



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

15.05.2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე გიორგი გოგიჩაშვილი
სხდომის მდივანი ნინო სეხნიაშვილი

მოსარჩელე სს ე-----ა,
მოსარჩელე ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა გ-----ი,
წარმომადგენელი მ--- ჩ-----, ვ----- კ-----,
მოპასუხე ბ----- ნ-----,
მოპასუხე თ----- ღ-----,
მოპასუხე მ----- ჯ-----,
წარმომადგენელი მ--- პ-----,
მოპასუხე ნ----- ნ-----,
მოპასუხე დ----- ე-----,
მესამე პირი დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე მოპასუხის
მხარეს სსიპ სოციალური მომსახურების სააგენტო,
წარმომადგენელი ე-- მ-----ი,

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოპასუხეების ბ----- ნ-----ის, თ----- ღ-----ს, მ----- ჯ-----ს, ნ----- ნ-----ის და დ-----
ე-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს სს ე-----ას
და ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა გ-----ის მართლზომიერ

მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თ-----, მ----- ქ. N-/1--ში, 5 სართულიანი შენობის მე-2-ე და მე-5-ე სართული და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეებს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხებმა სარჩელთან დაკავშირებით წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს. მოპასუხეებს მიაჩნიათ, რომ ისინი ფლობენ სადაო ქონებას, რომელიც მოპასუხეთათვის მისი გადაცემის მომენტში ირიცხებოდა ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ბალანსზე, ისინი წარმოადგენენ იძულებით გადაადგილებულ პირებს დევნილებს და ჩასახლებულ იყვნენ კომპაქტურად. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე ისინი წარმოადგენენ სადაო ფართის მართლზომიერ მფლობელებს, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.2. მესამე პირის - სსიპ სოციალური მომსახურების სააგენტოს წარმომადგენელმა ე-- მ-----მა სარჩელი არ ცნო.

მესამე პირის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ მოპასუხეები არიან დევნილები და ვიდრე სახელმწიფოს მიერ არ მოხდება მათი უზრუნველყოფა ფართით მოპასუხეების გამოსახლება დაუშვებელია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელები სს ე-----ა და ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა გ-----ი არ წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეებს. სადავო უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თ-----, მ----- ქუჩა #-- 1- ამჟამინდელი მესაკუთრეა შპს ს---- დ-----ი მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N--.1-.0-.0--.1-- (ძველი ს/კ. 0-.1-.0-.0--.1--). შპს ს---- დ----- ისათვის საკუთრების უფლების გადაცემამდე უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა ამხანაგობა გ-----ი.

შპს ს---- დ-----ს და ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა გ-----ს შორის **23.12.2015** წელს დადებულ იქნა სანაცვლო შესრულების პირობით საკუთრების გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის 1.14 პუნქტის თანახმად, ამ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობები, მათ დემონტაჟებამდე რჩება ამხანაგობის ან/და მის მიერ უფლებამოსილი პირის მფლობელობასა და სარგებლობაში, რაც მოიცავს შენობა-ნაგებობებიდან შემოსავლის მიღების უფლებას.

სასამართლო დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს

საჯარო რეესტრის ამონაწერი ტ. 1. ს. ფ. 22-23.

23.12.2015 წლის ხელშეკრულების ასლი ტ. 3. ს.ფ. 64-69.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომაზე.

მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.1.2. 23.12.2015 წლის მდგომარეობით, მოპასუხეები ცხოვრობდნენ სადავო უძრავის ქონების მისამართზე.

სასამართლო დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს

სარჩელი, დაზუსტებული სარჩელი ტ.1 ს. ფ. 1-15; ტ.2. ს.ფ. 108-123.

ანკეტების ასლები ტ. 2 ს.ფ. 80-81; 96; 98-99; 340-343; 355; 368-371; 383; 407-410; 422.

დეკნილთა სახელობითი სიის ასლი ტ. 2. ს.ფ. 106.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომაზე.

მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.1.3. მოპასუხეები არიან დეკნილები და ამ ეტაპზე მათი სხვა ალტერნატიული ფართით დაკმაყოფილება სახელმწიფო მხრიდან ან კომპენსაციის გადაცემა არ მომხდარა.

სასამართლო დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს

სარჩელი, დაზუსტებული სარჩელი ტ.1 ს. ფ. 1-15; ტ.2. ს.ფ. 108-123.

