



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

08 ოქტომბერი, 2019 წელი
ა

ქ. მც----

მც----ის რაიონული სასამართლოს

მოსამართლე ბადრი შონია

სხდომის მდივანი სოფიო ქავთარაძე

მოსარჩელე - თ----- ხო-----

წარმომადგენელი - ა----- ცი----ე
თ----- არ-----ე

მოპასუხე - გ----- დი-----, ნ--- დი-----, ა----- დი-----, ნ--- დი-----
-----, რ----- სო-----ი

წარმომადგენელი - მ--- ა-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა,
თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გამოთხოვილი იქნეს მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთი, მდებარე: მც----ის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნა-----, მე-13 ქუჩა N11, საკადასტრო კოდი 72-----;

1.2. გამოთხოვილი იქნეს მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთი, მდებარე: მც----ის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნა-----, მე-13 ქუჩა N11, საკადასტრო კოდი 72-----;

1.3. გ----- დი-----ს, ნ--- დი-----ს, ა----- დი-----ს, ნ--- დი-----

-ს და რ----- სო-----ს თ---- ხო-----ს სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ თვეში 100 ლარის გადახდა, სარჩელის შეტანის დღიდან გადაწყვეტილების აღსრულების დღემდე.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი:

2016 წლის 28 ნოემბერს აღიძრა სარჩელი თ---- ხო-----ს მიერ, გ----- დი-----
--ს მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან თ---- ხო-----ს საკუთრებაში
არსებული უძრავი ქონების (ს/კ 72-----) გამოთხოვის მოთხოვნით. მც---ის
რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 აპრილს 2/7---16 დაუსწრებელი
გადაწყვეტილებით თ---- ხო-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა და გ-----
დიდმიშვილის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა თ---- ხო-----ს
საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე, მც---ა, სოფ ნა----- (ს/კ 72--
-----). დაუსწრებელი გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში ჩასწორდა,
იმ უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი, რომელიც უნდა გამოთხოვილ იქნეს გ---
-- დი-----ს უკანონო მფლობელობიდან და ნაცვლად, ს/კ 72-----სა
მიეთითა - ს/კ 72-----, ვინაიდან იმ დროისათვის არსებული სიტუაციით
საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბაზაში არ ფიქსირდებოდა არცერთი უძრავი
ქონება საკადასტრო კოდით - ს/კ 72-----. თბილისის სააპელაციო
სასამართლოს 2018 წლის 01 მაისის განჩინებით 2018 წლის 26 იანვრის
განჩინება (საქმე N2/7---16), უსწორობის გასწორების შესახებ დარჩა ძალაში,
სადაც აღნიშნულია რომ თ---- ხო-----ს სარჩელში მითითებული უძრავი
ქონება, როგორც საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მტკიცებულება
მითითებული იყო 2015 წლის 27 ივლისის ამონაწერი ს/კ 72-----, 2018
წლის 07 თებერვლის 89----- სარეგისტრაციო განაცხადით დარეგისტრირდა
თ---- ხო-----ს საკუთრების უფლება საკადასტრო კოდზე - 72----- ნაკვეთის
ფუნქცია: სასოფლო- სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 156 კვ.მ
შესაბამისად ეს არის უკვე სხვა საკუთრების უფლების ობიექტი,
რეგისტრირებული თ---- ხო-----ს სახელზე, რომელზედაც არსებობს ამონაწერი
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა
რეესტრში. 2014 წლის 11 თებერვლის შემდეგ, უძრავ ქონებაზე მდებარე მც---
ის მუნიციპალიტეტი, მე-13 ქუჩა 11 (ს/კ 72-----) დარეგისტრირდა თ----
ხო-----ს საკუთრების უფლება.

დღევანდელი მდგომარეობით, გ----- დი----- და მისი ოჯახის წევრები, ნ---
- დი-----, ა---- დი----- და რ----- სო----- ი არიან მფლობელები
უძრავი ნივთის, მდებარე მც---ის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნა-----, მე-13
ქუჩა N11 (ს/კ 72-----.) ასევე დღევანდელი მდგომარეობით, გ----- დი-----
- და მისი ოჯახის წევრები ნ--- დი-----, ა---- დი----- და რ----- სო---
----- ი არიან მფლობელები უძრავი ნივთის მდებარე მც---ის
მუნიციპალიტეტი, სოფ. ნა----- (ს/კ 72-----) თითოეულ ამ ქონებაზე
(ს/კ 72-----.) (ს/კ 72-----) გ----- დი-----ს და მისი ოჯახის წევრებს

ნ--- დი-----ს, ა---- დი-----ს და რ----- სო-----ს არ გააჩნიათ მესაკუთრე თ---- ხო-----ზე უკეთესი და უპირატესი ფლობის უფლება.

