

უზრუნველყოფის მიზნით ბინა დატვირთული იყო იპოთეკით. კობა გოჩელაშვილმა ვალი არ გადაიხადა, რის გამოც ბინა გაუყიდა აუქციონზე. აუქციონი ჩატარდა კანონის დარღვევით, სააღსრულებო წარმოების შესახებ შეტყობინება მათ არ ჩაბარებიათ, შემძენს ბინა არ უნახავს და იგი კეთილსინდისიერი შემძენი არ არის.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოპასუხე ვ---- გ-----ის სარგებლობაშია უძრავი ქონება მდებარე რუსთავში, ქ. რუსთავში ტ----- .

სასამართლოს ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- სარჩელი (ს.ფ. 3-6. ტომი 1)
- შესაგებელი (ს.ფ. 23-26. ტომი 1)
- მოპასუხის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (15.01.2020წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ქ. რუსთავში ტ-----ის (საკადასტრო კოდი 0----- -) მესაკუთრეა რ----- კ-----ი. მას საკუთრების უფლება მიღებული აქვს იძულებით აუქციონზე ბინის შეძენის შედეგად 2018 წლის 23 მაისს.

2018 წლის 25 მაისს გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ქ. რუსთავში ტ-----ზე (საკადასტრო კოდი 0-----) რეგისტრირებულია რ----- კ-----ის საკუთრების უფლება. უფლების რეგისტრაციის საფუძველია სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 23 მაისის განკარგულება N A17117333-022/001.

ვ---- გ-----ეს სასამართლოში აღძრული აქვს ადმინისტრაციული სარჩელი აუქციონის შედეგების შესახებ გამოცემული განკარგულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. სარჩელის საფუძველად მითითებულია ის გარემოება, რომ იგი სააღსრულებო მოქმედებების შესახებ ინფორმირებული არ იყო იგი, როგორც ბინის მესაკუთრე და მოვალე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. გადაწყვეტილებით დადგენილია შემდეგი გარემოებები:

- განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ იპოთეკით დატვირთული სადავო უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. რუსთავი, ტ-----, საკადასტრო კოდი 0-----, რეალიზაციის მიზნით აღსრულების ეროვნული ბიუროს ვებ. გვერდის - www.eauction.ge საშუალებით ელექტრონული აუქციონი პირველად გამოცხადდა 2018 წლის

24 აპრილს, ლოტის საწყის ფასად განისაზღვრა - 42000 ლარი, რაც შეადგენს სწორედ ქონების შეფასების შესახებ დასკვნის თანახმად განსაზღვრული ოდენობის 56000 ლარის 75%-ს. დადგენილია, რომ აღნიშნული აუქციონი არ შედგა, რის გამოც აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ 2018 წლის 01 მაისს გამოცხადდა პირველი განმეორებითი აუქციონი, სადაც ლოტის საწყის ფასად განისაზღვრა 28000 ლარი, რაც შეადგენს ქონების შეფასების შესახებ დასკვნის თანახმად განსაზღვრული ოდენობის 56000 ლარის 50%-ს, თუმცა აუქციონი ამჯერადაც არ შედგა. აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მეორე განმეორებითი აუქციონი გამოცხადდა 2018 წლის 08 მაისს, სადაც ლოტის საწყისი ფასი განისაზღვრა 0 ლარით. აღნიშნულ აუქციონზე ქონება გაიყიდა 8400 ლარად და გამოვლინდა გამარჯვებული.

