



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

07.11.2019 წ.

ქ. მარნეული

შესავალი ნაწილი

მარნეულის მაგისტრატი სასამართლო
მოსამართლე მანანა მესხიშვილი
სხდომის მდივანი ნათია მიქელაძე

მოსარჩელე - სს „მ-----ი კ-----ი“

მოსარჩელის წარმომადგენელი - თეონა ინასარიძე

მოპასუხეები - ე---- ს-----ი, ა---- ს-----ი,

მოპასუხე ე---- ს-----ის წარმომადგენელი - მურმან ხვიბლიანი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

სს „მ-----ი კ-----ი“ ითხოვს ე---- ს-----ისა და ა---- ს-----ის მფლობელობიდან მარნეულში, სოფელ ა-----ში მდებარე უძრავი ქონების (სკ 8-----) გამოთხოვას და მისთვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას.

მოთხოვნის საფუძვლად მოსარჩელე მიუთითებს, რომ სს „მ-----მა კ-----მა“ შპს „პირველი ქართული აუქციონის“ #0----- განკარგულების საფუძველზე შეიძინა უძრავი ქონება - მის.: მარნეული, სოფელი ა-----ი, სკ 8-----. მოპასუხეები ა---- ს-----ი და ე---- ს-----ი უკანონოდ ფლობენ და სარგებლობენ მისი კუთვნილი უძრავი ქონებით, რითაც მოსარჩელეს ხელი ეშლება კანონით გათვალისწინებული საკუთრების უფლებით სარგებლობაში. მოსარჩელის არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად, ისინი უარს აცხადებენ სს „მ-----ი კ-----ი“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნებაყოფლობით გათავისუფლებაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა ე---- ს-----მა და ა---- ს-----მა სასამართლოში წარმოდგენილ შესაგებლით ცნეს სარჩელი. მათ არცერთი ფაქტობრივი გარემოება სადავო არ

გაუხდიათ.

სასამართლო სხდომაზე გამოცხადდა მოპასუხე ე---- ს-----ი, რომელმაც ცნო სარჩელი, ხოლო ა----- ს-----ი არ გამოცხადებულა, მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლო უწყება ჩაბარდა კანონით დადგენილი წესით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მარნეულში, სოფელ ა-----ში მდებარე უძრავი ქონება (სკ 8-----) წარმოადგენდა ა----- ს-----ის საკუთრებას.

მტკიცებულება:

- შპს „პირველი ქართული აუქციონის“ #0----- განკარგულება (ს. ფ. 16-17).

3.1.2. აღნიშნული უძრავი აუქციონზე შეიძინა სს „მ-----მა კ-----მა.“

მტკიცებულება:

- შპს „პირველი ქართული აუქციონის“ #0----- განკარგულება (ს. ფ. 16-17);

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ. 18-19).

3.1.3. მარნეულში, სოფელ ა-----ში მდებარე უძრავ ქონებას (სკ 8-----) ფლობენ ე----- ს-----ი და ა----- ს-----ი.

მტკიცებულებები:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 4, 40).

3.1.4. მესაკუთრეს სურს, რომ ე----- ს-----მა და ა----- ს-----მა შეწყვიტონ მისი კუთვნილი უძრავი ქონების ფლობა.

მტკიცებულება:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 4, 40; 2019 წლის 7 ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 12:04:17-12:05:00 სთ).

3.1.5. მოპასუხე ე----- ს-----ი ცნობს სასარჩელო მოთხოვნას.

მტკიცებულება:

- მოპასუხის ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 37, 2019 წლის 17 ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 12:01:21, 12:03:28-12:03:40 სთ).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეებს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები სადავოდ არ გაუხდიათ.

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 საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე და 312-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სს „მ-----ი კ-----ი“-ს მოთხოვნა ე---- ს-----ისა და ა----- ს-----ის მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის შესახებ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

მოპასუხე ე---- ს-----ი ცნობს სასარჩელო მოთხოვნას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ეფუძნება დისპოზიციურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს მხარეთა თავისუფლებას განკარგონ თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. აღნიშნული პრინციპის გამოხატულებაა საქართველოს სსკ-ის მე-3 მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს - ცნოს სარჩელი.

თუ მოპასუხე ცნობს სარჩელს, სასამართლო აღარ ამოწმებს და აფასებს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს. თავის გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ ის აფუძნებს მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობას.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოპასუხემ ცნო სასარჩელო მოთხოვნა, ამასთან, დადგენილია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს უძრავი ქონების მესაკუთრეს, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. მოპასუხე ა----- ს-----მა შესაგებლით ცნო სარჩელი, თუმცა სასამართლო სხდომაზე ის არ გამოცხადდა. აქედან გამომდინარე, ვინაიდან საქმის ზეპირი განხილვის დროს მას თავისი პოზიცია არ დაუდასტურებია სასამართლოსათვის, შესაგებელში დაფიქსირებული პოზიცია სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი ვერ გახდება.

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 შეზღუდვის 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.

საქართველოს სკ-ის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე სს „მ-----ი კ-----ი“ - მისი საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

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 ა----- ს----- ი.

ამასთან, ნორმის თანახმად, მოთხოვნის უფლება უსაფუძვლოა, თუ ნივთის მფლობელს აქვს 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,

83-

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----- ს-----ის ფლობის უფლება ემყარებოდა სადავო ნივთზე მისი საკუთრების უფლებას. თუმცა მას შემდეგ, რაც მან დაჰკარგა ეს უფლება, მოპასუხის მფლობელობის მართლობიერება 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 ა----- ს-----ის მიერ უძრავი ქონების ფლობა მესაკუთრის ნებას არ შეესაბამება და, შესაბამისად, არამართლობიერია.

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.

ხოლო კოდექსის 49-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ნახევრდება. ამავ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს გადავადებული ჰქონდა სახელმწიფო ბაჟის - 60 ლარის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე. ამასთან, მოპასუხე ე----- ს-----მა ცნო სარჩელი სასამართლოს მთავარ სხდომამდე. შესაბამისად, ის სრულად თავისუფლდება სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან და მისი ანაზღაურება უნდა დაეკისროს მეორე მოპასუხეს - ა----- ს-----ს.

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 „მ-----ი კ-----ი“-ს სარჩელი ე---- ს-----ის და ა----- ს-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდეს.
2. ე---- ს-----ის და ა----- ს-----ის მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს სს „მ-----ი კ-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - მის.: მარნეულის რაიონი, სოფელი ა-----ი, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი სკ 8-----, და აღნიშნული უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს სს „მ-----ი კ-----ს“.
3. მოპასუხე ა----- ს-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 60 (სამოცი) ლარის გადახდა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, 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