

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს შემდეგი გარემოებების გამო:

გამამტყუნებელი განაჩენით ზაზა როდონაია ცნობილია დამნაშავედ თაღლითობის ჩადენაში, რაც გამოიხატა იმაში, რომ ნ---- ნ-----ის შვილის გერმანიაში გამგზავრების და საერთო ბიზნესაქმიანობის დაწყების საბაბით აიღო სესხი ლიდია ე-----ისაგან, რომლის უზრუნველსაყოფად ლიდია ე-----ის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა ნ---- ნ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება. ზაზა როდონაიამ მიისაკუთრა თანხა და მარტო გაემგზავრა გერმანიაში. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებით ზემოთხსენებული სესხის ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემულ ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელში ცვლილება შევიდა და ლიდია ე-----ის სასარგებლო გადასახდელ თანხად განისაზღვრა 12 201 აშშ დოლარი. სესხის დაუბრუნებლობის გამო ქონება გასხვისდა აუქციონზე, თუმცა გაურკვეველია ა----- ე-----მა რა მახასიათებლების, რა მისამართზე მდებარე ქონება შეიძინა. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში მითითებულია, რომ ა----- ე-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია რუსთავში, ბ------. მათ მფლობელობაში კი არის ამ მისამართზე მე-3 სართულზე არსებული ბინა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ნ---- ნ-----ი, ჯ----- ნ-----ი და მაიამ ნ-----ი ცხოვრობენ მისამართზე რუსთავი, ბ-----ში.

სასამართლოს ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- სარჩელი (ს.ფ. 3-6)

- მოპასუხეების ახსნა-განმარტება (23.07.2019წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. რუსთავში, ბ-----ის (საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრეა ა----- ე-----ი. მას საკუთრების უფლება მიღებული აქვს იძულებით აუქციონზე ბინის შეძენის შედეგად. საკუთრების უფლება რეგისტრირებული ნამდვილი უფლების საფუძველზე.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ ა----- ე-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია უძრავი ქონება შემდეგი მონაცემებით - ქალაქი რუსთავი, ბ-----, ფართი 45,53 კვ.მ. (კოდი 0-----). საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 7 მარტის NA15054316-020/001 განკარგულების საფუძველზე. სააღსრულებო ბიუროს განკარგულება ძალაში, იგი არ გასაჩივრებულა.

მოპასუხის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში არასწორად არის მითითებული სადაო უძრავი ქონების მისამართი, კერძოდ, ბინის სართული. მისი განმარტებით, ბინა მდებარეობის მე-3 სართულზე, ხოლო რეგისტრაციის მონაცემებში მითითებულია მე-2 სართული.

მოპასუხის მიერ წარმოდგენილია ააიპ რუსთავის მუნიციპალური არქივის მიერ 2019 წლის 25 ივნისს ბინის ორდერი N8, რომლის მიხედვით, 1995 წლის 7 ნოემბერს ჯ----- ნ-----ს გადაეცა ბინა მდებარე რუსთავი, ბ-----

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ 2019 წლის 21 ივნისს მოსარჩელე ა----- ე-----ის განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება უძრავ ქონებაზე მდებარე რუსთავი, ბ----- და მონაცემებში მე-3 სართულის მითითება, საჯარო რეესტრის 2019 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილებით განცხადება არ დაკმაყოფილდა, რადგან სარეგისტრაციო მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის არსებობა არ დგინდება.

მხარეების განმარტებით დასტურდება, რომ მრავალბინიანი შენობა, სადაც სადაო ბინა მდებარეობს, სამსართულიანია, ხოლო სადაო ბინა ფაქტობრივად მე-3 სართულზე მდებარეობს, ხოლო ბინის ნომერია N25. ასეთი ნომრით სხვა ბინა ამ მისამართზე არ მდებარეობს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სარეგისტრაციო მონაცემებში ბინის მისამართში თუნდაც უზუსტობის არსებობა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ნამდვილობის და სისწორის პრეზუმფციას არ აბათილებს და მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სისწორეს ეჭვქვეშ არ აყენებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „უ“ პუნქტის თანახმად, ნუმერაცია არის მუნიციპალიტეტის დასახლებაში არსებული გეოგრაფიული ობიექტისათვის, ბინისათვის ან სხვა ობიექტისათვის ნომრის მინიჭება ციფრების ან/და ქართული ანბანის ასოების გამოყენებით; ამ მუხლის „დ“ პუნქტის მიხედვით, მისამართი არის გეოგრაფიული ობიექტის, ბინის ან სხვა ობიექტის სივრცეში ლოკალიზაციის საშუალება, მისი მდებარეობის აღმნიშვნელი უნიკალური ტექსტობრივი ჩანაწერი, რომელიც იქმნება ქართული ანბანის ასოებისა და ციფრების მეშვეობით და შეიცავს გეოგრაფიული ობიექტის სახელწოდების ან/და ნუმერაციის შესახებ ინფორმაციას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მიხედვით, 1. საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და

ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა; 2. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სიტყვა პრეზუმფცია – *preasumptio* ლათინური წარმოშობის სიტყვაა და ვარაუდს ნიშნავს. სამართალში მას დიდი პრაქტიკული მნიშვნელობა ენიჭება. დაუდასტურებელი მოვლენა ან ფაქტი მიიჩნევა, ივარაუდება არსებულად, დადასტურებულად და მას სამართლებრივი შედეგები უკავშირდება. 312-ე მუხლის საფუძველზე უკავშირდება საკუთრების უფლების არსებობა.

საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ადგენს რეგისტრირებული ჩანაწერის სისწორის ვარაუდს, ვიდრე კანონიერ ძალაშია ჩანაწერის სამართლებრივი საფუძველი – აქტი ან გარიგება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ რეგისტრირებული ჩანაწერის უსწორობასა და მცდარობაზე მიუთითებს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ დადგენილი უფლებრივი ნაკლი, რაც გამორიცხავს უფლების ნამდვილობასა და მართლზომიერებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, 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 შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

განსახილველ საქმეში სადაო არ არის გარიგების საფუძველზე უძრავი ნივთის შეძენის მართლზომიერება, მაგრამ ამ ნორმის ბოლო წინადადებით ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივრის არსებობის შემთხვევაა მოწესრიგებული. საჩივარში სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობით სასამართლოში განსახილველი სარჩელი ან ადმინისტრაციულ ორგანოში სარეგისტრაციო ჩანაწერის წინააღმდეგ წარდგენილი საჩივარი არ იგულისხმება და საჩივარში შეიძლება მოიაზრობდეს დაინტერესებული პირის მიერ განცხადებული პრეტენზია სარეგისტრაციო ჩანაწერის წინააღმდეგ. ამ შემთხვევაში მოპასუხეები სარჩელი წინააღმდეგ აცხადებენ, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში მითითებულია სადაო საცხოვრებელი ბინის სართული მცდარად.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილში ყურადღება გამახვილებულია სუბიექტურ ფაქტორებზე, რომელთა არსებობა გამორიცხავს მითითებული პრეზუმფციის მოქმედებას. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნებისმიერი დავა ქონებაზე არ განაპირობებს რეგისტრირებული უფლების ნამდვილობის ეჭვქვეშ დაყენებას. „ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი“ გულისხმობს არა ნებისმიერ პრეტენზიას მესაკუთრის მიმართ, არამედ რეგისტრირებული უფლების ნამდვილობის გასაჩივრებას, რასაც შეიძლება მოჰყვეს რეგისტრირებული უფლება გაქარწყლება, სარეგისტრაციო ჩანაწერის გაუქმება, უფლების ნამდვილი მფლობელის უფლებების აღიარება.

რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მოქმედებს იმ დრომდე, ვიდრე პრეზუმირებული ფაქტის უსწორობა არ დამტკიცდება, უსწორობაში კი იგულისხმება უფლების წარმომშობი აქტის ან გარიგების ბათილად ცნობა, რეგისტრირებული უფლების შინაარსის უსწორობა და არა უფლების რეგისტრაციის დროს ტექნიკური ხასიათის შეცდომის გამოვლენა. რეგისტრირებული მონაცემების სისწორის და უტყუარობის პრეზუმფციას არ აბათილებს ტექნიკური ხარვეზის არსებობა, მისამართის ან ფართობის უსწოროდ მითითება, რაც არ არის გამოწვეული საკადასტრო მონაცემების მცდარი მონაცემების რეგისტრაციით, ქონების მდებარეობის არასწორი აღრიცხვით და ამით სხვა პირთა ქონების რეგისტრაციით.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 202. მუხლის მიხედვით, 1. სამისამართო რეესტრის მონაცემების შექმნის საფუძველია როგორც დაინტერესებული პირების მიერ წარდგენილი, ისე მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული, სააგენტოს ან სახელმწიფო ორგანოს, ავტონომიური რესპუბლიკის ორგანოს ან/და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალიტეტის) ორგანოს მიერ შექმნილი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია გეოგრაფიული ობიექტების სახელდებისა და ნუმერაციის შესახებ; 2. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივით განახორციელოს საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული გეოგრაფიული ობიექტების, ბინების ან სხვა ობიექტების ნუმერაცია; 3. სამისამართო რეესტრში გეოგრაფიული ობიექტის, ბინის ან სხვა ობიექტის ნუმერაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია სააგენტოში დაცული ან/და დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, უძრავი ქონების საკუთრების/სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია; 4. დაუშვებელია იმ გეოგრაფიული ობიექტის ნუმერაცია, რომელიც არ არის სახელდებული საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით; 5. უძრავ ნივთზე საკუთრების/უძრავი ნივთით სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში არასრული/არასწორი მისამართის არსებობის შემთხვევაში სააგენტო უზრუნველყოფს მისამართის დაზუსტებას, რის თაობაზედაც იღებს შესაბამის გადაწყვეტილებას.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში სადაო ბინა რეგისტრირებულია მე-2 სართულზე, ხოლო მხარეთა განმარტებების მიხედვით, იგი ფაქტობრივად მე-3