- ვ---- გ-----ისთვის თავიდანვე იყო ცნობილი მის მიერ იპოთეკით დატვირთული ქონების შესყიდვის შესახებ. სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ განმარტა, რომ იგი თავად იხდიდა სესხის თანხას სამი თვის მანძილზე, ხოლო შემდგომ გადახდა შეწყვიტა. ამასთან, სასამართლო სხდომაზე ვ---- გ-----ემ დაადასტურა, რომ იგი მეუღლესთან ერთად შეხვდა კრედიტორის - შპს „ჯი-ეს-ეფ ჯგუფის“ დირექტორს ზაზა ნოზაძეს სესხის თაობაზე. საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დგინდება, რომ ზაზა ნოზაძემ გამოიჩინა რა კეთილი ნება, 2017 წლის 27 დეკემბერს განცხადებით მიმართა კერძო აღმასრულებელ შორენა ლაბარტყავას და მოითხოვა სააღსრულებო საქმის დროებით შეჩერება და იპოთეკით დატვირთულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. რუსთავი, ტ-----, საკადასტრო კოდი 0-----, ყადაღის გაუქმება, თუმცა სესხის თანხა კვლავ არ იქნა დაფარული, რის გამოც მან სამი თვის შემდგომ - 2018 წლის 26 მარტს კვლავ მიმართა კერძო აღმასრულებელ შორენა ლაბარტყავას და მოითხოვა სააღსრულებო საქმის განახლება და კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებების გატარება.
- 2018 წლის 30 მარტს კერძო აღმასრულებელმა შორენა ლაბარტყავამ გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ NA17117333-016/004 წინადადებით მიმართა მოვალე ვ---- გ-----ეს. საქმის მასალებში წარმოდგენილი აღნიშნული წინადადების ბოლო გვერდზე მითითებულია ხელნაწერი: „ჩავიბარე წინადადება ვ---- გ-----ემ, 3----- (ხელმოწერა) 30.03.2018, 551949452, 571167537.“ ვ---- გირგენაძის განმარტებით, წინადადების ბოლო გვერდზე არსებული ეს ხელნაწერი ნამდვილად მის მიერ არის შესრულებული, თუმცა აღმასრულებელმა იგი მოატყუა, ხელნაწერი დააწერინა, მაგრამ მისთვის არანაირი დოკუმენტი არ გადაუცია. მხოლოდ ზეპირად განუმარტა, რომ დოკუმენტი შეეხებოდა სესხის გრაფიკით გადახდის საკითხს. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის განმარტება, რომ ხელმოწერა მოტყუებით ან შეცდომაში შეყვანის შედეგად გააკეთა.

გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია სააპელაციო წესით ვ---- გურგენიძის მიერ.

ამდენად, აუქციონის ჩატარებამდე ქონების მესაკუთრე იყო ვ---- გ-----ე, რომელმაც ბინა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა კობა

გოჩელაშვილისაგან. კერძოდ, ვ---- გ-----ემ ბინა შეიძინა 2018 წლის 3 იანვარს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე და დარეგისტრირდა მის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში. ბინა დატვირთული იყო იპოთეკით შპს ჯი ეს ეფ ჯგუფის სასარგებლოდ კობა გოჩელაშვილის ვალდებულების უზრუნველყოფის მიზნით. ვ---- გ-----ის მიერ საკუთრების უფლების მიღების შემდეგაც ბინაზე იპოთეკის უფლება ძალაში დარჩა. ამდენად, ვ---- გ----- ისათვის ცნობილი იყო წინა მესაკუთრის ფულადი ვალდებულების შესახებ, გარკვეული დროის მანძილზე იგი ასრულებდა ამ ვალდებულებას, ხოლო ფულადი ვალდებულების სრულად შეუსრულებლობის გამო მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით განხორციელდა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია. ვ---- გ-----ე ასაჩივრებს აუქციონის შედეგებს, ხოლო აღსასრულებელი აქტის მიმართ მას პრეტენზია არ გააჩნია, ხოლო სააღსრულებო წარმოების მასალებით ირკვევა, რომ წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ პირადად ვ---- გ-----ემ ჩაიბარა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს.ფ. 16-17. ტომი 1)
- შესაგებელი (ს.ფ. 23-27. ტომი 1)
- მხარეების განმარტებები (15.01.2020 სხდომის ოქმი CD დისკი)
- სააღსრულებო წარმოების მასალების ასლები (ს.ფ. 133-292. 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 რ----- კ-----ი არის იმ უძრავი ქონების მესაკუთრე, რომელიც არის მოპასუხის 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.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპის თანახმად მოსარჩელე არის სადაო საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრე, მოსარჩელის საკუთრების უფლება წარმოშობილია ნამდვილი უფლების საფუძველზე.

განსახილველ სარჩელში დავის საგანია უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა, ხოლო მოსარჩელეს საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს იძულებით აუქციონზე ქონების შეძენით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, 1. რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა; 2. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვიისების სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლი სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მსგავსად ადგენს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფციას, რომლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

ამავე კანონის 26-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

მოსარჩელის მიერ აღძრულია ადმინისტრაციული დავა, სადაც გასაჩივრებულია სააღსრულებო ბიუროს განკარგულება აუქციონზე გამარჯვებულად რ----- კ-----ის აღიარების შესახებ, რაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია, ხოლო ამ აქტის გასაჩივრება არ აჩერებს ამ აქტის საფუძველზე წარმოშობილი შედეგების მოქმედებას, არ

აჩერებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრება არ აჩერებს რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედებას და არ კრძალავს ამ მონაცემების საფუძველზე ამონაწერის თუ სხვა სამართლებრივი აქტის გაცემას, თუ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული აღმასრულებლის განკარგულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით სარჩელი აღძვრა თავისი არსით საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გასაჩივრებას გულისხმობს, ხოლო ზემოთდასახელებული ნორმის საფუძველზე ეს გასაჩივრება რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედებას არ აჩერებს.

