



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

07.11.2019 წ.

ქ. მარნეული

### შესავალი ნაწილი

მარნეულის მაგისტრატი სასამართლო

მოსამართლე მანანა მესხიშვილი

სხდომის მდივანი ნათია მიქელაძე

მოსარჩელე - შპს „ს-----ი“

მოსარჩელის წარმომადგენელი - გ----- დ-----

მოპასუხე - ბ----- მ-----ი

წარმომადგენელი - თ----- პ-----ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

შპს „ს-----ი“ ითხოვს ბ----- მ-----ის მფლობელობიდან მარნეულში, სოფელ დ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (სკ 8-----) გამოთხოვას და მისთვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. მოთხოვნის საფუძვლად მოსარჩელე მიუთითებს, რომ შპს „ს-----ი“ აუქციონზე შეიძინა მოპასუხე ბ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - მის.: მარნეული, სოფელი დ-----, სკ 8-----. მოსარჩელის მიერ აღნიშნული ქონების შეძენის შემდეგ სადავო ქონება კვლავ იმყოფება მოპასუხის უკანონო მფლობელობაში, რის გამოც შპს „ს-----ი“ ვერ ახერხებს თავისი უძრავი ქონების მფლობელობას, სარგებლობასა და განკარგვას.

#### 2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ბ----- მ-----მა სასამართლოში წარმოდგენილ შესაგებელში მიუთითა, რომ სარჩელს არ ცნობს. მოპასუხემ სრულად დაფარა ს-----ის მიმართ არსებული დავალიანება. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელის მიერ აუქციონზე უძრავი ქონების შეძენა მოხდა მოჩვენებით, რომელსაც შედეგი არ უნდა მოჰყოლოდა. სინამდვილეში ფონდი წარმოადგენს თავად „ს-----ის“ მიერ შექმნილ შპს-ს.

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

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

3.1.1. მარნეულში, სოფელ დ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (სკ 8-----) წარმოადგენდა ბ----- მ-----ის საკუთრებას.

მტკიცებულება:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ. 15-16).

3.1.2. დღეის მდგომარეობით აღნიშნული უძრავი ირიცხება შპს „ს-----ი“-ს სახელზე.

მტკიცებულება:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ. 17-18).

3.1.3. მარნეულში, სოფელ დ-----ში მდებარე უძრავ ქონებას (სკ 8-----) ფლობს ბ----- მ-----ი.

მტკიცებულებები:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 4, 80, 2019 წლის 1 ოქტომბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 12:16:04-12:17:16 სთ, 10:51:00-10:51:03.).

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

მტკიცებულება:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 80, 2019 წლის 1 ოქტომბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 12:16:04-12:17:16 სთ, 10:51:00-10:51:03 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 კოდექსის 170-ე, 172-ე და 312-ე მუხლებით.

## 6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. შპს „ს-----ი“-ს მოთხოვნა ბ-----მ-----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.

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 შპს „ს-----ი“ - მისი საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

რაც შეეხება მოპასუხის განმარტებას, რომ მოსარჩელის მიერ აუქციონზე უძრავი ქონების შეძენა მოხდა მოჩვენებით, რომელსაც შედეგი არ უნდა მოჰყოლოდა, სასამართლო ვერ გაიზიარებს. უდავოა, რომ საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება სწორედ მოსარჩელის სახელზე ირიცხება, უძრავ ნივთზე უფლებები კი მათი

ნამდვილობისთვის სწორედ საჯარო რეესტრში უნდა დარეგისტრირდეს. შესაბამისად, შეძენას მოჰყვა შედეგი - იგი წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას. ამასთან, სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, შპს „ს-----ი“-ს 100% წილის მესაკუთრეა შპს „ბ-----ი“, და არა სს „ს-----ი“, როგორც ამას მოპასუხე აცხადებს. თუმცა ასეთ შემთხვევაშიც, სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ ის ვერ ჩაითვლებოდა, ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის 24-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იურიდიული პირი არის განსაზღვრული მიზნის მისაღწევად შექმნილი, საკუთარი ქონების მქონე, ორგანიზებული წარმონაქმნი, რომელიც თავისი ქონებით დამოუკიდებლად აგებს პასუხს და საკუთარი სახელით იძენს უფლებებსა და მოვალეობებს, დებს გარიგებებს და შეუძლია სასამართლოში გამოვიდეს მოსარჩელედ და მოპასუხედ. ხოლო „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის 44-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება არის საზოგადოება, რომლის პასუხისმგებლობა მისი კრედიტორების წინაშე შემოიფარგლება მთელი მისი ქონებით. შესაბამისად, შპს-ს სახელზე რეგისტრირებული ქონება წარმოადგენს ამ იურიდიული პირის, და არა მისი დამფუძნებლის ქონებას.

6.2. 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 ბ----- მ-----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>).

ბ----- მ-----ის ფლობის უფლება ემყარებოდა სადავო ნივთზე მისი საკუთრების უფლებას. თუმცა მას შემდეგ, რაც მან დაჰკარგა ეს უფლება, მოპასუხის მფლობელობის მართლზომიერება დამოკიდებულია მხოლოდ მესაკუთრის ნებაზე. მოპასუხის მითითება იმის თაობაზე, რომ მსესხებლს ბ---ის წინაშე დავალიანება არ

გააჩნია, ვერ გახდება ფლობის მართლზომიერების საფუძველი, ვინაიდან ამჟამინდელი მესაკუთრე არის შპს „ს-----ი“ და არა სს „ს-----ი.“

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 ბ----- მ-----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 დეკისროს 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

## **გადაწყვიტა:**

1. შპს „ს-----ი“-ს სარჩელი ბ----- მ-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდეს.

2. ბ----- მ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს შპს „ს-----ი“-ს კუთვნილი უძრავი ქონება - მის.: მარნეულის რაიონი,

სოფელი დიდი მუღანლო, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 8-----, და აღნიშნული უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს შპს „ს-----ს“.

3. მოპასუხე ბ----- მ-----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**

**მესხიშვილი**

**მანანა**