საქმე № 010210018002450334
№2/2059-18

გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

5 ივნისი, 2019 წელი ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი
ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ირმა ტოგონიძე
სხდომის მდივანი - სოფიო ქარცივაძე

მოსარჩელე - შპს „ბბ----–------ი“
წარმომადგენელი - ზა--------ძე

მოპასუხე - ჯე---– ე----ძე, მე---- ე----ძე, ელ------ ე----ძე
წარმომადგენელი - ჯუმბერ ქართველიშვილი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხეების ჯე---– ე----ძის, მე---- ე----ძის და ელ------ ე----ძის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას, მოსარჩელე შპს „ბბ----–------ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ბათ----------–------–---------- --28 ს/კ 05---------- (შენობა N02/2 და N03/1) და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს.

1.2. წარმოდგენილი სარჩელით, მოსარჩელემ იშუამდგომლა სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:
2014 წლის 16 დეკემბერს, შპს „ბბ----–------ს“ - მყიდველსა და მოპასუხეებს ჯე---–

ე----ძეს, მე---- ე----ძეს და ელ------ ე----ძეს - გამყიდველებს, შორის დაიდო წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით გამყიდველებმა მყიდველს მიჰყიდეს უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ბათუმი, ქობულეთის შესახვევი N11 ს/კ 05.28.66.017 (ამჟამად ს/კ 05----------). ამავე ხელშეკრულებით მყიდველს გამყიდველებისათვის ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ, 2016 წლის 31 დეკემბრამდე, უნდა გადაეცა ამ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი საცხოვრებელი ბინიდან: ჯე---– ე----ძისათვის -115 კვმ, მე---- ე----ძისათვის 85 კვმ, ელ------ ე----ძისათვის 160 კვმ ფართობის ბინები, შავი კარკასის მდომარეობაში.

მიუხედავად კომპანიის მიერ აღნიშნული ვალდებულების შესრულებისა მოპასუხეები არ ათავსუფლებენ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილს, კერძოდ, შპს „ბბ----–------ის“ საკუთრებაში რიცხულ ტერიტორიაზე ს/კ 05---------- არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობებს N02/2,03/1.

მოსარჩელის განმარტებით, აღნიშნული ფართი ამჟამად იმყოფება მოპასუხეების უკანონო მფლობელობაში, რის გამოც მოსარჩელე ვერ ახერხებს საკუთრების ფლობას, სარგებლობასა და განკარგვას.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოთხოვნა არის დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლო. მხარე მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ მხოლოდ ნაწილობრივ შეასრულა ვალდებულება, ვინაიდან, მხარეთა შორის გაფორმებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება ითვალისწინებდა დამატებით პირობებს. კერძოდ, 4.1 მუხლით, იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველები მისთვის კუთვნილი ფართის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების დროისათვის მოითხოვდნენ ჯე---– ე----ძე 28 კვმ და ელ------ ე----ძე 12 კვმ მიწის ნაკვეთის გადაცემას ნასყიდობის საგნიდან, გამყიდველების მიერ მისაღებ ფართს გამოაკლდებოდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და საბოლოოდ გადაეცემოდათ ჯე---– ე----ძეს 87კვმ და ელ------ ე----ძეს 148 კვმ. ამავე ხელშეკრულების 4.2 მუხლით, ასეთ შემთხვევაში, მყიდველი იღებდა ვალდებულებას მითითებულ მიწის ნაკვეთზე აეშენებინა ერთსართულიანი სასაწყობე ფართი 40 კვმ შავი კარკასის მდგომარეობით, რისი პროექტი შეთანხმებული იქნებოდა ჯე---– ე----ძესთან და ელ------ ე----ძესთან.

