



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

04.07.2018 წ.

ქ. გურჯაანი

### შესავალი ნაწილი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ნანა ჩალათაშვილი

სხდომის მდივანი ალიკა ლეგაშვილი

მოსარჩელე - ვე----- არ-----ლი, ბო-----ხა-----ძე

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ლ-----

მოპასუხე - ვლ----- ამ-----ლი, თა-----ფი-----რი

მოპასუხის წარმომადგენელი - ნ-----

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. მოსარჩელის მოთხოვნა

მოპასუხეების ვლ----- ამ-----ლის თა-----ფი-----რის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს გუ-----ის რაიონის სოფელ კო-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი N51.13.55.0-- და ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეებს.

1.2. სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

**სარჩელში აღნიშნულია, რომ** მოსარჩელეები არიან გუ-----ის რაიონის სოფელ კო-----ში მდებარე უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდი N51.13.55.0--

მესაკუთრეები, რომელიც 2013 წლის 20 აგვისტოს შეიძინეს ბა----- გო-----  
ლისგან . მოსარჩელების არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად, მოპასუხეები  
დღემდე ცხოვრობენ აღნიშნულ სახლში და გათავისუფლებას არ აპირებენ,  
რის გამოც მოსარჩელები კუთვნილი ქონების ფლობას, სარგებლობას და  
განკარგვას ვერ ახერხებენ. აღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელებმა  
მოითხოვეს უძრავი ქონების მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან  
გამოთხოვა და მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ  
აღსასრულებლად გადაცემა.

## **2. მოპასუხეების პოზიცია:**

მოპასუხეებმა წარმოდგენილი შესაგებელით და საქმის სასამართლო  
განხილვის დროს სარჩელი არ სცნეს და მიუთითეს, რომ საცხოვრებელი  
სახლი, საიდანაც მოსარჩელები მათ გამოსახლებას ითხოვენ, არის მათი მამა-  
პაპეული სახლი, რომელიც საჯარო რეესტრში ვლ----- ამ-----ლის დედის-  
ვე----- ამ-----ლის სახელზე იყო აღრიცხული. სახლი აღმასრულებელმა  
გაუყიდათ ვალის გამო, თუმცა მყიდველს არასდროს უცხოვრია ამ სახლში.

მოპასუხეებმა განმარტეს, რომ მათ სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნიათ,  
გამოსახლების შემთხვევაში ქუჩაში აღმოჩნდებიან, რის გამოც სურთ  
მოსარჩელისგან სახლის გამოსყიდვა, აღნიშნულიდან გამომდინარე  
მოპასუხეები საცხოვრებელი სახლის გათავისუფლებაზე უარს აცხადებენ .

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები:**

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

უდავო გარემოებები არ დადგენილა

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

**3.2.1.** დადგენილია, რომ გუ-----ის რაიონის სოფელ კო----ში მდებარე უძრავი  
ქონება, საკადასტრო კოდი N51.13.55.0-- საჯარო რეესტრში 20/08/2013 წლიდან  
საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ვე----- არ-----ლის და ბო----- ხა-----  
ძის სახელზე.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 18)

**3.2.2.** დადგენილია, რომ ვე----- არ-----ლის და ბო----- ხა-----ძის სახელზე  
რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობენ მოპასუხეები,  
მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად,  
სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები  
სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ  
თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ  
წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. ამავე

კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

მოპასუხეებს არ წარმოუდგენია იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ მოსარჩელების საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად

## **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

სასამართლომ გაანალიზა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

### **6. სამართლებრივი შეფასება**

**6.1.** საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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 პირველ ნაწილით, 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 დანაწესის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით

დადგენილია, რომ გუ-----ის რაიონის სოფელ კო----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი N51.13.55.0-- მოსარჩელების საკუთრებას წარმოადგენს.

დადგენილია, რომ მოპასუხეები ცხოვრობენ მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში, რის გამოც მოსარჩელე ვერ ფლობს, სარგებლობს და განკარგავს თავის ქონებას.

ამდენად, 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.

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

გამომდინარე აღნიშნულიდან, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს გუ-----ის რაიონის სოფელ კო----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი N51.13.55.0-- და ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს.

## **6.2. მოსარჩელის შუამდგომლობას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ, არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ე<sup>1</sup>“ პუნქტის 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.

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.

სამოქალაქო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს კონკრეტული დავების ჩამონათვალს, როდესაც კანონიერ ძალაში შესვლამდე დასაშვებია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიმართვა.

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 მხოლოდ საპროცესო ნორმაზე, რომელშიც აღნიშნულია სასამართლოს უფლებამოსილებაზე, რომ სასამართლოს შეუძლია დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება, მაგრამ მოსარჩელე არ ასაბუთებს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის აუცილებლობას და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოებების არარსებობას, რის გამოც შუამდგომლობა არ 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 გათავისუფლებლი იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის თანახმად, დავის საგანი ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა), სადაც შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა, დავის საგნის ფასი 4000 ლარს შეადგენს, შესაბამისად, გადასახდელი ბაჟის ოდენობა შეადგენს 120 ლარს.

მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი. შესაბამისად, მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ 100 ლარის გადახდა, მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად, ხოლო 20 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროთ სახ. ბიუჯეტის სასარგებლოდ .

## **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-მე-8, 39-ე, 41-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 369-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. მოსარჩელების ვე----- არ-----ლის და ბო----- ხა-----ძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. მოპასუხეების ვლ----- ამ-----ლის და თა----- ფი-----რის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს გუ-----ის რაიონის სოფელ კო----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი N51.13.55.0-- და ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელებს ვე----- არ-----ლს და ბო----- ხა-----ძეს.

2. მოსარჩელეს უარი ეთქვას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემაზე;

3. მოპასუხეებს ვლ----- ამ-----ლს და თა----- ფი-----რს დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის- 100 ლარის გადახდა, მოსარჩელების სასარგებლოდ, მათ მიერ წინასწარ გადახდილი სახ. ბაჟის ასანაზღაურებლად.

4. მოპასუხეებს ვლ----- ამ-----ლს და თა----- ფი-----რს დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის - 20 ლარის გადახდა, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;

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

**მოსამართლე**  
ჩალათაშვილი

ნანა