



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

30 ივლისი, 2019 წელი
რუსთავი

ქ.

შესავალი ნაწილი

რუსთავის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე მაია შოშიაშვილი
სხდომის მდივანი გიორგი ჩუბინიძე

მოსარჩელე: ვ----- მ-----ე

წარმომადგენელი: თ----- ჯ-----ი, დ----- ბ-----ე

მოპასუხე: ა----- გ-----ი

წარმომადგენელი: ბ----- ბ-----ე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე - ა----- გ-----ს აეკრძალოს მოსარჩელე ვ----- მ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონებით, მდებარე ქალაქ რუსთავში, ფიროსმანის ქუჩის N--ში, ბინა N4, რეგისტრირებული ს/კ 02.05.07.300.0-0-- უკანონო მფლობელობა და ხსენებული უძრავი ქონება თავისუფალი სახით გადაეცეს მოსარჩელეს.

1.2. მოპასუხე ა----- გ-----ს მოსარჩელე ვ----- მ-----ის სასარგებლოდ გადახდეს 9 (ცხრა) თვის ბინის ქირა 1350 (ათას სამას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით, თვეში 150 (ას ორმოცდაათი) ლარზე გაანგარიშებით - 2018 წლის 1 ივლისიდან 2019 წლის 1 აპრილამდე და დაეკისროს ვალდებულება გადაიხადოს თვეში 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი 2019 წლის 1 აპრილიდან

სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე. მასვე დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ კომუნალური გადასახადების დავალიანების გადახდა მოხმარებული სასმელი წყლის საფასურის სახით 540,54 (ხუთას ორმოცი ლარი და 54 თეთრი) ლარი, ბუნებრივი აირის საფასური 318,97 (სამას თვრამეტი ლარი და 97 თეთრი) ლარი და ელ. ენერგიის დავალიანების თანხა 29,31 (ოცდაცხრა ლარი და 31 თეთრი) ლარი, სულ კომუნალური დავალიანების თანხა 888.82 (რვაას ოთხმცარვა ლარი და 82 თეთრი) ლარი.

მოსარჩელის განმარტებით, ბინა ზეპირი ქირავნობის ხელშეკრულებით მიაქირავა მოპასუხეს, რომელიც 2015 წლის ივლისის დასაწყისში შესახლდა იქ ცოლ-შვილით. მაშინვე შეთანხმდნენ, რომ ქირა უნდა გადახდილიყო ყოველთვიურად, თვეში 150 ლარის ოდენობით. დრო გადიოდა და მოპასუხე ქირას, რომელიც ანგარიშზე უნდა ჩაერიცხა, არ იხდიდა, რაც იწვევდა მის უკმაყოფილებას, აღნიშნულთან დაკავშირებით მისი შვილი რ-----ი ტელეფონით ესაუბრა მოპასუხეს, რომელსაც გამოუთქვამს სურვილი, რომ სურდა ნასყიდობით შეეძინა ბინა. ბინის გაყიდვაზე მოსარჩელეს თანხმობა არ მიუცია არც მოპასუხის და არც მისი შვილისთვის, მითუმეტეს იცოდა, რომ არსებული მიშენებების გამო, უფლების რეგისტრაცია რეესტრში ძალიან რთული იქნებოდა.

რ----- მ-----ის - უმცროსი შვილისგან - მოსარჩელემ შეტყო, რომ მოპასუხემ 2017 წელს ერთჯერადად გადმოუგზავნა მას 1500 აშშ დოლარი, რაც თითქოსდა ჩაეთვლებოდა ბეს გადახდად, თუკი ნასყიდობა შედგებოდა, წინააღმდეგ შემთხვევაში კი იგივე თანხა ჩაეთვლებოდა თითქმის 3 წლის ქირის თანხად 2018 წლის 1 ივლისამდე. მოსარჩელეს შვილის ან, მოპასუხისათვის, ზეპირად ან წერილობით არ მიუცია თანხმობა ან დასტური ბესთან და ბინის შესაძლო ნასყიდობასთან დაკავშირებით, თუმცაღა თანხის მისი შვილისთვის გადმოგზავნის ფაქტს ადასტურებს. 2018 წლის ივლისის თვეში ჩამოვიდა საქართველოში, რათა ხელი მოეკიდა რეესტრში ბინის სამართლებრივი რეგისტრაციისთვის, რა დროსაც ესაუბრა მოპასუხეს და აუხსნა, რომ ამ დროიდან მას უნდა გადაეხადა ქირა კვლავ 150 ლარის ოდენობით თვეში, ან გაეთავისუფლებინა ბინა, რაზეც ზეპირი ფორმით დათანხმდა და ამ პირობით კვლავ დატოვა ბინაში, მით უფრო ვერ მოესწრო ყველა საბუთის მოპოვება რეგისტრაციისთვის.

