



საქმე №2/148-2017

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

11.10.2018 წელი

ქ. რუსთავი

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

სხდომის მდივანი თამარ კობაიძე

მოსარჩელე ა----- დ-----ო
წარმომადგენელი ნ--- მაისურაძე

მოპასუხეები ლეილა ა-----ა
იაკუბ ა-----ი
გასანფაშა ა-----ი
რანე ა-----ა

წარმომადგენელი ზალინა გაგოევა

დავის საგანი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ლეილა ა-----ას, იაკუბ ა-----ის, გასანფაშა ა-----ის და რანე ა-----ას უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის მდებარე რუსთავში, ტ----- (საკადასტრო კოდი 0-----) გამოთხოვა და ა----- დ-----ოსათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.

მოსარჩელის განმარტებით, მის საკუთრებაშია ბინა მდებარე რუსთავში, ტ-----, რომელიც შეიძინა 2017 წლის 2 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით. ქონების წინა მესაკუთრემ ირაკლი ცერცვაძემ ბინა შეიძინა აუქციონზე, რომელზეც ქონება გასხვისდა იმის გამო, რომ ლეილა ა-----ამ ვერ შეასრულა სასესხო ვალდებულება. მოპასუხეები ამ დრომდე სადაო ბინაში ცხოვრობენ, ისინი მესაკუთრესთან შეუთანხმებლად ფლობენ ქონებას და უარს აცხადებენ 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. მზად არის გამოისყიდონ ბინა და დააბრუნონ თანხა. მოსარჩელე არის გამსესხებლის ოჯახის წევრი, მისთვის კარგად არის ცნობილი სესხთან დაკავშირებული გარემოებები, მასზე ქონება ფორმალურადაა გაფორმებული.

იაკუბ ალახვედიევმა ასევე განმარტა, რომ სადაო ბინაზე იყო მისი მშობლების. რამდენიე წლის წინ დაემალტა მძიმე ფორმის მენინგიტი, რითიც ისარგებლა მისმა დამ და მინდობილობის საფუძველზე გააფორმა იპოთეკის ხელშეკრულება. ამ მისმართზე ჰქონდათ რამდენიმე ბინა. მისა დამ ლეილა ალახვარდიევმა მისი ნების საწინააღმდეგოდ მოახდინა ბინის პრივატიზაცია და შემდეგ ბინა იპოთეკით დატვირთა. მის კანონიერ სარგებლობაში იყო რამდენიმე ბინა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ბინის ფართი რეალურ ფართს არ შეესაბამება და მისთვის გაურკვეველია რა ფართიდან ითხოვს მოსარჩელე გამოსახლებას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. რუსთავში, ტ. გრანელის ქ.N7-3 (საკადასტრო კოდი 0-----) არის მოპასუხეების ლეილა ა-----ას, იაკუბ ა-----ის, გასანფაშა ა-----ის და რანე ა-----ას მფლობელობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- დაზუსტებული სარჩელი (ს.ფ. 25-30. ტომი 1)
- შესაგებელი (ს.ფ. 55-60,)
- მოპასუხის განმარტება (11.10.2018წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. რუსთავში, ტ. გრანელის ქ.N7-ის (საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრეა ა----- დ-----ო. მას საკუთრების უფლება მიღებული აქვს 2017 წლის 2 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2017 წლის 5 ივნისს გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ა----- დ-----ო არის რუსთავში, ტ----- მდებარე ბინის (საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრე. საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2017 წლის 2 ივნისს დადებული ნასყიდობის

ხელშეკრულების საფუძველზე.

2017 წლის 2 ივნისს საჯარო რეესტრში დადებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ირაკლი ცერცვაძესა და ა----- დ-----ს შორის, ნასყიდობის საგანია რუსთავში, ტ-----ში მდებარე ბინა. ბინის ნასყიდობის ფასია 5000 ლარი.

აღნიშნული ბინა დატვირთული იყო იპოთეკით ლეილა ა-----ას სასესხო ვალდებულების უზრუნველყოფის მიზნით ტატიანა გაგოშიძის და თამარ დ-----ს სასარგებლოდ, რომლის დაბრუნების ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო ბინა გასხვისდა აუქციონზე. კერძოდ, 2015 წლის 4 თებერვალს ლეილა ალახვედრევასა და ტატიანა გაგოშიძეს შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ლეილა ალახვედრევამ ისესხა 3000 აშშ დოლარი 6 თვის ვადით. სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0.3% ყოველდღიურად.

