



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

საქმე №28/4936-14

29 ივლისი, 2015 წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი - ქეთევან მესხიშვილი
მოსამართლეები - ნატალია ნაზლაიძე, მანანა ჩოხელი

სხდომის მდივანი – დარეჯან ბიძინაშვილი

I აპელანტი – ვ. დ.

მოწინააღმდეგე მხარე - ე. გ.

II აპელანტი – ე. გ.

მოწინააღმდეგე მხარე – მ. ს.

თავდაპირველი მოპასუხე - თ. მ.

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილება

I აპელანტის მოთხოვნა – გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება ვ. დ.-ს მიმართ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

II აპელანტის მოთხოვნა - გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და მ. ს.-ს ნაწილში მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

ე. გ.-ს მიერ თ. მ.-ს, მ. ს.-ს და ვ. დ.-ს მიმართ წარდგენილი სასარჩელო მოთხოვნა:



1.1. ე. გ.-ს საკუთრებად რეგისტრირებული, თბილისში, ს.-ს ქუჩა #XX მისამართზე მდებარე, 29 მ² ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული #1 შენობა-ნაგებობის (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX) მოპასუხე თ. მ.-ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა;

1.2. ე. გ.-ს საკუთრებად რეგისტრირებული, თბილისში, ს.-ს ქუჩა #XX მისამართზე მდებარე, 57 მ² ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული 43,33 მ² საერთო ფართის მქონე #1 და #2 შენობა-ნაგებობების (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX) მოპასუხე ვ. დ.-ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა;

1.3. ე. გ.-ს საკუთრებად რეგისტრირებული, თბილისში, ს.-ს ქუჩა #XX მისამართზე მდებარე, 55 მ² ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX), 302 მ² ფართის მქონე მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX) მოპასუხე მ. ს.-ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილებით ე. გ.-ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

1.1. მოპასუხე თ. მ.-ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა თბილისში, ს.-ს ქუჩა #XX მისამართზე მდებარე, ე. გ.-ს საკუთრებად რეგისტრირებული, 29 მ² ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული #1 შენობა-ნაგებობა (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX);

1.2. მოპასუხე ვ. დ.-ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა თბილისში, ს.-ს ქუჩა #XX მისამართზე მდებარე, ე. გ.-ს საკუთრებად რეგისტრირებული, 57 მ² ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული 43,33 მ² საერთო ფართის მქონე #1 და #2 შენობა-ნაგებობები (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX);

1.3. ე. გ.-ს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე თბილისში, ს.-ს ქუჩა #XX მისამართზე მდებარე, მოპასუხე მ. ს.-ს მიერ დაკავებული უძრავი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის შესახებ მოთხოვნის ნაწილში.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. სასამართლომ უდავოდ და ამასთან, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 31 მაისის #28/2256-09 განჩინების საფუძველზე დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მოსარჩელებს ვ. დ.-ს, გ. მ.-ს და მ. ს.-ს და მოპასუხე პ. მ.-ს უფლებამონაცვლე ა. მ.-ს შორის შედგა მორიგება. ამ მორიგებით შეწყდა დავა მოსარჩელების ვ. დ.-ს, გ. მ.-ს და მ. ს.-ს სარჩელის და მოპასუხე ა. მ.-ს შეგებებული სარჩელის გამო. ამ სარჩელთა მოთხოვნები ერთ შემთხვევაში გახლდათ ვ. დ.-ს, გ. მ.-ს და მ. ს.-ს მხრიდან ა. მ.-თვის კომპენსაციათა გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომებზე საკუთრების უფლების გადაცემა, ხოლო შეგებებული სარჩელის შემთხვევაში, დავის საგანი გახლდათ ა. მ.-ს მხრიდან კომპენსაციათა გადახდის სანაცვლოდ ვ. დ.-ს, გ. მ.-ს და მ. ს.-ს მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომებზე სარგებლობის (მფლობელობის) უფლების შეწყვეტა.

ვ. დ.-ს და ა. მ.-ს შორის შემდგარი მორიგების პირობებია:



ა) ვ. დ. ცნობილი იქნეს თბილისში, ს.-ს ქუჩა #XX-ში მდებარე 443 მ²-დან 50 მ² მიწის ნაკვეთზე მდგომი შენობა-ნაგებობის №3 და №4 საცხოვრებელი სახლის 43,33 მ² ფართობის და 7 მ² (ეზო) მიწის ფართობის მესაკუთრედ, ამ უძრავი ქონების ღირებულების 10 %-ის - 3000 (სამი ათასი) აშშ დოლარის ა. მ.-თვის გადახდის შედეგად.

ბ) ვ. დ. კისრულობს ვალდებულებას, რომ 2010 წლის 15 ივნისამდე გადაუხდის ა. მ.-ს მის მიერ დაკავებული - ქ. თბილისში, ს.-ს ქ. №XX-ში მდებარე 443 მ²-დან 50 მ² მიწის ნაკვეთზე მდგომი შენობა-ნაგებობის №3 და №4 საცხოვრებელი სახლის 43,33 მ²-ის ფართობის და 7 მ² (ეზო) მიწის ფართობის ღირებულების 10%-ს - 3000 (სამი ათას) აშშ დოლარს.