საიჯარო ქირის შეფასების დასკვნის შესაბამისად, 2018 წლის 18 დეკემბერის მდგომარეობით, უძრავი ქონების, მდებარე მც---ა, სოფ. ნა-----, მე-13 ქუჩა 11 (ს/კ 72-----.) თვითნებური საიჯარო ქირა შეადგენს - 100 (ასი) ლარს, რაც წარმოადგენს გ----- დი-----ს და მისი ოჯახის წევრები ნ--- დი-----ს, ა---- დი-----ს და რ----- სო-----ის მიერ თ---- ხო-----სთვის ბრალეული ქმედებით მიყენებულ ზიანს, რომელიც გამოიხატება სხვისი ქონებით სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე და უსასყიდლო სარგებლობაში, ვინაიდან ამ ფართის გაქირავების შემთხვევაში მესაკუთრე მიიღებდა შემოსავალს თვეში 100 (ასი) ლარის ოდენობით.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებს შესაგებელი არ წარმოუდგენიათ, ხოლო მოპასუხეთა წარმომადგენელმა მ--- ა-----მ სარჩელი არ ცნო, მისი განმარტებით სარჩელი არის უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და შესაბამისად, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თ---- ხო-----მ 2016 წლის 28 ნოემბერს სარჩელი აღიძრა გ----- დი-----ს მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მდებარე: მც---ა, სოფ. ნა-----, ს/კ 72-----) გამოთხოვის მოთხოვნით. მც---ის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 აპრილს 2/7---16 დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით თ---- ხო-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა და გ----- დილმიშვილის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა თ---- ხო-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე, მც---ა, სოფ. ნა----- (ს/კ 72-----). 2018 წლის 26 იანვრის განჩინებით (უსწორობის გასწორების შესახებ) მც---ის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 აპრილის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში ჩასწორდა, იმ უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი, რომელიც უნდა გამოთხოვილი ყოფილიყო გ----- დი-----ს უკანონო მფლობელობიდან და ნაცვლად ს/კ 72-----სა მიეთითა ს/კ - 72-----, ვინაიდან იმ დროისათვის არსებული სიტუაციით საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბაზაში არ ფიქსირდებოდა არცერთი ქონება საკადასტრო კოდით -72-----. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 01 მაისის განჩინებით 2018 წლის 26 იანვრის განჩინება (უსწორობის გასწორების შესახებ) დარჩა ძალაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- 26.04.2017 წლის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება
- 26.01.2018 წლის განჩინება უსწორობის გასწორების შესახებ
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 01.05.2018 წლის განჩინება

3.1.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, თ----- ხო-----ს საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია უძრავ ქონებაზე, მდებარე მც-----ა, სოფელი ნა-----, საკადასტრო კოდი - 72-----, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 156,00 კვ.მ. (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - გამოსყიდვის უფლებით ვალის სანაცვლოდ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება N14-----)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

3.1.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, თ----- ხო-----ს საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია უძრავ ქონებაზე, მდებარე მც-----ის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნა-----, მე-13 ქუჩა N11, საკადასტრო კოდი - 72----- 0-----, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 156,00 კვ.მ. (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - გამოსყიდვის უფლებით ვალის სანაცვლოდ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება N14-----)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

3.1.4. შპს „აუ-----ს“ 2018 წლის 18 დეკემბრის დასკვნის თანახმად, მც-----ის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნა-----, მე-13 ქუჩა N11-ში მდებარე უძრავი ქონებების (ს/კ - 72----- და ს/კ - 72-----) საორიენტაციო ქირის ღირებულება თვითურად შეადგენს 100 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შპს „აუ-----ს“ 2018 წლის 18 დეკემბრის დასკვნა

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა მ--- ა-----მ სასამართლო პროცესზე სადავოდ გახადა ფაქტობრივი გარემოება, მოპასუხეთა მხრიდან უკანონო ფლობის ფაქტის შესახებ, კერძო ის ფაქტი, რომ მოპასუხეები ფლობენ თ----- ხო-----ს კუთვნილ უძრავ ქონებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- მოპასუხე მხარის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება და პოზიცია

3.2.2. 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.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დადასტურებდა მოპასუხეების მიერ სადავო უძრავი ქონების მართლობიერად ფლობის ფაქტს.