2015 წლის 20 ივნისს ლეილა ა-----ასა და თამარა დ-----ს შორის დაიდო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ლეილა ა-----ამ ისესხა 6000 აშშ დოლარი 1 წლის ვადით. სესხის სარგებელია თვეში 3.3%.

ორივე სესხის ხელშეკრულება უზრუნველყოფილია იპოთეკით, ხოლო იპოთეკით დატვირთულია ლეილა ა-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება – რუსთავში, ტ-----ში. ბინის ფართი 67.7 კვ.მ. ხელშეკრულებებით გათვალისწინებულია სესხის დაბრუნების ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაცემა.

აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 31 მაისის განკარგულებით, სადაო ბინა შეიძინა ირაკლი ცერცვაძემ. ქონება აუქციონზე გასხვისდა 5000 ლარად.

ამდენად, ა----- დ-----ომ ბინა შეიძინა აუქციონზე ბინის შემძენის – ირაკლი ცერცვაძისაგან. მოპასუხის განმარტებით, ა----- დ-----ო არის კრედიტორის თამარა დ-----ს ოჯახის წევრი და მისთვის ცნობილი სესხის დაბრუნების გარემოებების შესახებ.

ა----- დ-----ს მიერ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება შეცილებული არ არის, ასევე სადაო არ არის აუქციონის შედეგები და სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება. მათი ბათილად ცნობა მოპასუხეებს არ მოუთხოვიათ.

მოპასუხე იაკუბ ა-----ის განმარტებით ბინა უკანონოდ არის პრივატიზებული და შემდეგომ იპოთეკით დაიტვირთა მისი თანხმობის გარეშე, ის კი ბინის კანონიერ მოსარგებლე იყო.

იაკუბ ა-----ის მიერ წარმოდგენილია საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი

ბინის სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომლის თანახმად, 1984 წლის 16 თებერვალს კუშვარ ალახვედიევას სახელზე გაცემულია ბინის ორდერი რუსთავში, პლენანოვის (ამჟამად ტ. გრანელის ქუჩა) ქ-----ის შესახებ. 1999 წლის 27 ივლისს დადებული პრივატიზაციის ხელშეკრულებით კუშვარ ალახვედიევას მიერ პრივატიზებულია ბინა მდებარე შემდეგ მისამართზე: რუსთავი, პ-----3. ბინის ფართია 29 კვ.მ, ბინა შედგება 2 ოთახისაგან.

2014 წლის 19 ივნისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით 2013 წლის 29 აპრილს გარდაცვლილი კუშვარ ა-----ას სამკვიდრო უფლებები და მოვალეობები სრული მოცულობით მიიღო ლეილა ა-----ამ. სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე ლეილა ა-----ას საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში სადაო ბინაზე – რუსთავში, ტ----- დარეგისტრირდა 2014 წლის 22 სექტემბერს. ბინის ფართია 47.48 კვ.მ.

2014 წლის 13 ოქტომბერს ლეილა ა-----ამ საჯარო რეესტრს მიმართა განცხადებით უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით და მოითხოვა რუსთავში, ტ-----3-ში მდებარე ბინის დაყოფა. რეგისტრაცია მოითხოვა შპს არქტენდის მიერ შესრულებული ნახაზების მიხედვით, კერძოდ, გაყოფის გეგმის მიხედვით, ამ მისამართზე მდებარე ბინა გაიყო ორ ნაწილად ფართობებით 29 კვ.მ და 18,48 კვ.მ.

2014 წლის 13 ოქტომბერს ლეილა ა-----ასა და ნათია ნოზაძეს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანია რუსთავში, ტ-----ში მდებარე ბინა ფართი 15.11 კვ.მ.

2014 წლის 17 ოქტომბერს ნათია ნოზაძესა და ნ--- მ-----ას შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ნ--- მ-----ამ შეიძინა რუსთავში, ტ-----ში მდებარე ბინა ფართით 15.11 კვ.მ.

2015 წლის 5 იანვარს საჯარო რეესტრს ერთობლივი განცხადებით მიმართეს ნ--- მ-----ამ და ლეილა ა-----ამ და მოითხოვეს მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კოდი 0----- გაერთიანება და დარეგისტრირება მათ თანასაკუთრებაში, რადგან პირვანდელი ნახაზი იყო შეცდომით შედგენილი. განცხადებაზე დართული ნახაზის მიხედვით, ბინის ფართია 96.71 კვ.მ. ამ განცხადების საფუძველზე ტ-----ში არსებული სამ ბინად რეგისტრირებული უძრავი ქონება გაერთიანდა, ხოლო ნახაზის მიხედვით ბინის საერთო ფართია 96.71 კვ.მ.

