



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

26 თებერვალი, 2019 წელი  
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - თინა ვაშაყმაძე

სხდომის მდივანი - ნინო სიდამონიძე

მოსარჩელე - ვ-----ი

წარმომადგენელი - ი-----ია

მოპასუხე - გ-----ი

წარმომადგენლები - მ-----ი, ხ-----ა

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. გამოთხოვილი იქნას მოპასუხე გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან ვ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - **ქ. თბილისი, I-----, შენობა-ნაგებობა №2 (40.58 კვ.მ, ს/კ 0-----)** და ვ-----ს ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

(იხ. სარჩელი ს.ფ. 2-14, მოსარჩელის ახსნა-განმარტება 2019 წლის 12 თებერვლის სასამართლოს სხდომის ოქმი 16:11:15.).

## **სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:**

ვ-----ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, I-----, 573 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები: №1 საერთო ფართობით 39,57 კვ.მ; №2 საერთო ფართობით 40.58 კვ.მ, და №3. ს/კ 0-----. მითითებული უძრავი ქონებიდან №2 შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 40.58 კვ.მ იმყოფება გ-----ის უკანონო მფლობელობაში. აღნიშნულის საფუძველი გახდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 31 მარტის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების არასწორი აღსრულება, კერძოდ: გადაწყვეტილებაში და სააღსრულებო ფურცელში მითითებული არ არის სადავო ქონება №2 შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 40,58 კვ.მ. ხოლო აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მოხდა აღნიშნული ფართიდან არამესაკუთრე პირის - ა-----ის გამოსახლება და გამოთავისუფლებული ფართის იმჟამინდელი კრედიტორისთვის-ე-----ისთვის ჩაბარება. დღეის მდგომარეობით I-----ში მდებარე ქონება ე-----მა მიჰყიდა გ-----ს, რომელიც აგრძელებს სადავო ფართის უკანონოდ ფლობას-აქვს გაქირავებული. შესაბამისად, ვ-----ი მოითხოვს მისი კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვას და მისთვის გამოთავისუფლებულ დგომარეობაში გადაცემას.

## **2. მოპასუხის პოზიცია:**

**2.1.** მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელე ცდილობს სასამართლოს შეცდომაში შეყვანას, კერძოდ, სარჩელის თანდართულ დოკუმენტაციაში წარმოდგენილია 2018 წლის 07 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელის საკუთრებაში ირიცხება 573.00 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობი, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი №1 საერთო ფართობით 39.57 კვ.მ. შენობა №2 - 40.58 კვ.მ. და შენობა №3 (დაზუსტებული ფართობით). აღნიშნულ ამონაწერში მოპასუხე არ წარმოადგენს თანამესაკუთრეს, ხოლო ამავე სარჩელზე მხარეს დართული აქვს 2018 წლის 13 მარტის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სადაც თანამესაკუთრეს წარმოადგენს გ-----ი, ხოლო ამონაწერის მიხედვით ზუსტად არის მითითებული თუ რა ფართს ფლობს მოსარჩელე და აღნიშნული ფართი სადავოდ არ არის გამხდარი.

რაც შეეხება შენობა ნაგებობა №2-ს, რომელსაც მოსარჩელე ეძებს მოპასუხის საკუთრებაში მდებარეობს მისსავე წარმოდგენილ 2018 წლის 07 ოქტომბრის ამონაწერში. წარმოდგენილია ასევე საკადასტრო გეგმა, რომელიც დათარიღებულია 2----- თუმცა მოსარჩელე შეგნებულად არ მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ამ დროს მოსარჩელის მამას ნ-----

—სა და ა-----ს (იმდროინდელი მესაკუთრეები) შორის სანოტარი აქტით გაკეთდა განცხადება უძრავი ქონების გამიჯვნასთან დაკავშირებით, რომლის საფუძველზეც ა-----ს საკუთრებაში აღერიცხა მიწის ნაკვეთი 168 კვ.მ, ნ----- ცალკე აღერიცხა 573.00კვ.მ. ფართი, ხოლო ნაკვეთი №3, ფართით 276 კვ.მ. მხარეებმა დაიტოვეს თანასაკუთრებაში, რის შემდგომაც 2015 წლის 07 დეკემბერს ა-----ის შემდგომმა მესაკუთრე ე-----მა ისევ გამიჯვნის განცხადებაზე დართული აზომვითი ნახაზით დააზუსტა მის საკუთრებაში არსებული ფართი.