ამდენად, თ----- ხო-----ს კუთვნილ უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოპასუხეები გ----- დი-----, ნ--- დი-----, ა----- დი-----, ნ--- დი-----, რ----- სო-----ი, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

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 კონსტიტუცია; ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმი; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე,

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ამავე მუხლის მეორე და მესამე პუნქტების შესაბამისად საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებით.

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.

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. 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.

იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 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, კინდიკაციური 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.

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის კინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის კინდიკირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს. თ----- ხო-----ს სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე მხარე კი ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე მც---ა, სოფელი ნა-----, საკადასტრო კოდი - 72----- და უძრავი ქონება, მდებარე მც---ის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნა-----, მე-13 ქუჩა N11, საკადასტრო კოდი - 72-----. 0-----, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია თ----- ხო-----ს საკუთრებად. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს.

რაც შეეხება, მოპასუხეთა მიერ მფლობელობის მართლზომიერებას, კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა დასტურდებოდეს აქვთ თუ არა ნივთის

ამჟამინდელ მფლობელებს ნივთის ფლობისათვის უკეთესი უფლება, ვიდრე მესაკუთრეს ანუ არსებობს თუ არა სკ-ს 172-ე მუხლის შემადგენლობა. დადასტურების შემთხვევაში, ბუნებრივია, ფერხდება ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილება, მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის გათვალისწინებით. აღნიშნული საკითხის დასადგენად მნიშვნელოვანია შეფასდეს, თუ რის საფუძველზე ფლობენ კონკრეტულ ნივთს მოპასუხეები. მოპასუხე მხარემ კონკრეტულ ვითარებაში, ვერ უზრუნველყო წარმოდგინა სათანადო მტკიცებულება, რომლითაც დაადასტურებდა მათ მართლობიერ მფლობელობას.

სადავო შემთხვევაში მესაკუთრე ნივთზე არსებული არამართლობიერი მფლობელობის წინააღმდეგია. სკ-ს 162-ე მუხლის თანახმად, დაუშვებელია მართლობიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. საჯარო წესრიგში მართლობიერ მფლობელად ითვლება ის, ვინც ნივთზე ბატონობას სამართლებრივი საფუძვლებით ახორციელებს. მართლობიერება არსებობს მანამ, სანამ არსებობს შესაბამისი საფუძველი. ამ მიზნით მოსარჩელემ ვინდიკაციური სარჩელის საფუძველზე, მოპასუხისგან მოითხოვა კუთვნილი ნივთის გამოთავისუფლება. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები მოსარჩელეს აძლევს უფლებას, მოითხოვოს ნივთის გამოთხოვა მათგან, ვისაც მასზე მფლობელობის უფლება არ (აღარ) აქვს.

ამდენად, ვლინდება ვინდიკაციური მოთხოვნის განხორციელების ყველა საკალდეულო წინაპირობა, მათ შორის მესამე პირობაც [„მესაკუთრეს არ უნდა ჰქონდეს ნივთის ფლობის უფლება“]. სსსკ-ს 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხე მხარემ ვერ დაადასტურა მათი მხრიდან ქონების მართლობიერად ფლობის ფაქტი. სასამართლო განმარტავს, რომ მართლობიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლოს აზრით, მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცებულების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეები სადავო ნივთს ფლობენ კანონისმიერი და/ან სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. შესაბამისად, მოსარჩელე თ----- ხო-----ს აქვს უფლება გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან და არსებობს სარჩელის ამ ნაწილში დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, ზიანი უნდა

ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. მიუღებელი შემოსავალი თავისი სამართლებრივი ბუნებით ზიანის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს. ამდენად, მისთვის დამახასიათებელია ყველა ის ელემენტი, რომელიც ზიანიდან წარმოშობილი ვალდებულებებისათვის არის გათვალისწინებული. ხსენებული ნორმა, სწორედ ამ მოსაზრებას განამტკიცებს. ამიტომ მიუღებელი შემოსავლის წინაპირობები, ასევე უნდა შეესაბამებოდეს ზიანის სამართლებრივ კონსტრუქციას და ერთ-ერთი გარემოების არარსებობა გამორიცხავს მიუღებელი შემოსავლის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის სამართლიანი განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ვალდებული იყო, დაემტკიცებინა ზიანის არსებობა და მისი მოცულობა, ასევე მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვს ზიანის ანაზღაურებას, რის დასადასტურებლად წარმოდგენილია აუდიტორული დასკვნა, სადაც აღნიშნულია, რომ მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების საორიენტაციო ქირის ღირებულება ყოველთვიურად შეადგენს 100 ლარს.