მოპასუხე იაკუბ ა-----ი სარჩელის საწინააღმდეგოდ ამ დოკუმენტების საფუძველზე აცხადებს, რომ გაურკვეველია რომელი ბინა გაიყიდა აუქციონზე და საიდან უნდა გამოსახლდნენ მოპასუხეები, რადგან სხვაობაა ბინების ფართობში.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებული ბინის მისამართია რუსთავი, ტ-----. ბინის რეგისტრირებული

ფართობია 67,72 კვ.მ. ბინის ეს მონაცემებია მითითებულია ლეილა ა-----
-ას მიერ დადებულ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებებში, იპოთეკის
რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერებში. ბინის ეს
მონაცემებია მითითებული თბილისის სააღსრულებო ბიუროს
განკარგულებაში, ირაკლი ცერცვაძის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის
შესახებ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში.

იპოთეკის ხელშეკრულებები დადებულია 2015 წლის 4 თებერვალს და იმავე
წლის 20 ივნისს. ხოლო მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო
დოკუმენტაცია შეეხება უძრავი ნივთზე მანამდე შესრულებულ
სარეგისტრაციო ტრანზაქციებს.

2015 წლის 5 იანვარს უძრავი ნივთების გაერთიანების შედეგად
რეგისტრირებული ბინის ფართი ნახაზის მიხედვით არის 96,71 კვ.მ. ხოლო
2015 წლის 4 თებერვალს ლეილა ა-----ასა და ტატიანა გაგოშიძეს შორის
დადებულ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებაში მითითებულია რუსთავში,
ტ-----ში მდებარე ბინა ფართით 67,72 კვ.მ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვებგვერდზე არსებული უძრავი
ნივთის ელექტრონული წიგნის მონაცემებით, ნ--- მ-----ას მიერ
განხორციელებულია უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების
უფლების რეგისტრაცია 2015 წლის 15 იანვრიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე
მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ
ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო
გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის,
ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში
ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი
პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერი
მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის,
საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკისა და მოვალეთა რეესტრების მონაცემთა
ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის
უძრავი ნივთის შესახებ ამ რეესტრებში რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ
მონაცემებს. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, უძრავ ნივთზე
გარიგებისა და სხვა სამართლებრივი მოქმედების განხორციელებისას, გარდა
მემკვიდრეობის უფლების დადგენისა, მასზე დაინტერესებული პირის
უფლებამოსილება დგინდება მხოლოდ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად,
რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის
პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ
დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება ვლინდება საჯარო რეესტრში ამ უფლების რეგისტრაციით.

”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის 11-ე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები.

აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია ნიშნავს არა მარტო ნივთზე უფლების მფლობელის ვინაობის აღრიცხვას, არამედ ნივთის საიდენტიფიკაციო მონაცემების რეგისტრაციასაც. შესაბამისად, უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის დროს იმავდროულად რეგისტრირდება ნივთის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მისი საკადასტრო მონაცემები.

საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის 25-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის, კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია.

ამ ნორმების მიხედვით უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები შეიცავს ინფორმაციას ნივთის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფართობის, საზღვრების, გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში მისი ადგილმდებარეობის, მასზე შენობა-ნაგებობის არსებობის, ამ შენობის ფართობის და კონფიგურაციის შესახებ. შესაბამისად რეგისტრირებული მონაცემების სისწორის პრეზუმფცია ვრცელდება როგორც რეგისტრირებულ უფლებაზე და უფლების მფლობელის ვინაობაზე, ისე რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებზე – უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობაზე, ფართობზე, საზღვრებზე, ვიდრე კანონით განსაზღვრული წესით არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულია რუსთავში, ტ, გრანელის ქ. N7, მდებარე ბინა N3, ფართობი 67,72 კვ.მ. ლეილა ა-----ამ ბინა მიიღო მემკვიდრეობით და 2015 წლის 19 სექტემბერს აღრიცხა საჯარო რეესტრში თავი საკუთრებად. ამის შემდეგ, მისი მოთხოვნით საჯარო რეესტრში განხორციელდა ბინის რამდენიმე საკადასტრო ერთეულად დაყოფა, შემდგომ გამოყოფილი ბინის ნაწილი გაასხვისა ნ---მემედოვაზე, ხოლო საბოლოოდ ცალკე უფლების ობიექტად - ცალკე ბინად რეგისტრირებულია რუსთავში, ტ----- N3, ფართობი 67,72, და ცალკეა რეგისტრირებულია ბინიდან გამოყოფილი ნაწილი, რაც გასხვისდა ნ---მ-----ზე.

