



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

28 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ლ-- ავალიშვილი
სხდომის მდივანი თათია სახელაშვილი

მოსარჩელე - ნი-----ა

წარმომადგენელი - ლა-----ე

მოპასუხეები - გო-----ი, მა-----ი

წარმომადგენელი - გი-----ე, ზუ-----ი

შეგებებული სარჩელის მოსარჩელე - მა-----ი

შეგებებული სარჩელის მოპასუხე - ნი-----ა, გო-----ი

დავის საგანი (თავდაპირველ სარჩელში) - თანხის დაკისრება, იპოთეკის
საგნის რეალიზაცია

დავის საგანი (შეგებებულ სარჩელში) - უ----- მფლობელობიდან ნივთის
გამოთხოვა, ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გო-----ისათვის ნი-----ას სასარგებლოდ 20-3 წლის 28 ოქტომბრის
სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალ--ნების 10 000
აშშ დოლარის დაკისრება.

1.2. თანხის გადახდევინება მოხდეს მა-----ის საკუთრებაში არსებული,
იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციის გზით, მდებარე
მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ქ-----, მიწის (უძრავი ქონების)
საკადასტრო კოდი N--.1-.0-.0--.0--.0-.5--;

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

20-3 წლის 28 ოქტომბერს ნი-----ასა და ტო-----ს შორის 2 წლის ვადით დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ტო-----ს სესხის სახით გადასცა 10 000 აშშ დოლარი, პროცენტისა და სარგებლის გარეშე, ხოლო სანაცვლოდ ნი-----ას უნდა ესარგებლა ტო-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართით, მდებარე: თბილისი, ბ----- ქ-----, შ----- I-, N-;

მოსარჩელემ 20-- წლის 28 ოქტომბრის შემდგომ ტო-----ს არაერთხელ სთხოვა თანხის დაბრუნება, თუმცა მან ვალდებულება არ შეასრულა. მოგვიანებით კი მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 20-- წლის 03 აპრილის გადაწყვეტილებით იპოთეკის საგანი დაუბრუნდა ფ----- ა-----, ხოლო შემდგომ ქონების რეგისტრაცია მოახდინა მისმა მეუღლემ და პირველი რიგის მემკვიდრემ მა-----მა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მა-----მა წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო.

მოპასუხის განმარტებით, სასარჩელო მოთხოვნა უძრავი ქონების რეალიზაციის ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან ნი-----ამ იცოდა რომ ტო-----ი არ წარმოადგენდა უძრავი ქონების რეალურ მესაკუთრეს, შესაბამისად იგი ვერ იქნება მიჩნეული კეთილსინდისიერ იპოთეკარად. საწინააღმდეგოს არსებობის პირობებშიც, ნი-----ას რომც არ სცოდნოდა აღნიშნული ფაქტის შესახებ, ეს გარემოება მას ვერ აქცევს კეთილსინდისიერ იპოთეკარად, რადგან კანონი რეესტრში რეგისტრირებულ ვითომ მესაკუთრესთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკის რეგისტრაციისას ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესებს უფრო მაღლა აყენებს, ვიდრე იპოთეკარისა, თუნდაც ეს უკანასკნელი კეთილსინდისიერი იყოს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის მიმართ.

2.2. მოპასუხე ტო-----მა სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი ცნო სრულად და განმარტა, რომ გარდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხისა, დამატებით ნი-----ასგან მიღებული აქვს 1000 აშშ დოლარი, შესაბამისად, მისი დავალ--ნება შეადგენს სარჩელით მოთხოვნილი თანხის ოდენობას 10 000 აშშ დოლარს.

3. შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა:

3.1. უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, ვ. მ----- ქ. N-, ბ. 3 (საკადასტრო კოდი: 0-.1-.0-.0--.0-.0-.5--) გამოთხოვილ იქნეს ტო-----ის (3/6 0-----) და ნი-----ას (3/6 6-----) უ----- მფლობელობიდან და ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება გათავისუფლებულ მდგომარეობაში (გათავისუფლებულ მდგომარეობაში იგულისხმება სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების

მომენტი სათვის ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაში მყოფი ყველა პირის ფიზიკურად გასვლა უძრავი ქონებიდან, აღნიშნული პირების მიერ უძრავ ქონებაში განთავსებული მათი კუთვნილი ავეჯისა და სხვა ინვენტარის გატანა და ა.შ.) დაუბრუნდეს მა-----ს (პ/ნ 0-----);

3.2. ნი-----ას მა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 19 200 ლარის გადახდა;

3.3. ნი-----ას 2017 წლის 01 ნოემბრიდან უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ვ. მ----- ქ. N-, ბ. 3 (საკადასტრო კოდი: 0-1-0-0--0--0-5--) მოსარჩელისათვის გათავისუფლებულ მდგომარეობაში დაბრუნებამდე მა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ყოველთვიურად 540 ლარის გადახდა.

3.4. მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლები:

20-3-20-4 წელს მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ ტო-----მა 22.02.20-3 წლის ყალბი მინდობილობისა და 26.02.20-3 წლის ყალბი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში დაირეგისტრირა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ვ. მ----- ქ. N-, ბ. 3 (საკადასტრო კოდი: 0-1-0-0--0--0-5--); 03.04.20-- წლის N2/1-983-1- კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურებულ--, რომ როგორც მინდობილობის გაცემისას, ისე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას ფ----- ა----- გარდაცვლილი იყო. შესაბამისად აღნიშნული ყალბი დოკუმენტები ბათილად იქნა ცნობილი, როგორც მართლსაწინააღმდეგო გარიგება. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაუქმდა ტო-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და განხორციელდა მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მოსარჩელემ უკანასკნელი წლების განმავლობაში არაერთხელ მოსთხოვა ტო-----ს მასთან მყოფ პირებთან ერთად გაეთავისუფლებინა მოსარჩელის კუთვნილი ბინა, მაგრამ უშედეგოდ.

0-1-20-3 წელს ნამდვილი მესაკუთრე მა-----ის ნების საწინააღმდეგოდ (მაშინ როდესაც ყალბი დოკუმენტების საფუძველზე უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იყო ტო-----ის საკუთრების უფლება) დარეგისტრირდა მოპასუხე ნი-----ას იპოთეკის უფლება 28.10.20-3 წლის ხელშეკრულების საფუძველზე. რეგისტრაცია განხორციელდა, როგორც სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ბინით სარგებლობის უფლებით (გირაო), თუმცა თვით 28.10.20-3 წლის ხელშეკრულებაში ერთი სიტყვაც არ არის ნახსენები ბინით სარგებლობის უფლებაზე და სარგებლობის პირობებზე. აღსანიშნავია, რომ 28.10.20-3 წლის ხელშეკრულებით სესხი გაიცა 2 წლის ვადით. ბინით სარგებლობის უფლება (რომც ჩავთვალოთ რომ ასეთი უფლება არსებობდა), ბუნებრივია სესხის ვადაზე მეტი ვერ იქნებოდა. 20-3 წლის ნოემბრიდან ზემოაღნიშნული ბინის დაახლოებით ნახევარი ნაწილით დღემდე

უსაფუძვლოდ სარგებლობს ნი-----ა. მიუხედავად იმისა, რომ ნი-----
ასათვის ცნობილ-- ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობის შესახებ, იგი
ნებაყოფლობით არ ახდენს საცხოვრებელი ფართის გათავისუფლებას.

