



საქმე №2-859-18

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

28.02.2019 წელი

ქ. რუსთავი

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

სხდომის მდივანი თამარ კობაიძე

მოსარჩელე ლ----- წ-----ი
წარმომადგენელი ზვიად კვირიკაძე

მოპასუხე ც----- ლ-----ე
წარმომადგენელი ვაჟა მოსიაშვილი

დავის საგანი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ც----- ლ-----ის მფლობელობიდან გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ს-----
-----, მდებარე 500 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (საკადასტრო კოდი 8-----
-----), გამოთხოვა, უძრავი ქონებიდან ც----- ლ-----ის გამოსახლება და ლ---
-- წ-----ისთვის ქონების ჩაბარება თავისუფალ მდგომარეობაში.

სარჩელი გარემოებები:

ლ----- წ-----ის საკუთრებაშია გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ს-----
----- მდებარე 500 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი
და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა (საკადასტრო კოდი 8-----). ქონება
საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მის საკუთრებად ც----- ლ-----ესთან
2015 წლის 18 მარტს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.
მოპასუხე ქონების გამოთავისუფლებაზე უარს აცხადებს და ამით ხელი ეშლის
მესაკუთრეს მისი ქონების გამოყენებაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

ც----- ლ-----ემ წერილობით შესაგებელში და სასამართლო სხდომაზე არ ცნო სარჩელი შემდეგი საფუძვლების გამო:

მოსარჩელესთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არის მოჩვენებითი გარიგება. 2014 წლის 18 აგვისტოს ლ----- წ-----ისაგან სესხად აიღო 4000 აშშ დოლარი, თვეში 175 აშშ დოლარი სარგებლის დარიცხვით. სოციალური გაჭირვების გამო სესხი ვერ დააბრუნა, რის გამოც ლ----- წ-----ს შეუთანხმდა, რომ მის მაგივრად ბანკიდან აიღებდა სესხს ქონების უზრუნველყოფი, ხოლო მითითებული თანხით დაეფარა ვალი, ხოლო ბანკის სესხს დაფარავდა თვითონ ც----- ლ-----ე. თავდაპირველ ამ წინადადებას დათანხმდა ლ----- წ-----ი, მოგვიანებით კი მოითხოვა მის სახელზე ქონების გადაფორმება, რადგან სხვაგვარად ბანკი სესხს არ აძლევდა. ამის გამო მხარეებს შორის გაფორმდა სადაო ხელშეკრულება. ლ----- წ-----მა ბანკიდან სესხი ვერ ან არ აიღო და მოსთხოვა ქირავნობის ხელშეკრულების დადება, თვეში 175 აშშ დოლარის ქირის ოდენობით. ც----- ლ-----ის განმარტებით, ეს თანხა ფაქტობრივად ქიყო არა ქირა, არამედ პროცენტი. იმის გამო დათანხმდა, რომ ორ ნაწილად გაყოფილიყო მიწის ნაკვეთი, რომ ერთი მათგანის გაყიდვით ლ----- წ-----ი მიიღებდა სესხის თანხას, ხოლო მეორე ნაკვეთი დაუბრუნდებოდა პატრონს. მან თავისი ხარჯებით მოახდინა ნაკვეთების გაყოფა, მაგრამ ლ----- წ-----მა პირობა არ შეასრულა და მოითხოვს უძრავი ქონების გამოთავისუფლებას.

(28.02.2019წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ს----- მდებარე 500 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობი (საკადასტრო კოდი 8-----) არის მოპასუხე ც----- ლ-----ის მფლობელობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- სარჩელი (ს.ფ. 3-6; ტომი 1)
- შესაგებელი (ს.ფ. 26-33. ტომი 1)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ს----- მდებარე უძრავი ქონების - 500 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (საკადასტრო კოდი 8-----), მესაკუთრეა ლ----- წ-----ი. მას საკუთრების უფლება მიღებული აქვს ც----- ლ-----ესთან 2015 წლის 11 მარტს დადებული

ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის ნამდვილობა სადაო არ არის.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრიდან ამონაწერების მიხედვით, ლ-----
წ-----ის საკუთრებაში გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ს-----
მდებარე 2 მიწის ნაკვეთი, რომლებიც შეიძინა ც----- ლ-----ისაგან და
ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ დაიყო ორ ნაკვეთად.

