



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

28.05.2019 წ.

ქ. მარნეული

შესავალი ნაწილი

მ----- მაგისტრტი სასამართლო

მოსამართლე მა--ნა მესხიშვილი

სხდომის მდივანი ნათია მიქელაძე

მოსარჩელე - სს „ტ-----ი“

მოსარჩელის წარმომადგენლები - ა-- გ-----, ქ----- ს-----,

მოპასუხე - ნ----- ბ-----ი

წარმომადგენელი - გ----- ხ-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

სს „ტ-----ი“ ითხოვს ნ----- ბ-----ის მფლობელობიდან მ----- რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (სკ 8-----) გამოთხოვას და მის განთავისუფლებას ნ. ბ-----ის მფლობელობაში არსებული ნივთებისაგან.

მოთხოვნის საფუძვლად სარჩელში მითითებულია, რომ სს „ტ-----ი“-ს სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხება მ----- რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (სკ 8-----). საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღიდან საკმაოდ ხანგრძლივი დროის გასვლის მიუხედავად უძრავი ნივთის ყოფილი მესაკუთრე ნ----- ბ-----ი განზრახ თავს არიდებს უძრავი ქონების ახალი მესაკუთრისათვის გადაცემას. ის არამართლზომიერად გა--გრძობს „ტ-----ის“ საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების ფაქტობრივ ფლობას და მისით

სარგებლობას. მითითებულ უძრავ ქონებაში სავარაუდოდ განთავსებულია საყოფაცხოვრებო დანიშნულების და იქ მცხოვრები პირის პირადი ნივთები, რაც ასევე იწვევს მესაკუთრის უფლების ხელშეშლას. მოსარჩელის მხრიდან არაერთი ზეპირი თუ წერილობითი მცდელობის მიუხედავად ფაქტობრივი მდგომარეობა უცვლელია. სს „კ-----მა“ შეიცვალა სახელწოდება და დღეისათვის მას ეწოდება სს „ტ-----ი.“

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა სარჩელს და ითხოვა მისი დაკმაყოფილება, ამასთან, განმარტა, რომ დავალიანების გამო ქონების აუქციონზე რეალიზაციისა და ბანკის მიერ მისი შეძენის შემდეგ დავალიანება სრულად არ დაიფარა. მოპასუხესთან იყო მოლაპარაკებები, რომ მას გამოესყიდა ქონება, მან გადაიხადა გარკვეული თანხა, თუმცა სრულად გადახდა ვერ შეძლო. მის მიერ შეტანილ თანხას დაედო ინკასო სხვა დავალიანების გამო.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე სასამართლოში წარმოდგენილი წერილობითი შესაგებლით არ დაეთანხმა სარჩელს და მიუთითა, რომ მისთვის სარჩელიდან ცნობილი გახდა, რომ მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელ სახლთან ერთად რეგისტრირებული ყოფილა მოსარჩელის სახელზე, რაც უკანონოა, რადგან მან 2010 წელს სრულად გადაიხადა როგორც სესხი, ისე სხვა და--ხარჯები და ქონება უნდა გადაფორმებულიყო მის სახელზე.

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხეების წარმომადგენელმა მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მ----- რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (სკ 8-----) წარმოდგენდა ნ----- ბ-----ის საკუთრებას.

მტკიცებულება:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 3-4, 36, 2019 წლის 22 იანვრის სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.1.2. აღნიშნული უძრავი დღეისათვის ირიცხება სს „ტ-----ი“-ს სახელზე საკუთრების უფლებით.

მტკიცებულება:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ. 23-24).

3.1.3. მ----- რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე უძრავ ქონებას (სკ 8-----) ფლობს ნ----- ბ-----ი და განთავსებული აქვს იქ თავისი ნივთები.

მტკიცებულებები:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 3-4, 36, 2019 წლის 22 იანვრის და 28 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმები).

3.1.4. მესაკუთრეს სურს, რომ ნ----- ბ-----მა შეწყვიტოს მისი კუთვნილი უძრავი ქონების ფლობა.

მტკიცებულებები:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 3-4, 2019 წლის 22 იანვრის და 28 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმები);

- შეტყობინება (ს. ფ. 17).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები სადავო არ არის.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

გადაწყვეტილების მიღებისას სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სს „ტ-----ი“-ს მოთხოვნა ნ----- ბ-----ის მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის შესახებ საფუძველიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის თა--ხმად, 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 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თა--ხმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა--ხმად, 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 თა--ხმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე სს „ტ-----ი“.

რაც შეეხება ფლობას, საქართველოს სკ-ის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა--ხმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით.