(იხ. დაზუსტებული შეგებებული სარჩელი, ს.ფ. 235-245).

4. შეგებებული სარჩელის მოპასუხის პოზიცია

4.1. მოპასუხეებმა ნი-----ამ და ტო-----მა წარმოდგენილი
შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით
შეგებებული სარჩელი არ ცნეს.

5. ფაქტობრივი გარემოებები

5.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

5.1.1. 20-3 წლის 28 ოქტომბერს ნი-----ასა და ტო-----ს შორის დაიდო
სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ბინით სარგებლობის უფლებით
(გირაო), რომლის თანახმად, გამსესხებელმა ნი-----ამ მსესხებელ ტო-----
---ს, „მესაკუთრე“, გადასცა სესხის სახით 9 000 აშშ დოლარი. სესხის
უზრუნველყოფის მიზნით გამსესხებლის სასარგებლოდ იპოთეკით
დაიტვირთა ტო-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე
მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ქ--- ბესიკი, შ----- I-, N-, მიწის (უძრავი
ქონების) საკადასტრო კოდი N--.1-.0-.0--.0--.0-.5--;

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 19-20);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 21-22);

5.1.2. ნი-----ასა და ტო-----ს შორის არსებული ზეპირი შეთანხმების
საფუძველზე ნი-----ამ ტო-----ს დამატებით სესხის სახით გადასცა
1000 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

5.1.3. მოპასუხე ტო-----ს 20-3 წლის 28 ოქტომბრის სესხისა და იპოთეკის
ხელშეკრულებით, ასევე ზეპირი შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულებები არ
შეუსრულებია და სარჩელის აღძვრის დროისათვის მოპასუხის დავალ--ნება ნი-
-----ას მიმართ შეადგენს ჯამში 10 000 აშშ დოლარს;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 19-20);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

5.1.4. სადავო უძრავ ქონებაზე ტო-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას წინ უსწრებდა 20-3 წელს განხორციელებული ქმედებები.

20-3 წლის 22 თებერვლის მინდობილობის საფუძველზე, ფ----- ა-----მა ფ----- ჰ----- მიანიჭა ქ. თბილისში, ბ----- ქ---- მეორე შესახვევში, N--ში მდებარე კუთვნილი უძრავი ქონების მართვისა და განკარგვის უფლებამოსილება.

20-3 წლის 23 თებერვალს, ერთი მხრივ, ფ----- ჰ-----, როგორც ფ----- ა-----ს წარმომადგენელსა და, მეორე მხრივ, ტო-----ს შორის დაიდო ქ. თბილისში, ბ----- ქ---- მეორე შესახვევში, N--ში მდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და სადავო უძრავი ქონება აღირიცხა ტო-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 03.04.20-- წლის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 26-34);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

5.1.5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-- წლის 03 აპრილის გადაწყვეტილებით მარინა ა-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი 20-3 წლის 22 თებერვლის ნოტარიუს ლ-- გ----- მიერ დამოწმებული N190-60-16 ფ----- ა-----ს მიერ ფ----- ჰ-----ის სახელზე გაცემული მინდობილობა.

ამავე გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი 20-3 წლის 26 თებერვალს ფ----- ჰ----- როგორც ფ----- ა-----ს წარმომადგენელსა და ტო-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. თბილისი, ბ----- მეორე შ-----, N- (ს/კ 0-.1-.0-.0--.0-.0-.5--);

აღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ 20-3 წლის 22 თებერვლის დავალებისა და 20-3 წლის 26 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაფორმების დროს, ფ----- ა----- გარდაცვლილი იყო. შესაბამისად, სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო ბინის გასხვისება განხორციელდა მესაკუთრის ნამდვილი ნების გამოვლენის გარეშე გაცემული მინდობილობის საფუძველზე და ადგილი ჰქონდა გარიგებას, რომელმაც დაარღვია კანონით დადგენილი წესრიგი, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 170-ე, 477-ე, 709-ე მუხლების დანაწესი, რის გამოც იგი, როგორც მართლსაწინააღმდეგო გარიგება სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილ-- და არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 03.04.20-- წლის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 26-34);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

5.1.6. დღეის მდგომარეობით, თბილისში, ვ. მ----- ქ---- N--ში (ყოფილი ქ.

თბილისი, ბ----- მეორე შ-----, N-) მდებარე უძრავი ქონება, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ-- მა-----ის სახელზე, რომელიც არის აწ გარდაცვლილი ფ----- ა-----ს პირველი რიგის მემკვიდრე - მეუღლე;

საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 20-6 წლის 08 ოქტომბერს, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულ-- სამკვიდრო მოწმობა N-----, დამოწმების თარიღი: 04/10/20-6, ნ-----ი დ----- ჩ-----;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 35-38);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

5.1.7. მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ შეგებებული სარჩელის ავტორის მტკიცება, რომ ნი-----ა 20-3 წლიდან ფლობს მა-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ვ. მ----- ქ--- N- ნახევარს, ხოლო მეორე ნახევარს ფლობს მოპასუხე ტო-----ი. ამდენად, სასამართლო ამ ფაქტობრივ გარემოებას უდავოდ დადასტურებულად მიიჩნევს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

5.1.8. შპს „ს----- ბ-----“-ს 2018 წლის 18 დეკემბრის დასკვნის თანახმად, 2013 წლის ნოემბრიდან 20-8 წლის ნოემბრის ჩათვლით ქ. თბილისში, ვ. მ----- ქ--- N--ში მდებარე უძრავი ქონების საიჯარო ღირებულებად ორ დამოუკიდებელ, იზოლირებულ, თანაბარ ფართად გაიჯარების შემთხვევაში თითოეულ ფართზე კანონმდებლობით დადგენილი ყველა გადასახადის ჩათვლით განისაზღვრა:

- 20-8 წლის ნოემბერი - 540 ლარი;
- 20-7 წლის ნოემბერი - 540 ლარი;
- 20-6 წლის ნოემბერი - 485 ლარი;
- 20-- წლის ნოემბერი - 485 ლარი;
- 20-4 წლის ნოემბერი - 450 ლარი;
- 20-3 წლის ნოემბერი - 450 ლარი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შეფასების ანგარიში (ს.ფ. 281-290).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

5.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

5.2.1. მა-----ის მიერ წარმოდგენილი შესაგებლის ძირითადი პრეტენზია სესხისა და იპოთეკის სადავო ხელშეკრულების გაფორმებისას ნი-----ას, როგორც იპოთეკარის, კეთილსინდისიერებას ემყარება.

იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ნაწილში სარჩელის საფუძვლ--ნობის

შეფასებისათვის აუცილებელ-- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მეორე მხარის, კერძოდ, იპოთეკარ ნი-----ას კეთილსინდისიერების ფაქტის დადგენა.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ 20-3 წლის 22 თებერვლის დავალებისა და 20-3 წლის 26 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულებები წარმოადგენს კანონსაწინააღმდეგო გარიგებას, რომელიც ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს. საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ნი-----ა წარმოადგენს კეთილსინდისიერ იპოთეკარს მა-----ის საკუთრებაში არსებულ შესაბამის ქონებასთან მიმართებაში, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილ-- საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

სასამართლო განმარტავს, რომ, ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე, პირის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევისათვის აუცილებელ-- სუბიექტურ და ობიექტურ ფაქტორთა ერთობლიობა. ობიექტური ფაქტორები მოიცავს შემდეგი გარემოებების კუმულაციას: 1. საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ უფლების გამსხვისებელი უნდა იყოს დარეგისტრირებული და 2. რეესტრის ჩანაწერების მიმართ შეტანილი არ უნდა იყოს საჩივარი. რაც შეეხება სუბიექტურ ფაქტორს, აღნიშნული გულისხმობს შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებას ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობისადმი, ანუ, გარიგების დადების მომენტისათვის, შემძენისათვის უცნობი უნდა იყოს რეესტრის ჩანაწერების უზუსტობის თაობაზე.

განსახილველ შემთხვევაში, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას, სადავო უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო ტო-----ის სახელზე, რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული იყო ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 26/02/20-3, ნ-----ი დ. კ-----. იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ გარიგების დადების მომენტისათვის - 20-3 წლის 28 ოქტომბერს, ნი-----ასათვის ცნობილი იყო ხელშეკრულების კანონსაწინააღმდეგობისა და ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობის შესახებ, სასამართლოში წარმოდგენილი არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამყიდველი არ იყო მესაკუთრე.

საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გამოვლინებაა სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპისა. ზოგიერთ შემთხვევაში ნივთის არამართლობიერი, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული განკარგვის გამო, ერთმანეთთან წინააღმდეგობაშია ნივთის შემძენისა და მისი ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესები. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი აღნიშნულ კონფლიქტს შემძენის სასარგებლოდ წყვეტს. კეთილსინდისიერების ზოგადსამართლებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებების დაცვა უნდა განხორციელდეს იმდაგვარად, რომ თანაბრად იყოს დაცული სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესები. სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საიმედოობის გარანტიების არარსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, არის ქონების არამართლობიერი დაკარგვის რისკის მატარებელი. განსახილველი ნორმები იცავენ ასევე იპოთეკარის უფლებებსაც, რადგან ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკარი წარმოადგენს იმ უფლების შემძენს, რომლითაც მას შეუძლ-- თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს ამ იპოთეკით დატვირთული ნივთიდან.

როგორც აღინიშნა, 20-3 წლის 28 ოქტომბერს, სადავო იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას, სადავო უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო ტო-----ის სახელზე, ხოლო რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული იყო ნასყიდობის ხელშეკრულება. მტკიცებულება, რომ გარიგების დადების მომენტისათვის ნი-----ამ იცოდა ხელშეკრულების კანონსაწინააღმდეგო ხასიათისა და ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობის შესახებ, საქმეში არ არსებობს.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნი-----ა 20-3 წლიდან ფლობს მა-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ვ. მ----- ქ---- N- ნახევარს, ხოლო მეორე ნახევარს ფლობს მოპასუხე ტო-----ი.

გამომდინარე იქიდან, რომ იპოთეკარის უფლება დაცულ--რეგისტრაციაუნარიანი უფლების რეგისტრაციის ფაქტით, თუნდაც ის არ იყოს ამ უძრავი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე (ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა არა აქვს მოტყუებით, იძულებით ან სხვა არამართლზომიერი მოქმედებებით იყო თუ არა აღრიცხული საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთი ახალ მესაკუთრეზე) საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე, მესამე პირებისათვის ის ითვლება მესაკუთრედ. კეთილსინდისიერების პრინციპი კონკრეტულ შემთხვევაში იცავს სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას, ხოლო ის გარემოება, რომ იპოთეკარისათვის იპოთეკის ხელშეკრულების დადების შემდეგ გახდა ცნობილი რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის შესახებ, გავლენას არ ახდენს მის კეთილსინდისიერებაზე.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს იპოთეკის საგნის რეალიზაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

სამოტივაციო ნაწილი

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნი-----ას სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

სასამართლოს მიერ დადგენილია ნი-----ასა და ტო-----ის მიერ მა-----ის კუთვნილი ქონებით უნებართვო სარგებლობის ფაქტი, ასევე დადგენილია რომ სადავო უძრავი ქონება დღემდე მოპასუხეთა მფლობელობაშია, რის გამოც უ----- მფლობელიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. რაც შეეხება ზიანის ანაზღაურების სახით თანხის დაკისრებას, აღნიშნული მოთხოვნის ნაწილში შეგებებული სარჩელი ექვემდებარება ნაწილობრივ დაკმაყოფილებას.

7. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-4, 102-ე 105-ე, 208-ე მუხლები;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 164-ე, 168-ე, 286-ე, 301-ე, 312-ე, 316-ე, 317-ე, 361-ე, 394-ე, 408-ე, 623-ე, 982-ე მუხლები.

8. სამართლებრივი შეფასება

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ადგენს დისპოზიციურობის პრინციპს, რომელიც მხარეს ანიჭებს უფლებას თავისუფლად განკარგოს თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები.

ამავე კოდექსის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ

საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს ცნოს სარჩელი. მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობა წარმოადგენს დისპოზიციურობის პრინციპის კონკრეტულ გამოვლინებას, კერძოდ, მოპასუხის მიერ თავისი მატერიალურ-სამართლებრივი უფლების განკარგვის აქტს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ. სარჩელის აღიარების შემთხვევაში, სასამართლო აღარ ამოწმებს და აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს. გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ ეფუძნება მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობას.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე ტო-----მა წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი ცნო. მოპასუხის მიერ სესხის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე დავალიანების 10 000 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში სარჩელის ცნობა წარმოადგენს მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს.

8.2. ნი-----ასა და ტო-----ს შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებით წარმოიშვა ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა. მხარეთა შორის შეთანხმებული იქნა ხელშეკრულების ყველა არსებითი პირობა და მოხდა მხარეთათვის კონკრეტულად ჩამოყალიბებული უფლება-მოვალეობათა განსაზღვრა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

ვალდებულების შესრულების ცნება გულისხმობას არა მხოლოდ შესრულებისაკენ მიმართულ მოქმედებას, არამედ შესრულების შედეგს. ქმედება შესრულებულად რომ ჩაითვალოს აუცილებელ-- მოვალემ შესრულება ზუსტად ისე განახორციელოს, როგორც ამაზე მხარეები იყვნენ შეთანხმებულნი.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების თანახმად, მხარეთა შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალ--ნების ძირითად თანხას წარმოადგენს - 9000 აშშ დოლარი, ხოლო

სესხის ზეპირი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე - 1000 აშშ დოლარი, რომლის გადახდის სამართლებრივი ვალდებულება ეკისრება მსესხებელს და არსებული მომენტისათვის შესრულებული არ არის.