2015 წლის 11 მარტს საჯარო რეესტრში დამოწმებულია უძრავი ქონების
ნასყიდობის ხელშეკრულება ლ----- წ-----სა (მყიდველი) და ც----- ლ-----ეს
(გამყიდველი) შორის. ნასყიდობის საგანია გარდაბნის რაიონი, გამარჯვება, ს-----
----- მდებარე 961 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და
მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლი (ფართი 37.78 კვ.მ) (საკადასტრო
კოდი 8-----). ნასყიდობის ფასია 11 000 აშშ დოლარი. ქონების შემძენია ლ---
-- წ-----ი.

მხარეთა განმარტებით დასტურდება, რომ მათი ურთიერთშეთანხმებით
მითითებული უძრავი ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების
შემდეგ დაიყო ორ დამოუკიდებელ მიწის ფართად 500 კვ.მ და 461 კვ.მ მიწის
ნაკვეთებად და თითოეულს მიენიჭა დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი.
კერძოდ,

2015 წლის 11 მარტიდან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია გარდაბნის
რაიონი, გამარჯვება, ს----- მდებარე 500 კვ.მ სასოფლო-
სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლი
(ფართი 37.78 კვ.მ), (საკადასტრო კოდი 8-----).

2015 წლის 11 მარტიდან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია გარდაბნის რაიონი,
გამარჯვება, ს----- მდებარე 461 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული მშენებარე ნაგებობა
საკადასტრო კოდი 8-----.

ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ლ----- წ-----ის
საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთი ამჟამად სრულად ლ----- წ-----ის
საკუთრებაშია, თუმცა დაყოფილია ორ დამოუკიდებელ უძრავ ნივთად.

მოპასუხე ც----- ლ-----ის განმარტებით, მხარეებს შორის ფაქტობრივად
არსებობდა სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რომლის
უზრუნველყოფის მიზნით გამოყენებული იქნა მისი კუთვნილი, სადაო უძრავი
ქონება, ხოლო ქირა ფაქტობრივად სესხის პროცენტი იყო.

ხელშეკრულების დადებამდე აღნიშნული უძრავი ქონება დატვირთული იყო
იპოთეკით ც----- ლ-----ის სასესხო ვალდებულების უზრუნველყოფის მიზნით
ლ----- წ-----ის სასარგებლოდ, კერძოდ, 2014 წლის 18 აგვისტოს ც----- ლ-----
-ესა და ლ----- წ-----ს შორის დაიდო სესხს და იპოთეკის ხელშეკრულება,
რომლის თანახმად ც----- ლ-----ემ ლ----- წ-----ისგან ისესხა 4000 აშშ

დოლარი სამი თვის ვადით. სესხი სარგებლიანი და სარგებელი შეადგენს ყოველთვიურად სესხის 2%-ს. სესხის დაბრუნების ვადის გადაცილებისათვის გათვალისწინებულია პირგასამტეხლო ყოვლ ვადაგდაცილებულ დღეზე საერთო თანხის 0,3%-ის ოდენობით გადაწყვეტილების აღსრულებამდე. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვრთა ც----- ლ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - გარდაბნის რაიონი, გამარჯვება, ს-----
--- მდებარე 961 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლი (ფართი 37.78 კვ.მ) (საკადასტრო კოდი 8-----).

ც----- ლ-----ეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოში აღძრული ჰქონდა სარჩელი ლ----- წ-----ის მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 05 თებერვლის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 28 თებერვლის განჩინებით ც----- ლ----- ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 05 თებერვლის გადაწყვეტილება;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 22 სექტემბერის განჩინებით ც----- ლ-----ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 28 თებერვლის განჩინება, რომლითაც უცვლელად იქნა დატოვებული რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 5 თებერვლის გადაწყვეტილება და ც----- ლ-----ის სარჩელი ლ----- წ-----ის მიმართ მხარეთა შორის 2015 წლის 11 მარტის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და საექსპერტო მომსახურების ხარჯის ანაზღაურების თაობაზე დარჩა განუხილველად.