ამდენად, წინამდებარე საქმეზე მოსარჩელის მტკიცების საგანს შეადგენდა მისთვის ყოველთვიურად 100 ლარის ოდენობით ზიანის მიყენების ფაქტის და იმ გარემოების დადასტურება, რომ არსებობდა მიზეზობრივი კავშირი მოპასუხის ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის.

მოცემული დავის ფარგლებში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ შეძლო, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების ნორმების დაცვით, მისი მტკიცების საგანში შემავალი ზემოაღნიშნული გარემოებების დადასტურება, რომლის საპირისპირო გარემოებაზე მოპასუხეს არ მიუთითებია. ამდენად, სასამართლომ ამ ნაწილშიც დასაბუთებულად მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო ადგენს, რომ მოპასუხეთა მხრიდან სადავო ქონების უკანონო ფლობის შედეგად თ----- ხო-----ს ადგება ზიანი ყოველთვიურად 100 ლარის ოდენობით, მისი კუთვნილი ფართის გაუქირავებლობით, რომლის ანაზღაურებაც სწორედ მოპასუხე მხარეს ეკისრება.

ამდენად, სასამართლოს აზრით, მოსარჩელის მოთხოვნა, მოპასუხე მხარისთვის თანხის დაკისრების თაობაზე, სამართლებრივად დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 267¹-ე მუხლის პირველის ნაწილის შესაბამისად სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებასთან დაკავშირებული საკითხები შეიძლება განხილულ იქნეს ზეპირი მოსმენის გარეშე.

ამავე კოდექსის 268-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ე1“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სასამართლოს შეუძლია, მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილებები უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ დასახელებული ნორმა არ არის იმპერატიული ხასიათის და მიუთითებს სასამართლოს შესაძლებლობაზე, მიაქციოს გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად. რაც იმას გულისხმობს, რომ სასამართლომ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით უნდა გადაწყვიტოს დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი.

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.

გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე მისი დაუყოვნებლივ აღსრულება დაიშვება მხოლოდ კანონით დადგენილ გამონაკლის შემთხვევებში, როდესაც მოსარჩელეს გადაუდებელი ინტერესი გააჩნია მის სასარგებლოდ გამოტანილი გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების მიმართ და დაყოვნებამ შესაძლოა, შეუქცევადი ზიანი გამოიწვიოს, ან დავის არსის გათვალისწინებით, არსებობს საფრთხე, რომ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე აღსრულებლობის შემთხვევაში გადაწყვეტილების აღსრულება შეუძლებელი გახდება. ამგვარი განმარტება გამომდინარეობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველ ნაწილში ჩამოთვლილი იმ კატეგორიის საქმეების შინაარსის ანალიზიდან, რომლებზეც გამოტანილი გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ აღსრულებას ექვემდებარება. კანონმდებელმა დაუყოვნებლივი აღსრულება დაუშვა სწორედ ისეთ დავებზე, სადაც სასამართლო გადაწყვეტილებით აღიარებული უფლება განსაკუთრებულად საჭიროებს სწრაფ და ეფექტურ რეალიზებას. ასეთ შემთხვევათა რიცხვს განეკუთვნება უკანონო მფლობელობიდან ნივთის

გამოთხოვის შესახებ დავაც, რითაც კანონმა საკუთრების უფლების ეფექტურ რეალიზებას განსაკუთრებული მნიშვნელობა მიანიჭა და განსაკუთრებულ დაცვას დაუქვემდებარა.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით განმტკიცებული საკუთრების უფლება თავისი შინაარსით მოიცავს საკუთრების ობიექტით სარგებლობის უფლებასაც. ამავე მუხლის მეორე და მესამე პუნქტების შესაბამისად საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.

