



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - თინა ვაშაყმაძე

სხდომის მდივანი - ნინო სიდამონიძე

მოსარჩელე - ნ-----ძე

წარმომადგენელი - მ-----ტია

მოპასუხეები - ნ-----აძე, ა-----ლი, ზ-----ვილი

მოპასუხეების წარმომადგენელი - ლ-----ია

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. გამოთხოვილი იქნას მოპასუხეების - ნ-----აძის, ა-----ლის და ზ-----ვილის უკანონო მფლობელობიდან ნ-----ძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ქ-----, ქალაქი თბილისი, ქ-----, ბინა/ფართი №- (ს/კ 0-----) და ნ-----ძეს ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

მოსარჩელემ ასევე იზუამდგომლა სასამართლოს წინაშე მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე.

(იხ. სარჩელი ს.ფ. 2-15, მოსარჩელის ახსნა-განმარტება, 2018 წლის 22 ოქტომბრის

სასამართლოს სხდომის ოქმი 10:25:15).

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელეს 2012 წლიდან საკუთრებაში გააჩნია ქ. თბილისი, ა-----/ ქ. თბილისი, ჟ-----ში მდებარე ბინა №-, საკადასტრო კოდით №0-----
-----, 2016 წელს, მოსარჩელემ მოპასუხეებს ქირით გადასცა თავისი საკუთრება და გააფორმა შეთანხმებები, რომლებსაც მოპასუხეები სისტემატიურად არღვევდნენ. მოსარჩელეს არც ქირას უხდიან და არც საკუთრებას ათავისუფლებენ. 2018 წლის თებერვლიდან მოპასუხეები ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ცხოვრობენ მოსარჩელის უძრავ ქონებაში.

2. მოპასუხეთა პოზიცია:

2.1. ნ-----აქემ, ა-----ლმა და ზ-----ვილმა შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მართალია უძრავი ქონება წარმოადგენს ნ-----
დის საკუთრებას, მაგრამ მხარეთა შორის არსებობს ქირავნობის ხელშეკრულება 2015 წლიდან, თუმცა ის ფაქტი, რომ სისტემატიურად ირღვეოდა შეთანხმება ბინის ქირის გადახდის თაობაზე, არ შეესაბამება რეალობას. მხარეთა შორის ხელშეკრულება ქირავნობის თაობაზე დადებულია ერთი წლის ვადით - 2019 წლის 30 იანვრის ჩათვლით და შესაბამისად, მოპასუხეები ქირავნობის საგანს ფლობენ კანონიერად, ქირავნობის ხელშეკრულების შესაბამისად.

მოპასუხეები ასევე არ დაეთანხმნენ მოსარჩელის შუამდგომლობას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე. განმარტეს, რომ სახეზეა ქირავნობის ხელშეკრულება, რომელიც დადებულია ერთი წლის ვადით და ამ ვადის ამოწურვამდე მხარეს გააჩნია კანონიერი უფლება იცხოვროს დაქირავებულ ბინაში.

(იხ. შესაგებელი, ს.ფ. 32-41, მოპასუხის ახსნა-განმარტება, 2018 წლის 22 ოქტომბრის სხდომის ოქმი 10:35:39).

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ნ-----დის საკუთრების უფლებით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ქ-----, ქალაქი თბილისი, ქ-----, ბინა/ფართი №- (ს/კ 0-----), ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, დაუზუსტებელი ფართობი 320.00 კვ.მ; ნაკვეთის წინა ნომერი 42, ფართი №-, ფართი: 69.21 კვ.მ.

სასამართლო უკრძნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 23-24).

3.1.2 2017 წლის 24 ივლისს, ნ-----ძეს და ნ-----აძეს შორის დაიდო ვალის აღიარების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ვალის მოცულობა განისაზღვრა 7302 ლარით. მხარეთა განცხადებით მოვალის დავალიანება კრედიტორის წინაშე წარმოიშვა 2016 წელს ნ-----აძეს და ნ-----ძეს შორის დადებული ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე. ნ-----აძემ ვალდებულება აიღო ნ-----ძის წინაშე, რომ აღნიშნულ სესხს სრულად ან ნაწილ-ნაწილ ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების გზით გადაიხდიდა 2017 წლის 31 დეკემბრამდე.