განსხილველ საქმეში მოპასუხემ აღძრა შეგებებული სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, რომლის მიღებაზე უარი ეთქვა. ეს განჩინება ც----- ლ-----ეს არ გაუსაჩივრებია და არც განმეორებით აღუძრავს შეგებებული სარჩელი. სასამართლოს წარმოებაში არ არის არც ც----- ლ-----ის დამოუკიდებელი სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 14 თებერვლის განჩინებით ც----- ლ-----ეს უარი ეთქვა სარჩელი მიღებაზე. მოსარჩელის განმარტებით, მას ეს განჩინება არ გაუსაჩივრებია. ამდენად, ლ----- წ-----ის საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერის სისწორე და მხარეებს შორის დადებული გარიგების ნამდვილობა სადაო არ არის, გარიგების ბათილობის მოთხოვნით მხარეებს შორის დავა სასამართლოში არ განიხილება.

2015 წლის 1 აპრილს ლ----- წ-----სა და ც----- ლ-----ეს შორის დადებულია ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, დამქირავებელია ც----- ლ-----, ხოლო გამქირავებელი ლ----- წ-----ი, ქირის ოდენობაა თვეში 175 აშშ დოლარი. ქირავნობის ვადა 5 თვე. ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული არ

არის ქირავნობის საგანი, თუმცა მხარეთა განმარტებით დასტურდება, რომ ქირავნობის ხელშეკრულება შეეხება სადაო უძრავ ქონებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ.11. ტომი 1)
- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერები; საკადასტრო გეგმები (ს.ფ. 12-16 ტომი 1)
- ქირავნობის ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ. 17. ტომი 1)
- მოპასუხის განმარტებები (28.02.2019წ 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, 531-ე, 553-ე, 162-ე, 168-ე მუხლები
- საქართველოს კონსტიტუციის 19-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, სადაო არ არის.

ამჟამად სასამართლოს წარმოებაში არ არის ც----- ლ-----ის სარჩელი ლ----- წ-----
-----თან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფცია ქარწყლდება, თუ უფლებამოსილი პირი დაამტკიცებს მის უზუსტობას. ამდენად, პრეზუმფცია მოქმედებს, ანუ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების სისწორე ივარაუდება იმ დრომდე, ვიდრე არ დაამტკიცდება, რომ რეგისტრირებული უფლება პირს სინამდვილეში არ შეუძენია. ამ შემთხვევაში ლ----- წ-----ი ამ ნორმის საფუძველზე არის სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრე, რადგან მან საკუთრების უფლება მოიპოვა ც----- ლ-----ესთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის ბათილად აღიარების და ქონების ც----- ლ-----ის საკუთრებაში დაბრუნების მოთხოვნით მხარეებს შორის დავა სასამართლოში არ განიხილება. ამდენად, მოსარჩელის საკუთრების უფლების უსწორობა სათანადო წესით დადასტურებული არ არის, რის გამო მოსარჩელეს უფლებამოსილია ისარგებლოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული მესაკუთრის ყველა უფლებამოსილებით და ეკისრება ამავე ნორმით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შემოჭვის 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 შემოჭვის ფარგლებში. მესაკუთრეს დასახელებულ ნორმაში მითითებული უფლებამოსილებები გააჩნია კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო შემოჭვის ფარგლებში, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტური უფლება არ არის და მესაკუთრის უფლება შემოზღუდულია სხვათა მართლზომიერი უფლებებით.

საქართველოს კონსტიტუციის 19-ე მუხლით საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. კონსტიტუცია ასევე დასაშვებად მიიჩნევს საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების

უფლების შეზღუდვას კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. თუმცა 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 „დანიის 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.

სასამართლო კეთილსინდისიერი და მართლზომიერი მფლობელობის საკითხის განმარტებისათვის მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებებს, რომლის მიხედვით, „სსკ-ის 162-ე მუხლით მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, განსხვავებით კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან, რომელსაც არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონისმიერი საფუძველი. კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება მიუთითებს სუბიექტურ კრიტერიუმებზე, რაც განისაზღვრება პირის დამოკიდებულებით ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლების მიმართ. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა მიგვითითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში. ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდან გამომდინარეობს. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე-164-ე მუხლები). კანონი გამიჯნავს კეთილსინდისიერი მფლობელის მოთხოვნას (160-ე-161-ე მუხლები) და მართლზომიერი მფლობელის მოთხოვნას (162-ე მუხლი).