ასევე დადგენილია, რომ აღნიშნულ ქონებას ჯერ კიდევ მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციამდე ფლობდა და დღესაც ფლობს მისი ძველი მესაკუთრე მოპასუხე ნ----- ბ-----ი.

ამასთან, ნორმის თა--ხმად, მოთხოვნის უფლება უსაფუძვლოა, თუ ნივთის მფლობელს ჰქონდა ნივთის ფლობის უფლება. მოვალის მფლობელობის უფლების საფუძველი შეიძლება იყოს შეზღუდული სანივთო უფლებებიდან ნაწარმოები ნივთის ფლობის უფლება, მაგალითად, უზუფრუქტის (242), გირავნობის (254) საფუძველზე. გარდა ამისა, მფლობელობის უფლება შეიძლება წარმოიშვას ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, როგორც ფარდობითი უფლება, მაგალითად, ქირავნობა (531), იჯარა (581), ასევე, შემნახველის მიერ ნივთის დაკავების უფლება (776) და სხვა (ლ. თოთლაძე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, მ. 172, გვ. 4, <http://www.gccc.ge/%E1%83%AC%E1%83%98%E1%83%92%E1%83%9C%E1%83%98-%E1%83%9B%E1%83%94%E1%83%9D%E1%83%A0%E1%83%94/%E1%83%99%E1%83%90%E1%83%A0%E1%83%98-%E1%83%9B%E1%83%94%E1%83%A1%E1%83%90%E1%83%9B%E1%83%94/%E1%83%97%E1%83%90%E1%83%95%E1%83%98-%E1%83%9E%E1%83%98%E1%83%A0%E1%83%95%E1%83%94%E1%83%9A%E1%83%98/%E1%83%9B%E1%83%A3%E1%83%AE%E1%83%9A%E1%83%98-172/0>).

ნ----- ბ-----ის ფლობის უფლება ემყარებოდა სადავო ნივთზე მის საკუთრების უფლებას. თუმცა მას შემდეგ, რაც მან დაჰკარგა ეს უფლება, მოპასუხის მფლობელობის მართლზომიერება დამოკიდებულია მხოლოდ მესაკუთრის ნებაზე.

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

ამდენად, ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში, მესაკუთრე ითხოვს მფლობელის გამოსახლებას მის სახელზე რიცხული უძრავი ქონებიდან, ეს ნიშნავს, რომ ნ----- ბ-----ის მიერ უძრავი ქონების ფლობა მესაკუთრის ნებას არ შეესაბამება და, შესაბამისად, არამართლზომიერია.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოთხოვნა მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და მისი კუთვნილი ნივთებისაგან ამ ქონების გათავისუფლების შესახებ საფუძველიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

რაც შეეხება მოპასუხის მითითებას იმის თაობაზე, რომ მან გადაიხდა დავალიანება სრულად, რის საფუძველზეც ქონება უნდა გადაფორმებულიყო მის სახელზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული გარემოება საქმის გადაწყვეტაზე გავლენას ვერ იქონიებს, ვინაიდან მოცემული დავისათვის მნიშვნელოვანია მხოლოდ ზემოთ მითითებული სამი ფაქტობრივი გარემოება, მოსარჩელის საკუთრების უფლება (რაც სათა--დო წესით სადავო არ გამხდარა) და მოპასუხის მფლობელობა, როგორც აღინიშნა, უდავოდ არის დადგენილი, ხოლო თანხის გადახდის სა--ცვლოდ ფლობის უფლების მინიჭებაზე, რასაც შეეძლო კანონიერი საფუძველი მიენიჭებინა მოპასუხის მფლობელობისთვის, მხარეები არ მიუთითებენ.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თა--ხმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა--ხმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, ამასთან, მოსარჩელეს გადავადებული ჰქონდა სახელმწიფო ბაჟის - 60 ლარის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე. შესაბამისად, მოპასუხეს უნდა დეკისროს 60 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. სს „ტ-----ი“-ს სარჩელი ნ----- ბ-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდეს.

2. ნ----- ბ-----ის მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს სს „ტ-----ი“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - მისამართი: მ----- მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქ-----ი, სკ 8-----.
3. სს „ტ-----ი“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - მისამართი: მ----- მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქ-----ი, სკ 8-----, გათავისუფლდეს ნ----- ბ-----ის მფლობელობაში არსებული მოძრავი ნივთებისაგან.
4. მოპასუხე ნ----- ბ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 60 (სამოცი) ლარის გადახდა;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში, მ----- მაგისტრატი სასამართლოს მეშვეობით.
6. დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩასაბარებლად მხარეები უნდა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოუცხადებლობის შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება 30-ე დღეს.

მოსამართლე

მესხიშვილი

მა--ნა