სასამართლო უკრძნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ვალის აღიარების ხელშეკრულება (ს.ფ. 117-120).

3.1.3. დადგენილია, რომ ვალის გადაუხდელობის გამო, 2018 წლის 12 აპრილს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, საქმე გადაეცა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს და ნ-----აძე შეყვანილი იქნა მოვალეთა რეესტრში.

სასამართლო უკრძნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ (ს.ფ. 121-125).

3.1.4. 2018 წლის 15 იანვარს, ნ-----ძეს (უფლებამოსილი წარმომადგენელი თ-----ძე) და ნ-----აძეს შორის დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ქ. თბილისში, ქ-----, ქალაქი თბილისი, ქ-----, ბინა №- (ს/კ 0-----) საცხოვრებლად იქირავა ნ-----აძემ, ქირავნობის ფასი განისაზღვრა თვეში 500 აშშ დოლარით (კურსით 1 აშშ დოლარი 2,5616 ლარი). ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა - 2019 წლის 30 იანვრის ჩათვლით.

სასამართლო უკრძნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქირავნობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 86-92).

3.1.5 2018 წლის 16 აპრილს ნ-----ძის წარმომადგენელმა თ-----ძემ ნ-----აძეს აცნობა, რომ მას 2018 წლის 15 იანვრის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, გადახდილი ჰქონდა მხოლოდ იანვრის თვის დავალიანება, ხოლო აპრილის მდგომარეობით მას ერირცხებოდა დავალიანება. გარდა აღნიშნულისა, ნ-----აძეს ასევე ეცნობა, რომ მას გასული წლის დავალიანებაც ერირცხებოდა ერირცხებოდა 6 თვის, რაც 3000 აშშ დოლარის ექვივალენტი იყო ეროვნულ ლარში, ასევე აცნობა, რომ უახლოეს მომავალში დაქორწინების შემდგომ მოპასუხის მიერ დაკავებულ ბინაში საცხოვრებლად

გადასვლას აპირებდა მოსარჩელის შვილი. შესაბამისად, გაუგზავნა შეტყობინება ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე და სთხოვა დროულად დაეცალა ბინა.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შეტყობინება ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე (ს.ფ. 22).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოპასუხეები სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოსარჩელე ნ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას ჰპოვებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე და 102.1 მუხლებში, რომელთა მიხედვითაც მოსარჩელე განსაზღვრავს თუ სარჩელში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა რომელ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაამყაროს, ხოლო მხარეებს ევალებათ დაამტკიცონ სარჩელში და შესაგებელში მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

მტკიცებულებათა კვლევის ეტაპზე სასამართლოს უპირველესი ვალი მტკიცებულებათა იურიდიული ძალის, მათი სანდოობის განსაზღვრა, ღირებულებითი ძალის დადგენაა, რომელიც მათი შინაარსობრივი კვლევის შედეგად უნდა განხორციელდეს. სწორედ ამ კრიტერიუმით გამორჩეული თანაბარი ძალის მქონე მტკიცებულებების ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში შეფასებით ექმნება სასამართლოს შინაგანი რწმენა მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების არსებობა-არარსებობის შესახებ (სსკ-ს 105.3 მუხლი).

საქართველოს 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.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ შეძლო კუთვნილი მტკიცების

ტვირთის რეალიზება სათანადო მტკიცებულებების წარმოდგენის გზით, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მხარეთა სამართლებრივი პოზიციის, საქმეში არსებული მტკიცებულებების გაანალიზების და ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 312-ე, 558-3, 561-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, №7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France (dec.)*; *Perez v France [GC]*, par. 81).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან შემდეგ გარემოებებზე:

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის, პირველი მუხლი იცავს საკუთრების უფლებას, კერძოდ, ყველა **ფიზიკურ და იურიდიულ პირს უფლება აქვს დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით**. არავის არ შეიძლება წაერთვას ქონება, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვს და იმ პირობით, რაც გათვალისწინებულია კანონით და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით.

