაც. საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით საკუთრების უფლება მოიცავს სამ ელემენტს - მფლობელობას, სარგებლობას და განკარგვას. მფლობელობა ეს არის ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა, რომელიც მოიპოვება მფლობელის ნებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. სარგებლობა ნიშნავს მესაკუთრის უფლებას ისარგებლოს ქონებით. სამოქალაქო კოდექსის 170.3 მუხლის მიხედვით, მესაკუთრე თავად წყვეტს ისარგებლოს თუ არა თავისი საკუთრებით, ანუ სარგებლობის უფლება ამ მხრივ თავისუფალია. რაც შეეხება განკარგვას, იგი გულისხმობს, როგორც ქონების გასხვისებას, ასევე მის უფლებრივ დატვირთვასაც. მესაკუთრეს უფლება აქვს თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებაში არსებული ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. არავის არ აქვს უფლება კანონიერი საფუძველის გარეშე ფლობდეს ან სარგებლობდეს სხვისი საკუთრებით.

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.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით - 0-----, წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას. შესაბამისად, ის უფლებამოსილია თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ამ ქონებით. სხვა ნებისმიერი პირის მხრიდან ამ ქონებით სარგებლობა/დაუფლება, მისი თანხმობის გარეშე, განხილულ უნდა იქნეს მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ქონების ფლობა/სარგებლობად. უდავოდ დადგენილია, რომ საქმის განხილვის მომენტიდან მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას ფლობს მოპასუხე და ის ამ ქონებით სარგებლობს მოსარჩელის თანხმობის გარეშე, მისი ნების საწინააღმდეგოდ.

მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხის გამოსახლების თაობაზე, ემყარება საქართველოს სკ-ის 172-ე მუხლის მოთხოვნას, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვით მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. ხოლო იმავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელშეშმულს

მოთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამ ნორმის გამოყენებისათვის საჭიროა დადგენილი იქნას საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლის ფაქტი. მესაკუთრეს სხვა პირთა გამო არ უნდა შეეძლოს საკუთრებაში არსებული ნივთით თავისუფალი სარგებლობა, ფლობა და განკარგვა. ამგვარი ფაქტის დადასტურების შემთხვევაში, იარსებებს საკუთრების უფლების რეალიზებაში ხელშეშლა. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნისა და უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენის უფლება გააჩნია მხოლოდ მესაკუთრეს. 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 (ვინდიკაცია). 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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს უძრავი ნივთის მესაკუთრეს და მისი უფლება შეზღუდული არ არის მოპასუხის მხრიდან ამ ნივთის სამართლებრივი საფუძვლით ფლობით - მოპასუხე არ არის ქონების მართლზომიერი მფლობელი, მიუხედავად ამისა, მოპასუხე დღემდე ახორციელებს უძრავი ქონების ფაქტობრივ მფლობელობას, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მოსარჩელის (მესაკუთრის) ნების საწინააღმდეგოდ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს აქვს სრული უფლება მოითხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხის ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი. სასამართლო, ბუნებრივია, პატივისცემით ეკიდება მხარეების და მათ შორის მოპასუხე მხარის ინტერესებს, თუმცა აღნიშნავს, რომ მესაკუთრეს არამესაკუთრესთან შედარებით უძრავი ქონების მართვის უპირატესი უფლება აქვს და მისი საკუთრების უფლება უნდა იქნას დაცული ნებისმიერი სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული ხელყოფისაგან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა

დაკმაყოფილდეს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა და ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა წარმოადგენს მესაკუთრე მ-----ა ხ-----ას საკუთრების ხელყოფილი უფლების აღდგენის წინაპირობას.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

7.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში ფიზიკური პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 3 000 ლარს. ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის „კ“ პუნქტით თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა მაშინ დავის საგნის ღირებულებაა 4000 ლარი.

მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანია მოპასუხის უძრავი ქონებიდან გამოსახლება. მოსარჩელის მიერ, საქართველოს სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 120 ლარი. ამიტომ იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, მისი ანაზღაურება მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოპასუხეს მხარეს.

## **8. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის საკითხი**

დადგენილია, რომ მოსარჩელემ მოითხოვა მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა, რაც უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 267-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო

გადაწყვეტილების იძულებითი აღსრულება დასაშვებია მხოლოდ მისი კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ. სამოქალაქო-სამართლებრივი, აღსასრულებელი მოთხოვნების იძულებითი აღსრულება იწყება კრედიტორის მიერ სააღსრულებო ფურცლისა და სასამართლო გადაწყვეტილების სააღსრულებო ბიუროში წარდგენით.

მითითებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას უკავშირებს მის კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტს, თუმცა კანონმდებლობა უშვებს გამონაკლისსაც, რა დროსაც შესაძლებელია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება. ასეთ დროს გადაწყვეტილება აღსასრულებლად გადაეცემა 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 ნაწილის „ე<sup>1</sup>“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 269-ე მუხლის მიხედვით, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი შეიძლება განხილულ იქნეს იმავე სხდომაზე, რომელზედაც გამოტანილი იქნება გადაწყვეტილება. ამავე 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.