მოპასუხეები განმარტავენ, რომ მოსარჩელემ აღნიშნული ვალებულება არ შეასრულა, რაც მათი მხრიდან გამორიცხავს საპასუხო ვალდებულების შესრულებას. ამასთან, მხარე მიუთითებს, რომ შპს „ბბ----–------ი“ არ წარმოადგენს სადავო ფართის ერთადერთ მესაკუთრეს, ამდენად, ვინდიკაციური სარჩელის აღძრისათვის საჭიროა ყველა მესაკუთრის თანხმობა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. შპს „ბბ----–------ის“ საკუთრების უფლებით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ბა----------–----------–---------- ს/კ 05---------- უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 16/12/2014წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 21-22).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.2. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია ის სადავო ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას, კერძოდ, მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს N02/2 და N03/1 სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოპასუხეები.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მხარეთა შორის გაფორებული ნასყიდობის ხელშეკრულების 4.1. მუხლით, იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველები მისთვის კუთვნილი ფართის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების დროისათვის მოითხოვდნენ ჯე----– ე----ძე 28 კვმ და ელ------ ე----ძე 12 კვმ მიწის ნაკვეთის გადაცემას ნასყიდობის საგნიდან, გამყიდველების მიერ მისაღებ ფართს გამოაკლდებოდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და საბოლოოდ გადაეცემოდათ ჯე----– ე----ძეს 87კვმ და ელ------ ე----ძეს 148 კვმ.

ამავე ხელშეკრულების 4.2 მუხლით, ასეთ შემთხვევაში, მყიდველი იღებდა ვალდებულებას მითითებულ მიწის ნაკვეთზე აეშენებინა ერთსართულიანი სასაწყობე ფართი 40 კვმ შავი კარკასის მდგომარეობით, რისი პროექტი შეთანხმებული იქნებოდა ჯე----– ე----ძესთან და ელ------ ე----ძესთან.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ეს ვალდებულება არ უკავშირდება შპს „ბბ----–------ის“ სანივთო უფლებას, ფლობდეს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას. აღნიშნული პირობა წარმოადგენს დამოუკიდებელ ვალდებულებით-სამართლებრივ პირობას და მისი შეუსრულებლობა რომელიმე მხარის მხრიდან, ვერ დააბრკოლებს მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის, უფლებას ვინდიკაციაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 264-265)

3.2.3. დადგენილია, რომ ს/კ 05---------- განთავსებულია სამი შენობა,

რომელთაგან ერთი წარმოადგენს მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს (N01/14 მშენებარე), ხოლო დანარჩენი ორი (N02/2 და N03/1) ფაქტობრივი ფლობით, უკანონოდ დაკავებული აქვთ მოპასუხეებს. დადგენილია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს მშენებელ ორგანიზაციას, რომელიც აწარმოებს მითითებულ საკადასტრო კოდზე არსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას. დადგენილია, რომ სადავო შენობები განთავსებულია ტერიტორიაზე, რომელიც პრაქტიკულად წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი ბინის ეზოს. დადგენილია, რომ მესაკუთრე ვერ ახორციელებს საკუთარი მიწის ნაკვეთით სრულფასოვან ფლობას, აღნიშნული შენობების ქვეშ არსებულილ მიწის ნაკვეთის დაუფლების გარეშე.

დადგენილია, რომ დავის პერიოდისათვის შპს „ბბ----------ი“ წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების თანამესაკუთრეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
-საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 266-276)
-ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ.75-119)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელისა დაშესაგებლის 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 კონსტიტუცია
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

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, საკუთრებისა 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.

საქმეში ,,სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ" ადამიანის უფლებათა ევროპულმა 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" (Sporrong and Lonnroth v. Sweden, 23.09.1982, NN7151/75, 7152/75).

საქმეში ,,მარქსი ბელგიის" წინააღმდეგ სასამართლომ 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, განაცხადი N6833/74, 13.06.79წ).

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.

იმავე 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 ქონებებზე 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 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.

6.2. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია და სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოსარჩელე არის უძრავი ქონების მდებარე: ქ. ბათ----------–------–----------28 ს/კ 05---------- თანამესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ

უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად.