აღნიშნული მუხლის პირველი წინადადებიდან ჩანს, რომ საკუთრების

უფლება დაცულია როგორც კერძო, ასევე იურიდიული პირებისათვის. ამასთან, საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევების განხილვისათვის ევროპის სასამართლომ აღნიშნული მუხლი გაყო სამ ნაწილად. საქმეში „**სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ**“ სასამართლომ დაადგინა: „აღნიშნული დებულება მოიცავს სამ განსხვავებულ ნორმას: პირველი ნორმა, რომელიც მუხლის პირველ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული, არის საერთო ხასიათის და იცავს საკუთრებით დაუბრკოლებლად სარგებლობის უფლებას. მეორე ნორმა, რომელსაც მუხლის მეორე წინადადება ეხება, ითვალისწინებს საკუთრების ჩამორთმევის უფლებას და ამას უკავშირებს კონკრეტულ გარემოებებს. მესამე ნორმა, რომელიც მოცემულია მუხლის მეორე ნაწილში, აცხადებს, რომ სახელმწიფოებს შეუძლიათ აკონტროლონ საკუთრებით სარგებლობის უფლება საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე“.

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში „**მარქსი ბელგიის**“ წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის დამატებით ოქმის პირველი მუხლი, არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“ (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, **CASE OF MARCKX v. BELGIUM**, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება; განაცხადი =6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

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, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება.

საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი. კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ

შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. 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. ანუ, კინდიკაციური 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. **მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის სახელზე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის.**

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

ამდენად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილებიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს ეკისრება, საჯარო რეესტრის ამონაწერზე დაყრდნობით დამტკიცოს ნივთზე საკუთრების უფლების არსებობა (რაც მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა), ასევე, ნივთის მოპასუხის (მოპასუხეთა) მიერ ფლობის ფაქტი, რაც შეეხება მფლობელს, ამავე ნორმიდან გამომდინარე, მისი შესაგებელი შეიძლება, ემყარებოდეს, როგორც ფლობის ნამდვილი, მართლზომიერი უფლების არსებობას, ისე – საკუთრების უფლების ნამდვილობას და, როგორც ერთი, ისე – მეორე ფაქტის სათანადო მტკიცებულებით დადასტურება მისი მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია და მხარეთა შორის სადავო არ არის ის გარემოება, რომ 2018 წლის 15 იანვარს, ნ-----ქესა და ნ-----ადის წარმომადგენელს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გამქირავებელმა მიაქირავა, ხოლო

დამქირავებელმა იქირავა უძრავი ქონება მდებარე, ქ. თბილისი, ქ-----, ქალაქი თბილისი, ქ-----, ფართი №-. ქირავნობის ფასი განისაზღვრა 500 აშშ დოლარით. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა - 2019 წლის 30 იანვრამდე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 558-ე მუხლის მიხედვით, რომლის თანახმად დამქირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ დამქირავებელმა ქირა არ გადაიხადა სამი თვის განმავლობაში. ამავე კოდექსის, კოდექსის 562-ე მუხლის პირველი ნაწილით, რომლის თანახმად საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა დამქირავებელს შეუძლია მხოლოდ პატივსადები მიზეზების არსებობისას. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით კი პატივსადებია მიზეზია თუ დამქირავებელს საცხოვრებელი სადგომი სჭირდება უშუალოდ თვითონ ან ახლო ნათესავებისათვის.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2018 წლის 16 მაისის მდგომარეობით მხარეთა შორის არსებული ქირავნობის ხელშეკრულება შეწყვეტილია ქირის გადაუხდელობის გამო.

მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ მოპასუხეებმა ვერ დაძლიეს მტკიცების ტვირთი. **მათ ამ კუთხით რაიმე არსებითი შედავა არ წარუდგენიათ, მიუთითეს მხოლოდ ის, რომ მხარეთა შორის არსებობს ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლიდან ნაწარმოები ვალდებულებაც მოპასუხემ საპატიო მიზეზით დაარღვია.** შესაბამისად, მოპასუხე მხარემ ვერ დაადასტურა ნივთის მართლზომიერი ფლობის ფაქტი, მოსარჩელის საკუთრების უფლებადამდგენი დოკუმენტი კი, კანონით დადგენილი წესით შედაკებული არ არის, შესაბამისად, სასამართლო ხელმძღვანელობს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებით (**სკ-ის 312-ე მუხლი**) და მიიჩნევს, რომ მოპასუხეთა უფლება ვერ განიხილება მართლზომიერად.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ დღეის მდგომარეობით უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად. მხარეთა შორის აღარ არსებობს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში, რადგან მოპასუხეები არ წარმოადგენენ სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირებს - მართლზომიერ მფლობელებს. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის

ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რომელიც აღძრული სარჩელის ფარგლებში, ფაქტიურად ითხოვს მოპასუხეთა გამოსახლებას და ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 564-ე მუხლის თანახმად, ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტისას დამქირავებელი მოვალეა დაუბრუნოს დამქირავებელს ნივთი იმ მდგომარეობაში, რომელშიც მისგან მიიღო, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით, ან იმ მდგომარეობაში, რაც ხელშეკრულებით იყო განსაზღვრული.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მხარეთა შორის არსებული ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის მიუხედავად დამქირავებლის მხრიდან ქირავნობის საგნის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა დამქირავებლისათვის არ მომხდარა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ **6-----ძის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს უძრავი ქონება.**

6.2. 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ 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 საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს კონკრეტული დავების ჩამონათვალს, როდესაც კანონიერ ძალაში შესვლამდე დასაშვებია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ

აღსასრულებლად გადაცემა. კერძოდ, ამავე მუხლის პირველი ნაწილის ე¹ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილებები უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ, 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 დაკმაყოფილებას ან უარს შეიძლება მოჰყვეს.

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, სასამართლოს მხარეთა პოზიციების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად მიაჩნია, რომ არ დასტურდება ისეთი გარემოებები, რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან მოსარჩელეს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს. შესაბამისად, შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავი ეძღვნება პროცესის ხარჯებს. კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. იმავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილებით განმარტებულია, თუ რას შეადგენს თითოეული მათგანი, კერძოდ, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

მოგებული მხარის სასარგებლოდ წაგებული მხარისათვის პროცესის ხარჯების

დაკისრების სამართლებრივი საფუძვლები მოცემულია საპროცესო კოდექსის 53-ე და 54-ე მუხლებში. ზოგადი პრინციპი ასეთია – იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა, გარდა ამავე კოდექსის 187³ მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად 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. სასამართლო ასევე მიუთითებს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-14 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც მაგისტრატი მოსამართლეები პირველი ინსტანციით განიხილავენ ქონებრივ დავებს, თუ სარჩელის ფასი არ აღემატება 5000 ლარს.

განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანია უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, შესაბამისად, დავის საგნის ფასი 4000 ლარია, რის გამოც ნახევრდება გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა და შეადგენს - 60 ლარს, რაც უნდა გადახდეთ მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი - 120 ლარის ოდენობით, ვინაიდან გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა განსახილველ საქმეზე შეადგენს - 60 ლარს, შესაბამისად, ნ-----ძეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს 60 ლარი, როგორც ზედმეტად გადახდილი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, მე-14, 41-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ-----ძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

1.1. გამოთხოვილი იქნას მოპასუხეების - ნ-----აძის, ა-----ლის და ზ-----ვილის უკანონო მფლობელობიდან ნ-----ძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - **ქ. თბილისი, ქ-----, ქალაქი თბილისი, ქ-----, ბინა/ფართი №- (ს/კ 0-----)** და ნ-----ძეს ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;

2. მოპასუხეებს - ნ-----აძეს, ა-----ლს და ზ-----ვილს მოსარჩელე ნ-----ძის სასარგებლოდ დაეკისროთ - 60 (სამოცი) ლარის გადახდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ;

3. მოსარჩელე ნ-----ძეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს მ-----ტიას (პ/ნ ნ-----) მიერ სს „თბილისი ბანკში“ 2018 წლის 16 მაისს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან - 120 ლარიდან - 60 ლარი, რომელიც გადახდილია შემდეგ რეკვიზიტებზე: ბიუჯეტის შემოსულობების ერთიანი ანგარიში 300773150, ბანკის კოდი TRESGE22 (საგადასახადო დავალება №0);

4. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ მოსარჩელე ნ-----ძეს ეთქვას უარი;

5. გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ აღსრულებაზე უარის თქმის შესახებ გასაჩივრდება მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 12 (თორმეტი) დღის ვადაში კერძო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოში თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის სააპელაციო სასამართლოში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 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 (ოცი) და არა უგვიანეს 30 (ოცდაათი) 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

თინა ვაშაყმაძე