



საქმე №2/2360-2017

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

10.05.2018 წელი

ქ. რუსთავი

**რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე დიანა გოგატიშვილი**

სხდომის მდივანი: თამარ კობაიძე

მოსარჩელე გ--- კ-----ე
წარმომადგენელი მერაბ ცუხიშვილი

მოპასუხეები გ----- ჩ-----ი
ე----- მ-----ი
წარმომადგენელი მარიამ ხორბალაძე

დავის საგანი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გ----- ჩ-----ის და ე----- მ-----ის უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის მდებარე რუსთავში, მ----- (საკადასტრო კოდი 0-----) გამოთხოვა და გ--- კ-----ისათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.

მოსარჩელის განმარტებით, მის საკუთრებაშია რუსთავში, მ-----, რომელიც შეიძინა 2017 წლის 6 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით. მოპასუხეების ოჯახი უკანონოდ ფლობს ქონებას და უარს აცხადებს მის გამოთავისუფლებაზე, რითიც მესაკუთრეს ხელი ეშლება საკუთრების უფლების რეალიზაციაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გადახდილი აქვთ ვალის დიდი ნაწილი, რომლის უზრუნველსაყოფადაც დატვირთული იყო უძრავი

ქონება იპოთეკით. მათ ჰყავთ სამი არასრულწლოვანი შვილი, სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნიათ. მზად არის გამოისყიდონ ბინა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. რუსთავში, მ----- (საკადასტრო კოდი 0----- არის გ----- ჩ-----ის და ე----- მ-----ის მფლობელობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- სარჩელი (ს.ფ. 1-4. ტომი 1)

- მოპასუხის განმარტება (10.05.2018წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. რუსთავში, მ----- -ის (საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრეა გ--- კ----ე. მას საკუთრების უფლება მიღებული აქვს 2017 წლის 6 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2017 წლის 12 სექტემბერს გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, გ--- კ----ე არის რუსთავში, მ-----ის (საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრე. საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2017 წლის 6 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

მხარეებს შორის სადაო არ არის ის გარემოება, რომ აღნიშნული ბინა დატვირთული იყო იპოთეკით გ----- ჩ-----ის სესხის უზრუნველყოფის მიზნით შპს ჯიბი სისს სასარგებლოდ, რომლის დაბრუნების ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო ბინა გასხვისდა აუქციონზე. გ--- კ----ეს ბინა აუქციონზე არ შეუძენია. მან ბინა შეიძინა აუქციონზე ბინის შემძენის - შპს „ჯიბი სი“-საგან. მოპასუხის განმარტებით, გ--- კ----ე არის ამ მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის თანამშრომელი, რომელმაც იცოდა სესხის დაბრუნების გარემოებების შესახებ.

გ--- კ----ის მიერ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება შეცვლილი არ არის, მისი ბათილად ცნობა მოპასუხეებს არ მოუთხოვიათ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს.ფ. 16-17. ტომი 1)

- მხარეთა განმარტებები (10.05.2018წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მესაკუთრის პრეტენზია მის საკუთრებაში არსებული ქონების მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ საფუძვლიანია, რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე, 312-ე, 170-ე, 172-ე, 50-ე, 319-ე, 615-ე, 619-ე, 621-ე, 168-ე, 162-ე მუხლები
- საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი

6. სამართლებრივი შეფასება

განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური სარჩელი, რომლის სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი. ამ ნორმის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

ამგვარი სარჩელების განხილვისათვის აუცილებელია სამი ფაქტობრივი გარემოების ერთობლივად არსებობა. მოსარჩელე უნდა იყოს სადაო ქონების მესაკუთრე; მოპასუხის მფლობელობაში უნდა იყოს სადაო ქონება; მოპასუხე მოსარჩელის ქონებას უნდა ფლობდეს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ესე იგი რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპის თანახმად მოსარჩელე არის სადაო საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრე, რადგან მისი საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ნამდვილი გარიგების საფუძველზე, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მოსარჩელის საკუთრების უფლება შეცილებული არ არის. სადაო არ არის მოპასუხის მიერ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობა.

ამ ნორმის საფუძველზე მოსარჩელე არის სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრე, საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ხოლო საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. ამდენად, მოსარჩელე 2017 წლის 6 სექტემბრიდან არის სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს ქონებით, 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 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

საკუთრების უფლების შინაარსში შედის მესაკუთრის უფლებამოსილება ისარგებლოს, ფლობდეს კუთვნილ ნივთს, განკარგოს იგი ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო შეზღუდვის ფარგლებში. მესაკუთრეს დასახელებულ ნორმაში მითითებული უფლებამოსილებები გააჩნია კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო შეზღუდვის ფარგლებში, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტური უფლება არ არის და მესაკუთრის უფლება შემოზღუდულია სხვათა მართლზომიერი უფლებებით.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით აღიარებული და უზრუნველყოფილია საკუთრების და მემკვიდრეობის უფლება, ამ უფლების გაუქმება დაუშვებელია. კონსტიტუცია ასევე დასაშვებად მიიჩნევს საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების უფლების შეზღუდვას კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. თუმცა კონსტიტუციის ეს ნორმა ასევე შეიცავს დათქმას, რომლის გათვალისწინება აუცილებელია საკუთრების უფლების შეზღუდვის დაწესებისას. კერძოდ, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების უფლების შეზღუდვა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შეძენის გზით ქონების დაგროვებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის N3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჰისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს იმ შემთხვევაში არ შეუძლია მოითხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, თუ მფლობელს გააჩნია ამ ნივთის ფლობის უფლება. ფლობის უფლებაში