8.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 30--ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილ--, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

ამ ნორმიდან გამომდინარე კრედიტორს გაუჩნდა მოთხოვნის საფუძველი მა-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების რეალიზაციაზე, ვინაიდან, რეალიზაციის ერთ-ერთი ფორმა ითვალისწინებს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების იძულებით რეალიზაციას.

საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან დგინდება მა-----ის საკუთრების უფლება იპოთეკით დატვირთულ უძრავ ქონებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286.1 მუხლით, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

უდავოა, რომ მოვალემ დაარღვია ვალდებულება, რომლის უზრუნველყოფის მატერიალურ საშუალებას წარმოადგენს იპოთეკა, რაც კრედიტორს ანიჭებს უფლებამოსილებას მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების იძულებით რეალიზაციის ხარჯზე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნი-----ა წარმოადგენს კეთილსინდისიერ იპოთეკარს მა-----ის საკუთრებაში არსებულ შესაბამის ქონებასთან მიმართებაში. 20-3 წლის 28 ოქტომბერს, სადავო იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას, უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო ტო-----ის სახელზე, ხოლო რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული იყო ნასყიდობის ხელშეკრულება, მტკიცებულება, რომ გარიგების დადების მომენტისათვის ნი-----ამ იცოდა ხელშეკრულების კანონსაწინააღმდეგობისა და ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობის შესახებ, საქმის მასალებში წარმოდგენილი არ არის.

8.4. ამასთან, სასამართლო მიუთითებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ფარგლებთან დაკავშირებით. აღნიშნული კუთხით მნიშვნელოვანია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა

პალატის განმარტება (Nას-285-269-2011);

მითითებულ საქმეზე საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ იპოთეკა, როგორც სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც არსებობს იპოთეკარსა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს შორის, ემსახურება ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის შესრულებას, რომლის მონაწილეებიც არიან კრედიტორი (მოთხოვნის მფლობელი) და მოვალე.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობის (მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების ღირებულება) მითითებას, სამართლებრივი დატვირთვა აქვს როგორც მესაკუთრისათვის, ასევე მესამე პირებისათვის, რომლებთან მიმართებაშიც მოქმედებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ვინაიდან იპოთეკა ძირითადი ვალდებულების შესრულებას ემსახურება, მხარეთა შეთანხმება უზრუნველყოფის მოცულობაზე გაგებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ ამ მოცულობის ფარგლებში უნდა მოხდეს სანივთო უფლების გამოყენება და მოთხოვნის აღსასრულებლად მიქცევა. ამგვარი განმარტება გამომდინარეობს თვით იპოთეკის ნორმატიული ბუნებიდან.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ნი-----ა ითხოვს ტო-----ისათვის 10 000 აშშ დოლარის დაკისრებას და აღნიშნული მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად მა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეალიზაციას.

საქმის მასალებით დასტურდება და მხარეებიც არ ხდიათ სადავოდ, რომ 20-3 წლის 28 ოქტომბერს ნი-----ასა და ტო-----ს შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ბინით სარგებლობის უფლებით (გირაო), რომლის თანახმად, გამსესხებელმა ნი-----ამ მსესხებელ ტო-----ს, „მესაკუთრე“, გადასცა სესხის სახით 9 000 აშშ დოლარი.

ამდენად, 9000 აშშ დოლარის უზრუნველყოფის მიზნით დაიტვირთა იპოთეკით ტო-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ქ---- ბესიკი, შ----- I-, N-, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N--.1-.0-.0--.0-.0-.5--, გამსესხებლის სასარგებლოდ.

რაც შეეხება დარჩენილ 1000 აშშ დოლარს, აღნიშნული თანხა ნი-----ამ ტო-----ს მხარეთა შორის არსებული ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე გადასცა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, 20-3 წლის 28 ოქტომბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, მსესხებლისთვის მოსარჩელის

სასარგებლოდ დაკისრებული თანხის 9000 აშშ დოლარის და არა 10 000 აშშ დოლარის გადახდევინების მიზნით უნდა განხორციელდეს იპოთეკით დატვირთული, მა-----ის საკუთრებაში არსებული, უძრავი ქონების იძულებით აუქციონზე რეალიზაცია. შესაბამისად, ნი-----ას სარჩელი თანხის დაკისრებისა და იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შესახებ, ექვემდებარება ნაწილობრივ დაკმაყოფილებას.

8.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლ--, 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 შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლ--, ვინდიკაციური სარჩელი აღძრას, თუ მისი ქონება უ----- მფლობელის ხელთაა და არსებობს სამი ელემენტი: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი, მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ ამ სამი პირობის დადგენის შემდეგ სასამართლოს შეუძლ--, დაადგინოს უ----- მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. პირველი პირობა ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის არის ის, რომ მესაკუთრეობა (თუ დავა უძრავ ნივთს ეხება) უნდა დასტურდებოდეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერით. მეორე აუცილებელი ელემენტია, რომ მოპასუხე აუცილებლად უნდა ფლობდეს მესაკუთრის ნივთს და მფლობელობა არ უნდა იყოს კანონიერი. ხოლო 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.

8.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთის მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N--.1-.0-.0--.0--.0-.5-- - მესაკუთრეა მა-----ი.

მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ შეგებებული სარჩელის ავტორის მტკიცება, რომ ნი-----ა 20-3 წლიდან ფლობს მა-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ვ. მ----- ქ--- N- ნახევარს, ხოლო მეორე ნახევარს ფლობს მოპასუხე ტო-----ი. ამდენად, სასამართლომ ეს ფაქტობრივი გარემოება უდავოდ დადასტურებულად

მიიჩნია.

თავის მხრივ, მოპასუხე მხარის ტო-----ისა და ნი-----ას მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შესაბამისი მტკიცებულება რითაც დადგინდებოდა მათი მხრიდან ნივთის ფლობის მართლზომიერების ფაქტი. რაც შეეხება მხარეთა შორის გაფორმებულ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას, რომელიც ბინით სარგებლობის უფლებით იყო დადებული, სესხის დაბრუნების ვადა შეადგენდა 2 წელს და ამოიწურა 20-- წლის 28 ოქტომბერს. შესაბამისად 20-- წლის 28 ოქტომბრიდან შეწყდა მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულება და მოპასუხე აღარ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან დადგენილ-- სადავო უძრავ ქონებაზე შეგებებული სარჩელის მოსარჩელის საკუთრების უფლება, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შეგებებული სარჩელი უ----- მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს.

