



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

14.11.2019 წ.

ქ. მარნეული

შესავალი ნაწილი

მარნეულის მაგისტრატი სასამართლო
მოსამართლე მანანა მესხიშვილი
სხდომის მდივანი ნათია მიქელაძე

მოსარჩელე - სს „მ-----ი კ-----ი“
მოსარჩელის წარმომადგენელი - თ----- ი-----
მოპასუხეები - შ-----ი, ს----- ბ-----,
მოპასუხე ს----- ბ-----ს წარმომადგენელი - ო----- ს-----
დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

სს „მ-----ი კ-----ი“ ითხოვს შ-----ისა და ს----- ბ-----ს მფლობელობიდან ქ. მარნეულში, რ-----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“ #008/19 განკარგულების საფუძველზე შეიძინა უძრავი ქონება - მის.: მარნეული, სოფელი ალგეთი, სკ 8-----. მოპასუხეები ს----- - ბ----- და შ-----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.

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის პოზიციასთან დაკავშირებით მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ შესაძლოა მოლაპარაკებები იყო. ისინი ახლაც თანახმა არიან, რომ დეკემბრის შუა რიცხვებამდე დაელოდონ მოპასუხეებს, რათა

მათ გამოისყიდონ უძრავი ქონება, მაგრამ ეს არ წარმოადგენს იმის საფუძველს, რომ სარჩელს არ შემოიტანდნენ.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ს----- ბ-----მ სასამართლოში წარმოდგენილ შესაგებელში მიუთითა, რომ მათთვის ცნობილი იყო უძრავ ქონებაზე აუქციონის დანიშვნის შესახებ, დაიწყეს მოლაპარაკებები. მოსარჩელის წარმომადგენლები მათ დაპირდნენ, რომ აღმოუჩენდნენ დახმარებას, თუ აღნიშნულ ქონებას თავად შეიძენდნენ. ასეთ შემთხვევაში, ისინი დეკემბრის ბოლომდე მისცემდნენ სახლის გამოსყიდვის საშუალებას, რისი იმედიც მათ ჰქონდათ დღემდე. სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, ვინაიდან სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნიათ, დარჩებიან ქუჩაში.

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მოსარჩელის წარმომადგენლები მათ ზეპირსიტყვიერად დაჰპირდნენ, რომ დეკემბრის ბოლომდე არანაირ სამართლებრივ ზომებს არ მიიღებდნენ.

მოპასუხე შ-----ს შესაგებელი არ წარმოუდგენია. სასამართლო სხდომაზე მან მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. მარნეულში, რ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (სკ 8-----) წარმოადგენდა ს----- ბ-----ს საკუთრებას.

მტკიცებულება:

- შპს „პირველი ქართული აუქციონის“ #008/19 განკარგულება (ს. ფ. 16-17).

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

- შპს „პირველი ქართული აუქციონის“ #008/19 განკარგულება (ს. ფ. 16-17).

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

3.1.3. ქ. მარნეულში, რ-----ში მდებარე უძრავ ქონებას (სკ 8-----) ფლობენ შ-----ი და ს----- ბ-----.

მტკიცებულებები:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 4, 38).

3.1.4. მესაკუთრეს სურს, რომ შ-----მა და ს----- ბ-----მ შეწყვიტონ მისი კუთვნილი უძრავი ქონების ფლობა.

მტკიცებულება:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 4, 38; 2019 წლის 14 ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 12:14:12-12:15:26; 12:15:29-12:16:51).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის განმარტებას მოსარჩელის დაპირებასთან დაკავშირებით, რომლის თანახმად, მათ ჰქონდათ ვადა დეკემბრის ბოლომდე უძრავი ქონების გამოსასყიდად და ამ ვადის ამოწურვამდე სს „მ-----ი კ-----ი“ არავითარ სამართლებრივ ზომებს არ მიიღებდა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, 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 თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება, დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამდენად, საპროცესო ნორმა განსაზღვრავს იმ მტკიცებულებათა სიას, რომლებიც მხარეებს შეუძლიათ თავიანთი მოთხოვნების დასადასტურებლად გამოიყენონ. ჩამოთვლილ მტკიცებულებათაგან არცერთს არ აქვს უპირატესი იურიდიული მნიშვნელობა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ სრულ და ობიექტურ განხილვას, შედეგად, სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, თანახმად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლისა.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხეებს მითითებული გარემოების დამადასტურებელი არცერთი მტკიცებულება, გარდა ახსნა-განმარტებისა არ წარმოუდგენიათ. მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით კი, შესაძლოა მოლაპარაკებები იყო, ისინი ახლაც მზად არიან მისცენ მოპასუხეებს ვადა უძრავი ქონების გამოსასყიდად. თუმცა დაპირება, რომ დეკემბრის ბოლომდე მათ გამოსახლებას არ მოითხოვდნენ არ ყოფილა.

ამდენად, ვინაიდან ფაქტობრივი გარემოება სადავოა და მისი დამადასტურებელი მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის, სასამართლო მას ვერ გაიზიარებს.

მტკიცებულება:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 4, 38; 2019 წლის 14 ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 12:14:12-12:15:26; 12:15:29-12:16:51 ს).

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, 172-ე და 312-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სს „მ-----ი კ-----ი“-ს მოთხოვნა შ-----ისა და ს----- ბ-----ს 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.

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 ფლობდნენ და დღესაც ფლობენ ს----- ბ----- და შ-----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, 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>).

ს----- ბ-----ს და შაფაატ მამედოვის ფლობის უფლება ემყარებოდა სადავო ნივთზე ს----- ბ-----ს საკუთრების უფლებას. თუმცა მას შემდეგ, რაც მან დაჰკარგა ეს უფლება, მოპასუხეების 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 მფლობელების გამოსახლებას მის სახელზე რიცხული უძრავი ქონებიდან, ეს ნიშნავს, რომ შ----- ისა და ს----- ბ-----ს 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, მოსარჩელეს გადავადებული ჰქონდა სახელმწიფო ბაჟის - 60 ლარის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე. სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს მოპასუხეებს.

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

გადაწყვეტა:

1. სს „მ-----ი კ-----ი“-ს სარჩელი შ-----ის და ს----- ბ-----ს მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდეს.
2. შ-----ის და ს----- ბ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს სს „მ-----ი კ-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - მის.: ქ-----, საკადასტრო კოდი ს/კ 8-----, და აღნიშნული უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს სს „მ-----ი კ-----ს“.
3. მოპასუხეებს შ-----ს და ს----- ბ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ 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