



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

23 სექტემბერი, 2019 წელი
ბორჯომი

ქ.

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მაგისტრატი მოსამართლე ბორჯომის მუნიციპალიტეტში - ლუიზა თოდუა
სხდომის მდივანი - სალომე გვარჯალაძე

მოსარჩელე - სს „თ-----“

მოსარჩელის წარმომადგენელი - რა---- აი-----ე

მოპასუხეები - მა----- რე-----ი

შპს „მ---“

შპს „ა-----“

წარმომადგენელი - მე---- გო-----ე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

შპს „მ---“-ის (ს/კ-20-----), შპს „ა-----ს“-ის (ს/კ-42-----) და მა----- რე-----ის (პ/ნ-1-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს სს „თ-----ს“ კუთვნილი უძრავი ნივთები: მისამართი ბო-----ს რაიონი, დ--- ბა-----ი „დ-----“, საკადასტრო კოდი ნ----- და ბო-----ს რაიონი, დ--- ბა-----ი „დ-----“, საკადასტრო კოდი ნ-----.

მოსარჩელის წარმომადგენელმა ასევე იშუამდგომლა მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

მოსარჩელემ სარჩელი დააფუძნა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2014 წლის 07 ოქტომბრიდან სს „თ----- ბ---ს“ საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ნივთები, მდებარე ბო-----ს რაიონი, დ--- ბა-----ი „დ-----“, საკადასტრო კოდი

6-----, და ბო-----ს რაიონი, დ--- ბა-----ი „დ-----“, საკადასტრო კოდი 6-----
----. აღნიშნული ფართები წარმოადგენს კომერციულ ფართებს - სასტუმროს.

ბ---- არ ჰქონია და დღემდე არ აქვს მის საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობა, რადგან აღნიშნული ქონება დაკავებული აქვს მოპასუხეებს და არაერთი გაფრთხილების მიუხედავად, არ ხდება ფართების გამოთავისუფლება და მესაკუთრისათვის გადაცემა. სადავოს არ წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ ამ წლების განმავლობაში ბანკი ყველანაირად ცდილობდა ხელი შეეწყო მოპასუხეთათვის გაესყიდათ უძრავი ნივთები, თუმცა ამოდ, არაერთი დაპირება რჩება დაპირებად და დღემდე ფართი ირიცხება ბანკის საკუთრებაში, თუმცა იმის გამო, რომ ადგილი აქვს საკუთრების უფლების ხელყოფას, ბანკის მიერ ვერ ხდება ქონებით სარგებლობა, მათ შორის მისი გასხვისება. ამასთან გასათვალისწინებელია ისიც, რომ სს „თ-----“ გახლავთ კომერციული საბანკო დაწესებულება, რომელსაც ეროვნული ბანკის რეგულაციით დაკისრებული აქვს ვალდებულება, გარკვეული დროის (მაქსიმუმ 3 წელი) შემდეგ გაასხვისოს სესხზე დასაკუთრებული აქტივები. წინააღმდეგ შემთხვევაში ბ---- უწევს დამატებითი რეზერვების შექმნა, რაც გარკვეულწილად აფერხებს ბანკის სპეციალურ და ძირითად საბანკო საქმიანობას.

2019 წლის მარტის თვეში მოპასუხეებს გაეგზავნათ წერილობითი გაფრთხილება ფართის შეძენის ან ნებაყოფლობით გამოთავისუფლების შესახებ, რასაც მოპასუხეების მხრიდან მოყვა ულტიმატუმებით სავსე, გარკვეულწილად მუქარის შემცველი წერილი, რაც აბსოლუტურად მიუღებელია ბანკისათვის.