მოსარჩელემ გაუფორმა მინდობილობა რ-----ს, რათა მისი არ ყოფნის პერიოდში, ემოქმედა მისი დავალების მიხედვით. სამწუხაროდ მოპასუხემ კვლავ დაარღვია შეთანხმებული პირობა და ქირის სახით არ გადაუხდია არც არაფერი. ასეთ ვითარებაში ა.წ. აპრილის დასაწყისში რ-----ი გაგზავნა რუსთავში, რათა შეთანხმებული ქირა მიეღო მოპასუხისაგან, ან მოეთხოვა ბინის გათავისუფლება ქირავნობის შეწყვეტის გამო. სარჩელის დღისთვის რ-----ი კვლავ ქ. რუსთავში იმყოფება, მან შეატყობინა და გადმოგზავნილი ფოტოსურათებითაც დარწმუნდა რომ მისი ბინა საშინელ მდგომარეობაშია - იგი ძალიან დაბინძურებული და ჩამოთხვრილია, რაზეც ძალიან ინერვიულა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ცნო ნაწილობრივ - ბინის გამონთავისუფლების ნაწილში, ოღონდ მოსარჩელის მხრიდან თავის მხრივ შესასრულებელი ვალდებულებების შესრულების პირობით.

ბინა რომ ნამდვილად ქონდა დაქირავებული ამას ადასტურებს, მაგრამ განმარტავს, რომ ქირას იხდიდა ყოველთვიურად ჩავარდნის გარეშე და არანაირი დავალიანება არ გააჩნია მესაკუთრის წინაშე, ისევე როგორც კომუნალური გადასახადების დავალიანება გადახდილი აქვს სრულად.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელე ვ----- მ-----ეს 2018 წლის 27 დეკემბრიდან რეგისტრირებული უფლებით ეკუთვნის საცხოვრებელი ბინა, მდებარე რუსთავეში, ფიროსმანის ქუჩის N---ში, ბინა N4 ბინის საერთო ფართობი 88,56 კვ.მ და რეესტრში რეგისტრირებულია ს/კ 02.05.07.300.0-0--. ბოლო წლების განმავლობაში უპირატესად ცხოვრობს რუსეთის ფედერაციაში ქ. ვოლგოგრადში. მისი უფროსი შვილი საცხოვრებლად დარჩა ქ. თბილისში და თავადაც ხშირად ჩამოდის საქართველოში. ვინაიდან 2015 წლის ზაფხულიდან შედარებით ხანგრძლივად უწევდა ყოფნა რუსეთში, ამიტომ მიზანშეწონილად ჩათვალა ბინის გაქირავება. ქირის თანხა შეადგენს 150 ლარს.

მტკიცებულება: ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

3.1.2. ბინა ზეპირი ქირავნობის ხელშეკრულებით მიაქირავა მოპასუხეს, რომელიც 2015 წლის ივლისის დასაწყისში შესახლდა იქ ცოლ-შვილით. მაშინვე შეთანხმდნენ, რომ ქირა უნდა გადახდილიყო ყოველთვიურად, თვეში 150 ლარის ოდენობით.

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. ელ. ენერგიის დავალიანების თანხა 29,31 (ოცდაცხრა ლარი და 31 თეთრი) ლარი მოპასუხის მიერ გადახდილია.

მტკიცებულება: მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი სს "ენერგო-პრო-ჯორჯიას" დირექტორის წერილი, ს.ფ. 40.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მოპასუხე ა----- გ-----ი ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე, როგორც

დამქირავებელი, 2015 წლის ივლისიდან დღემდე ფლობს ვ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას - მდებარე ქალაქ რუსთავში, ფიროსმანის ქუჩის N---ში, ბინა N4, რეგისტრირებული ს/კ 02.05.07.300.0-0-- . მოპასუხეს ქირის ოდენობა სადავოდ არ გაუხდია, თუმც არ დაეთანხმა ქირის დავალიანების არსებობას. მოპასუხეს სადავო პერიოდის - 20-8 წლის ივლისის შემდგომი პერიოდის - ქირის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებები სასამართლოსთვის არ წარუდგენია.