იგულისხმება მხოლოდ ნივთის მართლზომიერი ფლობა, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისად დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

ამ ნორმის საფუძველზე მესაკუთრე უფლებამოსილია მოითხოვოს ნივთის დაბრუნება იმ პირისაგან, ვინც ამ ნივთს არამართლზომიერად ფლობს, ხოლო მართლზომიერი მფლობელობა ემყარება გარიგებას ან კანონს. შესაბამისად პირი მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, როცა მფლობელობის უფლება მინიჭებული აქვს კანონით, ნორმატიული აქტის საფუძველზე ან მოპოვებული აქვს მესაკუთრესთან შეთანხმებით.

სარჩელის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია იმის დადგენა, მოპასუხე ქონებას ფლობს თუ არა მართლზომიერად და მესაკუთრის პრეტენზია მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ მართლზომიერია თუ არა, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს იმ შემთხვევაში არ შეუძლია მოითხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, თუ მფლობელს გააჩნია ამ ნივთის ფლობის უფლება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისად დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე არ არის მის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი, რადგან ქონების მესაკუთრეს მოპასუხესთან არც კანონისმიერი და არც სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში არ წარმოშობია ვალდებულება მოპასუხისათვის გადაეცა ნივთზე მფლობელობის უფლება. უძრავი ქონების აუქციონზე გასხვისების შემდეგ მოპასუხემ დაკარგა საკუთრების უფლება სადაო ქონებაზე, შესაბამისად, მას აღარა აქვს ამ ქონების ფლობის და სარგებლობის კანონიერი უფლება. მოპასუხე სადავო ქონებას ფლობს კანონისმიერი და სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მოპასუხის მიერ სადაო ბინის ფლობის თმენის ვალდებულების არსებობას.

აქედან გამომდინარე, მესაკუთრის პრეტენზია მოპასუხის მიმართ დასაბუთებულია, რაც სადაო უძრავ ქონებაზე მოპასუხის და მასთან მყოფი პირების მფლობელობის შეწყვეტის საფუძველია. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის 84-ე მუხლის თანახმად, 1. სხვისი მფლობელობიდან ან/და სარგებლობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის საქმეზე, როდესაც აღსასრულებელი გადაწყვეტილება ითვალისწინებს უძრავი ქონების კრედიტორის მფლობელობაში და სარგებლობაში გადაცემას ან/და უძრავი ქონებიდან პირთა გამოსახლებას (გამოყვანას), აღსრულების ეროვნული ბიურო უზრუნველყოფს უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში კრედიტორისათვის გადაცემას. 2. სააღსრულებო ფურცელში მითითებული უძრავი ქონებიდან მოვალის და

მასთან მყოფი პირების გამოსახლება (გამოყვანა) ხდება მათ კუთვნილ მოძრავ ქონებასთან ერთად. ამდენად, უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის შესახებ გადაწყვეტილება გულისხმობს მოპასუხის და მასთან მყოფი პირების გამოყვანას უძრავი ქონებიდან და უძრავი ქონების გამოთავისუფლებას ამ პირთა ნივთებისაგან.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამ ნორმის შესაბამისად მოპასუხეებს უნდა დაეკისროს მოსარჩელისათვის ამ საქმეზე გაწეული სასამართლო ხარჯების - სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 120,90 ლარის ანაზღაურება, რაც მოიცავს სახელმწიფო ბაჟს 120 ლარს და სახელმწიფო ბიუჯეტში ამ თანხის გადახდისათვის სს თიბისი ბანკისათვის გადახდილი მომსახურების საკომისიოს 90 თეთრს.

მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხეებისათვის ასევე მინდობილობის გაფორმების ხარჯების ანაზღაურებას. რწმუნებულების გაფორმებისათვის მოსარჩელემ გადაიხადა სანოტარო მოქმედების საზღაური, რაც შეადგენს 13,80 ლარს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

აღნიშნულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა:

1. დაკმაყოფილდეს გ--- კ-----ის სარჩელი;
 - 1.1. გ----- ჩ-----ის და ე----- მ-----ის მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება - რუსთავეში, მ----- (საკადასტრო კოდი 0-----) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარდეს გ--- კ-----ეს;
2. გ----- ჩ-----სა და ე----- მ-----ს დაეკისროთ გ--- კ-----ისათვის სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 120.90 ლარის გადახდა;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების

ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წაინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

დიანა გოგატიშვილი