მითითებული ნორმების დანაწესი ცხადყოფს, რომ 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. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებას და მიუთითებს, რომ მისი არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად, მოპასუხე წლების მანძილზე უსაფუძვლოდ ფლობს და არ ათავისუფლებს მის კუთვნილ უძრავ ქონებას, რითაც ზიანს აყენებს მესაკუთრის უფლებებსა და ინტერესებს.

სასამართლო, სსკ-ის 268-ე მუხლის დანაწესის გათვალისწინებით აღნიშნავს, რომ საქართველოს კანონმდებლობა ადგენს ე.წ. პრიორიტეტული მნიშვნელობის საქმეებს, რომელთათვისაც, საქმის განხილვის შემჭიდროებულ ვადებთან ერთად, გათვალისწინებულია მიღებული გადაწყვეტილებების დაუყოვნებლივ აღსრულების შესაძლებლობაც. მათ შორის არის სასამართლოს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ. კანონის ეს დანაწესი ემსახურება მესაკუთრის უფლებების დროულ და ეფექტურ რეალიზაციას. საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობაში ხელშეშლა და ქონების მესაკუთრისათვის გადაცემის დაყოვნება თავისთავად გულისხმობს მისთვის მნიშვნელოვანი და ზოგჯერ გამოუსწორებელი ზიანის მიყენებას. ამის გამო, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილება, მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძველზე, ყოველთვის, უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად. ეს არ დაიშვება, მხოლოდ მაშინ, როცა დადასტურდება, რომ არსებობს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევაზე უარის თქმის მნიშვნელოვანი საფუძველი და ამით მესაკუთრის უფლებები არსებითად არ შეილახება.

აღსანიშნავია, რომ მესაკუთრის უფლებების დროული და ეფექტური რეალიზაცია ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მონაწილე სახელმწიფოების პოზიტიური ვალდებულებაცაა. ამის თაობაზე ადამიანის უფლებათა ევროპულ სასამართლოს არაერთხელ მიუთითებია. მაგ: საქმეში “ონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ”- (Öneriildiz v. Turkey) (#48939/99, § 124, ECHR 2004-XII) - სასამართლომ აღნიშნა, რომ “განმცხადებელს ...აქვს გონივრული და “ლეგიტიმური მოლოდინი” რომ მოიპოვებს საკუთრების უფლებით ეფექტიან სარგებლობას”; იგივე შეფასება გაიმეორა ევროპული სასამართლოს დიდმა პალატამ გადაწყვეტილებაში “ჭირალოვი და სხვები სომხეთის წინააღმდეგ” – (CHIRAGOV AND OTHERS v. ARMENIA) (განაცხადი #13216/05).

უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივი აღსრულება, სწორედ, ამ “პოზიტიური ვალდებულების” და “ლეგიტიმური მოლოდინის” გამოხატულებაა.

გარდა ამისა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართლის მიხედვით: “სამართლებრივი სიცხადის პრინციპი შემადგენელი ნაწილია კონვენციის ყველა მუხლის და წარმოადგენს კანონის უზენაესობის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ ასპექტს” (იხ. მაგ: “ზოლოტასი საბერძნეთის წინააღმდეგ (საჩივარი ნო. 66610/09)”).

მნიშვნელოვანია, რომ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება

კანონმდებლის ნებასაც შეესაბამება, ვინაიდან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის "ე1" ქვეპუნქტის თანახმად, პირდაპირ არის მითითებული, რომ სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ შეამოწმა რა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის საფუძველი, მხედველობაში მიიღო ის გარემოება, რომ მესაკუთრეს ფაქტობრივად ერთი წელია ეზღუდება საკუთრებით სარგებლობის უფლება, მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელის განცხადება გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს - მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

### **9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება განსახილველ საქმეში გამოყენებული არ ყოფილა.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით,

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე მ-----ა ხ-----ას მოთხოვნა, მოპასუხე გ-----ა მ-----ის მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე.

2. აღკვეთილ იქნეს მოპასუხე გ-----ა მ-----ის მხრიდან მოსარჩელე მ-----ა ხ-----ას საკუთრების უფლების ხელყოფა - მოპასუხე გ-----ა მ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს მ-----ა ხ-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. ბათუმი, ლ-----ის ქუჩა #-----, ბინა #--, საკადასტრო კოდით - 0----- და აღნიშნული უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს - მ-----ა ხ-----ას.

3. გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

4. მოპასუხე გ-----ა მ-----ეს მოსარჩელე მ-----ა ხ-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს 120 ლარის ანაზღაურება, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

5. გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ აღსრულების ნაწილში შეიძლება გასაჩივრდეს კერძო საჩივრით 12 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ.32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ. 30), გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტში მითითებული წესების დაცვით.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით, 14 დღის ვადაში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ.32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ.ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ. 30), გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტში მითითებული წესების დაცვით.

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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე**

**ინდირა მაშანეიშვილი**