ანკეტების ასლები ტ. 2 ს.ფ. 80-81; 96; 98-99; 340-343; 355; 368-371; 383; 407-410; 422.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომაზე, სარჩელი, შესაგებელი.

მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოსარჩელები არ წარმოადგენენ სადავო ფართის მფლობელებს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, აგრეთვე, 102-ე მუხლით, რომლის თანახმად, მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განხორციელდეს.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის

160-ე მუხლის შესაბამისად ითხოვენ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას. ამ მუხლის შესაბამისად მოსარჩელეს ევალება ამტკიცოს რომ იგი არის მართლზომიერი მფლობელი და მისი მართლზომიერი მფლობელობის პერიოდში არამართლზომიერი მფლობელების მიერ მოხდა მისი მფლობელობის შელახვა.

საქმის მასალებით დგინდება, რომ 23.12.2015 წლის მდგომარეობით როდესაც მოსარჩელეებმა ხელშეკრულების საფუძველზე მოიპოვეს მფლობელობის უფლება მესაკუთრისაგან მოპასუხეები უწყვეტად ცხოვრობდნენ (ფლობდნენ) ზემოაღნიშნულ ბინებს, შესაბამისად მოსარჩელე მხარეს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება ვერ წარმოეშვებოდათ, ვინაიდან რეალურად ისინი აღნიშნული უძრავი ქონების მე-2 და მე-5 სართულებს სადაც დევნილები არიან შესახლებული არ ფლობდნენ (არ წარმოადგენდნენ მპყრობელებს) და ისინი არც მესაკუთრეები არ არიან გადაწყვეტილების გამოტანის დროისათვის.

დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის და დაუსაბუთებლობის გამო.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო სამოქალაქო კოდექსის 160-164-ე მუხლები.

საქართველოს კანონის საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა შესახებ მე-4, მე-14 მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

მოცემულ შემთხვევაში დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ მოსარჩელეები არ წარმოადგენენ უძრავი ქონების მესაკუთრეებს, რაც შეეხება მოპასუხეებს კონკრეტულ შემთხვევაში, გადაწყვეტილების 3.2.1. პუნქტით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარე უძრავ ნივთს ფლობს მართლზომიერად, ვინაიდან არის დევნილი და შესაბამისად, მასზე ვრცელდება საქართველოს კანონი საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა შესახებ.

კანონის მე-4 მუხლის „დ“ პუნქტის შესაბამისად, დევნილის რეგისტრაციის ადგილი არის სამინისტროში არსებულ დევნილთა მონაცემთა ბაზაში აღნიშნული დევნილის საცხოვრებელი ადგილი, სადაც იგი დევნილობის პერიოდში დარეგისტრირდა, მიუხედავად ამ ადგილის საკუთრების ფორმისა.

ამავე კანონის მე-14 მუხლის პირველი, მეორე, მესამე, მეოთხე და მეხუთე პუნქტების თანახმად:

საცხოვრებელ ფართობთან/საბინაო საკითხებთან დაკავშირებული დავები წყდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ამ კანონის მე-6 მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული მიზეზის აღმოფხვრამდე ან დევნილის გრძელვადიანი საცხოვრებელი უზრუნველყოფამდე დევნილს არ ასახლებენ მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი ფართობიდან, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც:

- ა) დევნილთან ფორმდება წერილობითი შეთანხმება მის მიერ დაკავებული ფართობის სანაცვლოდ მისი სათანადო ფულადი ან სხვა სახის დახმარებით უზრუნველყოფის თაობაზე;
- ბ) დევნილს გამოეყოფა შესაბამისი საცხოვრებელი ფართობი, რომლითაც არ გაუარესდება მისი საყოფაცხოვრებო პირობები;
- გ) ხდება სტიქიური ან სხვა მოვლენა, რომელიც ითვალისწინებს კომპენსაციას და რეგულირდება საერთო წესით.

დევნილის/დევნილი ოჯახის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი ფართობი, ამ კანონის მე-4 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულის გარდა, არის ის საცხოვრებელი ფართობი, სადაც ამ კანონის ამოქმედებამდე დევნილი განასახლა სახელმწიფომ, რომელიც მონაცემთა ბაზაში აღრიცხული იყო, როგორც დევნილთა კომპაქტურად (ორგანიზებულად) განსახლების ობიექტი, რომელშიც სამინისტრო ყოველწლიური სახელმწიფო ბიუჯეტის შესაბამისად ანაზღაურებდა ადმინისტრაციის, საყოფაცხოვრებო და კომუნალური (მათ შორის, მოხმარებული ელექტროენერგიის) მომსახურების ხარჯებს და რომელიც სახელმწიფო ან კერძო საკუთრება იყო.

ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში მესაკუთრე უფლებამოსილია მიმართოს სამინისტროს და შესაბამის ორგანოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაში რეგისტრირებული ან/და ფაქტობრივად მცხოვრები დევნილის გამოსახლების თაობაზე.

თუ მესაკუთრე ისარგებლებს ამ მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრული

უფლებით, იგი ვალდებულია გაითვალისწინოს ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნები.

მოცემულ შემთხვევაში, დადასტურებულია, რომ მოპასუხეები წარმოადგენენ იძულებით გადაადგილებულ პირებს. დადგენილია, რომ აღნიშნული პირები ფლობენ ჯერ სახელმწიფო საკუთრებაში, ხოლო ამჟამად კერძო საკუთრებაში არსებულ სადაო ქონებას.

საქმის მასალებით დადგენილია ასევე, რომ მოპასუხეთათვის აღნიშნული ფართის გადაცემის დროს ქონება ირიცხებოდა სახელმწიფოს ბალანსზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე მუხლის თანახმად, თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს ჩამოერთმევა მფლობელობა, მას სამი წლის განმავლობაში შეუძლია ახალ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოსთხოვოს. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალ მფლობელს აქვს მფლობელობის უკეთესი უფლება. მფლობელობის უკან დაბრუნების მოთხოვნა შეიძლება გამოყენებულ იქნეს უკეთესი უფლების მქონე პირის მიმართაც, თუკი მან ნივთი მოიპოვა ძალადობის ან მოტყუების გზით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის პირველ ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

განსახილველი ნორმის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას (მისი მართლზომიერი მპყრობელია), 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 მფლობელობიდანაა ნაწარმოები.

ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი. კონკრეტული სადავო ურთიერთობის შემთხვევაში, მოპასუხეები წარმოადგენენ მართლზომიერ მფლობელებს, რომელთაც მფლობელობა გადაეცათ სახელმწიფოს ნების საფუძველზე, ისე, რომ არ დადასტურებულა მოსარჩელის უპირატესი უფლება ამ ნების გამოვლენისას ამასთან გასათვალისწინებელია, რომ სადაო ქონების განსახელმწიფოებრიობის დროს დევნილები შესახლებული იყვნენ და

ფლობდნენ სადაო ქონებას შესაბამისად კერძო საკუთრებაში სადაო უძრავი ქონების სახელმწიფოსაგან საკუთრებაში გადაცემისას იგი წარმოადგენდა უფლებრივად ნაკლის მქონე ქონებას და იგი ამ სახით გადავიდა და მიიღო ახალმა მესაკუთრემ.

სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე – 164-ე მუხლები). მნიშვნელოვანია, რომ კანონი მიჯნავს 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), ამასთან ერთად, გასათვალისწინებელია, რომ კეთილსინდისიერი (არაკეთილსინდისიერი) მფლობელობის ინსტიტუტში, ასევე არსებობს განსხვავებები კეთილსინდისიერი მფლობელისა და არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლება-ვალდებულებებში.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით უდავოდ არის დადგენილი, რომ მოსარჩელები სადავო უძრავი ნივთის მპყრობელები არასდროს ყოფილან, შესაბამისად მათ კერ წარმოეშვებოდათ მართლზომიერი მფლობელის უფლებები, ვინაიდან 2015 წელს მფლობელობის უფლების ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემის დროს მოსარჩელებზე გადავიდა მხოლოდ უფლება, სადაო უძრავი ქონების მფლობელობის - მპყრობელობის გარეშე.

ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო უძრავ ქონებას, მოპასუხე მხარე ფლობს მართლზომიერად და მას იგი დაკავებული არ აქვს თვითნებურად. შესაბამისად, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, 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. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად,

რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელებს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის დავის საგნის ღირებულების - 4000 ლარის 3%-ის, 120 ლარის ოდენობით გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე, 53-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელებს უარი ეთქვათ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.
2. მოსარჩელებს სს ე-----ას და ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა გ-----ს დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით 120 ლარის გადახდა.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის 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 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
გოგიჩაშვილი**

გიორგი

