



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

**29 აგვისტო, 2018 წელი
თბილისი**

ქ.

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

მოსარჩელე: ლე-----ე, პ/ნ 0-----

წარმომადგენლები: ალ-----ე, ირ-----ა

მოპასუხე: გი-----ე, პ/ნ 0-----

წარმომადგენლები: მუ-----ა, ნი-----ი

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

გი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, მ-----
-----, და აღნიშნული უძრავი ნივთი თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე ლე-----ეს (იხ. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, 2018 წლის 13 აგვისტოს სასამართლო სხდომის ოქმი).

მოსარჩელის წარმომადგენელი შუამდგომლობს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის თაობაზე.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ მხრებს შორის 2017 წლის 9----- გაფორმდა უძრავი ნივთის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და რომლითაც მოპასუხემ სადავო ბინის ნასყიდობის ფასის განვადებით, 2019 წლის 3----- გადახდა იკისრა. მოპასუხემ დაარღვია ნასყიდობის ხელშეკრულებით მხარეთა შორის შეთანხმებული ნასყიდობის ფასის გადახდის გრაფიკი, რის გამოც, მოსარჩელე მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან სადავო ბინის გამოთხოვას ითხოვს.

მოსარჩელე მხარემ განმარტა, რომ არ სურს 2017 წლის 9----- ხელშეკრულების შეწყვეტა, რადგან ამ ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, ხელშეკრულების მოშლის ინიციატორი მხარე იღებს ვალდებულებას, მეორე მხარეს გადაუხადოს 5000 აშშ დოლარი პირგასამტეხლოს სახით. ხელშეკრულებით ასევე დადგენილია, რომ გამყიდველის მხრიდან ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია სრულად დაუბრუნოს მყიდველს მყიდველის მიერ გადახდილი თანხა. მოსარჩელე მხარემ განმარტა, რომ მას მოპასუხისგან გარკვეული თანხები მიღებული აქვს და ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, მოსარჩელეს ამ თანხის მოპასუხისთვის უკან დაბრუნება მოუწევს. სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან სადავო ბინის გამოთხოვის შემთხვევაში კი, მოსარჩელე ისევ თავისუფლად შეძლებს თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის განკარგვას და არ დაეკისრება მოპასუხისგან მიღებული თანხის მოპასუხისთვის დაბრუნება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, ვინაიდან მოპასუხეს სადავო ბინის ფლობის უფლება მხარეთა შორის 2017 წლის 9----- გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აქვს. მოპასუხემ განმარტა, რომ მართალია ნასყიდობის ხელშეკრულებით მხარეთა შორის შეთანხმებული ნასყიდობის ფასის გადახდის გრაფიკი მოპასუხემ დაარღვია, მაგრამ მოპასუხეს ხელშეკრულებით აქვს სადავო ბინის ფლობის უფლება მინიჭებული. ამასთან, მოპასუხეს სადავო ბინის შეძენის სურვილი აქვს და ის სრული თანხის მოსარჩელისთვის გადახდას აპირებს. მოპასუხე მხარემ მიიჩნია, რომ მოქმედი ხელშეკრულების პირობებში, იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელეს არ სურს ხელშეკრულებიდან გასვლა, მოთხოვნას უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ლე-----ის საკუთრებად საჯარო რეესტრში აღრიცხულია უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, მ----- (ბინის ნომრის დაზუსტებამდე, რეგისტრირებული საკადასტრო კოდით NO-----). უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2013 წლის 2----- და ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანება N1-----, გაფორმებული 2013 წლის 2----- (ს.ფ. 15-16, 158-159).

3.1.2. ლე-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას ფლობს მოპასუხე გი-----

--ე, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება (მხარეთა ახსნა-განმარტებები).

3.1.3. 2017 წლის 9-----, მხარეთა შორის სათანადო წესის დაცვით გაფორმდა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილ იქნა უძრავი ნივთის გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, გი-----ე ყიდულობს ლე-----ის კუთვნილ სადავო ბინას 155000 აშშ დოლარად. ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის ფასის გადახდა უნდა მომხდარიყო შვიდ ეტაპად, აქედან პირველი გადახდა 2000 აშშ დოლარის ოდენობით მყიდველს უნდა განეხორციელებინა 2017 წლის 1 დეკემბრამდე, მეორე გადახდა, 50000 აშშ დოლარის ოდენობით - 2018 წლის 5 მარტამდე, მესამე გადახდა, 25000 აშშ დოლარის ოდენობით - 2018 წლის 31 ივლისამდე, მეოთხე გადახდა, 28000 აშშ დოლარის ოდენობით უნდა განხორციელდეს 2018 წლის 15 ნოემბრამდე, მეხუთე გადახდა, 15000 აშშ დოლარის ოდენობით - 2019 წლის 31 მარტამდე, მეექვსე გადახდა, 15000 აშშ დოლარის ოდენობით - 2019 წლის 15 ივლისამდე და მეშვიდე გადახდა, 20000 აშშ დოლარის ოდენობით - 2019 წლის 3-----.

ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ 2017 წლის 1 დეკემბრამდე მხარეთა შორის შეთანხმებული თანხის მყიდველის მიერ გადახდის შემდეგ, მყიდველს ეძლევა უფლება, იცხოვროს და ისარგებლოს უძრავი ნივთით (ს.ფ. 12-13, მხარეთა ახსნა-განმარტებები).

3.1.4. დადგენილია და მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ მოპასუხეს მოსარჩელისთვის გადახდილი აქვს მხარეთა შორის 2017 წლის 9----- გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირველი გადასახადი 2000 აშშ დოლარის ოდენობით, რომელიც მყიდველს გამყიდველისთვის 2017 წლის 1 დეკემბრამდე უნდა გადაეხადა და რომლის გადახდის შემდეგაც, მყიდველს სადავო ბინით სარგებლობისა და მასში ცხოვრების უფლება მიენიჭა (მხარეთა ახსნა-განმარტებები).

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. კანონი, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

6. სამართლებრივი შეფასება

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, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, განსახილველი სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში, უდავოა, რომ მოსარჩელე სადავო ბინის მესაკუთრეა, ხოლო მოპასუხე - სადავო ბინის მფლობელი. ამდენად, დავის გადაწყვეტისთვის, შესაფასებელია უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე მოსარჩელის მიერ დაყენებული მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელი მესამე პირობის არსებობა - კერძოდ, აქვს თუ არა მოპასუხეს სადავო ბინის ფლობის უფლება.

მხარეთა შორის 2017 წლის 9----- გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად, ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე, ნასყიდობის საგნის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღრიცხულია გამყიდველი, მოსარჩელე ლე-----
-----ე. მხარეებს შორის დავას არ იწვევს გარემოება, რომ მოპასუხემ დაარღვია ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის გადახდის გრაფიკი, მაგრამ, მიუხედავად ამისა, ხელშეკრულება კვლავ ძალაშია. სასამართლოს კითხვაზე, თუ რატომ არ სარგებლობს მოსარჩელე ხელშეკრულებით მისთვის მინიჭებული უფლებით და რატომ არ ამბობს უარს ხელშეკრულებაზე, მოსარჩელემ განმარტა, რომ მას ხელშეკრულების შეწყვეტის ინტერესი არა აქვს, რადგან ასეთ შემთხვევაში, მოსარჩელეს ხელშეკრულებითვე მხარეებს შორის შეთანხმებული პირობის შესრულება და გარკვეული თანხის მოპასუხისთვის უკან დაბრუნება მოუწევს, რაც მოსარჩელეს არ აწყობს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს და ეფუძნება „pacta sunt servanda“-ს (ხელშეკრულება უნდა შესრულდეს) პრინციპს, რომლის თანახმად, ხელშეკრულების მხარემ, რომელმაც იკისრა ვალდებულება, უნდა შეასრულოს ხელშეკრულებით მისივე ნებით შეთანხმებული უფლება-მოვალეობები.

შესრულების ვალდებულება პირველ რიგში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომას გულისხმობს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამ მოთხოვნათა შეუსრულებლობა ვალდებულების დარღვევაა და იწვევს მოთხოვნის უფლებას იმ მხარისათვის, რომლის მიმართაც და რომლის ინტერესთა საზიანოდაც დაირღვა შეთანხმების პირობა. ვინაიდან 2017 წლის 9----- უძრავი ნივთის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება ძალაშია 2019 წლის 3-----, ხელშეკრულების პირობის დარღვევა მოსარჩელეს აძლევს უფლებას, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე. ხელშეკრულების დარღვევა არ ნიშნავს ხელშეკრულების შეწყვეტას და, შესაბამისად, არ წარმოშობს მოსარჩელის უფლებას, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა.

განსახილველ შემთხვევაში, უდავოა, რომ მხარეთა შორის სათანადო წესის დაცვით დადებულია სადავო ბინის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება. ასევე უდავოა, რომ მყიდველმა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადახდის პირობა დაარღვია. აღნიშნული გარემოება გამყიდველს ანიჭებს უფლებას, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მყიდველის მიერ ვალდებულების დარღვევის გამო, გამყიდველისავე ნებით შეთანხმებული პირობების შესაბამისად, რისი სურვილიც განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს არა აქვს.

ხელშეკრულების შესრულების ზემოგანმარტებული პრინციპისა და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის არსებობს სათანადო წესის დაცვით გაფორმებული სადავო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც ძალაშია 2019 წლის 3----- და რომელიც მოპასუხეს სადავო ბინით სარგებლობის უფლებას ანიჭებს, სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილ სარჩელს უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე, რადგან მოპასუხეს სადავო ბინის ფლობის უფლება აქვს.

ვინაიდან ლე-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, არ არსებობს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის თაობაზე დაყენებული შუამდგომლობის განხილვის საფუძველი.

7. პროცესის ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 120 ლარი, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტისა (ს.ფ. 33-34). ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 249-ე, 259¹-ე, 268-ე, 270-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ლე-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის 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 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