8.7. იმ სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, რისი მიღწევაც მესაკუთრეს სურს, კერძოდ, მოპასუხე ნი-----ას მხრიდან სადავო უძრავი ქონების არამართლზომიერი ჩარევის შედეგად მიღებული სარგებლის ანაზღაურების მოთხოვნა, სსკ-ის 164-ე მუხლის პირველი წინადადებიდან (არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე, მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი) 982-ე და 408-ე მუხლის პირველი ნაწილებიდან (პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი; იმ პირმა, რომელიც ვალდებულ-- აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება) გამომდინარეობს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394.1 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლ-- მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი არ მოქმედებს მაშინ, როცა მოვალეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408.1. მუხლის თანახმად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულ-- აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება.

8.8. იმის გამო, რომ მა-----ის მოთხოვნა უკავშირდება ნი-----ას მიერ

სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მფლობელობას, სადავო შემთხვევაზე უნდა გავავრცელოთ ხელყოფის კონდიქციის სპეციალური წესი, რომელიც მოცემულ-- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლით, კერძოდ, განსახილველი მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი.

განსახილველი ნორმით გათვალისწინებული „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ, საქმე გვაქვს გამდიდრების გათანაბრებასთან. ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია, რომ განსახილველი ნორმა მოცემულ-- უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტით, რაც მიგვითითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზიანის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო გამდიდრებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელმყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა.

აქედან გამომდინარე, ამ ნორმაში მითითებულ ზიანში იგულისხმება მიღებულის დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში მისი ღირებულების ანაზღაურება, ანუ საქმე გვაქვს არა ზიანის ანაზღაურებასთან, არამედ გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევასთან.

იმის გათვალისწინებით, რომ ნი-----ას მიერ მა-----ის საკუთრებაში არსებული ბინის უ----- მფლობელობის გამო, ამ უკანასკნელმა დაკარგა გარკვეული სიკეთის მიღების შესაძლებლობა, მას უფლებას აძლევს, ამოიღოს ეს ქონება ხელმყოფისაგან. აღნიშნული ქონებრივი წონასწორობის აღდგენას ემსახურება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლი, რომლის თანახმად, ხელმყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა.

ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია გათანაბრების ოდენობის განსაზღვრის საკითხი. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ მხრივ საყურადღებოა შესრულების კონდიქციის რეგულირების მექანიზმი, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 979-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის განადგურების, დაზიანების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით. იმის გათვალისწინებით, რომ „შესრულების დაბრუნება“ (ნი-----ას მიერ უ----- სარგებლობით მიღებული სიკეთე) შეუძლებელ--, ზემომითითებული ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, უფლების მქონე პირმა (მა-----ი) შეიძლება, გამოიყენოს ღირებულების ანაზღაურების მოთხოვნა, რაც შეიძლება

დადგინდეს მსგავსი ბინის ქირის ოდენობით.

კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილ--, რომ ასანაზღაურებელი ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას მა-----ი ეყრდნობა შპს „ს----- ბ-----“-ს 20-8 წლის 18 დეკემბრის დასკვნას, რომლი თანახმად 20-3 წლის ნოემბრიდან 20-8 წლის ნოემბრის ჩათვლით ქ. თბილისში, ვ. მ----- ქ---- N--ში მდებარე უძრავი ქონების საიჯარო ღირებულებად ორ დამოუკიდებელ, იზოლირებულ, თანაბარ ფართად გაიჯარების შემთხვევაში თითოეულ ფართზე კანონმდებლობით დადგენილი ყველა გადასახადის ჩათვლით განისაზღვრა:

20-8 წლის ნოემბერი - 540 ლარი;

20-7 წლის ნოემბერი - 540 ლარი;

20-6 წლის ნოემბერი - 485 ლარი;

20-- წლის ნოემბერი - 485 ლარი;

20-4 წლის ნოემბერი - 450 ლარი;

20-3 წლის ნოემბერი - 450 ლარი;

შპს „ს----- ბ-----“-ს 20-8 წლის 18 დეკემბრის დასკვნის საწინააღმდეგო მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

მოპასუხეს აღნიშნული მტკიცებულებით დადასტურებული ფაქტების საწინააღმდეგოდ მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია. სასამართლო განმარტავს, რომ მტკიცებულების გასაქარწყლებლად აუცილებელ-- მტკიცებულებით დადგენილი ფაქტების საწინააღმდეგო, გამაბათილებელი ან სულ მცირე, განსხვავებული ფაქტების დამადასტურებელი ალტერნატიული მტკიცებულების წარმოდგენა. მარტოდენ მითითება მტკიცებულების უსაფუძვლობაზე, საკმარისი არ არის და არ შეესაბამება მტკიცების ტვირთის სამართლ--ნი და ობიექტური განაწილების სტანდარტს, ვინაიდან, მტკიცებას ექვემდებარება როგორც სარჩელის, ასევე შესაგებლის საფუძვლები. ამდენად, ვინაიდან მოწინააღმდეგე მხარემ ვერ შეძლო აუდიტორული დასკვით დადასტურებული ფაქტობრივი გარემოების გაქარწყლება, აღნიშნულ მტკიცებულებას სასამართლო მხედველობაში იღებს, როგორც საპროცესო ნორმის დაცვით მიღებულ და მოწინააღმდეგე მხარის მიერ შეუცდილად წერილობით დოკუმენტს.

ამდენად, სასამართლო ბინის ქირის ღირებულების დასადგენად იზიარებს ზემოაღნიშნულ დამოუკიდებელი აუდიტორის საექსპერტო დასკვნას.

მოცემულ შემთხვევაში მა-----ი ზიანის ანაზღაურების სახით ითხოვს 19200 ლარის დაკისრებას, რომელიც შედგება 20-3 წლის ნოემბრიდან 20-7 წლის ოქტომბრამდე პერიოდის ბინის ქირის ღირებულებისაგან (400X48); მოსარჩელე აგრეთვე ითხოვს 20-7 წლის 0- ნოემბრიდან უძრავი ნივთის დაბრუნებამდე ყოველთვიურად 540 ლარის დაკისრებას.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნი-----ასა და ტო-----ს შორის 20-3 წლის 28 ოქტომბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება დაიდო 2 წლის

ვადით, ბინით სარგებლობის უფლებით. მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ ნი-----ას მფლობელობაში გადაეცა სადავო უძრავი ქონების ნახევარი, რომელსაც დღემდე ფლობს.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან აგრეთვე იმ ფაქტს, რომ მა-----ამ გარიგების ბათილად ცნობის მოთხოვნით სასამართლოს მიმართა 20-4 წელს და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-- წლის 03 აპრილის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი 20-3 წლის 22 თებერვლის ნ-----ლ-- გ----- მიერ დამოწმებული ფ----- ა-----ს მიერ ფ----- ჰ-----ის სახელზე გაცემული მინდობილობა. ხოლო ნი-----ასა და ტო-----ს შორის ბინით სარგებლობის უფლებით დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ვადა ამოიწურა 20-- წლის 28 ოქტომბერს.