მოსარჩელის მიერ ამ განკარგულების გასაჩივრების მიზანია მოსარჩელის საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერის სისწორის პრეზუმფციის გაქარწყლება, ხოლო აუქციონის მიმართ პრეტენზია მხოლოდ იმაში მდგომარეობს, რომ მას აუქციონის შესახებ არ ეცნობა. მოსარჩელეს სააღსრულებო დოკუმენტის, აღსასრულებელი აქტის მიმართ პრეტენზია არ გააჩნია.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების გასაჩივრება თავისთავად, გასაჩივრების ყოველ შემთხვევაში არ აყენებს ეჭვქვეშ რეგისტრირებული უფლების ნამდვილობას.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მიზანია სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვა და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა. უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული უფლება მანამდეა კანონიერი, უფლებამოსილი პირს მანამდე შეუძლია, თავისუფლად განკარგოს ეს ქონება, ვიდრე რეგისტრაციის საფუძველი (სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგება, ადმინისტრაციული აქტი, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება და სხვა) არ გაუქმდება, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საჯარო რეესტრის ჩანაწერების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მოქმედებს იმ დრომდე, ვიდრე პრეზუმირებული ფაქტის უსწორობა არ დამტკიცდება. ეს კი, მიიღწევა უფლების საფუძველად არსებული გარიგების ან აქტის ბათილობით. უფლების ნამდვილობის გამომრიცხველი გარემოებების არსებობის ფაქტი სასამართლომ უნდა დაადგინოს. სსსკ-ის 312.2 მუხლის სიტყვა-სიტყვითი განმარტებით თუ ვიმსჯელებთ, სასამართლოში საჩივრის (სარჩელის) შეტანა გამორიცხავს ამ ნორმით გათვალისწინებული ვარაუდის მოქმედებას, რაც არასწორია, ვინაიდან მარტოოდენ გასაჩივრების ფაქტი არ აჩერებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მოქმედებას, თუ არ დადასტურდა უფლების ნამდვილობის ხარვეზი თავად გარიგების მხარეთა მიერ ან სასამართლოს კანონიერ ძალაში

შესული გადაწყვეტილებით. მანამდე ივარაუდება, რომ რეგისტრაციის შედეგად განხორციელებული ჩანაწერი სწორია და, შესაბამისად, უფლება ნამდვილი (**შდრ <http://www.gecc.ge/>, სსკ-ის 312-ე მუხლის კომენტარი**).

სასამართლო აღნიშნავს, რომ უფლების რეგისტრაციის წარმომშობი გარიგების ან აქტის გასაჩივრება რეესტრში არსებული ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის გამომრიცხველი გარემოებაა არა ყოველგვარი გასაჩივრების შემთხვევაში, რადგან ასეთ შემთხვევაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა უზრუნველყოფილი ვერ იქნება და ნებისმიერი პირის პრეტენზიის საფუძველზე რეგისტრირებული უფლება საეჭვო გახდებოდა. შესაბამისად, გასაჩივრების შემთხვევაში მნიშვნელოვანი შეფასდეს პრეტენზიის საფუძველი.

რეგისტრირებული მონაცემების სისწორის პრეზუმფციის მოქმედება სუბიექტურ და ობიექტურ ფაქტორებს ეყრდნობა. 312.II მუხლის მიხედვით, ყურადღება გამახვილებულია სუბიექტურ ფაქტორებზე, რომელთა არსებობა გამორიცხავს მითითებული პრეზუმფციის მოქმედებას. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი. 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 რეესტრის მწარმოებელ ორგანოში. (**<http://www.gecc.ge/>, სსკ-ის 312-ე მუხლის კომენტარი**).

საქართველოს უზენაესმა სასამართლოს 2011 წლის 17 თებერვლის განჩინებაში საქმეზე ას-888-836-2010 განმარტა, რომ შემძენი არ შეიძლება ჩაითვალოს არაკეთილსინდისიერად და მასთან დადებული გარიგება გაბათილდეს, თუ რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის ყველა დოკუმენტი ამ ნივთთან დაკავშირებით სამართლებრივად მოწესრიგებულია და სასამართლოში დავის წაგების რისკი მინიმუმამდეა დაყვანილი. დავის დროს ქონების გასხვისების არაკეთილსინდისიერებას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც შემძენისათვის ცნობილია, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მესაკუთრეს საკუთრების უფლება არამართლზომიერად აქვს მოპოვებული და ნივთი სხვისდება შესაბამისი სამართლებრივი შედეგის თავიდან ასაცილებლად“ .