ასევე, არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (163-ე მუხლი) და არაკეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (164-ე მუხლი) **(შდრ. სუსგ-ები: №ას-524-493-2012, 04.10.2012; №ას-211-196-2014, 25.01.2017)**“

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის საფუძველზე მესაკუთრე უფლებამოსილია მოითხოვოს ნივთის დაბრუნება იმ პირისაგან, ვინც ამ ნივთს არამართლზომიერად ფლობს, ხოლო მართლზომიერი მფლობელობა ემყარება გარიგებას ან კანონს. შესაბამისად პირი მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, როცა მფლობელობის უფლება მინიჭებული აქვს კანონით, ნორმატიული აქტის საფუძველზე ან მოპოვებული აქვს მესაკუთრესთან შეთანხმებით.

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

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

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე არ არის მის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი,

მხარეებს შორის 2015 წლის 1 აპრილს გაფორმებულია ქირავნობის ხელშეკრულება 5 თვის ვადით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის მიხედვით, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებული მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა. ამავე კოდექსის 553-ე მუხლის მიხედვით, 1. ქირა გადახდილ უნდა იქნეს ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის დამთავრებისას. თუ ქირის გადახდა დროის მონაკვეთებით განისაზღვრება, მაშინ იგი გადახდილ უნდა იქნეს დროის ამ მონაკვეთების გასვლის შემდეგ. 2. დამატებითი ხარჯების გადახდა მხოლოდ მაშინ არის სავალდებულო, თუ ამის თაობაზე მხარეთა შორის არსებობს შეთანხმება.

ამდენად, ქირავნობის ხელშეკრულების არსია დამქირავებლისათვის ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემა, რის სანაცვლოდ მან ქონების მესაკუთრეს (გამქირავებელს) უნდა გააუხადოს შეთანხმებული ქირა.

მხარეებს შორის ქირავნობის ხელშეკრულება დადებულია 5 თვის ვადით. მოპასუხე უარყოფს ქირავნობის ხელშეკრულების რეალურად გაფორმების ფაქტს და განმარტავს, რომ ქირის თანხა 175 აშშ დოლარი რეალურად იყო სესხის პროცენტი, რაც მას არ გადაუხდია. მოპასუხის განმარტებით, 2015 წლის ივლისის თვეში ლ---- წ-----მა მას მოსთხოვა უძრავი ქონების გამოთავისუფლება, რის შემდეგ დაიწყო დავა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების მოთხოვნით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქირავნობის ხელშეკრულების დადებით მხარეებს შორის წარმოიშობა ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა, რის შედეგად დამქირავებელს წარმოეშობა ქონების მართლზომიერი მფლობელობის უფლება. ამ შემთხვევაში ქირავნობის ხელშეკრულება დაიდო 5 თვის ვადით, რომლის ვადა ამოიწურა 2015 წლის 1 ოქტომბერს.

მოპასუხე ამ დრომდე სარგებლობს სადაო უძრავი ქონებით, თუმცა არ დასტურდება მხარეებს შორის შეთანხმების დადება ქირავნობის ვადის გაგრძელების შესახებ. ქირავნობის ხელშეკრულების გაგრძელება არ დასტურდება მხარეთა კონკლუდენტური მოქმედებებით.

