



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

14 ნოემბერი, 2018 წ.

ქ.

ქუთაისი

შესავალი ნაწილი
ქუთაისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე მანანა ნიკაჭაძე
სხდომის მდივანი გიორგი ესაძე

მოსარჩელე - სს „ს----- ბ----“

წარმომადგენელი - ჯ---- ტ-----ე

მოპასუხე - ვ----- ხ-----,

წარმომადგენელი - ნ---- ჩ-----ე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და
ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გამოთხოვილ იქნეს ვ----- ხ-----ს უკანონო მფლობელობიდან სს „ს-----
----- ბ----ს“ კუთვნილი ქონება მდებარე: ქ.ქუთაისი, ბ----- ქ. N---, შენობა N1-ის
ერთი გამოყოფილი ნაწილი საერთო ფართობით 68.33კვ.მ., დამხმარე ნაგებობა -15
კვ.მ., ს/კ 0----- და სს „ს----- ბ---ს“ ფართი გადაეცეს
გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

1.2. სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეულ იქნეს
დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, სს „ს----- ბ---მა“ ვ----- ხ-
-----სგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ქ.ქუთაისი, ბ----- ქ. N--, შენობა N1-
ის ერთი გამოყოფილი ნაწილი საერთო ფართობით 68.33.კვ.მ., დამხმარე ნაგებობა

15 კვ.მ., ს/კ 0-----; აღნიშნული ქონება. შეძენის შემდეგ ისევ იმყოფება მოპასუხის უკანონო მფლობელობაში, რის გამოც ბანკი ვერ ახერხებს თავისი უძრავი ქონების ფლობას, სარგებლობას და განკარგვას.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა თავის მოთხოვნას ვ----- ხ-----ს მიმართ და ითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ვ----- ხ-----მ წარმოდგენილ შესაგებელში სარჩელი არ ცნო. იგი არ ეთანხმება სასარჩელო მოთხოვნას. მოპასუხის განმარტებით, წარმომადგენენ მრავალსულიან ოჯახს და სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნიათ. მოპასუხე მიიჩნევს, რომ არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის არცერთი მოთხოვნა.

სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა ვ----- ხ-----ს წარმომადგენელმა ნ---- ჩ-----ემ მხარი დაუჭირა შესაგებელში მითითებულ გარემოებებს და ითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე როგორც გამოსახლების ასევე გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის ნაწილში.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. სს „ს----- ბ---მა“ ვ----- ხ-----სგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ქ.ქუთაისი, ბ----- ქ. N--, შენობა N1-ის ერთი გამოყოფილი ნაწილი საერთო ფართობით 68.33 კვ.მ., დამხმარე ნაგებობა 15 კვ.მ., ს/კ 0-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს/ფ-14-17),

3.1.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ქ.ქუთაისი, ბ----- ქ. N--, შენობა N1-ის ერთი გამოყოფილი ნაწილი საერთო ფართობით 68.33 კვ.მ., დამხმარე ნაგებობა 15 კვ.მ., ს/კ 0-----, არის სს „ს----- ბ---“-ს საკუთრება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს/ფ-16-17),

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სს „ს----- ბ----“-ს **სარჩელი** უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე, **უნდა დაკმაყოფილდეს.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენცია,
საქართველოს კონსტიტუცია,
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე-312-ე მუხლები, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-მე-4, 102-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს უფლება, მშვიდობიანად ისარგებლოს თავისი საკუთრებით, არ შეიძლება ვინმეს ჩამოერთვას თავისი საკუთრება, გარდა საჯარო ინტერესისათვის და კანონითა და საერთაშორისო სამართლის პრინციპებით გათვალისწინებული პირობებით.

6.2. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

6.3. 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.

6.4. 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.**

6.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

6.6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 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 საფუძველად 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.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ.ქუთაისში, ბ----- ქ. N--, შენობა N1-ის ერთი გამოყოფილი ნაწილი საერთო ფართობით 68.33კვ.მ., დამხმარე ნაგებობა 15 კვ.მ., ს/კ 0-----.- მდებარე უძრავი ქონება რეგისტრირებულია სს „ს----- ბ----ს“ საკუთრებად.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე სს „ს----- ბ----“ არის საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხე არ არის კანონიერი მფლობელი და არ ახორციელებს სადავო ნივთის კანონისმიერ საფუძველზე ფლობას, რაც ვ----- ხ-----ს წარმომადგენელმა დაადასტურა სასამართლო სხდომაზე. მიუხედავად ამისა, მოპასუხე ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს ბინას. რის გამოც მოსარჩელე სს „ს----- ბ----“ მოკლებულია შესაძლებლობას სრულყოფილად ისარგებლოს თავისი საკუთრებით და განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები, რომლის უფლებამოსილებაც მას აქვს.

შესაბამისად მოპასუხე ვ----- ხ-----ს პოზიცია გაზიარებული ვერ იქნება,

რადგან 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.

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

გამომდინარე აღნიშნულიდან, სს „ს----- ბ---ს“ სარჩელი დასაბუთებულია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხე ვ----- ხ-----ს (პ/ნ 6-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ უნდა იქნეს სს „ს----- ბ---ს“ კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე: ქ.ქუთაისი, ბ----- ქ. N--, შენობა N1-ის ერთი გამოყოფილი ნაწილი საერთო ფართობით 68.33კვ.მ., დამხმარე ნაგებობა 15 კვ.მ., ს/კ 0----- და სს „ს----- ბ---ს“ ფართი უნდა გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

6.8. რაც შეეხება მოსარჩელის შუამდგომლობას გადაწყვეტილების **დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად** გადაცემის შესახებ, **არ უნდა დაკმაყოფილდეს** შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

6.9. 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 მიექცევა 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 საპროცესო 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.

6.10. 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

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. ვინაიდან მოსარჩელეს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად გადავადებული ჰქონდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა. მოპასუხე ვ----- ხ-----ს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 60 ლარის ოდენობით ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსის მე-8, 243-244, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სს „ს----- ბ----ს“ (ს/კ 2-----) (წარმომადგენელი ჯ---- ტ-----ე) სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე **დაკმაყოფილდეს;**

1.1. მოპასუხე ვ----- ხ-----ს (3/6 6-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს სს „ს----- ბ----ს“ კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.ქუთაისი, ბ----- ქ. N--, შენობა N1-ის ერთი გამოყოფილი ნაწილი საერთო ფართობით 68.33.კვ.მ., დამხმარე ნაგებობა 15 კვ.მ., ს/კ 0----- და სს „ს----- ბ----ს“ ფართი გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;

1.2. მოპასუხე ვ----- ხ-----ს (3/6 6-----) დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 60.00 ლარის ოდენობით სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;

2. სს „ს----- ბ----ს“ (წარმომადგენელი ჯ---- ტ-----ე) მოთხოვნა სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ **არ დაკმაყოფილდეს;**

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის.: ქ.ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.#32), ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს (მის.: ქ.ქუთაისი, კუპრაძის ქ.#11) მეშვეობით სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით;

4. 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 ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნა და ჩაბარება უზრუნველყოს სასამართლომ ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მანანა ნიკაჭაძე
მოსამართლე