2018 წლის 20 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ა-----ს“ (ს/კ 42-----) იყო მოიჯარე მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების ს/კ 6-----
2019 წლის 01 მარტამდე, ხოლო შემდეგ მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგო იმყოფება აღნიშნულ უძრავ ქონებაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეების წარმომადგენელმა არ ცნო სარჩელი. განმარტა, რომ სახეზე არ არის უკანონო მფლობელობა, რადგან 2018 წლის 20 დეკემბერს სს „თ----- ბ----ა“ და შპს „ა-----სს“ შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება 2019 წლის 01 იანვრიდან 2019 წლის 01 მარტამდე. იჯარის ხელშეკრულების 3.2 პუნქტში მითითებულია, რომ იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა შეიძლება გაგრძელდეს მხარეთა შეთანხმებით. მხარეთა შორის არსებობდა მრავალწლიანი ურთიერთობა, შესაბამისად მოპასუხე მხარეები არ შეიძლება ჩაითვალოს უკანონო მოსარგებლეებად. მოპასუხეები უძრავ ქონებას სარგებლობენ კანონიერად, ზეპირი ხელშეკრულების საფუძველზე. მოპასუხე მხარის წარმომადგენლის განმარტებით ასევე არ არის დაუყოვნებლივი

აღსრულების დაკმაყოფილების საფუძველი და ითხოვა არ დაკმაყოფილდეს სარჩელი, ასევე შუამდგომლობა დაუყოვნებლივი აღსრულების თაობაზე და სს „თ----- ბ-----“ დაევალოს მოპასუხეებთან ურთიერთობის გაგრძელება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. სს „თ-----ს“ საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, 967,00 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობით, მდებარე: რაიონი ბო-----, დ--- ბა-----ი, „დ-----“, საკადასტრო კოდი №6-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 08---.2019წ. მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან უძრავ ქონებაზე ს/კ- 6----- (იხ. ს.ფ. 15-16)

3.1.2. სს „თ-----ს“ საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, 1608,00 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობით, მდებარე: რაიონი ბო-----, დ--- ბა-----ი, „დ-----“, საკადასტრო კოდი №6-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 10---.2019წ. მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან უძრავ ქონებაზე ს/კ- 6----- (იხ. ს.ფ. 17-18)

3.1.3. სს „თ----- ბ-----ა“ და შპს „ა-----ს“ შორის 2018 წლის 20 დეკემბერს უძრავ ქონებაზე მდებარე ბო-----ს რ-ნი დ. ბა-----ი, „დ-----“ დაზუსტებული ფართი 1608 კვ.მ; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1 სასტუმრო 2--- კვ.მ. ს/კ 6----- გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება 2019 წლის 01 იანვრიდან 2019 წლის 01 მარტამდე. აღნიშნული ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ მხარეებს შორის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების თაობაზე რაიმე ხელშეკრულება დადებული არ ყოფილა

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებანი;

- 2018 წლის 20 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 89-93).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სს „თ-----ს“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარეს რაიონი ბო-----, დ--- ბა-----ი, „დ-----“ (ს/კ -6-----), ფართობით 789,60 კვ.მ, და უძრავ ქონებას, მდებარეს რაიონი ბო-----, დ--- ბა-----ი, „დ-----“ (ს/კ -6-----),

ფართობით 1608,00 კვ.მ, მოპასუხეები შპს „ა----ს“, შპს „მ---“-ი და მა----- რე-----
---ი ფლობენ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, რაც მესაკუთრის ნებას
ეწინააღმდეგება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 08---.2019წ და 10---.2019წ. მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერი საჯარო
რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 15-18)
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

სამოტივაციო ნაწილი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მხარეთა
სამართლებრივი პოზიციის გაანალიზებისა 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 115-ე, 158-ე, 160-ე-162-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო
უფლება უნდა განხორციელდეს მართლობიერად.

სასამართლოს უპირველესი ამოცანაც სამოქალაქო უფლების მართლობიერად
განხორციელების უზრუნველყოფაში მდგომარეობს. უფლების
მართლობიერად განხორციელება ნიშნავს სასამართლო დავაში მონაწილე
პირთა უფლების თანაზომიერად დაცვას, დავის გადაწყვეტისას სამართლის
ნორმათა შეფასებას ისე, რომ არ დაირღვეს რომელიმე მხარის კანონით
დაცული უფლება.