სადავო უძრავ ქონებაზე მა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 20-6 წლის 08 ოქტომბერს, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულ-- სამკვიდრო მოწმობა N-----, დამოწმების თარიღი: 04/10/20-6, ნ-----ი დ---- ჩ-----;

სასამართლო განმარტავს, რომ 20-3 წლის 28 ოქტომბრის გარიგებით ნი-----ამ სადავო ფართზე მოიპოვა როგორც სანივთო უფლებები, ასევე ნივთით თანასარგებლობის უფლება. რაც შეეხება მ----- ა-----, რომელმაც საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 20-6 წლის 08 ოქტომბერს - მას არ შეეძლო, ხელი შეეშალა მოწინააღმდეგე მხარისათვის სადავო ფართით სარგებლობაში, რადგან საკუთრების უფლება უკვე გარიგებით იყო შეზღუდული, შესაბამისად, მ----- ა----- სადავო ფართს, ნი-----ას თანხმობის გარეშე, ვერ გააქირავებდა. სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე ტო-----ის მიერ დადასტურებული იქნა, რომ ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, მხარეთა ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე გაგრძელდა სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რადგან ვადის გასვლის დროისათვის ვერ მოხდა მის მიერ თანხის დაბრუნება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნი-----ასათვის 20-3 წლის ნოემბრიდან 20-6 წლის ოქტომბრამდე პერიოდისათვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საფუძველები არ არსებობს.

რაც შეეხება 20-6 წლის ოქტომბრიდან სადავო უძრავი ქონების დაბრუნებამდე ზიანის ანაზღაურებას, ამ პერიოდზეც არ არსებობს სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების საფუძველი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა

და ექსპერტთა დასკვნებით. მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ შეგებებული სარჩელის შემოტანამდე მ----- ა-----ამ მიმართა ნი-----ას მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების უ----- ხელყოფისა და სარგებლობაში უ----- ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით. აღნიშნული გარემოება დადასტურებული იქნა მა-----ის წარმომადგენლის განმარტებითაც, როდესაც ნი-----ას წარმომადგენლის კითხვაზე - როდის გახდა ცნობილი მა-----ისათვის იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ და როდის მიმართა ნი-----ამ უ----- მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ, მა-----ის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ზუსტი პერიოდი მისთვის უცნობია. თუმცა აღნიშნული ცნობილი გახდა ნი-----ას მიერ სარჩელის შემოტანის დროისათვის, რაც შეეხება უ----- მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას, შეგებებული სარჩელის აღძვრამდე მა-----ს ნი-----ასათვის მოთხოვნა არ წაუყენებია. **(მოისმინეთ 20-8 წლის 26 დეკემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი 12:20:47-12:25:03);**

იმის გათვალისწინებით, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება შეგებებული სარჩელის შემოტანამდე მ----- ა-----ს მხრიდან უ----- ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა, აღნიშნული გარემოება აქარწყლებს მოსარჩელის განმარტებას, რომ მის საკუთრებაში არსებული ბინის უ----- მფლობელობის გამო, ამ უკანასკნელმა დაკარგა გარკვეული სიკეთის მიღების შესაძლებლობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზოგადად, ყველა მართლწესრიგი სამართლის სუბიექტთა ქცევის წესს კეთილსინდისიერების პრინციპზე აფუძნებს და ამ პრინციპს ნორმატიულ კონცეფციად განიხილავს. იგი თანამედროვე სამართლის, ფილოსოფიისა და ბიზნესის ერთერთი ფუძემდებლური პრინციპია. კეთილსინდისიერება გულისხმობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა მოქმედებას პასუხისმგებლობით, და ერთმანეთის უფლებებისადმი პატივისცემით მოპყრობას. კეთილსინდისიერება როგორც ნორმატიული, ისე სუბიექტური ნების განმარტების ინსტრუმენტია. მის საფუძველზე აღმოიფხვრება როგორც კანონის, ისე ხელშეკრულების ხარვეზი. კეთილსინდისიერების პრინციპის შინაარსი, უპირველეს ყოვლისა, იმით გამოიხატება, რომ მხარეს, გარდა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულებისა, ევალება ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულებაც, ანუ კონტრაქტის პატივსადები ინტერესების გათვალისწინება და დაცვა. ამ მოთხოვნის დარღვევა კი არა მხოლოდ სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების პროცესში, არამედ სახელშეკრულებო მოლაპარაკებათა და ძირითადი ვალდებულებების შესრულების შემდგომ ეტაპზეც შესაძლებელ-- პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველი გახდეს.

სადავო შემთხვევაში, კრედიტორ ნი-----ას მხრიდან ჯერ ტო-----ის, ხოლო 20-6 წლის ოქტომბრის თვიდან მა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების წილის ფლობა განპირობებული იყო 20-3 წლის 28 ოქტომბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით, რომლის დადების მიზანიც სწორედ ბინით სარგებლობის უფლების მოპოვება იყო. შესაბამისად ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომ ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომაც გაგრძელდა ტო-----სა და ნი-----ას შორის ურთიერთობა, ხოლო მა-----ის მიერ სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების შემდგომ პრეტენზია არ გაცხადებულა, ნი-----ას მართლზომიერ მფლობელად აქცევს. თუმცა იმ პირობებში, როდესაც ნი-----ამ სარჩელის შემოტანით დააფიქსირა მისი ნება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების შეწყვეტასთან დაკავშირებით, ხოლო მა-----მა შეგებებული სარჩელით მოითხოვა უ-----მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, აღნიშნული გარემოება ნი-----ას ართმევს ნივთის ფლობის უფლებას, მას სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე აქვს თანხის დაკისრებისა და იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება, რაზედაც იმსჯელა სასამართლომ მოცემული დავის ფარგლებში.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ----- ა-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით) ნი-----ას მოსარჩელე მა-----ის სასარგებლოდ მიუღებელი შემოსავლის სახით ყოველთვიურად 540 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს შეგებებული სარჩელის შემოტანიდან - 20-7 წლის 25 ოქტომბრიდან უძრავი ქონების გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაბრუნებამდე პერიოდისათვის.

9. საპროცესო ხარჯები

9.1 ნი-----ამ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადაიხადა 819 ლარი (ს.ფ. 43-44); მოსარჩელე ითხოვს აგრეთვე იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის სანაცვლოდ 1-00 ლარის დაკისრებას (ს.ფ. 39-41).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთელ--ნად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სარჩელზე უარის თქმა ან სარჩელის ცნობა დავის საგნის მხოლოდ ნაწილს შეეხება, სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება განისაზღვრება დარჩენილი ნაწილის შესაბამისად.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულ--
ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება
სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს
გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს-სარჩელის
მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზეც მოსარჩელეს უარი
ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე ტო-----მა სასამართლოს მთავარ
სხდომამდე სარჩელი ცნო. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს უნდა
დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 819 ლარი.

