



საქმე №2/995-2018

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

21.03.2019 წელი

ქ. რუსთავი

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

სხდომის მდივანი თამარ კობაიძე

მოსარჩელე სს „ს-----ი“
წარმომადგენელი გოგიტა შიოშვილი

მოპასუხე მ----- ჭ-----ე

დავის საგანი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მ----- ჭ-----ის მფლობელობიდან რუსთავში, 1-----ის (საკადასტრო კოდი 0-----), გამოთხოვა და სს ს----- ისათვის ქონების ჩაბარება თავისუფალ მდგომარეობაში,

მოსარჩელის განმარტებით, მის საკუთრებაშია რუსთავში, 1----- ---, რომელიც შეიძინა 2017 წლის 13 მარტს გამართული იძულებით აუქციონზე. ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მის საკუთრებად. მესაკუთრესთან შეუთანხმებლად ქონებას ფლობს და სარგებლობს ქონების ყოფილი მესაკუთრე მ----- ჭ-----ე, რომელიც ქონების გამოთავისუფლებაზე უარს აცხადებს და ამით ხელი ეშვება მესაკუთრეს მისი ქონების გამოყენებაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მატერიალური მდგომარეობის გამო აიღო ბანკიდან კრედიტი, რომელსაც გარკვეული დროის მანძილზე იხდიდა, მაგრამ დედის მძიმე ავადმყოფობის გამო მისი სრულად გადახდა ვეღარ შეძლო. ბინაში ცხოვრობს მცირეწლოვან შვილებთან ერთად, არის

მარტოხელა დედა და იღებს სახელმწიფოსგან საარსებო შემწეობას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. რუსთავში, 1----- არის მოპასუხე მ----- ჭ-----ის მფლობელობაში. იგი ქონებას ფლობს მესაკუთრე სს საქართველოს ბანკთან შეთანხმების გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- სარჩელი (ს.ფ. 3-7. ტომი 1)
- შესაგებელი (ს.ფ. 30-32. ტომი 1)
- მოპასუხის განმარტება (21.03.2019წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. რუსთავში, 11-ე მ/რ, ყ----- (საკადასტრო კოდი 0-----), მესაკუთრეა სს ს-----ი. მას საკუთრების უფლება მიღებული აქვს აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლებამოსილების მიღების შესახებ 2017 წლის 13 მარტის განკარგულების საფუძველზე.

2017 წლის 21 მარტს გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სს საქართველოს ბანკი არის რუსთავში, 1-----ის (საკადასტრო კოდი 0-----), მესაკუთრე. საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლებამოსილების მიღების შესახებ 2017 წლის 13 მარტის N 170246072 განკარგულების საფუძველზე. საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2017 წლის 20 მარტიდან.

მხარეთა განმარტებით დასტურდება, რომ მ----- ჭ-----ესა და სს ს----- ს შორის არსებობდა სესხის სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ჯეროვნად შეუსრულებლობის გამო სადაო ქონება გასხვისდა იძულებით აუქციონზე. მ----- ჭ-----ე არის ბინის ყოფილი მესაკუთრე, ხოლო უძრავი ქონება ბანკთან 2015 წლის 2 სექტემბერს და 2016 წლის 21 აპრილს დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებების საფუძველზე დატვირთული იყო იპოთეკით.

სს „ს-----ის“ საკუთრების უფლება სადაო არ არის. აუქციონის შედეგები და არც სესხის ხელშეკრულების შესრულებასთან დაკავშირებული საკითხები სადაო არ არის. მოპასუხემ წინამდებარე საქმეში აღძრა შეგებებული სარჩელი აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობის და სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ, რომლის მიღებაზე უარი ეთქვა. მ----- ჭ-----ეს ამ საკითხებზე დამოუკიდებელი სარჩელი აღარ აღუძრავს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერები (ს.ფ. 16-19. ტომი 1)
- მხარეთა განმარტებები (21.03.2019 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, 172-ე, 50-ე, 319-ე, 168-ე, 162-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.

ვინდიკაციური მოთხოვნისათვის 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, პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე. მოსარჩელის საკუთრების უფლება შეცილებულიმ სადაო არ არის.

ამ ნორმის საფუძველზე მოსარჩელე სს საქართველოს ბანკი არის სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრე, საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ხოლო საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს საჯარო აუქციონის

შედეგად ქონების შეძენით. ამდენად, მოსარჩელე 2017 წლის 20 მარტიდან არის სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრე, მისი საკუთრების უფლება მოპოვებულია საჯარო აუქციონზე ქონების შეძენით, რომლის მართლობიერება სადაო არ არის.

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 მართლობიერი 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 „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 მოპასუხე არ არის მის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი, რადგან ქონების მესაკუთრეს მოპასუხესთან არც კანონისმიერი და არც სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში არ წარმოშობია უძრავი ქონების ფლობის უფლება. უძრავი ქონების აუქციონზე გასხვისების გამო მოპასუხემ დაკარგა საკუთრების უფლება სადაო ქონებაზე, შესაბამისად, მას აღარა აქვს ამ ქონების ფლობის და სარგებლობის კანონიერი უფლება. მოპასუხე სადავო ქონებას ფლობს მესაკუთრესთან სახელშეკრულებო შეთანხმების გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მოპასუხის მიერ სადაო ბინის ფლობის თმენის 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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამ ნორმის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მოსარჩელეს გადაუვადდა სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის გადახდა, რის გამოც ამ საქმეზე სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის გადახდა ეკისრება მოპასუხეს სსსკ 55-ე მუხლის საფუძველზე. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეს ამ ნორმის საფუძველზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდა ვერ დაეკისრება, რადგან იგი რეგისტრებულია სოციალურად დაუცელი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და იღებს საარსებო შემწეობას. შესაბამისად, სსსკ 46-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მოპასუხე სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან თავისუფლდება. ამდენად, ამ საქმეზე ორივე მხარე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, რის გამოც სასამართლო ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო ბიუჯეტი.

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 სს ს-----ის სარჩელი;

- 1.1. გამოთხოვილ იქნა მ----- ჭ-----ის მფლობელობიდან რუსთავში, 11-ე მ/რ, ყ----- (საკადასტრო კოდი 0-----), და ქონება სს „ს-----ს“ ჩაბარდეს თავისუფალ მდგომარეობაში;
2. მხარეები გათავისუფლდნენ სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
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