სასამართლო ვერ დაეთანხმება მოპასუხეთა პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ შპს „ბბ----------ის“, როგორც მესაკუთრის, უფლება ფლობდეს საკუთრებაში არსებულ ფართს, შეზღუდულია მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების 4.1. და 4.2. მუხლებით. სასამართლო აღნიშნავს, რომ აღნიშნული ვალდებულება არ უკავშირდება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კანონიერი ფლობის უფლებას და ვერ დააბრკოლებს ამ უფლების განხორციელებას. სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლით სანივთო უფლება შეიძლება შეიზღუდოს მხოლოდ მართლზომიერი კეთილსინდისიერი მფლობელობით.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხეთა პოზიციას მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლის მითითებასთან დაკავშირებით, როლის თანახმად იმ პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეუძლია უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა იგი ვალდებული იყო თავისი ვალდებულება წინასწარ შეესრულებინა. წარმოდგენილი ხელშეკრულებით ცალსახად დადგენილია, რომ შპს „ბბ ბალავრის“ ვალდებულება სასაწყობე ფართის აშენებასთან დაკავშირებით არის დამოუკიდებელი ვალდებულება და არც ფაქტობრივად და არც სამართლებრივად არ იწვევს ფართზე საკუთრების უფლების რაიმე ფორმით შეზღუდვას. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო დათქმა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეიზღუდოს 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 შებოჭვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული სამართალწარმოების ფარგლებში სასამართლოს კვლევის საგანს არ წარმოადგენს ხელშეკრულების 4.1. და 4.2. მუხლებით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულება. აღნიშნული საკითხი ცდება სანივთო-სამართლებრივი რეგულაციის სფეროს. ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულება შეიძლება მოპასუხეთა მხრიდან გახდეს ცალკე დავის საგანი, სასარჩელო წარმოების გზით. ის გარემოება, რომ მხარეები ვერ თანხმდებიან შესრულების საგანზე, ვადებზე და პირობებზე, ვერ დააბრკოლებს მესაკუთრის უფლებას საკუთრების დაუფლებაზე.

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 მოპასუხეების გამოსახლებას და ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისაა და არსებობს სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები. გამომდინარე აღნიშნულიდან, შპს „ბბ----–------ის“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს სადავო უძრავი ქონება.

6.3. სასამართლო, ასევე, ვერ გაიზიარებს მოპასუხეთა პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ დავის დროისათვის სადავო უძრავი ქონება ირიცხება თანასაკუთრებაში, რის გამოც შპს „ბბ----–------ს“ არ აქვს ვინდიკაციური მოთხოვნის დაყენების უფლება.

სასამართლო უთითებს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლზე, რომლის თანახმად საერთო (თანაზიარი 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.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ შპს „ბბ----–------ი“ ახორციელებს სადავო მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი სახლის მშენებლობას. დადგენილია, რომ მოპასუხეთა მიერ ფაქტობრივი ფლობით დაკავებული შენობების ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მისასვლელს საცხოვრებელ ბინამდე. დადგენილია, რომ მესაკუთრეს ხელი ეშლება საკუთარი მიწის ნაკვეთით სარგებლობაში, რაც ყველა თანამესაკუთრის უფლებასა და კანონიერ ინტერესს არღვევს. ამდენად, ის გარემოება, რომ ამჟამად უძრავი ქონება ირიცხება თანასაკუთრებაში, არ ზღუდავს მოსარჩელის უფლებას მოითხოვოს უკანონოდ დაკავებული უძრავი ქონების გამოთავისუფლება.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე[1]“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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 აღსასრულებლად გადაცემა. ასეთ დროს გადაწყვეტილება აღსასრულებლად მიექცევა მიღებისთანავე, დაუყოვნებლივ, მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე. აღნიშნული კი 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 მიქცევა. 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 დაკმაყოფილებაზე უარს შეიძლება მოჰყვეს.

საქართველოს 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.

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხოლოდ მიუთითებს საპროცესო ნორმაზე, რომლის მიხედვითაც დაშვებულია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 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.

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[3] 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 უძრავი ნივთის გამოთხოვა, შესაბამისად, დავის საგნის ფასი 4000 ლარია, რის გამოც ნახევრდება გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა და შეადგენს - 60 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, ხოლო მოსარჩელეს გადავადებული აქვს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა სასამართლო გადაწყვეტილების გამოტანამდე, მოპასუხეებ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ 60 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259[1]-ე, 268-270-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „ბბ----–------ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

1.1. მოპასუხეების ჯე----– ე----ძის, მე---- ე----ძის და ელ------ ე----ძის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას, მოსარჩელე შპს „ბბ----–------ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ბათ----------–------------------28 ს/კ 05---------- (შენობები N02/2-N03/1) და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს.

2. შპს „ბბ----–------ის“ შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს;

3. მოპასუხეებს ჯე----– ე----ძეს, მე---- ე----ძეს და ელ------ ე----ძეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ - 60 ლარის გადახდა;

4. გადაწყვეტილებაზე, დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემაზე უარის თქმის ნაწილში შეიძლება კერძო საჩივრის შეტანა გადაწყვეტილების ასლის მოსარჩელისათვის გადაცემიდან 12 (თორმეტი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 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 (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 **ირმა ტოგონიძე**