



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

25 თებერვალი, 2019 წ.  
დმანისი

ქ.

**შესავალი ნაწილი**  
**დმანისის მაგისტრატი სასამართლო**  
**მოსამართლე ია ლაბაძე**  
**სხდომის მდივანი სალომე ჯელიაშვილი**

მოსარჩელე - თა-----ი

წარმომადგენელი - ხა-----ი

მოპასუხეები: თე-----ი, ხა-----ა

წარმომადგენელი - ვა-----ი

თარჯიშანი - სუ-----ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოპასუხეების თე-----ისა და ხა-----ას უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელე თა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: დმ-----ი, მე-7 ქუჩა N13, ს/კ 82.03.41.3-- გამოთხოვა (იხ. სარჩელი ს.ფ. 2-11, 25.02.2019 წლის სასამართლოს სხდომის ოქმი).

#### სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელე თა-----ს საკუთრებაში აქვს უძრავი ქონება, მდებარე: დმ-----ი, მე-7 ქუჩა N13, ს/კ 82.03.41.3--. თა-----თან ცხოვრობს მისი უმცროსი შვილი ტე-----ი თავის ოჯახთან ერთად, ისინი უვლიან და პატრონობენ მას. რამოდენიმე წლის წინ, მასთან სტუმრად მივიდა უფროსი ვაჟი თე-----ი, თავის მეუღლესთან ხა-----ასთან ერთად. მოსარჩელის

მითითებით, მისი უფროსი შვილი და მისი მეუღლე აყენებენ სიტყვიერ შეურაცხყოფას და არ აძლევენ საშუალებას თავისუფლად ისარგებლოს მისი კუთვნილი უძრავი ქონებით. თა-----ის არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად, მოპასუხეები არ ტოვებენ მის საცხოვრებელ სახლს (იხ. სარჩელი ს.ფ. 2-11, 25.02.2019 წლის სასამართლოს სხდომის ოქმი).

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

მოპასუხეებმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ სადავო საცხოვრებელი სახლი არის კომლის საკუთრება, ხოლო თვითონ არიან კომლის წევრები. ასევე კომლის წევრია მოპასუხე თე-----ის დედა თა-----ვა და სხვები, რომელთა თანხმობის გარეშე თა-----ს არ აქვს უფლება დააყენოს საკითხი მათი გამოსახლების შესახებ (იხ. შესაგებელი ს.ფ. 25-33, 37-45).

2019 წლის 25 თებერვლის სასამართლოს სხდომაზე მოპასუხეთა წარმომადგენელმა ვა-----მა განმარტა, რომ სარჩელის წარმოდგენის შემდეგ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სადავო უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნით მიმართა თა-----ვამაც. საჯარო რეესტრმა დააკმაყოფილა თა-----ვას განცხადება და ამჟამად უძრავ ქონებაზე, მდებარე: დმ-----ი, მე-7 ქუჩა N13, ს/კ 82.03.41.3--, მოსარჩელე თა-----თან ერთად ქონების თანამესაკუთრეს წარმოადგენს თა-----ვა. მოპასუხეები სადავო საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობენ ერთ-ერთი თანამესაკუთრის, კერძოდ თა-----ვას ნებართვით (იხ. 25.02.2019 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი).

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

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

**3.1.1.** მოპასუხეები თე-----ი და ხა-----ა ცხოვრობენ დმ-----იში, მე-7 ქუჩა N13-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში და შესაბამისად, ფლობენ მას. მოპასუხეებთან ერთად ასევე ცხოვრობენ მათი არასრულწლოვანი შვილები: 2007 წლის 19 ივნისს დაბადებული ამ-----ა და 2008 წლის 29 სექტემბერს დაბადებული ას-----ი. ამ-----ა და ას-----ი სწავლობენ დმ-----ის საჯარო სკოლაში.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო საცხოვრებელი სახლის ნაწილს ფლობენ მოპასუხეები, მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, 25.02.2019 წლის

- სასამართლო სხდომის ოქმი);
- დაბადების მოწმობის ასლები (ს.ფ.35);
  - ცნობა (ს.ფ. 84-85).

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

**3.2.1.** 2018 წლის 20 ნოემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონების მდებარე: დმ-----  
-----ი, მე-7 ქუჩა N13, ს/კ 82.03.41.3--, მესაკუთრეს წარმოადგენდა მოსარჩელე თა-----  
-----ი.

2019 წლის 25 იანვარს მომზადებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონების მდებარე: დმ-----ი, მე-7 ქუჩა N13, ს/კ 82.03.41.3--, მესაკუთრეებს წარმოადგენენ მოსარჩელე თა-----ი და ასევე თა-----ვა. ამასთან, უძრავი ქონება არ არის გამიჯნული მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად და წარმოადგენს თანასაკუთრებას.

თა-----ვა არის მოსარჩელე თა-----ის მეუღლე და მოპასუხე თე-----ის დედა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერები (ს.ფ. 12, 93-94);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, 25.02.2019 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი);

**3.2.2.** დმ-----ის 1986-1992 წლების, საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად, საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია თა-----ი, ხოლო კომლის ერთ-ერთ წევრს ასევე წარმოადგენს მისი შვილი მოპასუხე თე-----ი.

მოპასუხეები ხა-----ა და თე-----ი რეგისტრირებული არიან დმ-----იში, მე-7 ქუჩა N13-ში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ ეროვნული არქივის მიერ გაცემული ცნობა (ს.ფ. 49-50);
- საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 87-92).