9.2. მა-----ის მიერ სარჩელზე და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ
განცხადებაზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი იქნა ჯამში 821 ლარი (ს.ფ.
177-180); მოსარჩელე ითხოვს აგრეთვე საექსპერტო მომსახურებისათვის
გაწეული ხარჯის სანაცვლოდ 1-0 ლარისა და იურიდიული
მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის სანაცვლოდ 2000 ლარის დაკისრებას
(ს.ფ. 165-169).

შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. დაკმაყოფილებული
მოთხოვნის ღირებულება განისაზღვრება 6480 ლარით (ერთი წლის
განმავლობაში მიუღებელი შემოსავლის სახით დაანგარიშებული თანხა);
დაკმაყოფილდა სასარჩელო მოთხოვნის 25,24%. შესაბამისად, მოპასუხე ნი-----
-----ას მოსარჩელე მა-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს
დაკმაყოფილებული სასარჩელო მოთხოვნის პროპორციული ბაჟის 771 ლარის
25,24%-ის, 195 ლარის გადახდა მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი
სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ. მოპასუხე ნი-----ას მოსარჩელე მა-----
-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს აგრეთვე სარჩელის უზრუნველყოფის
შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 50 ლარისა
და საექსპერტო მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის - 1-0 ლარის გადახდა.

ამასთან, ვინაიდან, სარჩელი მოთხოვნის დანარჩენ ნაწილში არ
დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 576 ლარის
ოდენობით, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

9.3. მა-----ს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მე-2 ნაწილის
საფუძველზე გადავადებული ჰქონდა სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა
საქმის განხილვის დასრულებამდე.

გამომდინარე იქიდან, რომ შეგებებული სარჩელი უ----- მფლობელობიდან
ნივთის გამოთხოვის ნაწილში დაკმაყოფილდა და მხარეს სახელმწიფო ბაჟის
გადახდა გადავადებული ჰქონდა საქმის განხილვის დასრულებამდე,
მოპასუხეებს ნი-----ასა და ტო-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის
სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა.

9.4. მოსარჩელე ნი-----ა და შეგებებული სარჩელის ავტორი მა-----ი
აგრეთვე ითხოვენ საადვოკატო მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის

დაკისრებას.

სასამართლო მიიჩნევს რომ მხარეების მოთხოვნა საადვოკატო ხარჯების 1-00 ლარისა და 2000 ლარის შესახებ ვერ იქნება სრულად დაკმაყოფილებული. სასამართლო ხელმძღვანელობს სსსკ-ის 53-ე და 47-ე მუხლის თანახმად, სადაც კანონმდებელი განმარტავს, რომ ხარჯები უნდა იყოს გონივრული და არ უნდა აღემატებოდეს დავის საგნის ღირებულების 4%-ს. ამავდროულად ადამიანის უფლებათა ევროპის სასამართლომ საქმეზე „ასანიძე საქართველოს წინააღმდეგ“ განმარტა, "რომ პრეცედენტული სამართლის თანახმად, სასამართლოს ხარჯების ანაზღაურების დაკისრება შეუძლ-- მხოლოდ იმ ოდენობით, რა ოდენობიდაც ისინი რეალურად და საჭიროებისამებრ იქნა გაღებული, იმ მიზნით რომ მიღებულიყო ანაზღაურება იმ საკითხთან დაკავშირებით რომელიც წარმოადგენდა კონვენციის დარღვევას.

სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია რომ მოთხოვნილი გაწეული საადვოკატო ხარჯებიდან დავის სირთულის, მასზე გაწეული საქმიანობის დროისა და რესურსების, თავად საქმის განხილვის სირთულისა და ვადების თვალსაზრისით საადვოკატო ხარჯები უნდა განისაზღვროს გონივრული ოდენობით რაც სასამართლოს აზრით უნდა შეადგენდეს მხოლოდ 1000-1000 ლარს.

9.5. შეგებებული სარჩელის ავტორმა მა-----მა იშუამდგომლა მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა.

სასამართლომ განიხილა შუამდგომლობა, შეაფასა შუამდგომლობის საფუძვლ-- ნობა და მიაჩნია, რომ შუამდგომლობა არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოს შეუძლ-- მხარეთა თხოვნით მთლ--ნად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილებები: უ----- მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

ამავე კოდექსის 269-ე მუხლის მიხედვით, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი შეიძლება განხილულ იქნეს იმავე სხდომაზე, რომელზედაც გამოტანილი იქნება გადაწყვეტილება.

სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას უკავშირებს მის კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტს, თუმცა კანონმდებლობა გამონაკლისს უშვებს, რა დროსაც შესაძლებელ-- გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება. ასეთ დროს გადაწყვეტილება აღსასრულებლად მიექცევა მიღებისთანავე, დაუყოვნებლივ, მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე, რაც დასაშვებია კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში ან ისეთი გარემოებების სარწმუნოდ დადასტურებისას,

რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან გადამხდევინებელს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს.

სამოქალაქო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს კონკრეტული დავების ჩამონათვალს, როდესაც კანონიერ ძალაში შესვლამდე დასაშვებია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიმართვა, ხოლო "ზ" ქვეპუნქტით გაფართოებულ-- ამ გარემოებათა წრე და სასამართლოს ენიჭება უფლებამოსილება, მხარის თხოვნის საფუძველზე დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიაქციოს ნებისმიერი სხვა გადაწყვეტილება განსაკუთრებული გარემოებების არსებობისას. ასეთ შემთხვევაში, შუამდგომლობის დაკმაყოფილების საკითხი სასამართლოს შეხედულებაზეა დამოკიდებული და, როგორც წესი, სასამართლო საკითხს წყვეტს საქმის გარემოებების ყოველმხრივი ანალიზის და იმ შესაძლო რისკების გონივრულ ფარგლებში შეფასებით, რაც შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარს შეიძლება მოჰყვეს.

