



საქმე №2/152-2017

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29.03.2019 წელი

ქ. რუსთავი

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

სხდომის მდივანი თამარ კობაიძე

მოსარჩელე სს კ-----ია
წარმომადგენელი სოფიკო გიორგაძე

მოპასუხეები მ-----ბ-----ი, თ-----გ-----ე
წარმომადგენელი დავით ჯანიაშვილი

დავის საგანი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების
გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. თ-----გ-----ის და მ-----ბ-----ის მფლობელობიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების - რუსთავი, 1----- (საკადასტრო კოდი 0-----) გამოთხოვა და მოსარჩელისთვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.

სარჩელი გარემოებები:

აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებულ აუქციონზე 2016 წლის 20 მარტს შეიძინა ბინა მდებარე რუსთავი, 1-----. საჯარო რეესტრში აღირიცხა მის მესაკუთრედ, მაგრამ ვერ შეძლო ბინით სარგებლობა, რადგან ბინაში ცხოვრობს მოპასუხეების ოჯახთან ერთად. ისინი უარს აცხადებენ ბინის ნებაყოფლობით გადაცემაზე.

2. მოპასუხეების პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო შემდეგი გარემოებების გამო:

თ-----გ-----ესა და შპს კ-----იას შორის არსებობდა სასესხო

ურთიერთობა, რომლის საფუძველზე სესხის სრულად ვერ დააბრუნა. მოსარჩელემ უარი განაცხადა ვალუტის კურის გამო ხელშეკრულების პირობების შეცვლაზე და საბოლოოდ ბინა შეიძინა აუქციონზე. მოპასუხეების განმარტებით, მზად არიან ამჟამინდელ მესაკუთრეს გადაუხადოს ბინის ქირა, ვიდრე სხვა მისამართზე გადავლენ საცხოვრებლად.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მ----- ბ-----ის და თ----- გ-----ის სარგებლობაშია რუსთავში, 1----- -----.

სასამართლოს ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- სარჩელი (ს.ფ. 3-6)
- შესაგებელი (ს.ფ.)
- მოპასუხის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (21.03.2019წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. რუსთავში, 1-----ის (საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრეა სს კ-----ია“. მას საკუთრების უფლება მიღებული აქვს იძულებით აუქციონზე ბინის შეძენის შედეგად 2016 წლის 20 მარტს.

2016 წლის 30 მარტს სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გამოცემულია განკარგულება N A15092039-013/001 რომლის თანახმად, მოვალე თ----- გ-----
ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. რუსთავი, 1-----
-----ის (კოდი 0-----) 2016 წლის 30 მარტს დასრულებულ საჯარო
იძულებით აუქციონზე შეიძინა კრედიტორმა სს კ-----იამ. მან
ქონება შეიძინა 51 200 ლარად. აღსრულება განხორციელდა
უზრუნველყოფილი კრედიტორის სს კ-----იას სასარგებლოდ.

მითითებული განკარგულებების საფუძველზე სადაო ქონებაზე საჯარო
რეესტრში რეგისტრირებულია სს კ-----იას საკუთრების უფლება.

აუქციონი ჩატარდა ნოტარიუს მერი მერაბიშვილის მიერ გაცემული
სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, რომელიც გაცემულია კრედიტორის სს
კ-----იას სასარგებლოდ მოვალეების მ----- ბ-----ის და თ----- გ-----
-----ის მიმართ 2014 წლის 22 ივლისის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების
საფუძველზე. სააღსრულებო ფურცლით გათვალისწინებულია იპოთეკის
საგნის რეალიზაცია. მსესხებელმა მ----- ბ-----მა სს კ-----იასაგან
ისესხა 28 400 აშშ დოლარი, ხოლო სესხის უზრუნველყოფის მიზნით
იპოთეკით დაიტვირთა თ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი
ქონება.

ამდენად, აუქციონის გამართვამდე ბინის მესაკუთრე იყო მოვალე თ----- გ-----
-ე, ხოლო ბინის რეალიზაცია განხორციელდა მ----- ბიკაშილის სესხის
დავალიანების გამო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს.ფ. 15. ტომი 1)
- აღმასრულებლის განკარგულების ასლი (ს.ფ. 16-17. ტომი 1)
- ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ. 19-23. ტომი 1)
- იპოთეკის ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ. 134-139. ტომი 1)
- შესაგებელი (ს.ფ. 100-105. ტომი 1)

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, 159-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.

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.

მოსარჩელე სს კ-----ია არის იმ უძრავი ქონების მესაკუთრე,
რომელიც არის მოპასუხეების მფლობელობაში. მან საკუთრების უფლება
მოიპოვა იძულებით აუქციონზე ბინის შეძენის შედეგად. 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 მოსარჩელის საკუთრების უფლება შეცვლილებული, სადაო არ არის. აუქციონის მართლზომიერების შესახებ დავა სასამართლოში აღძრული არ არის. ამდენად, მოსარჩელის საკუთრების უფლება წარმოშობილია ნამდვილი უფლების საფუძველზე.

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. 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, მან საკუთრების უფლება კეთილსინდისიერად უნდა განახორციელოს.

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 ქრონჰისტი 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, რადგან აქედან გამომდინარე უდა შეფასდეს 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 159-ე მუხლის მიხედვით, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

სასამართლო კეთილსინდისიერი ფლობის 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 კლინდება 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)**“

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მას შემდეგ, რაც ქონება გასხვისდა იძულებით აუქციონზე, შეწყდა ბინაზე მოპასუხეების მართლზომიერი მფლობელობის უფლება, რადგა მესაკუთრეს სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი საფუძვლით არ წარმოშობია მოპასუხეების მიერ ბინის ფლობის თმენის ვალდებულება ან მათთან ქირავნობის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის დამყარების ვალდებულება.

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. ფლობის უფლებაში იგულისხმება მხოლოდ ნივთის მართლზომიერი ფლობა, რადგან 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 ვალდებულება, მოპასუხის საცხოვრებლად განისაზღვროს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით მინიჭებული უფლებები და სადავო ნივთის გამოთავისუფლება და მისთვის გადაცემა მოითხოვოს. აქედან გამომდინარე, მესაკუთრის პრეტენზია მოპასუხის მიმართ დასაბუთებულია, რაც სადაო უძრავ ქონებაზე მოპასუხეების მფლობელობის შეწყვეტის საფუძველია.

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 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

გადაწყვეტა:

1. დაკმაყოფილდეს სს „კ-----იას“ სარჩელი;
- 1.2. მ----- ბ-----ის და თ----- გ-----ის მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება მდებარე - რუსთავი, 1----- (საკადასტრო კოდი 0-----) და მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;
2. თ----- გ-----ეს და მ----- ბ-----ს დაეკისროთ სს კ----- იასათვის 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. წაინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

დიანა გოგატიშვილი