ამავე კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით,
ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, მაგრამ ამავე
მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა
ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო
რეესტრიდან.

განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით
დგინდება, რომ სადავო ნივთებზე საკუთრების უფლება მოიპოვა და ასეთად

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია სს „თ-----“.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის 1-ლი პუნქტის დანაწესის მიხედვით, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ 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.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, 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 მართლობიერებისათვის უნდა არსებობდეს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი 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. ამდენად, განსახილველი სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირის არამართლობიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური, რომლითაც მესაკუთრე ახდენს სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მისი საკუთრების ვინდიცირებას, მისი გამოთხოვის გზით. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით დადგენილია, რომ უძრავი

ქონება რაიონი ბო-----, დ--- ბა-----ი „დ-----“ (ს.კ 6-----) და უძრავი ქონება რაიონი ბო-----, დ--- ბა-----ი „დ-----“ (ს.კ 6-----), 2014 წლის 07 ოქტომბრიდან რეგისტრირებულია სს „თ-----ს“ სახელზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე საჯარო რეესტრის მონაცემებით აღრიცხულია სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ და, სანამ საპირისპირო არ დამტკიცდება, აღნიშნული ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

იმავე კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არა მარტო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული, დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი ფაქტები.

მოპასუხე მხარის პოზიციასთან დაკავშირებით, რომ მხარეთა შორის 2018 წელს გაფორმებული იყო იჯარის ხელშეკრულება, მათ შორის იყო მრავალწლიანი ურთიერთობა შესაბამისად მოპასუხეები უძრავ ქონებას სარგებლობენ კანონიერად და დაევალოს მოსარჩელე სს „თ----- ბ-----“ მოპასუხეებთან ურთიერთობის გაგრძელება, სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არა მარტო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი

გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული, დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც.

წარმოდგენილი იჯარის ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ 2018 წლის 20 დეკემბერს სს „თ----- ბ----ა“ და შპს „ა-----სს“ შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება ბო-----ს რაიონის, დ--- ბა-----ში „დ-----“ მდებარე უძრავ ქონებაზე ს.კ -64.30.03.392, იჯარის ხელშეკრულება დაიდო 2019 წლის 01 იანვარს და ძალაში იყო 2019 წლის 01 მარტამდე. აღნიშნული ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ მხარეებს შორის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების თაობაზე რაიმე ხელშეკრულება დადებული არ ყოფილა

განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთის გადანაწილების შედეგად მოპასუხეს ეკისრებოდა, წარმოედგინა სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულება, რითაც დაადასტურებდა, რომ ის არის უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი და მის მიერ ქონების ფლობას აქვს სამართლებრივი საფუძველი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა. აღნიშნულ ნორმათა დეფინიციიდან გამომდინარე სასამართლო მოცემული დავის გადაწყვეტისას ვერ მისცემს სამართლებრივ შეფასებას იმ მოთხოვნებს (დაევალოს მოსარჩელე სს „თ----- ბ----“ მოპასუხებთან ურთიერთობის გაგრძელება), რომელთა გადაწყვეტა განეკუთვნება სხვა დავის კატეგორიას და რომელთა განსახილველად სარჩელი წარმოდგენილი არ არის.

სადავო ნივთზე მოსარჩელეს გააჩნია საკუთრების უფლება და ის არ არის შეზღუდული მოპასუხის მხრიდან ამ ნივთის ფლობით, რადგან საქმეზე არაა დადგენილი, რომ მოპასუხე წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს.

ზემოთმითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო ასკვნის, რომ არ არსებობს მოპასუხეთა მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ

მფლობელად მიჩნევის საფუძველი. ხოლო, სხვა დამადასტურებელი მტკიცებულება იმისა, რომ მათ აქვს სადავო ნივთის ფლობის უფლება მოპოვებული, საქმის მასალებით ვერ დგინდება. საქმის მასალებით ვერ დასტურდება, რომ დღეის მდგომარეობით, მოპასუხეებს აღნიშნული ნივთის მართლზომიერად ფლობის უფლება გადაეცათ მესაკუთრისგან.