ამდენად, უ----- მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის საკითხი და დასახელებული შემთხვევის გამოყენება, კანონმდებელმა დაუკავშირა სასამართლოს უფლებამოსილებას და არ შეზღუდა მისი იმპერატიულობით, რაც იმას ნიშნავს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, საქმეებზე მიღებული გადაწყვეტილების ავტომატურ რეჟიმში დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა დაუშვებელ-- და სასამართლოს ამ უფლებამოსილების გამოყენება ხდება ყოველ კონკრეტულ, ინდივიდუალურ შემთხვევებში, როცა მის აუცილებლობას შუამდგომლობის ავტორი სარწმუნოდ დაასაბუთებს, შეძლებს იმგვარი გარემოებების დადასტურებას, რომელიც გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის მართებულობას უპირობოდ წარმოაჩენს. მხარე, რომელიც ითხოვს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებას, დამაჯერებლად უნდა ასაბუთებდეს და ადასტურებდეს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების აუცილებლობას, სასამართლო გადაწყვეტილების შედეგის მოცემულ ეტაპზე მისთვის სასიცოცხლო მნიშვნელობას. ამაზე მიუთითებს საქართველოს სსკ-ის 21--ე მუხლის ნორმატიული დანაწესიც, რომლის მიხედვით, შუამდგომლობა უნდა იყოს დასაბუთებული; მასში კონკრეტულად უნდა მიეთითოს მოთხოვნა და მისი არგუმენტაცია, რომელიც უნდა შეეხებოდეს მხოლოდ იმ გარემოებებს, რომლებსაც უშუალო კავშირი აქვს შუამდგომლობაში დასმულ მოთხოვნასთან. ის გარემოება, რომ კანონი დასაშვებად მიიჩნევს გამონაკლისის დაშვების შესაძლებლობას, არ არის აბსოლუტური და მისი გამოყენება ხდება მაშინ, როდესაც სასამართლო მხარის მიერ დასაბუთებული შუამდგომლობის საფუძველზე მივა დასკვნამდე, რომ გამოიყენოს საგამონაკლისო ნორმა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მიუთითებს საპროცესო ნორმაზე,

რომელშიც აღნიშნულ-- სასამართლოს უფლებამოსილებაზე, რომ სასამართლოს შეუძლ-- დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება, მაგრამ მოსარჩელე ვერ ასაბუთებს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის აუცილებლობას და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოებების არარსებობას. მოსარჩელე მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებაზე მიქცევას ასაბუთებს აგრეთვე იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ არ არსებობს არანაირი სამართლებრივი საფუძველი მოპასუხეები ფლობდნენ და განკარგავდნენ მოსარჩელის კუთვნილ ქონებას, თუმცა დაკმაყოფილებული მოთხოვნის ფარგლებში, რომელიც ეხება მოპასუხე ნი-----ასათვის მიუღებელი შემოსავლის სახით ყოველთვიურად 540 ლარის დაკისრებას, კომპენსირებული იქნება მიყენებული ზიანი.

მოსარჩელის განმარტებით, მოცემულ დავაში დაყადაღებული უძრავი ქონება დატვირთულ--, როგორც საგადასახადო იპოთეკის, ასევე კერძო პირთა იპოთეკის უფლებებით. მოსარჩელე სწორედ ამ გარემოებებზე მითითებით ითხოვს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევას და განმარტავს, რომ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემთხვევაში არსებობს მაღალი ალბათობა რომელიმე იპოთეკარმა მოითხოვოს იძულებითი აღსრულება, რის გამოც დაყადაღებული უძრავი ქონება მის სასარჩელო მოთხოვნას ვეღარ უზრუნველყოფს. თუმცა ნიშანდობლივია, რომ იპოთეკარს იპოთეკის საგნიდან აქვს თავისი მოთხოვნის უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება სხვა კრედიტორებთან შედარებით. აღნიშნული კი დაუსაბუთებელს ხდის მოსარჩელის განმარტებას, რომელიც ეხება გარანტიებს გადაწყვეტილების აღსრულებისათვის.

10. 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.

სასამართლოს 20-7 წლის 27 ოქტომბრის განჩინებით მა-----ის შეგებებული სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო მოპასუხე ნი-----ას (პ/ნ 6-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას 36.0- კვ.მ ფართს, რომელიც განთავსებული-- შენობა-ნაგებობა N3-ში პირველ სართულზე, მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ჩ--- ა-----, N-, საკადასტრო კოდი N 0-.1-.1-.0--.0--.

იმის გათვალისწინებით, რომ მა-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ

შემთხვევაში არ არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის ზემოაღნიშნული განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ნი-----ას სარჩელი მოპასუხეების ტო-----ისა და მა-----ის მიმართ თანხის დაკისრებისა და იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შესახებ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. მა-----ის შეგებებული სარჩელი ნი-----ასა და ტო-----ის მიმართ უ----- მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ზიანის ანაზღაურების შესახებ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
3. მოპასუხე ტო-----ს მოსარჩელე ნი-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს 20-3 წლის 28 ოქტომბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალ--ნების - 9000 აშშ დოლარის გადახდა.
4. მოპასუხე ტო-----ს მოსარჩელე ნი-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს სესხის ზეპირი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალ--ნების - 1000 აშშ დოლარის გადახდა.
5. 20-3 წლის 28 ოქტომბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალ--ნების თანხის გადახდევინება მოხდეს მა-----ის სახელზე რეგისტრირებული იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციით, მდებარე მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ქ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N--.1-.0-.0--.0-.5--;
6. ტო-----ისა და ნი-----ას უ----- მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ნივთი მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N--.1-.0-.0--.0-.5-- და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში (გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში იგულისხმება სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების მომენტისათვის ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაში მყოფი ყველა პირის ფიზიკურად გასვლა უძრავი ქონებიდან, აღნიშნული პირების მიერ უძრავ ქონებაში განთავსებული მათი კუთვნილი ავეჯისა და სხვა ინვენტარის გატანა და ა.შ.) გადაეცეს მესაკუთრეს - მა-----ს.
- 6.1. მა-----ის შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

7. ნი-----ას მა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მიუღებელი შემოსავლის სახით ყოველთვიურად 540 ლარის გადახდა, 20-7 წლის 25 ოქტომბრიდან უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N--.1-.0-.0--.0--.0-.5-- , გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაბრუნებამდე.

8. ნი-----ას დაუბრუნდეს მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 819.00 ლარი.

(გადახდის თარიღი - 06/0-/20-7; საგადახდო დავალება 1; გადამხდელი - ნი----- ა, 6-----; გადამხდელის ბანკი - სს ბანკი „რესპუბლიკა“; სახაზინო კოდი - 3007731-0; მიმღები - სახელმწიფო ხაზინა).

9. მოპასუხე ტო-----ს მოსარჩელე ნი-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს 1000 ლარის გადახდა მოსარჩელის მიერ იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის სანაცვლოდ.

10. ნი-----ას მა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 245 ლარის გადახდა მა-----ის მიერ სარჩელზე და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

11. ნი-----ას მა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 1-0 ლარის გადახდა მა-----ის მიერ საექსპერტო მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის სანაცვლოდ.

12. ნი-----ას მა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 1000 ლარის გადახდა მოპასუხის მიერ იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის სანაცვლოდ.

13. ნი-----ასა და ტო-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად - 120 ლარის გადახდა.

14. სარჩელის დაუკმაყოფილებელ ნაწილში შეგებებული სარჩელის ავტორის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

15. განჩინება გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემაზე უარის თქმის ნაწილში შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების გადაცემიდან 12 (თორმეტი) დღის ვადაში კერძო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.

16. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო

სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-17 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

17. 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

ლია ავალიშვილი