



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

09 ოქტომბერი, 2019 წ.

ქ.

ქუთაისი

შესავალი ნაწილი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე მანანა ნიკაჭაძე
სხდომის მდივანი ნათია ხუნწარია

მოსარჩელე - სს „ს-----ი“

წარმომადგენელი - გ----- ც-----

მოპასუხე - დ----- ბ-----ი

წარმომადგენელი - ლ----- ჭ-----ე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გამოთხოვილ იქნეს მოპასუხე დ----- ბ-----ის უკანონო მფლობელობიდან სს „ს-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.ქუთაისი, ა-----ის 1----- შესახვ. #--, ბინა 18, ს/კ 0----- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს.

1.2. სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეულ იქნეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, 2017 წლის 28 თებერვალს მოიპოვა საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე, თუმცა იეს ქონება შეძენის დღიდან იმყოფება მოპასუხის უკანონო მფლობელობაში, რის გამოც

მოსარჩელე ვერ ახერხებს თავისი უძრავი ქონების ფლობას, სარგებლობას და განკარგვას.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა თავის მოთხოვნას და ითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი ფორმალური შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა მოპასუხის წარმომადგენელმა ითხოვა, უარი ეთქვას მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე როგორც გამოსახლების, ასევე გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის ნაწილში.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. სს „ს-----ის“ საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისი, ა-----ის 1---- შესახვ. #-, ბინა 18, ს/კ #0-----, რომელშიც ცხოვრობს მოპასუხე დ----- ბ-----ი და არ ათავისუფლებს მას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს/ფ. 15-16),
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.1.2. მოპასუხე კანონიერი საფუძვლის გარეშე ცხოვრობს სადავო ბინაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სს „ს-----ის“ **სარჩელი** უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე, **უნდა დაკმაყოფილდეს.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენცია,
საქართველოს კონსტიტუცია,
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე-312-ე
მუხლები, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-მე-4, 102-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი
ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს
უფლება, მშვიდობიანად ისარგებლოს თავისი საკუთრებით, არ შეიძლება
ვინმეს ჩამოერთვას თავისი საკუთრება, გარდა საჯარო ინტერესისათვის და
კანონითა და საერთაშორისო სამართლის პრინციპებით გათვალისწინებული
პირობებით.

6.2. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად,
საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.
დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით
მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

6.3. 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.

6.4. 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.

აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, **არამფლობელი მესაკუთრის მიერ
უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის
მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები:
მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს
ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის
უფლება.**

6.5. საქართველოს 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.

6.6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი 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. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. ქუთაისი, ა-----ის 1---- შესახვ. #-, ბინა 18, ს/კ #0-----, **რეგისტრირებულია სს „ს-----ის“ საკუთრებად 2017 წლის 28 თებერვლიდან.**

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხე არ არის კანონიერი მფლობელი და არ ახორციელებს სადავო ნივთის ფლობას კანონისმიერ საფუძველზე, რაც მოპასუხე მხარემ დაადასტურა სასამართლო სხდომაზე.

მიუხედავად ამისა, მოპასუხე ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს ბინას. რის გამოც მოსარჩელე მოკლებულია შესაძლებლობას, სრულყოფილად ისარგებლოს თავისი საკუთრებით და განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები, რომლის უფლებამოსილებაც მას აქვს.

შესაბამისად მოპასუხის წარმომადგენლის პოზიცია გაზიარებული ვერ იქნება, რადგან 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 განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით მინიჭებული უფლებები.

6.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, სარჩელი დასაბუთებულია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხე დ-----ბ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ უნდა იქნეს სს „ს-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისი, ა-----ის 1---- შესახვ. #-, ბინა 18, ს/კ #0-----, და ფართი უნდა გადაეცეს მოსარჩელეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

6.8. რაც შეეხება მოსარჩელის შუამდგომლობას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ, არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

6.9. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო 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 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 საპროცესო 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. ასეთ შემთხვევაში, 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.

6.10. 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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე წარმოადგენს რა მსხვილ საფინანსო დაწესებულებას, მიუთითებს მხოლოდ საპროცესო ნორმაზე, რომელშიც აღნიშნულია სასამართლოს უფლებამოსილებაზე, რომ სასამართლოს შეუძლია დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება, მაგრამ 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.**

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. ვინაიდან მოსარჩელეს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად გადავადებული ჰქონდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა. ამავ კოდექსის 39-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად მოპასუხე დ----- ბ-----ს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 60 ლარის ოდენობით სახბიუჯეტის სასარგებლოდ.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39(2)-ე, 243-244, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სს „ს-----ის“ (წარმომადგენელი გ----- ც-----) სარჩელი დ----- ბ-----ის (წარმომადგენელი ლ----- ჰ-----ე) მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე, **დაკმაყოფილდეს;**

1.1. გამოთხოვილ იქნეს დ----- ბ-----ის უკანონო მფლობელობიდან სს „ს-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე- ქ. ქუთაისი, ა-----ის 1---- შესახვევი, #-, ბინა 18, ს/კ 0----- და მოსარჩელე სს „ს-----ს“ ფართი გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;

1.2. დ----- ბ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს **60 ლარის** გადახდა;

2. მოსარჩელის მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ, **არ დაკმაყოფილდეს;**

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

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის.: ქ.ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.#32), ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს (მის.: ქ.ქუთაისი, კუპრადის ქ.#11) მეშვეობით სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით;

4. 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 ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნა და ჩაბარება უზრუნველყოს სასამართლომ ამავე კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მანანა ნიკაჭაძე
მოსამართლე