**3.2.3.** სასამართლო დადგენილად ვერ მიიჩნევს მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებულ იმ გარემოებას, რომ მოპასუხეები თე-----ი და ხა-----ა დმ-----იში, მე-7 ქუჩა N13-ში მდებარე უძრავ ქონებას ფლობენ ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის 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. მხარეები

თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ მოპასუხეები თე-----ი და ხა-----ა არიან მოსარჩელე თა-----ის შვილი და რძალი. მოსარჩელესთან ერთად, უძრავი ქონების თანამესაკუთრეს წარმოადგენს მისი მეუღლე თა-----ვა. სასამართლოს სხდომაზე მოპასუხეებმა განმარტეს, რომ უძრავ ქონებას ფლობენ ერთ-ერთი მესაკუთრის თა-----ვას ნებართვით, ხოლო საარქივო ცნობით დადგენილია, რომ თე-----ი წარმოადგენდა კომლის წევრს.

## **სამოტივაციო ნაწილი**

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

საქმეში არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 173-ე, 168-ე, 953-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.

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, 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.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ ერთგვაროვან სასამართლო პრაქტიკაზე საკოლმეურნეო კომლის კუთვნილი ქონების სამართლებრივ რეჟიმთან დაკავშირებით. კერძოდ, საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოში საკოლმეურნეო კომლი 1993 წლამდე არსებობდა. საკოლმეურნეო კომლის ერთ-ერთი და ძირითადი დამახასიათებელი ნიშანი იყო კომლის ყველა შრომისუნარიანი და სრულწლოვანი წევრის კოლმეურნეობის წევრობა, პირადი შრომით-საკოლმეურნეო წარმოებაში და კომლის დამხმარე მეურნეობაში მონაწილეობის სავალდებულო ხასიათი. საკოლმეურნეო კომლის წევრები დამხმარე მეურნეობას კომლისათვის განკუთვნილ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე საერთო ძალებით აწარმოებდნენ და ამ კომლის ქონების თანამესაკუთრეებად გვევლინებოდნენ. თუ ოჯახში კოლმეურნეობის არც ერთი წევრი არ რჩებოდა, საკოლმეურნეო კომლი ისპობოდა და მუშა-მოსამსახურის ოჯახი იქმნებოდა, ხოლო დამხმარე მეურნეობის ადგილს მუშა-მოსამსახურის მეურნეობა იკავებდა. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის) 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება კომლის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა. აღნიშნული კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად კი, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც, თანაბარი წილი ეკუთვნოდა. „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ-სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. კოლმეურნეობების გაუქმებით საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და მან არსებობა შეწყვიტა. შესაბამისად, ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს კომლის ქონებას და არის იმ პირთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენენ. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი (სუსგ 29.06.2012წ. საქმე №ას-1778-1756-2011).

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად, 1992 წლის მდგომარეობით, საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია თა-----ი, ხოლო კომლის ერთ-ერთ წევრს ასევე წარმოადგენს მისი შვილი მოპასუხე თე-----ი.

გარდა ამისა, საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონების მდებარე: დმ-----ი, მე-7

ქუჩა N13, ს/კ 82.03.41.3--, რეგისტრირებულ მესაკუთრეებს წარმოადგენენ მოსარჩელე თა-----ი და ასევე თა-----ვა. ამასთან, უძრავი ქონება არ არის გამიჯნული მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად და წარმოადგენს თანასაკუთრებას. თა-----ვა არის მოსარჩელე თა-----ის მეუღლე, ხოლო მოპასუხეები წარმოადგენენ მისი ოჯახის წევრებს: შვილს და რძალს.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 956-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საზიარო საგანს მოწილენი ერთობლივად მართავენ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარო და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. **ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ.**

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარემ სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ მოპასუხეთა გამოსახლება ასევე წარმოადგენს თანამესაკუთრის თა-----ვას სურვილსაც. ამასთან, მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ უძრავი ქონება არ არის გამიჯნული თანამესაკუთრეთა წილების შესაბამისად და წარმოადგენს საზიარო საკუთრებას. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხეები სადავო უძრავ ქონებას ფლობენ უძრავი ქონების ერთ-ერთი თანამესაკუთრის თა-----ვას თანხმობით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ საერთო საკუთრების რეჟიმზე ვრცელდება მესაკუთრის ისეთივე გარანტიები, როგორც ეს დამახასიათებელია ინდივიდუალური საკუთრებისათვის, მათ შორის ძირითადი განსხვავება არის ის, რომ საერთო საკუთრების შემთხვევაში, მესაკუთრე უფრო მეტად არის შეზღუდული კანონით, ვიდრე ინდივიდუალური საკუთრების შემთხვევაში (მაგ: სკ-ის 173.1. მუხლი, რომლის თანახმადაც, ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ) (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 28 ოქტომბრის №ას-603-578-2016 გადაწყვეტილება/განჩინება).

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ თა-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან, მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი და იურიდიული მომსახურებისათვის გადახდილი თანხა არ ექვემდებარება ანაზღაურებას.

## **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-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. თა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი N7) დმანისის მაგისტრატის სასამართლოს მეშვეობით (მის: ქ. დმანისი, წმინდა ნინოს ქ. N42) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

3. 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 დმანისის მაგისტრატ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე**

**ია ლაბაძე**