ამდენად, სს „თ-----ს“ კუთვნილ ნივთს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოპასუხეები შპს „ა-----“, შპს „მ---“ და მა----- რე-----ი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელის მოთხოვნა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მესაკუთრისთვის ჩაბარების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. მოსარჩელე მხარემ ასევე იშუამდგომლა მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა.

სასამართლომ განიხილა შუამდგომლობა, შეაფასა შუამდგომლობის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ შუამდგომლობა არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268.1 მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილებები: ა) ალიმენტის მიკუთვნების შესახებ; ბ) დასახიჩრებით ან ჯანმრთელობის სხვა დაზიანებით, აგრეთვე მარჩენალის სიკვდილით გამოწვეული ზიანის ასანაზღაურებლად გადასახადების დაკისრების შესახებ; გ) მუშაკისათვის არა უმეტეს 3 თვის ხელფასის მიკუთვნების შესახებ; დ) უკანონოდ დათხოვნილი ან გადაყვანილი მუშაკის სამუშაოზე აღდგენის შესახებ; ე1) უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ; ვ) თამასუქისა და ჩეკის თაობაზე გამოტანილი გადაწყვეტილებები; ზ) ყველა სხვა საქმეზე, თუ განსაკუთრებულ გარემოებათა გამო გადაწყვეტილების აღსრულების დაყოვნებამ შეიძლება გადამხდევინებელს მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს, ან თუ გადაწყვეტილების აღსრულება შეუძლებელი აღმოჩნდება (ამ პუნქტის მოქმედება შეჩერებულია საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე/საკონსტიტუციო სასამართლოს 2.11.2015 N1/6/675 საოქმო ჩანაწერი).

იმავე მუხლის 1¹-ე ნაწილის გათვალისწინებით, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავებთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით.

ნორმის ანალიზი საფუძველია დასკვნისათვის, რომ სასამართლოს უფლება აქვს მხარის თხოვნით, მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულების საგამონაკლისო წესი დაადგინოს კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან ისეთი ობიექტური გარემოებების არსებობის პირობებში, რომელთა დადგომამ შესაძლებელია გადაწყვეტილების აღსრულება შეუძლებელი გახადოს ან გადამხდევინებელს სერიოზულ ზიანი მიაყენოს.

ნორმის იმპერატიული ხასიათი გათვალისწინებულია, მხოლოდ 11-ე ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის საკითხი და დასახელებული შემთხვევის გამოყენება, კანონმდებელმა დაუკავშირა სასამართლოს უფლებამოსილებას და არ შეზღუდა მისი იმპერატიულობით, რაც იმას ნიშნავს, რომ კინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, საქმეებზე მიღებული გადაწყვეტილების ავტომატურ რეჟიმში დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა დაუშვებელია და სასამართლოს ამ უფლებამოსილების გამოყენება ხდება ყოველ კონკრეტულ, ინდივიდუალურ შემთხვევებში, როცა მის აუცილებლობას შუამდგომლობის ავტორი დასაბუთებულად წარმოაჩენს, შეძლებს იმგვარი გარემოებების დადასტურებას, რომელიც გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის მართებულობას და აუცილებლობას უპირობოდ წარმოაჩენს. მხარე, რომელიც ითხოვს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებას, დამაჯერებლად უნდა ასაბუთებდეს და ადასტურებდეს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების აუცილებლობას, სასამართლო გადაწყვეტილების შედეგის მოცემულ ეტაპზე მისთვის სასიცოცხლო მნიშვნელობას. ამაზე მიუთითებს საქართველოს სსკ-ის 215-ე მუხლის ნორმატიული დანაწესიც, რომლის მიხედვით, შუამდგომლობა უნდა იყოს დასაბუთებული; მასში კონკრეტულად უნდა მიეთითოს მოთხოვნა და მისი არგუმენტაცია, რომელიც უნდა შეეხებოდეს მხოლოდ იმ გარემოებებს, რომლებსაც უშუალო კავშირი აქვს შუამდგომლობაში დასმულ მოთხოვნასთან. ის გარემოება, რომ კანონი დასაშვებად მიიჩნევს გამონაკლისის დაშვების შესაძლებლობას, არ არის აბსოლუტური და მისი გამოყენება ხდება მაშინ, როდესაც სასამართლო მხარის მიერ დასაბუთებული შუამდგომლობის საფუძველზე მივა დასკვნამდე, რომ გამოიყენოს საგამონაკლისო ნორმა. ამასთან, მხედველობაში უნდა იქნას მიღებული, რომ სხვაგვარი მსჯელობის დაშვება, ნორმის სხვაგვარი განმარტება და მხარის მიერ მხოლოდ პროცესუალურ - სამართლებრივ საფუძველზე მითითება, ავტომატურ რეჟიმში გამოიწვევს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემას, რომელიც შეავიწროებს სასამართლოს „უფლებამოსილების - შესაძლებლობის“ ფარგლებს და