მოპასუხე იაკუბ ა-----ის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადასტურებული არ არის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული სადაო ბინის მონაცემების უსწორობა. მოპასუხის განმარტებით, მის ოჯახს სადაო მისამართზე რუსთავში, ტ-----ში გააჩნდა რამდენიმე ბინა. საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით დასტურდება, რომ ლეილა ა-----ას მიერ მემკვიდრეობის მიღების შემდეგ ჯერ განხორციელდა უძრავი ქონების დაყოფა, დაყოფის შემდეგ გამოყოფილი ბინიდან ნაწილი გაასხვისა, შემდეგ გარკვეული დროით უძრავი ნივთები გაერთიანდა და აღირიცხა ნ--- მ-----ასა და ლეილა ალლახვედიაშვილს თანასაკუთრებად, ხოლო საბოლოოდ ბინები კვლავ გაიყო და ნახაზების საფუძველზე დარეგისტრირდა ცალკე უფლების ობიექტებად.

ამდენად, საქმეში არსებულ მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ ბინის ფართობი არასწორადაა რეგისტრირებული, ამასთან, სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებების ნამდვილობა, აუქციონის შედეგები და მოსარჩელის მიერ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება სადაო არ არის, რის გამოც მოსარჩელე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის საფუძველზე არის მოპასუხეების მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერები (ს.ფ. 16-20. 38-41. ტომი 1)
- სესხის ხელშეკრულებების ასლები (ს.ფ. 74-84. ტომი 1)
- აღმასრულებლის განკარგულების ასლი (ს.ფ. 85-86. ტომი 1)
- ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ. 87-88. ტომი 1)
- ბინის სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია (ს.ფ. 141-192. 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, 162-ე, 168-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. ამდენად, მოსარჩელე 2017 წლის 2 ივნისიდან 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 შებოჭვის ფარგლებში. მესაკუთრეს დასახელებულ ნორმაში მითითებული უფლებამოსილებები გააჩნია კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო შებოჭვის 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 ქრონჰეისტი 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 მოპასუხეები არ არიან მათ სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელები, რადგან ქონების მესაკუთრეს მოპასუხესთან არც კანონისმიერი და არც სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში არ წარმოშობია ვალდებულება მოპასუხეებისათვის გადაეცა ნივთზე მფლობელობის უფლება. უძრავი ქონების აუქციონზე გასხვისების შემდეგ მოპასუხე ლეილა ა-----ამ დაკარგა საკუთრების უფლება სადაო ქონებაზე, შესაბამისად, მას და მისი ოჯახის წევრებ, მის ნათესავებს 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 თემნის 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 დაეკისროთ მოსარჩელისათვის ამ საქმეზე გაწეული სასამართლო ხარჯების - სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის ანაზღაურება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის

სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით. მოსარჩელე მოითხოვს იურიდიული მომსახურების ხარჯის ასანაზღაურებლად 500 ლარის დაკისრებას. საქართველო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის სარჩელის ფასია 4000 ლარი, რომლის 4% არის 160 ლარი. ამ თანხის გადახდა უნდა დაეკისროს მოპასუხეს მოსარჩელისათვის იურიდიული მომსახურების ხარჯების ასანაზღაურებლად.

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

გადაწყვიტა:

1. დაკმაყოფილდეს ა----- დ-----ოს სარჩელი;

1.1. **ლეილა ა-----ას, იაკუბ ა-----ის, გასანფაშა ა-----ის და რანე ა-----ას** მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება - რუსთავში, ტ----- 3 (საკადასტრო კოდი 0-----) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარდეს ა----- დ-----ოს;

2. **ლეილა ა-----ას, იაკუბ ა-----ს, გასანფაშა ა-----ს და რანე ა-----ას** დაეკისროთ ა----- დ-----ოსათვის სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 120 ლარის გადახდა, ხოლო იურიდიული მომსახურების ხარჯების ასანაზღაურებლად 160 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