საქართველოს კანონმდებლობა არ აწესებს მესაკუთრისთვის სარგებლობის უფლების შეზღუდვის საფუძველს იმ შემთხვევისათვის, თუკი მისი საკუთრების ობიექტით სარგებლობს სხვა პირი და იგი ამ ნივთს იყენებს ერთადერთ საცხოვრებლად. შესაბამისად, გამორიცხულია ამ მოტივით მესაკუთრისთვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. თუმცა, რაც შეეხება კანონიერ ძალაში შესვლამდე გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებას, ამ საპროცესო ინსტიტუტის გამოყენება საგამონაკლისო წესით უნდა მოხდეს შესაბამისი წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში. სასამართლომ ამ წინაპირობების დადგენისას უნდა შეაფასოს მოსარჩელის და მოპასუხის ინტერესები, დაუყოვნებლივ აღსრულების მიმართ მოსარჩელის მნიშვნელოვანი და გადაუდებელი ინტერესის არსებობა, ასევე უნდა დადგინდეს ბალანსი ამ ინტერესსა და მოპასუხის ინტერესს შორის. ამასთან, მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევით შესაძლოა, პრაქტიკულად აზრი დაეკარგოს სააპელაციო და საკასაციო წესით გასაჩივრების უმნიშვნელოვანესი საპროცესო უფლების გამოყენებას, რითაც, შესაძლოა, პირიქით - მოპასუხეს მიადგეს შეუქცევადი ზიანი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ვერ დასტურდება მოსარჩელის იმგვარი ინტერესის არსებობა, რომლის დაყოვნებაც მას გამოუსწორებელ ზიანს მიაყენებს, ანუ მოსარჩელეს სასამართლოსთვის არ მიუთითებია კონკრეტული არგუმენტი, რაც დაასაბუთებდა მის გადაუდებელ ინტერესს დაუყოვნებლივ აღსრულების მიმართ. აღნიშნულის გათვალისწინებით კი სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს,

თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 174 ლარი.

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 187³-ე 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, ხოლო ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად ვადიანი გასაცემის ან გადასახდელის შესახებ სარჩელის დავის საგნის ფასი განისაზღვრება არა უმეტეს სამი წლის განმავლობაში გასაცემი ან გადასახდელი თანხების ერთობლიობით. 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 და მიუღებელი შემოსავლის სახით მოპასუხე მხარისთვის სოლიდარულად ყოველთვიურად 100 ლარის დაკისრება (სარჩელის აღძვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე), შესაბამისად, დავის საგნის ფასი, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ მოთხოვნებზე 4000 ლარია, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა კი შეადგენს - 60 ლარს. ხოლო რაც შეეხება მოთხოვნას - მიუღებელი შემოსავლის სახით თანხის დაკისრების შესახებ, აღნიშნულ მოთხოვნაზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენდა ასევე 60 ლარს. ამდენად მოპასუხეებს სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის სასარგებლოდ 120 ლარის გადახდა, ხოლო ზედმეტად გადახდილი თანხა 54 ლარი მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან.

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 53-ე, 243-244-ე; 248-250-ე, 257-ე, 268-ე, 364-ე, 369- მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. თ----- ხო-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. გ----- დი-----ს, ნ--- დი-----ს , ა---- დი-----ს, ნ--- დი-----ს და რ----- სო-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ნივთი, მდებარე: მც---ა, სოფელი ნა-----, მე-13 ქუჩა N11 (საკადასტრო კოდი: 72-----.0-----), ასევე უძრავი ნივთი, მდებარე: მც---ა, სოფელი ნა----- (ს/კ 72-----) და უძრავი ნივთები თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს თ----- ხო-----ს (3/6 01-----);
3. მოპასუხეებს გ----- დი-----ს, ნ--- დი-----ს, ა---- დი-----ს, ნ--- დი-----ს და რ----- სო-----ს მოსარჩელე თ----- ხო-----ს სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ მიუღებელი შემოსავლის სახით ყოველთვიურად 100 ლარის გადახდა, 2018 წლის 27 დეკემბრიდან სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.
4. გ----- დი-----ს, ნ--- დი-----ს, ა---- დი-----ს, ნ--- დი-----ს და რ----- სო-----ს სოლიდარულად დაეკისროთ თ----- ხო-----ს სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით - 120 ლარის გადახდა;
5. თ----- ხო-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს ზედმეტად გადახდილი თანხა 54 ლარის ოდენობით.
6. მოსარჩელე თ----- ხო-----ს უარი ეთქვას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე.
7. გადაწყვეტილება, დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემაზე უარის თქმის შესახებ, გასაჩივრდება მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 12 (თორმეტი) დღის ვადაში კერძო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოში მც---ის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით”;
8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-9 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით მც---ის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;
9. 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 მც---ის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს

გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ბადრი შონია