



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

21 ივნისი, 2018 წ.
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია
მოსამართლე ვერა დობორჯგინიძე
სხდომის მდივანი გვანცა ტურაშვილი

მოსარჩელე: გა-----ე, პ/ნ 01-----

კანონიერი წარმომადგენელი: გი-----ე, პ/ნ 01-----

წარმომადგენელი: შა-----ე

მოპასუხე: ქე-----ი, პ/ნ 01-----

წარმომადგენელი: გი-----ე

დავის საგანი: პირადი სერვიტუტის დადგენა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

გა-----ის სასარგებლოდ პირადი სერვიტუტით დაიცვით ქე-----
---ის საკუთრებაში არსებული ბინა, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ი-----
----- და გა-----ეს მიენიჭოს აღნიშნული ბინით სარგებლობის
უფლება.

მოსარჩელე მხარის განმარტებით, გა-----ე არის გი-----ის ორი წლის
შვილი და ის მშობლებთან ერთად ცხოვრობს ბებიის - გი-----ის დედის,
მოპასუხე ქე-----ის - კუთვნილ სადავო ბინაში. გი-----ემ
განმარტა, რომ ქე-----ი, ბინის გაყიდვას აპირებს და მისი ორი წლის
შვილი, მოსარჩელე გა-----ე, ღია ცის ქვეშ დარჩება. ბავშვის უფლებების
დაცვის მიზნით, გი-----ე თავისი შვილის სახელით მომართავს

სასამართლოს და ითხოვს, რომ პირადი სერვიტუტით დაიტვირთოს სადავო ბინა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო. მოპასუხე მხარემ განმარტა, რომ ქე-----ი სადავო ბინის გაყიდვას ამ ეტაპზე არ აპირებს. პირიქით, მოპასუხეს სესხი აქვს აღებული მ-----დან და სადავო ბინა იპოთეკით აქვს დატვირთული. სესხის დაფარვის მიზნით, მოპასუხისთვის მნიშვნელოვანია, რომ გაარემონტოს ბინა, გამიჯნოს და გააქირავოს მისი ერთი ნაწილი სწორედ იმ მიზნით, რომ სადავო ბინა, როგორც სესხის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული უძრავი ნივთი, არ გაიყიდოს იძულებით აუქციონზე. მოპასუხე მხარის განმარტებით, გი-----ე ყოველთვის ცხოვრობდა თავის ბაბუასთან, თუმცა, სხვადასხვა მიზეზის გამო, იძულებული შეიქნა, ბაბუის საცხოვრებელი სახლიდან წასულიყო და, დაახლოებით ერთი წლის წინ, მოპასუხემ თავისი შვილი ცოლ-შვილთან ერთად სადავო ბინაში დროებით მიიღო იმ პირობით, რომ მათ სადავო ბინაში დარჩენა მხოლოდ მოპასუხისთვის სესხის დაფარვის მიზნით გასაკეთებელი რემონტის დაწყებამდე დატოვებდა. თუმცა, დღეს, გი-----ე მოპასუხეს ხელს უშლის რემონტის გაკეთებასა და ბინის ნაწილის გაქირავებაში, რის გამოც, მოპასუხე ვერ იხდის სესხს და დგას სადავო ბინის იძულებით აუქციონზე გაყიდვის საშიშროების წინაშე. მოპასუხე აღნიშნავს, რომ შექმნილი ვითარების შედეგად, მოპასუხეს ეზღუდება თავისი საკუთრების თავისუფლად განკარგვის უფლება და მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილ სარჩელს უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ბ-----, მდებარე მისამართზე ქალაქი თბილისი, ი-----
----- რეგისტრირებულია ქე-----ის საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 24-25)

3.1.2. დადგენილია, რომ 2----- დაბადებული გა-----ე, თავის მშობლებთან, გი-----ესა და ნა-----სთან ერთად, 2017 წელს საცხოვრებლად გადავიდა ბებუის - მოპასუხე ქე-----ის - კუთვნილ სადავო ბინაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გა-----ის დაბადების მოწმობა (ს.ფ. 18)

- გი-----ის დაბადების მოწმობა (ს.ფ. 17)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 2018 წლის 21 ივნისის სასამართლო სხდომის ოქმი)