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2.2. ა----- გ-----ის მიერ მოსარჩელე ვ----- მ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონებით, მდებარე ქალაქ რუსთავში, ფიროსმანის ქუჩის N---ში, ბინა N4-ით სარგებლობის პერიოდში დაგროვილია კომუნალური გადასახადების დავალიანება - მოხმარებული სასმელი წყლის საფასურის სახით 540,54 (ხუთას ორმოცი ლარი და 54 თეთრი) ლარი და ბუნებრივი აირის საფასური 318,97 (სამას თვრამეტი ლარი და 97 თეთრი) ლარი. მოპასუხეს აღნიშნული დავალიანების გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებები სასამართლოსთვის არ წარუდგენია. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი სს "ენერგო- პრო-ჯორჯიას" დირექტორის წერილი ადასტურებს მხოლოდ მოხმარებული ელექტროენერგიის საფასურის გადახდას და ვერ დაადასტურებს სასმელი წყლისა და ბუნებრივი აირის მოხმარების საფასურის გადახდას.

მტკიცებულება : კომუნალური გადასახადების ქვითრები, ს.ფ. 25-26. სს "ენერგო- პრო-ჯორჯიას" დირექტორის წერილი, ს.ფ.40 .

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 თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათს ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის

მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კოდექსი, აწესებს მტკიცების განაწილების სტანდარტს, თუმცა თითოეული მტკიცებულების შეფასებას, სასამართლოს შინაგან რწმენას უკავშირებს. მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოს შინაგანი რწმენა განპირობებულია სუბიექტური კრიტერიუმით, აღნიშნული პრინციპი არ არის შეუზღუდავად უზრუნველყოფილი და უნდა ეფუძნებოდეს მტკიცებულებათა ყოველმხრივ და სრულ გამოკვლევას. მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია.

მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

მოსარჩელემ შეძლო თავისი მოთხოვნის დასაბუთება, მოპასუხემ ვერ დაადასტურა ქირისა და კომუნალური გადასახადების გადახდა, რის შესაბამისად, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეფასებისა და ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვ----- მ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს;

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი;

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-ე, 317-ე, 531-ე, 558-ე, 567-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, 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 კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

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.

ასაქართველოს 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: ქალაქ რუსთავში, ფიროსმანის ქუჩის N---ში, ბინა N4, რეგისტრირებული ს/კ 02.05.07.300.0-0-- საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მოსარჩელე ვ----- მ-----ს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს გადასცეს ნივთი განუსაზღვრელი ვადით. თავის მხრივ დამქირავებული კი მოვალეა დამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

დადგენილია რომ მოპასუხის მიერ ბინის ქირის გადახდა არ მომხდარა

9 თვის განმავლობაში. ბინის ქირის გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა კი წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 558-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლის საფუძველს. აღნიშნული მუხლის თანახმად, სამი თვის ქირის გადაუხდელობა ხელშეკრულების მოშლის საფუძველია.

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი. ამავე მუხლის, მეორე ნაწილის თანახმად, არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ: აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება;

მოსარჩელეს უფლება აქვს მოშალოს ქირავნობის ხელშეკრულება დამქირავებლის მიერ ქირის გადაუხდელობის გამო.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის მიხედვით, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

დადგენილია, რომ მხარეთა შორის არსებობდა ბინის ქირავნობის თაობაზე ზეპირი შეთანხმება, დადგენილია რომ ა----- გ-----ს არა აქვს სარჩელში მითითებულ პერიოდში ქირა გადახდილი. შესაბამისად, მას უნდა დაეკისროს ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა - ქირა , დავალიანება შეადგენს 1350 ლარს.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 567-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ დამქირავებელი ქირავნობის ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ უკან არ აბრუნებს გაქირავებულ ნივთს, მაშინ დამქირავებელს უფლება აქვს მოითხოვოს დაუოვნების განმავლობაში დადგენილი ქირის გადახდა, როგორც ზიანის ანაზღაურება.