სართულზე მდებარეობს. თავად მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ბინის ორდერში მითითებულია, რომ ჯ----- ნ-----ს გადაეცა მე-2 სართულზე მდებარე ბინა. ამავე დროს ორდერში და ამონაწერში მითითებულია ბინის ნომერი N25. მოპასუხეების განმარტებით, ამჟამად კორპუსში სართულების აღრიცხვა შეცვლილია, რომლის არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელი რეგისტრაციის მონაცემებში განხორციელდეს მისამართის დაზუსტება საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის 303-ე მუხლის საფუძველზე. ამ ნორმის მიხედვით, დამისამართების მონაცემების საფუძველზე ხდება უძრავი ნივთის საკუთრების/სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში არსებული არასრული/არასწორი მისამართის არსებობის შემთხვევაში, გეოგრაფიული ობიექტისათვის, მისი კომპლექსისა და ნაწილებისათვის ახალი მისამართის მინიჭება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს.ფ. 14. ტომი 1)
- საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების ასლები (ს.ფ. 193. ტომი 1)
- ბინის ორდერის ასლი (ს.ფ. 208-209. ტომი 1)
- მოპასუხის განმარტებები (23.07.2019წ 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. ასევე უნდა დაკმაყოფილდეს მოთხოვნა უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე ზიანის ანაზღაურების შესახებ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე, 312-ე, 170-ე, 159-ე, 168-ე, 162-ე, 164-ე მუხლი
- 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 ა----- ე-----ის 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. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მოსარჩელის საკუთრების უფლება არ ქარწყლდება იმის გამო, რომ შესაძლოა ბინის მისამართი უსწოროდაა აღრიცხულია. ასეთი გარემოების დადასტურება უფლების ნამდვილობას არ აყენებს ეჭვქვეშ, რადგან მოპასუხე პრეტენზიას არ აცხადებს ქონებაზე მისი საკუთრების უფლების აღდგენის შესახებ. სარეგისტრაციო მონაცემებში მცდარი მისამართის მითითება იმ შემთხვევაში აბათილებს სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფციას, თუ ეს ეფუძნება არასწორ საკადასტრო მონაცემებს და ამავდროულად ეს ხელყოფს სხვა პირთა მართლზომიერ უფლებებს ამ ქონებაზე. ამ შემთხვევაში ქონების ყოფილი მესაკუთრეები არ დაობენ ქონების მათ საკუთრებაში დაბრუნების შესახებ, ხოლო მცდარი მისამართის შეცვლა შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ინსტრუქციით დადგენილი წესით.

ამდენად, ა----- ე-----ის საკუთრების უფლება წარმოშობილია ნამდვილი უფლების საფუძველზე და მას უფლება აქვს ისარგებლოს მისი კუთვნილი ქონებით კანონით დადგენილი წესით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის 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 შებოჭვის ფარგლებში, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტური უფლება არ არის და მესაკუთრის უფლება შებოჭილია 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“. 39. საკუთრების შეძენის შესაძლებლობა ემსახურება საკუთრების ძირითადი უფლების რეალიზებას. შესაბამისად, კანონმდებლობა უნდა უზრუნველყოფდეს საკუთრების შეძენას და მისი გამოყენების, საკუთრებით სარგებლობის შესაძლებლობას. (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის N3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანიის 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 უნდა 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 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)**“

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მას შემდეგ, რაც ქონება გასხვისდა იძულებით აუქციონზე, შეწყდა ბინაზე მოპასუხეების მართლზომიერი მფლობელობის უფლება.

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. მოპასუხე სადავო ქონებას ფლობს კანონისმიერი და სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მოპასუხის მიერ სადაო ბინის ფლობის თმენის ვალდებულების არსებობას. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები და სადავო ნივთის გამოთავისუფლება და მისთვის გადაცემა მოითხოვოს. აქედან გამომდინარე, მესაკუთრის პრეტენზია მოპასუხის მიმართ დასაბუთებულია, რაც სადაო უძრავ ქონებაზე მოპასუხის 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 ჯამურად 120 ლარის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

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 ა----- ე-----ის სარჩელი;
- 1.2. ნ---- ნ-----ი, ჯ----- ნ-----ი და მ----- ნ-----ი გამოსახლდნენ უძრავი ქონებიდან - რუსთავი, ბ----- (საკადასტრო კოდი 0-----), ეს ქონება გამოთხოვილი იქნას მოპასუხეების მფლობელობიდან და ა----- ე-----ს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში

2. ნ---- ნ-----ს, ჯ----- ნ-----ს და მ----- ნ-----ს დაეკისროთ ა----- ე-----
-----ისათვის 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