ამდენად, მოსარჩელეს თავის საკუთრებაში რეგისტრირებული აქვს მოპასუხესთან დამოუკიდებლად 573 კვ.მ. მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით, მოპასუხეს მოსარჩელისგან დამოუკიდებლად აქვს საკუთრებაში მიწის ნაკვეთი 168 კვ.მ. და მხარეებს თანასაკუთრებაში აქვთ ფართი №3 - დაზუსტებული ფართი 276 კვ.მ. საიდანაც მოსარჩელეს აღრიცხული აქვს შენობა-ნაგებობიდან 80.6 კვ.მ. ხოლო მოპასუხეს 145.62 კვ.მ. ზემოაღნიშნულ გამიჯვნაზე ასევე თანხმობა განაცხადა იმდროინდელმა იპოთეკარმა კ-----

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 31 მარტის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2017 წლის 13 სექტემბერს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ აღსრულდა კრედიტორის მოთხოვნა. რაც შეეხება მოსარჩელის პრეტენზიას იგი არ უნდა იქნეს გაზიარებული ვინაიდან არცერთი დოკუმენტი, რომელზედაც დავობს დღეს იგი, მისი მხრიდან და არც ყოფილი მესაკუთრის მხრიდან არ გასაჩივრებულა. შესაბამისად, იგი ყოფილ მესაკუთრესთან ერთად დაეთანხმა საქმეში არსებულ საფუძველს.

(იხ. შესაგებელი, ს.ფ. 45-55, მოპასუხის ახსნა-განმარტება, 2019 წლის 12 თებერვლის სხდომის ოქმი 16:12:40).

### **3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:**

#### **3.1 უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**3.1.1.** 2015 წლის 3 ნოემბერს, ნო-----ა ვ-----ს აჩუქა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, I-----, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 573 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი №1 საერთო ფართით 39.57 კვ.მ, №2 საერთო ფართით 40.58 კვ.მ. და №3, №0-----  
---

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 19-20);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადებული 2015 წლის 05 ნოემბერს (ს.ფ. 21-22).

**3.1.2.** ვ-----ის საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, I-----, შენობა-ნაგებობა №2 (40.58 კვ.მ, ს/კ 0-----). ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 573 კვ.მ; ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----; შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №1 საერთო ფართობით 39,57 კვ.მ, №2 საერთო ფართობით 40.58 კვ.მ და №3. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 0----- წელი.

**სასამართლო ყურდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი 01.10.2018 (ს.ფ. 15-16);

**3.1.3.** თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 31 მარტის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ე-----ის სარჩელი. მოპასუხე ა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა:

1) თბილისი, I----- მისამართზე მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი №0-----), შემდეგი მახასიათებლებით: ზონა-თბილისი 01, სექტორი-ჩუღურეთი 1-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება-სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 168 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----;

2) თბილისი, I----- მისამართზე მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი №0-----), შემდეგი მახასიათებლებით: ზონა-თბილისი 01, სექტორი-ჩუღურეთი 1-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება-სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 276 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი №1, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობი 226.22-დან ბინა №2, შენობა-ნაგებობა №1-დან 145.62 კვ.მ და აღნიშნული უძრავი ნივთი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მის მესაკუთრეს-მოსარჩელე ე-----ს.

დაუსწრებელი გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში და 2016 წლის 27 დეკემბერს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი.

**სასამართლო ყურდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 31 მარტის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება (ს.ფ. 30-33)

- სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ. 34)

**3.1.4.** 2017 წლის 23 აგვისტოს სააღსრულებო ქმედების განხორციელების ოქმში მითითებულია, რომ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღსრულების პოლიციის

სამმართველოს ქ. თბილისის განყოფილების წარმოებაშია თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2016 წლის 27 დეკემბერს გაცემული №2/5----- სააღსრულებო ფურცელი, რომლის თანახმად: მოპასუხე ან-----ს უკანონო მდლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა:

1) თბილისი, I----- მისამართზე მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი №0-----), შემდეგი მახასიათებლებით: ზონა-თბილისი 01, სექტორი-ჩუღურეთი 1-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება-სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 168 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----;

2) თბილისი, I რ----- მისამართზე მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი №0-----), შემდეგი მახასიათებლებით: ზონა-თბილისი 01, სექტორი-ჩუღურეთი 1-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება-სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 276 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----; შენობა-ბაგებობის ჩამონათვალი №1, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 226.22-დან ბინა №2, შენობა-ნაგებობა №1-დან 145.62 კვ.მ და აღნიშნული უძრავი ნივთი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მის მესაკუთრეს-მოსარჩელე ე-----ს.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სააღსრულებო მოქმედების განხორციელების შესახებ ოქმი (ს.ფ. 23-26);
- წინადადება მოვალისადმი გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ A-----ს.ფ. 27-29).