3.1.3. დადგენილია, რომ 2017 წლის 5 დეკემბერს, შპ-----ა“ და ქე-----
-----ს შორის გაფორმებული საკრედიტო და იპოთეკის ხელშეკრულების
საფუძველზე, ქე-----მა აიღო სესხი 20 000 ლარის ოდენობით, 60
თვის ვადით, ყოველთვიურად 647.37 ლარის გადახდის პირობით. სესხის
უზრუნველყოფის მიზნით, იპოთეკით დაიცვრთა ქე-----ის
საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით N-----
-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საკრედიტო ხაზით მომსახურების გენერალური ხელშეკრულება (ს.ფ. 59-65)
- საკრედიტო ხაზით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულების შემადგენელი საკრედიტო ხელშეკრულება (ს.ფ. 68-73)
- იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 74-78)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 24-25)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სადავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელს უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის 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 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი). სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 253-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ამა თუ იმ პირის სასარგებლოდ სერვიტუტით დაიტვირთოს 247-ე მუხლში გათვალისწინებული პირობით. ამგვარი დატვირთვა შეიძლება იმაში მდგომარეობდეს, რომ უფლებამოსილ პირს მესაკუთრის გამორიცხვით შეუძლია შენობა ან ამ შენობის ნაწილი თავისთვის ან თავისი ოჯახისათვის გამოიყენოს ბინად.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სერვიტუტი წარმოადგენს სანივთო უფლებას, სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის სახეობას, რომელიც გამოიყენება უძრავი ქონების მესაკუთრეებს შორის და სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისთვის დადგენილი წესები. სერვიტუტი უფლებამოსილ პირს ანიჭებს სხვისი კუთვნილი უძრავი ქონებით სარგებლობის უფლებას, ან მესაკუთრეს უკრძალავს საკუთარ, ან სხვის უძრავ ქონებაზე გარკვეული მოქმედებების განხორციელებას. უფლებამოსილ პირს წარმოადგენს ნებისმიერი ფიზიკური ან/და იურიდიული პირი, რომელსაც სერვიტუტის უფლების საფუძველზე შეუძლია ისარგებლოს სხვისი კუთვნილი უძრავი ნივთით. ამასთან, სერვიტუტი, როგორც სანივთო გარიგება, შეიძლება დადგინდეს კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნების საფუძველზე, ან სანივთო გარიგების საფუძველზე. კანონისმიერი სერვიტუტის გამოყენებას

კონკრეტული ნორმატიული აქტი უზრუნველყოფს, ხოლო სანივთო გარიგებას - მხარეთა ნება. ამასთან, სერვიტუტის სამართალურთიერთობა მხოლოდ მაშინ არის შესაძლებელი, როდესაც ურთიერთობის მონაწილეს მესაკუთრეები წარმოდგენენ და აუცილებელია, რომ სახეზე იყოს კონტრაჰენტთა ნების თავისუფალი გამოხატვა. პირადი სერვიტუტის დადგენისას, შესაძლოა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების სერვიტუტით დატვირთვა იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც შესაძლოა არაა მესაკუთრე, თუმცა, აქვს უძრავი ქონების ფლობის სამართლებრივი საფუძვლები (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ განსახილველ საკითხზე დადგენილი პრაქტიკა 2011 წლის 10 იანვრის განჩინებაში საქმეზე ას-1077-1009-2010 და 2002 წლის 3 ივლისის განჩინებაში საქმეზე 3კ-535-02).

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ სადავო ბინა რეგისტრირებულია ქე-----ის საკუთრებაში და მოსარჩელე გა-----ე თავის მშობლებთან ერთად ცხოვრობს სადავო ბინაში ამ ბინის მესაკუთრის თანხმობით. ამდენად, მოსარჩელე არ არის მესაკუთრე და მას არც სადავო ბინის სამართლებრივი საფუძვლით ფლობის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება წარმოუდგენია. ამასთან, მოსარჩელე ვერ ჩაითვლება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 253-ე მუხლით გათვალისწინებული უფლების სუბიექტად და კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნების საფუძველზე მხარეთა შორის სერვიტუტის დადგენა შეუძლებელია.

ვინაიდან მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული მოპასუხის საკუთრების უფლებაში ჩარევის დასაშვები სამართლებრივი საფუძველი, რაც შესაძლებელს გახდიდა სამოქალაქო კანონმდებლობით აღიარებული და დაცული საკუთრების უფლების შეზღუდვას, სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილ სარჩელს უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო.

7. პროცესის ხარჯები

მოსარჩელე და მისი კანონიერი წარმომადგენელი განთავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისგან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით

დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

მოცემულ შემთხვევაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 თებერვლის განჩინებით, საქმეზე გამოყენებულია სარჩლის უზრუნველყოფის ღონისძიება. ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, 2018 წლის 12 თებერვლის განჩინებით დადგენილი უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 199¹-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. გა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხე ქე-----ს აკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ი----- ბ-----, საკადასტრო კოდი N-----, გასხვისება.
3. მოსარჩლე და მისი კანონიერი წარმომადგენელი განთავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
5. 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 თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

დობორჯგინიძე

ვერა