



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

19 დეკემბერი 2018 წელი  
რუსთავი

ქ.

### შესავალი ნაწილი

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია  
მოსამართლე - ეკატერინე ყანჩელი  
სხდომის მდივანი - ქეთევან ინასარიძე

მოსარჩელე - სს „თი-----ი“

მოსარჩელის წარმომადგენელი - თა-----ი

მოპასუხე - თა-----ი

ადვოკატი - ალ-----ე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

### აღწერილობითი ნაწილი:

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე თა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს „თი-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. რუსთავი, კოსტავას გამზირი # 27, საკადასტრო კოდი: 02.-----0 და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს.

1.2. სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

#### სამართლებრივი საფუძვლები:

სარჩელში მითითებულია, რომ 2016 წლის 30 ნოემბრიდან სს „თი-----ის“ საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. რუსთავი, გამზირი კოსტავას # 27, საკადასტრო კოდი: 02.-----0, მიუხედავად ამისა, სს „თი-----ი“ ვერ სარგებლობს მის საკუთრებაში არსებული ქონებით, ვინაიდან მოპასუხე თა-----ი უკანონოდ ფლობს მას და არაერთი გაფრთხილების მიუხედავად არ ათავისუფლებს მოსარჩელის საკუთრებაში

არსებულ ქონებას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სს „თი-----ის“ წარმომადგენელი ითხოვს:

1. მოპასუხე თა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს „თი-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. რუსთავი, კოსტავას გამზირი # 27, საკადასტრო კოდი: 02.-----0 და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს, 2. სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

მოპასუხე თა-----მა 2018 წლის 19 დეკემბერს გამართულ სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გადაწყვეტილება არ უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, ვინაიდან აღნიშნული ქონება წარმომადგენს თა-----ის ერთადერთ საცხოვრებელ ადგილს, შესაბამისად, დაუყოვნებლივ გამოსახლება მას გამოუსწორებელ ზიანს მიაყენებს, აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასარჩელო მოთხოვნა დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

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

3.1.1. უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. რუსთავი, კოსტავას გამზირი # 27, საკადასტრო კოდი: 02.-----0 საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სს „თი-----ის“ სახელზე.

**მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.**

3.1.2. მოპასუხე თა-----ი უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ. რუსთავი, კოსტავას გამზირი # 27, საკადასტრო კოდი: 02.-----0 ფლობს უკანონოდ.

**მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტებები**

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

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები სადავო არ არის.

**სამოტივაციო ნაწილი:**

## **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეფასებისა და ფაქტობრივი

გარემოებების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სს „თი-----ის“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-ე მუხლები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე, 269-ე მუხლები

## **6. სამართლებრივი შეფასება**

**6.1** 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.

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.

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.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. რუსთავი, კოსტავას გამზირი # 27, საკადასტრო კოდი: 02.-----0 საკუთრების უფლებით ეკუთვნის სს „თი-----ს“.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის უძრავი ქონების 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 ნაწილობრივ და თა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას სს „თი-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. რუსთავი, კოსტავას გამზირი # 27, საკადასტრო კოდი: 02.-----0 და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ე1“ 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 თანახმად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც გამოტანილი იქნა გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოპასუხე თა-----მა სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე სარჩელი არ ცნო, ხოლო მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადასახდელად უნდა დაეკისროს 120 ლარის გადახდა.

## **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259<sup>1</sup>-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

## **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. სს „თი-----ის“ სარჩელი მოპასუხე თა-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. მოპასუხე თა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს „თი-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. რუსთავი, კოსტავას გამზირი # 27, საკადასტრო კოდი: 02.-----0 და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს.
3. მოსარჩელეს უარი ეთქვას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე;
4. მოპასუხე თა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 120 ლარის გადახდა.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. #7<sup>ა</sup>) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის საქალაქო სასამართლოს (ქ. რუსთავი, ბოსტანქალაქის ქ. #6) 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 რუსთავის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე:**  
**ყანჩელი**

**ეკატერინე**