



საქმე №2/628-2018

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

17.01.2020 წელი
რუსთავი

ქ.

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

სხდომის მდივანი სალომე არევაძე

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

მოპასუხე ა— ა-----ა

დავის საგანი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ა— ა-----ას მფლობელობიდან გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, ს-----
-----ში მდებარე უძრავი ქონების კოდი 8-----, გამოთხოვა
და სს ს-----ისათვის ქონების ჩაბარება თავისუფალ
მდგომარეობაში,

მოსარჩელის განმარტებით, მის საკუთრებაშია გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, ს-----
-----ში მდებარე უძრავი ქონება კოდი 8-----, რომელიც
შეიძინა 2015 წლის 24 მარტს გამართულ იძულებით აუქციონზე. ქონება საჯარო
რეესტრში რეგისტრირებულია მის საკუთრებად. მესაკუთრესთან
შეუთანხმებლად ქონებას ფლობს და სარგებლობს ქონების ყოფილი
მესაკუთრე ა— ა-----ა, 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. ბანკის მიმართ აქვს დავალიანება, რომლის გადახდაზე ბანკთან მოლაპარაკებებს დიდი ხნის მანძილზე აწარმოებს. მასთან ერთად ცხოვრობს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე შვილი, რომლებსაც სხვა საცხოვრებელი არა აქვთ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება კოდი 8-----, არის მოპასუხე ა—ნ ა-----ას მფლობელობაში. იგი ქონებას ფლობს მესაკუთრე სს საქართველოს ბანკთან შეთანხმების გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- სარჩელი (ს.ფ. 3-7. ტომი 1)
- შესაგებელი (ს.ფ. 73-76. ტომი 1)
- მოპასუხის განმარტება (17.01.2020წ სხდომის ოქმი CD დისკი)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონების კოდი 8-----, მესაკუთრეა სს „ს-----ი“. მას საკუთრების უფლება მიღებული აქვს აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლებამოსილების მიღების შესახებ 2015 წლის 24 მარტის განკარგულების საფუძველზე.

2015 წლის 19 აგვისტოს გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სს ს-----ი არის გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონების 1500 კვმ სასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის (კოდი 8-----), მესაკუთრე. საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლებამოსილების მიღების შესახებ 2015 წლის 24 მარტის N 14035634-014/001 განკარგულების საფუძველზე. საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2015 წლის 19 აგვისტოდან

მხარეთა განმარტებით დასტურდება, რომ ა—ნ ა-----ას და სს ს-----ს შორის არსებობდა სესხის სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ჯეროვნად შეუსრულებლობის გამო სადაო ქონება გასხვისდა იძულებით აუქციონზე. ა—ნ ა-----ა არის ბინის ყოფილი მესაკუთრე, ხოლო უძრავი ქონება მოპასუხის წინამორბედ სს ტაოპრივატბანკთან 2008 წლის 25 იანვრის იპოთეკის ხელშეკრულებების საფუძველზე დატვირთული იყო იპოთეკით.

სს „ს-----ის“ საკუთრების უფლება სადაო არ არის. აუქციონის შედეგები და არც სესხის ხელშეკრულების შესრულებასთან დაკავშირებული საკითხები სადაო არასდროს ყოფილა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერები (ს.ფ. 15-18. ტომი 1)

- მხარეთა განმარტებები (17.01.2020 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, 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 შეცვლილებულიმ 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 2015 წლის 24 მარტიდან არის სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრე, მისი საკუთრების უფლება მოპოვებულია საჯარო აუქციონზე ქონების შეძენით, რომლის მართლზომიერება სადაო არ არის.

ვინდიკაციური მოთხოვნის მეორე ელემენტია მოპასუხის მიერ მოსარჩელის კუთვნილი ქონების მფლობელობა და ის, თუ რა არის ამ მფლობელობის საფუძველი.

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 მართლზომიერი 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.

საკუთრების უფლების სამართლებრივ გარანტიას ზემოთმითითებულ ნორმასთან ერთად ქმნის საქართველოს კონსტიტუციის მე-4 მუხლი, რომლის შესაბამისად, "სახელმწიფო ცნობს და იცავს ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებს და თავისუფლებებს, როგორც წარუვალ და უზენაეს ადამიანურ ღირებულებებს. ხელისუფლების განხორციელებისას ხალხი და სახელმწიფო შეზღუდულნი არიან ამ უფლებებითა და თავისუფლებებით,

როგორც უშუალოდ მოქმედი სამართლით”.

საკუთრების უფლება აღიარებულია ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა ევროპული კონვენციის 1-ლი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით, რომლის მიხედვით, „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. ამასთან, წინარე დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახდებისა თუ მოსაკრებლების ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად.“

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.

მოსარჩელეს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე გადაუვადდა სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის გადახდა, რის გამოც საქმეზე წინასწარ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი არ არის და სახელმწიფო ბიუჯეტში თანხის გადახდა ეკისრება მოპასუხეს სსსკ 55-ე მუხლის საფუძველზე. საქმეში წარმოდგენილი არ არის მტკიცებულებები, რაც ადასტურებს სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან მოპასუხის გათავისუფლების კანონისმიერ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარჩელის ფასი ამ საქმეზე შეადგენს 4000 ლარს, რომლის 3% არის 120 ლარი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 14-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავა მაგისტრატი მოსამართლის განსჯადია, რის გამოც ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე სახელმწიფო ბაჟი ნახევრდება და შეადგენს 60 ლარს. ამ ნორმების შესაბამისად მოპასუხეს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის 60 ლარის გადახდა, რაც უნდა გადაიხადოს შემდეგ ანგარიშზე სახაზინო კოდი 300063150; ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ბანკი ხაზინა.

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 სს „ს-----ის“ სარჩელი;
- 1.1. ა— ა-----ას მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება 1500 კვმ სასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი (კოდი 8-----), და სს ს-----ს ქონება ჩაბარდეს თავისუფალ მდგომარეობაში,
2. ა— ა-----ას დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის 60 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. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

დიანა გოგატიშვილი