



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29.08.2018 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე მაია სვიანაძე
სხდომის მდივანი ხატია გაგელიძე

მოსარჩელები - მ----- ჩ-----ი, ნ-----ო ჩ-----ი

წარმომადგენლები - მ----- ლო-----

მოპასუხე - შპს „ე-----ი“

წარმომადგენელი - ზ-----

დავის საგანი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო

მოთხოვნა

მოსარჩელე ითხოვს შპს „ე-----ი“-ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას უძრავი ქონება, მდებარე: ქ----- (ს/კ N 01.1-.0-.0-3.0--) და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეთ მესაკუთრეებს მ----- ჩ-----სა და ნ-----ო ჩ-----ს. მოსარჩელები შუამდგომლობენ გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ----- (ს/კ N 01.1-.0-.0-3.0--) მესაკუთრედ რეგისტრირებულნი არიან მ----- ჩ-----ი და ნ-----ო ჩ-----ი. უფლების

დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2-----
ოს დამოწმებული უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, უძრავი ქონების
ნასყიდობის ხელშეკრულება N 1----- დამოწმების თარიღი 0-----;
ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის N5----- გადაწყვეტილება, დამოწმების
თარიღი: 0-----; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის
სამსახურის N2----- გადაწყვეტილება, დამოწმების თარიღი: 0----- ქალაქ
თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო
სამსახურის Nბ-----6-1- ბრძანება, დამოწმების თარიღი: 02/0-/20--- უძრავი
ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება თანხის გადახდის განვადებით N-----1,
დამოწმების თარიღი: 0-----; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის
ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის Nბ-----0-1- ბრძანება;
ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიწის ნაკვეთის გეგმა, დამოწმების
თარიღი: 04/06/-----

3.1.2. დადგენილია, რომ უძრავ ქონებას მდებარე: ქ-----
-ში (ს/კ N 01.1-.0-.0-3.0--) სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს
მოპასუხე. მხარეთა შორის არსებობდა სახელშეკრულებო ურთიერთობა,
კერძოდ იჯარის ხელშეკრულება სადავო უძრავი ქონებით სარგებლობის
თაობაზე.

3.1.3 დადგენილია, რომ მეიჯარემ (მოსარჩელებმა) მოპასუხეს
ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო შეუწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება
და საჯარო რეესტრში განხორციელა შესაბამისი ცვლილება.

3.1.4 20-----რს შპს "აი-----ს" და მოსარჩელებს შორის
სადავო უძრავ ქონებაზე დადებულია იჯარის ხელშეკრულება 10 წლის
ვადით.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია,
რომ მ----- ჩ-----ისა და ნ-----ო ჩ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-ე, 1-8-ე
მუხლები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 268-ე, 269-ე მუხლები.

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.

6.2 საქართველოს სამოქალაქო 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.

6.3 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 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.

6.4 სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი 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.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ----- (ს/კ N 01.1-.0-.0-3.0--) მესაკუთრეებს წარმოადგენენ მ-----ი და ნ-----ო ჩ-----ი.

მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს მართლზომიერად. მხარეთა შორის შეწყვეტილია 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.

6.5 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1-8-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს

წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, მ----- ჩ-----ისა და ნ-----ო ჩ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ უნდა იქნას უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----ში (ს/კ N 01.1-0-0-3.0--) და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეთ მოსარჩელებს.

6.6 საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე¹“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით დაუყოვნებლივ

აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

6.7 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, ხოლო "ზ" ქვეპუნქტით გაფართოებულია ამ გარემოებათა წრე და სასამართლოს ენიჭება უფლებამოსილება, მხარის თხოვნის საფუძველზე დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიაქციოს ნებისმიერი სხვა გადაწყვეტილება განსაკუთრებული გარემოებების არსებობისას. ასეთ შემთხვევაში, 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.

6.8 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.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეთა შორის შეწყვეტილია იჯარის ხელშეკრულება უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ-----ში (ს/კ N 01.1-0-0-3.0--) და მოპასუხე ხოველგვარი საფუძვლის გარეშე ფლობს სადავო ნივთს. ასევე დადგენილია, რომ სადავო ნივთი წარმოდგენს კომერციულ ფართს და მოსარჩელებს არ ეძლევათ ამ ქონებიდან შემოსავლის მიღების საშუალება, ხოლო მოპასუხე დროის ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში, მესაკუთრეებისთვის მინიჭებული ნივთის განკარგვის უფლებამოსილების შეზღუდვის ხარჯზე, ქონებას არამართლზომიერად ფლობს და იღებს მოგებას. მითითებულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

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. ამავე მუხლის თანახმად, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსაზღვრული საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა მოპასუხე „ე-----ს“ მოსარჩელების მ----- ჩ-----ისა და ნ-----ო ჩ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 120 ლარის გადახდა სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ, ასევე დავის სირთულისა და მასზე გაწეული მოსამსახურების გათვალისწინებით წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯი 1000 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე- 8, 55-ე, 48-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ----- ჩ-----ისა და ნ-----ო ჩ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. შპს „ე-----ი“-ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ-----ში (ს/კ N 01.1-0-0-3.0--) და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეთ მესაკუთრეებს მ----- ჩ-----

სა და ნ-----ო ჩ-----ს.

3. მოპასუხე „ე-----ს“ მოსარჩელების მ----- ჩ-----ისა და ნ-----ო ჩ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 120 ლარის გადახდა სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ და წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯი 1000 ლარი.

4. გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

5. განჩინებაზე, დაუყოვნებლივ აღსრულების დაკმაყოფილების თაობაზე, შეიძლება კერძო საჩივრის შეტანა გადაწყვეტილების ასლის მოპასუხისათვის გადაცემიდან 12 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული 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 თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მაია სვიანაძე