სასამართლოს აღნიშნავს, რომ კონკლუდენტური მოქმედება არის შემთხვევა, როდესაც მხარეთა თანხმობა ხელშეკრულების დადების თაობაზე გამოიხატება სხეულის მოძრაობით, ჟესტებით ან დუმილით. კონკლუდენტურია მხარის ისეთი მოქმედება, რომლიდანაც უსიტყვოდ ჩანს, რომ იგი თანახმაა დადოს ხელშეკრულება. ხელშეკრულების დადებისათვის კანონით გათვალისწინებულია ოფერტისა და აქცეპტის პროცედურები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 329-ე მუხლის მიხედვით, 1. ხელშეკრულების დადების შესახებ წინადადება (ოფერტი) ითვლება შეთავაზებულად, თუ ამ წინადადებაში, რომელიც მიმართულია ერთი ან რამდენიმე პირისადმი, გამოხატულია, რომ წინადადების მიმცემი (ოფერენტი) თანხმობის (აქცეპტის) შემთხვევაში მზადაა შეასრულოს თავისი წინადადება. წინადადება, რომელიც მიმართულია პირთა განუსაზღვრელი წრისადმი, წარმოადგენს მოწვევას ოფერტზე, თუ ამ წინადადებაში სხვა რამ არ არის პირდაპირ მითითებული. 330-ე მუხლის მიხედვით, 1. თანმყოფი პირისათვის გაკეთებულ ოფერტზე პასუხი მაშინვე უნდა იქნეს მიღებული. 2. არათანმყოფი პირისათვის გაკეთებული ოფერტი შეიძლება მხოლოდ იმ დრომდე იქნეს მიღებული, რა დროშიც ოფერტის მიმცემს, ჩვეულებრივ, შეუძლია დაელოდოს პასუხს.

კონკლუდენტური მოქმედება ხელშეკრულების დადებისკენ მიმართული მნიშვნელოვანი ქცევაა, რადგან პრაქტიკაში ხშირად წარმოიშობა ისეთი სიტუაცია, როდესაც მხარეების იწყებენ გარკვეული მოქმედების შესრულებას, მხარეები წერილობით ხელშეკრულებას არ აფორმებენ, მაგრამ მათი მოქმედებები ნათლად და მკაფიოდ გამოხატავს მათ ნებას დადონ და შეასრულონ ხელშეკრულება, ახორციელებენ ხელშეკრულების შინაარსისათვის დამახასიათებელ ქმედებებს.

ქირავნობის ხელშეკრულებაში მითითებული 5 თვიანი ვადის გასვლის შემდეგ მხარეთა მოქმედებები არ მიუთითებს იმაზე, რომ მათ შორის ქირავნობითი ურთიერთობის ნება არსებობდა. ამ მხრივ აღსანიშნავია მოპასუხის განმარტება, რომელიც საერთოდ უარყოფს მხარეებს შორის ქირავნობის ხელშეკრულების და ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობას. მოპასუხის განმარტებით, ქირავნობის ხელშეკრულება ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთობლიობაში მოჩვენებითი გარიგებაა, რადგან მას ქონება ლ----- წ-----ზე არ გაუსხვისებია. მოპასუხის ამ პოზიციის გაზიარების პირობებში, მხარეებს შორის რაიმე შეთანხმება ც----- ლ-----ის მიერ ქონების სარგებლობის საკითხზე არ ჩაითვლება დადებულიად, რის გამოც ქონებაზე მისი ფლობის მართლზომიერ საფუძველი არ არსებობს, რადგან ლ----- წ-----ის საკუთრების წარმოშობის საფუძველი - მათ შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გაბათილებული არ არის და მისი ბათილობის შესახებ სარჩელი აღძრული არ არის.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეებს შორის ქირავნობის ხელშეკრულების ვადა არ გაგრძელებულა, 2015 წლის 1 ოქტომბრიდან ც----- ლ-----ეს ქონების მართლზომიერი ფლობის საფუძველი აღარა აქვს.

აქედან გამომდინარე, მესაკუთრის პრეტენზია მოპასუხის მიმართ დასაბუთებულია, რაც სადაო უძრავ ქონებაზე მოპასუხის 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 მოპასუხეს უნდა დაეკისროს

მოსარჩელისათვის ამ საქმეზე გაწეული სასამართლო ხარჯების - სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის ანაზღაურება.

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 ლ----- წ-----ის სარჩელი;
 - 1.1. გამოთხოვილ იქნა ც----- ლ-----ის მფლობელობიდან გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ს----- მდებარე 500 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა: (საკადასტრო კოდი 8-----) და ქონება ლ----- წ-----ს ჩაბარდეს თავისუფალ მდგომარეობაში;
2. ც----- ლ-----ეს დაეკისროს ლ----- წ-----ისთვის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 120 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. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

დიანა გოგატიშვილი