დაადგენს ნორმის იმპერატიულ ხასიათს. ამგვარი მიდგომა, გარკვეულწილად, მსგავსი კატეგორიის საქმეებზე მოსპობს პირის ინსტანციური (აპელაცია/კასაცია) დავის ინტერესს და უფლებას.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი შუამდგომლობის პირობებში არ არის წარმოჩენილი სასამართლო გადაწყვეტილების შედეგის მოცემულ ეტაპზე მესაკუთრისათვის სასიცოცხლო მნიშვნელობა, რის გამოც შუამდგომლობა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

ამავე 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი „ა“ ნაწილის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს: ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა, გარდა ამავე კოდექსის 187³ მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად კ) 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანია უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. შესაბამისად, დავის საგნის ფასი 4000 ლარია, რაც მაგისტრატი

მოსამართლის განსჯად საქმეთა კატეგორიას მიეკუთვნება, რის გამოც ნახევრდება გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა და იგი შეადგენს 60 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს გადავადებული აქვს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა სასამართლო გადაწყვეტილების გამოტანამდე. შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 60 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. აღნიშნულ საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 49-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 259¹-ე, 268-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მოსარჩელე სს „თ-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხეების შპს „მ---“-ის (ს/კ-20-----), შპს „ა----ს“-ის (ს/კ-42-----) და მა----- რე-----ის (პ/ნ-1-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება, მდებარე ბო-----ს მუნიციპალიტეტის დ--- ბა-----ი „დ-----“, საკადასტრო კოდი ნ-----, და ბო-----ს მუნიციპალიტეტის დ--- ბა-----ი „დ-----“, საკადასტრო კოდი ნ-----, და უძრავი ნივთები გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს – სს „თ----- ბ----“.
3. მოპასუხეებს შპს „მ---“-ს, შპს „ა----ს“-ს და მა----- რე-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 60 ლარის გადახდა.
4. შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.
5. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემაზე უარის თქმის ნაწილში, შეიძლება კერძო საჩივრის შეტანა გადაწყვეტილების ასლის მოსარჩელისათვის გადაცემიდან 12 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, ახალციხის რაიონული

სასამართლოს ბორჯომის მაგისტრატი მოსამართლის აპარატის მეშვეობით.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში ახალციხის რაიონული სასამართლოს ბორჯომის მაგისტრატი მოსამართლის აპარატის მეშვეობით (ქ. ბორჯომი, დუმბაძის ქ.N7), მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მომდევნო პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

7. 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 ახალციხის რაიონულ სასამართლოს ბორჯომის მაგისტრატი მოსამართლის აპარატში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
თოდუა**

ლუიზა