დადგენილია, რომ მოპასუხე ა----- გ-----ი დღესაც ფლობს დაქირავებულ ნივთს, ცხოვრობს ბინაში, ამიტომ მას უნდა დაეკისროს 20-9 წლის 1 აპრილიდან (სასამართლოსთვის მომართვის პერიოდი) დაკავებული

ფართის გამონთავისუფლებამდე ყოველთვიურად 150 ლარის გადახდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად და მოპასუხე ა----- გ-----ს აეკრძალოს ვ----- მ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონებით, მდებარე ქ. რუსთავში, ფიროსმანის ქ.----ში, ბინა #4, ს/კ 02.05.07.300.0-0-- უკანონო მფლობელობა, აღნიშნული უძრავი ქონება გამოთავისუფლებული სახით უნდა დაეცეს მოსარჩელეს, მასვე უნდა დაეკისროს ქირის დავალიანების და დაყოვნების განმავლობაში დადგენილი ქირის გადახდა.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. რამდენადაც სარჩელი დაკმაყოფილდა და ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, მოპასუხემ მოსამზადებელ სხდომაზე ცნო სარჩელი ბინის გამოთავისუფლების ნაწილში, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები 60 ლარის ოდენობით (საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის მოთხოვნასთან მიმართებით) არ უნდა დაეკისროს მოპასუხეს. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრება სასამართლო ხარჯი ქირის გადახდევინების მოთხოვნის ნაწილში.

ამდენად, ა----- გ-----ს ვ----- მ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 50 ლარის ოდენობით, მასვე დაეკისროს იურიდიული მომსახურების საფასური 500 ლარის ოდენობით.

8. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი

მოსარჩელე ითხოვდა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევას, რადგან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ე" პრიმა პუნქტი ითვალისწინებს ამ საკითხს.

სასამართლო გაეცნო შუამდგომლობას და მიაჩნია, რომ იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი

ნაწილის "ე" პრიმა 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. თუ გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი აღნიშნულ სხდომაზე არ იქნა განხილული, იგი განიხილება ზეპირი მოსმენის გარეშე. სხდომის ჩატარების შემთხვევაში მხარეებს ეცნობებათ მისი ჩატარების დრო და ადგილი, მაგრამ მათი გამოუცხადებლობა ვერ დააბრკოლებს სასამართლოს მიერ საკითხის განხილვასა და გადაწყვეტას.

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 მიექცევა 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, ხოლო "ზ" ქვეპუნქტით გაფართოებულია ამ გარემოებათა წრე და სასამართლოს ენიჭება უფლებამოსილება, მხარის თხოვნის საფუძველზე დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიაქციოს ნებისმიერი სხვა გადაწყვეტილება განსაკუთრებული გარემოებების არსებობისას.

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.

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 მიუთითებს, რომ ვერ ახდენს ბინით

სარგებლობას, რითაც ადგება ზიანი. ამის საპირწონედ სასამართლოს დასაბუთებულად მიაჩნია მოპასუხის ინტერესის გათვალისწინება, რომ მან მოძებნოს ალტერნატიული ფართი.

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.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 49-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 259¹-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა:

1. ვ----- მ-----ის სარჩელი ა----- გ-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს.
2. ა----- გ-----ს აეკრძალოს ვ----- მ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონებით, მდებარე ქ. რუსთავში, ფიროსმანის ქ.----ში, ბინა #4, ს/კ 02.05.07.300.0-0-- უკანონო მფლობელობა და აღნიშნული უძრავი ქონება გამოთავისუფლებული სახით გადაეცეს მოსარჩელეს.
3. ა----- გ-----ს ვ----- მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ქირის სახით 1350 ლარის გადახდა - 2018 წლის 1 ივლისიდან 2019 წლის 1 აპრილამდე პერიოდის, მასვე დაეკისროს 2019 წლის 1 აპრილიდან დაკავებული ფართის გამონთავისუფლებამდე ყოველთვიურად 150 ლარის გადახდა. ასევე მოპასუხეს დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ კომუნალური გადასახდების - ბუნებრივი აირის საფასურის სახით 318,97 ლარის და სასმელი წყლის საფასურის 540,54 ლარის (ჯამში 859,51 ლარი) გადახდა.
4. ა----- გ-----ს ვ----- მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 50 ლარის ოდენობით, მასვე დაეკისროს იურიდიული მომსახურების საფასური 500 ლარის ოდენობით.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 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.

7. მოსარჩელის მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევასთან დაკავშირებით არ დაკმაყოფილდეს.

8. განჩინება გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევასთან დაკავშირებით საჩივრდება კერძო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოში მხარეთათვის განჩინების ასლის გადაცემიდან 12 დღის ვადაში რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

მოსამართლე

მაია შოშიაშვილი