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „36. მნიშვნელოვანია ერთმანეთისგან გაიმიჯნოს რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზიანობის შესახებ ცოდნა და იმის ცოდნა, რომ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივარი არსებობს. პირველ შემთხვევაში მყიდველმა იცის რეესტრში რეგისტრირებული უფლების უფლებრივი ნაკლის შესახებ, აქვს ინფორმაცია, რომელიც ეჭვქვეშ აყენებს რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებას. ხოლო მეორე შემთხვევაში მყიდველმა უბრალოდ იცის, რომ რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობას გარკვეული პირი ეჭვქვეშ აყენებს. **იმ**

შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი ანუ როდესაც მიმდინარეობს ადმინისტრაციული დავა რეესტრის ჩანაწერის არასწორად განხორციელებაზე ან დავა უძრავი ქონების საკუთრების შესახებ და ამ ფაქტზე შემძენი ინფორმირებულია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი შემძენის მიერ საკუთრების შეძენის ფაქტს ეჭვქვეშ არ აყენებს“. (2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმე/ №3/4/550, საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკასაციო სასამართლოს და საკონსტიტუციო სასამართლოს ეს განმარტებები შემძენის არაკეთილსინდისიერებაზე დავის საკითხს შეეხებოდა, თუმცა ეს განსახილველი დავის მსგავსი საკითხია, რადგან შეეხება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ჩანაწერის გასაჩივრების დროს პრეზუმფციის გამოორიცხვას.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრში ჩანაწერის და ჩანაწერის საფუძვლად არსებული გარიგების ან აქტის გასაჩივრება თავისთავად ეჭვქვეშ არ აყენებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სისწორის პრეზუმფციას და ეს დამოკიდებულია დაინტერესებული პირის საჩივრის საფუძვლებზე. შესაბამისად, ამ შემთხვევაში აუქციონის შედეგების გასაჩივრება მოსარჩელის მიერ საკუთრების უფლების შეძენის მართლობიერებას ეჭვქვეშ არ აყენებს, არ აქარწყლებს რეგისტრირებული უფლების ნამდვილობას, რის გამოც მოსარჩელეს უფლება განახორციელოს კანონით მესაკუთრისათვის მინიჭებული უფლებები.

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 მართლობიერი 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 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. 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 მოპასუხის მართლზომიერი მფლობელობის უფლება, რადგან მესაკუთრეს სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი საფუძვლით არ წარმოშობია მოპასუხის მიერ ბინის ფლობის თმენის ვალდებულება ან მასთან ქირავნობის ან თხოვნის 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 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.

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. სასამართლო ამ საკითხზე მოიშველიებს საქმეზე №ას-881-2019 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 25 ივლისის განჩინებაში გაკეთებულ განმარტებას: „15. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველი ვერ გახდება კასატორის ვერც ის პრეტენზია, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებს არ უმსჯელიათ მოპასუხესთან ერთად მცხოვრებ პირებზე. ამ თვალსაზრისით, პალატა მიუთითებს „სააღსრულებო წარმოებათა“ შესახებ საქართველოს კანონის 84-ე მუხლის მე-2 პუნქტზე და აღნიშნავს, რომ მოვალეთა გამოსახლება უძრავი ქონებიდან ხდება მათთან მყოფ პირებთან ერთად, შესაბამისად, აღნიშნული გარემოება ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებას არ გამოიწვევს“. ამდენად, სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის 84-ე მუხლის საფუძველზე უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შემთხვევაში მოპასუხეს ევალება მესაკუთრისათვის ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა, რაც ნიშნავს მოპასუხის და მასთან მყოფი პირების გამოყვანას ბინიდან და მათი კუთვნილი ნივთებისაგან ბინის გათავისუფლებას.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამ ნორმის შესაბამისად, მოპასუხეებმა მოსარჩელეს უნდა აუნაზღაუროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარი.

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

გადაწყვიტა:

1. დაკმაყოფილდეს რ----- კ-----ის სარჩელი;

1.1. ვ---- გ-----ის მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას რ----- კ-----
-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - ქ. რუსთავში ტ-----
----- (საკადასტრო კოდი: 0-----) და რ----- კ-----ს გადაეცეს
გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;
2. ვ---- გ-----ეს დაეკისროს რ----- კ-----ისათვის სახელმწიფო ბაჟის
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