



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი:

2- აპრილი, 2019 წელი
გარდაბანი

ქ.

**რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მაგისტრატი მოსამართლე
გარდაბნის მუნიციპალიტეტში - ირინე ტყეშელაშვილი
სხდომის მდივანი - გიორგი ნოზაძე**

მოსარჩელე - დო-----ი
წარმომადგენელი - მა-----ე

მოპასუხე - გუ-----ი
წარმომადგენელი - და-----ე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. გამოთხოვილ იქნეს მოპასუხე - გუ-----ს უკანონო მფლობელობიდან დო-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება (მდებარე: გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნორიო, 2--ე ქუჩა N--, ს/კ 8-0-2-4--) და გადაეცეს იგი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მოსარჩელე - დო-----ს;

1.2. მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყონებლივ აღსასრულებლად;

1.3. მოპასუხეს დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გაწეული სასამართლო ხარჯების ანაზღაურება.

სარჩელის მიხედვით, 28.12.2016 წელს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის დაიდო გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება N16-----2 უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით 8-0-2-4--. მოპასუხემ უძრავი ნივთი საკუთრებაში მიიღო 2016 წლის 16 დეკემბერს ჩუქების ხელშეკრულების

საფუძველზე (განცხადება N88-----5) და ფაქტობრივად სარგებლობას განაგრძობს დღემდე. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონების მესაკუთრედ 2016 წლის 28 დეკემბრიდან (განცხადება N88-----3) დარეგისტრირდა დო-----ი და დღემდე კანონიერ მესაკუთრეს წარმოადგენს იგი. მიუხედავად იმისა, რომ დო-----ი წარმოადგენს უძრავი ქონების კანონიერ მესაკუთრეს, მოპასუხე ხელს უშლის მას სახლით სარგებლობაში - აგრძელებს იქ ცხოვრებას და უარს ამბობს მის გამოთავისუფლებაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე გუ-----მა სარჩელი არ ცნო, სხდომაზე მხარი დაუჭირა წერილობით შესაგებელს და მოითხოვა რომ უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2016 წლის 28 დეკემბერს დო-----სა და გუ-----ს შორის დაიდოს გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც დამოწმებულია ნოტარიუს ელ-----ს მიერ ნომრით 16-----2. აღნიშნული ხელშეკრულებით, გუ-----მა, მიჰყიდა დო-----ს უძრავი ქონება 2017 წლის 28 ივნისამდე გამოსყიდვის უფლებით, გამყიდველ გუ-----ის მიერ, გუ-----ის უძრავი ქონება, მდებარე გარდაბანი, სოფელი ნ----- 2--ე ქუჩა #14, ს/კოდით 8-0-2-4--.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ხელშეკრულება (ს.ფ. 14-16).

3.1.2. უძრავი ქონება, მდებარე: გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნ----- 2--ე ქუჩა N--, ს/კოდით 8-0-2-4--, 03/01/2017 წლიდან წარმოადგენს დო-----ის საკუთრებას.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17-18).

3.1.3. უძრავი ქონება, მდებარე: გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნ----- 2--ე ქუჩა N--, ს/კოდით 8-0-2-4--, არის მოპასუხე გუ-----ის მფლობელობაში.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სხდომის ოქმი).

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 იმის თაობაზე, რომ მის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონება მოპასუხის მფლობელობაშია, დაადასტურა თავად მოპასუხე მხარემაც.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

მხარეებს საქმის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები სადაოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი;
ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი;
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის შესაბამისად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

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.

იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებას სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს.

ამდენად, სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში, სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლებიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე - გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნ----- 2-ე ქუჩა N--, ს/კ 8-0-2-4-- საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია დო-----ის საკუთრებად.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს უძრავი ქონების მესაკუთრეს.

სასამართლო, მხარეთა ახსნა-განმარტების საფუძველზე, დადგენილ

ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნევს, რომ სადავო უძრავი ქონება, მდებარე - გარდაბნის მუნიციპალიტეტი სოფელი ნორიო 2--ე ქუჩა N-- ს/კ 8-0-2-4-- მოპასუხე - გუ-----ს მფლობელობაშია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი 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. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე - დო-----ი არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად, მან ვერ დაადასტურა მისი მხრიდან ქონების მართლობიერად ფლობის ფაქტი. ამასთან, 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 განხორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

სასამართლო განმარტავს, რომ მართლობიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლოს აზრით, მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე სადავო ნივთს ფლობს კანონისმიერი და/ან სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. შესაბამისად, მოსარჩელეს აქვს უფლება გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, **დო-----ის** სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხე **გუ-----ის** უკანონო მფლობელობიდან

გამოთხოვილი უნდა იქნეს **დო-----ის** საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება.

6.2. რაც შეეხება შუამდგომლობას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ, სასამართლო მითითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვით, **სასამართლოს შეუძლია** მხარეთა თხოვნით დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ. ამავე 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 გადაეცემა 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს კონკრეტული დავების ჩამონათვალს, როდესაც კანონიერ ძალაში შესვლამდე დასაშვებია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიმართვა, კერძოდ ზემოთ მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს უძრავი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის შესახებ გადაწყვეტილება. ამდენად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში, შუამდგომლობის განხილვისას სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ დასტურდება ისეთი გარემოებები, რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან მოსარჩელეს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს. მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები (**ცხოვრობს ქირით ქალაქ თბ-----ი**) არ არის გამყარებული მტკიცებულებებით. შესაბამისად, შუამდგომლობა გადაწყვეტილების

დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

განსახილველ შემთხვევაში, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე, მოსარჩელეს 17.12.2018 წლის განჩინებით გადავადებული აქვს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე, ამდენად, მოპასუხე - **გუ-----ს** უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით 60 (სამოცი) ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

7.2. სსსკ-ის 37-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სასამართლოსგარეშე ხარჯს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯი.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს გადახდილი აქვს ადვოკატისთვის 670 ლარის ოდენობით თანხა, რისი ანაზღაურების ვალდებულებაც მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოპასუხე მხარეს (გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება წარმოდგენილია 2-04.2019 წლის მოსამზადებელ სხდომაზე).

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, მე-14, 55-ე, 2-3-2-4-ე, 2-8-2-0-ე, 2-7-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. დო-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. გამოთხოვილ იქნეს მოპასუხე - გუ-----ის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონება, მდებარე - გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნ----- 2-ე ქუჩა #14, ს/კ 8-0-2-4-- და ქონება თავისუფალ

მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე - დო-----ს;

3. მოპასუხე - გუ-----ს დაეკისროს ბაჟის გადახდა 60 (სამოცი) ლარის ოდენობით სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;
4. მოპასუხე - გუ-----ს დაეკისროს მოსარჩელე - დო-----ის სასარგებლოდ 670 (ექვსას სამოცდაათი) ლარის გადახდა, რომელიც წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეულ ხარჯს;
5. **მოსარჩელის შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;**
6. გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის ნაწილში (გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტი) შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის გადაცემიდან 12 (თორმეტი) დღის ვადაში, კერძო საჩივრის გარდაბნის მაგისტრატ სასამართლოში წარდგენის გზით;
7. გადაწყვეტილება დანარჩენ ნაწილში შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი #7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სააპელაციო საჩივრით, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, გარდაბნის მაგისტრატი სასამართლოს მეშვეობით;
8. 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 გარდაბნის მაგისტრატ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ირინე

ტყეშელაშვილი