



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

04.06.2019 წ.

ქ. მარნეული

### შესავალი ნაწილი

მარნეულის მაგისტრატი სასამართლო

**მოსამართლე** მანანა მესხიშვილი

**სხდომის მდივანი** თამთა ჩულუხიძე

**მოსარჩელე** - სს „თ----- ბ---ი“

**მოსარჩელის წარმომადგენელი** - თ----- რ-----ი

**მოპასუხე** - ა---- ხ-----ი

**დავის საგანი** - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

სს „თ----- ბ---ი“ ითხოვს ა---- ხ-----ის მფლობელობიდან ქალაქ მარნეულში, ს-----  
---ს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების (სკ 8-----) გამოთხოვას და მისთვის  
გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას.

მოთხოვნის საფუძვლად სარჩელში მითითებულია, რომ 2016 წლის 28  
დეკემბრიდან სს „თ----- ბ---ი“-ს საკუთრებაში ირიცხება ქალაქ მარნეულში, ს-----  
ს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონება (სკ 8-----). ამის მიუხედავად, ბ---ს არ ჰქონია  
და დღემდე არ აქვს მის საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობის უფლება,  
რადგან აღნიშნული ქონება დაკავებული აქვს მოპასუხეს და არაერთი  
გაფრთხილების მიუხედავად არ ათავისუფლებს მას.

#### 2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ა---- ბ-----იმ სასამართლოში წარმოდგენილ შესაგებელში მიუთითა, რომ არ ცნობს სარჩელს. მოსარჩელემ უკანონოდ მოახერხა მისი კუთვნილი უძრავი ქონების აღრიცხვა თავის საკუთრებაში. ა. ბ-----მა არაერთხელ სცადა ბ---თან კომუნიკაციის საშუალებით სადავოდ ქცეული უფლების დაბრუნება, მაგრამ ბ---ის წარმომადგენლები უარს აცხადებენ მორიგებაზე. სადავო სახლში ის ცხოვრობს მეუღლესთან და სამ არასრულწლოვან შვილთან ერთად. სხვა წასასვლელი მას არ გააჩნია. მძიმე ფინანსური და ჯანმრთელობის პრობლემების გამო მან ვერ შეძლო ბ---ის მიმართ არსებული დავალიანების დაფარვა. ბ---მა ვითომ ზედმეტი ხარჯების თავიდან ასაცილებლად, აიძულა ის გადაეფორმებინა უძრავი ქონება მის სახელზე, რათა შემდეგ ეტაპობრივად გადახდის გზით დაებრუნებინა ქონება, მაგრამ ის მოატყუეს.

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

#### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

3.1.1. ქალაქ მარნეულში, ს-----ს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონება (სკ 8-----) წარმოადგენს სს „თ----- ბ---ი“-ს საკუთრებას.

მტკიცებულება:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ. 14-15).

3.1.2. აღნიშნულ უძრავ ქონებას სხვა პირებთან ერთად ფლობს ა---- ბ-----ი.

მტკიცებულებები:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 3-5, 27-28, 2019 წლის 21 მაისის სხდომის ოქმი, 12:36:41-12:36:50 სთ).

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

მტკიცებულებები:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 4-5, 27-18, 2019 წლის 4 ივნისის სხდომის ოქმი, 16:13:28-16:14:07 სთ).

#### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე 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 სამოქალაქო მუხლებით.

## **6. სამართლებრივი შეფასება**

6.1. სს „თ----- ბ---ი“-ს მოთხოვნა ა---- ხ-----ის მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის შესახებ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

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 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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 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 თანახმად, 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 „თ----- ბ---ი“.

რაც შეეხება ფლობას, საქართველოს სკ-ის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 ა---- ხ-----ი.

ამასთან, ნორმის თანახმად, მოთხოვნა 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>).

ა---- ბ-----ის ფლობის უფლება ემყარებოდა სადავო ნივთზე მისი საკუთრების უფლებას. თუმცა მას შემდეგ, რაც მან დაჰყარა ეს უფლება, მოპასუხის მფლობელობის მართლზომიერება დამოკიდებულია მხოლოდ მესაკუთრის ნებაზე. რაც შეეხება მოპასუხის მითითებას იმის თაობაზე, რომ მას მოტყუებით გადააფორმებინეს უძრავი ქონება ბ---ის სახელზე, სასამართლო მიუთითებს, რომ ა. ბ-----ს მოსარჩელის საკუთრების უფლება სათანადო წესით სადავოდ არ გაუხდია. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის საფუძველზე ბ---ი ითვლება კანონიერ მესაკუთრედ.

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 ა---- ბ-----ის მიერ უძრავი ქონების ფლობა მესაკუთრის ნებას არ შეესაბამება და, შესაბამისად, არამართლზომიერია.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს სსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, 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 თანახმად, 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 დაეკისროს 60 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

## **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259<sup>1</sup>-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

### **გადაწყვეტა:**

1. სს „თ----- ბ---ი“-ს სარჩელი ა---- ბ-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდეს.
2. ა---- ბ-----ის მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას სს „თ----- ბ---ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება - მისამართი: ქ. მარნეული, ს-----ს ქუჩა, საკასტრო კოდით 8-----, და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს სს „თ----- ბ---ს“.
3. ა---- ბ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 60 (სამოცი) ლარის გადახდა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში, სააპელაციო საჩივრით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოში, მარნეულის მაგისტრატი სასამართლოს მეშვეობით.
5. 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**

**მანანა მესხიშვილი**