**3.1.5.** გ-----ის საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, I-----, (ს/კ 0-----). ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 168 კვ.მ; ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 17-----8 წელი.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 35-36).

**3.1.6.** გ-----ის და ვ-----ის თანასაკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, I-----, ( ს/კ 0-----). ვ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს შენობა-ნაგებობა №1-დან 80 კვ.მ, გ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს ბინა №2 - შენობა-ნაგებობა №1-დან 145.62 კვ.მ.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

-ამოანწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 37-38).

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

**3.2.1.** მოპასუხის კუთვნილ უძრავ ნივთს, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად 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 თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

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).

საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დადასტურებდა მოპასუხის მიერ სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტს. მოსარჩელემ შეძლო კუთვნილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება სათანადო მტკიცებულების 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 მე-19 მუხლი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე, 170-ე, 172-ე, 168-ე, 312-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 მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრების და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

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, ვინდიკაციური 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.

**სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილებიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს ეკისრება, საჯარო რეესტრის ამონაწერზე დაყრდნობით დაამტკიცოს ნივთზე საკუთრების უფლების არსებობა (რაც მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა), ასევე, ნივთის მოპასუხის 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, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მოპასუხემ მხოლოდ წარმოადგინა საკადასტრო გეგმა, ასევე ი.-----” მიერ შესრულებული შიდა აზომვითი ნახაზი შენობა №1/1, 1 სართულის გეგმა, შენობა №4/1 1 სართულის გეგმა, შენობა №2/1 , 1 სართულის გეგმა, მიწის გამიჯვნის ნახაზი, თუმცა აღნიშნული მასალით გაურკვეველია და ვერ დგინდება რომ უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №0-----, შენობა-ნაგებობა №2 საერთო ფართობით 40.58 კვ.მ მართლზომიერ მფლობელობაში აქვს მოპასუხე გ-----ს, მით უმეტეს, რომ არსებობს საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის თანახმად აღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს ვ-----ი და საწინააღმდეგოს დამტკიცება მოპასუხემ ვერ შეძლო. აღნიშნული მასალა ვერ გამოდგება მოპასუხის მიერ სადავო ფართის მართლზომიერად მფლობელობის დამადასტურებლად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო

ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. შესაბამისად, მოპასუხე მხარემ ვერ დაადასტურა ნივთის მართლზომიერი ფლობის ფაქტი, **მოსარჩელის საკუთრების უფლებადამდგენი დოკუმენტი კი, კანონით დადგენილი წესით შედავებული არ არის**, შესაბამისად, სასამართლო ხელმძღვანელობს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებით (**სკ-ის 312-ე მუხლი**) და მიიჩნევს, რომ მოპასუხის უფლება ვერ განიხილება მართლზომიერად.

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, ითხოვს მოპასუხის გამოსახლებას და ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისა და არსებობს სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, გამომდინარე აღნიშნულიდან, ვ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს უძრავი ქონება.

## **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 საფუძველები 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 187<sup>3</sup> 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 სოლიდარულად მოსარჩელის სასარგებლოდ.

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი - 100 ლარის ოდენობით, ვინაიდან გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა განსახილველ საქმეზე შეადგენს - 60 ლარს, შესაბამისად, მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს 40 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, 39-ე, 41-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-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. ვ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

1.1. გამოთხოვილი იქნას გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან ვ-----  
-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე:  
**ქ. თბილისი, I-----, შენობა-ნაგებობა №2 (40.58 კვ.მ, ს/კ 0-----)**  
და უძრავი ქონება ვ-----ს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ  
მდგომარეობაში;

2. მოპასუხე გ-----ს დაეკისროს - **60 (სამოცი) ლარის** გადახდა ვ-----  
-----ის სასარგებლოდ, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი  
სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ;

3. მოსარჩელე ვ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს ი-----  
-----იას მიერ, სს „თიბისი ბანკში“ 2018 წლის 30 ოქტომბერს გადახდილი  
სახელმწიფო ბაჟიდან -100 ლარიდან, **40 ლარი**, როგორც ზედმეტად  
გადახდილი, რომელიც გადახდილია შემდეგ რეკვიზიტებზე: ბიუჯეტის  
შემოსულობების ერთიანი ანგარიში 300773150, ბანკის კოდი T-----  
-----

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის  
სააპელაციო სასამართლოში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-  
5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული  
გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის  
საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით;

5. 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**