გ) მესაკუთრე ა. მ. იღებს ვალდებულებას, რომ 2009 წლის 05 ოქტომბერს ა. მ.-სა და ი. მ.-ს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებით (დამოწმების თარიღი: XX/XX/XXXX, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: XXXXXXXXXXXXX) და 2010 წლის 04 თებერვალს ა. მ.-სა და ა. თ.-ს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებით (დამოწმების თარიღი: 04/02/2010, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: XXXXXXXXXXXXX) ნაკისრი ვალდებულებანი ვ. დ.-ს საკუთრებაში დასარეგისტრირებელ უძრავ ქონებაზე - ქ.თბილისში, ს.-ს ქ.№XX-ში, 443 მ²-დან 50 მ² მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობის №3 და №4 საცხოვრებელი სახლის 43,33 მ²-ის ფართობზე და 7 მ² მიწის ფართობზე არ განხორციელდება და ა. მ. თავად უზრუნველყოფს იპოთეკარების გასტუმრებას, იპოთეკარების მოთხოვნა განხორციელდება ვ. დ.-ს უძრავი ქონების გამორიცხვით მხოლოდ ა. მ.-ს საკუთრებაზე.

დ) მესაკუთრე ა. მ. იღებს ვალდებულებას, რომ ვ. დ.-სგან 3000 (სამი ათასი) აშშ დოლარის მიღების შემდეგ, 2010 წლის 15 აგვისტოს საჯარო რეესტრის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში ვ. დ.-ს საკუთრების უფლებით გადაუფორმებს ქ.თბილისში, ს.-ს ქ.№XX-ში მდებარე 443 მ²-დან 50 მ² მიწის ნაკვეთის და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობის №3 და №4 საცხოვრებელი სახლის 43,33 მ²-ის ფართობს და 7 მ² მიწის ფართობს გარდამავალი იპოთეკის ვალდებულებების გარეშე.

ა. მ.-სა და მ. ს.-ს შორის შემდგარი მორიგების პირობებია:

ა) მესაკუთრე ა. მ. იღებს ვალდებულებას 2010 წლის 01 აგვისტომდე აპელანტ მ. ს.-ს გადასცეს 9810 (ცხრაათას რვაასათი) აშშ დოლარი.

ბ) მ. ს. თანახმაა 2010 წლის 01 აგვისტომდე მიიღოს 9810 (ცხრაათას რვაასათი) აშშ დოლარი, რის შემდეგ იგი თანახმაა გამოანთავისუფლოს მის მიერ დაკავებული ფართი მდებარე ქ.თბილისში, ს.-ს ქ.№XX-ში, ერთი კვირის ვადაში.

გ) თუ ა. მ. არ შეასრულებს მის მიერ ნაკისრ ვალდებულებას დათქმულ ვადაში (2010 წლის 01 აგვისტომდე), მაშინ მოხდეს მ. ს.-ს მიერ დაკავებული ფართის - მდებარე ქ. თბილისში, ს.-ს ქ.№XX-ში, 19,75 მ²-ის ამ უკანასკნელის საკუთრებაში გადაცემა ესპერტიზის დასკვნით შეფასებული თანხის 10%-ის მ. ს.-ს მიერ ა. მ.-თვის გადახდის სანაცვლოდ, რაც შეადგენს 981 (ცხრაასოთხმოცდაერთი) აშშ დოლარს.

დ) მესაკუთრე ა. მ. იღებს ვალდებულებას, რომ მ. ს.-გან 981 (ცხრაასოთხმოცდაერთი) აშშ დოლარის მიღების შემდეგ, საჯარო რეესტრის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში მ. ს.-ს საკუთრების უფლებით გადაუფორმებს ქ.თბილისში, ს.-ს ქ.№XX-ში მდებარე



საცხოვრებელი სახლის 19,75 მ2-ის ფართობს გარდამავალი იპოთეკის ვალდებულებების გარეშე.

ა. მ.-სა და გ. მ.-ს შორის შემდგარი მორიგების პირობებია:

ა) მესაკუთრე ა. მ. იღებს ვალდებულებას 2010 წლის 01 აგვისტომდე აპელანტ გ. მ.-ს გადასცეს 14625 (თოთხმეტიათას ორასსამოცდახუთი) აშშ დოლარი.

ბ) გ. მ. თანახმაა 2010 წლის 01 აგვისტომდე მიიღოს 14625 (თოთხმეტიათას ორასსამოცდახუთი) აშშ დოლარი, რის შემდეგ იგი თანახმაა გამოანთავისუფლოს მის მიერ დაკავებული ფართი - მდებარე ქ.თბილისში, ს.-ს ქ.№XX-ში, ერთი კვირის ვადაში.

გ) თუ ა. მ. არ შეასრულებს მის მიერ ნაკისრ ვალდებულებას დათქმულ ვადაში (2010 წლი 01 აგვისტომდე), მაშინ მოხდეს გ. მ.-ს მიერ დაკავებული ფართის - მდებარე ქ. თბილისში, ს.-ს ქ.№XX-ში, 28,72 მ2-ის ამ უკანასკნელის საკუთრებაში გადაცემა ექსპერტიზის დასკვნით შეფასებული თანხის 10%-ის გ. მ.-ს მიერ ა. მ.-თვის გადახდის სანაცვლოდ, რაც შეადგენს 1426 (ათასოთხასოცდაექვსი) აშშ დოლარს.

დ) მესაკუთრე ა. მ. იღებს ვალდებულებას, რომ გ. მ.-სგან 1426 (ათასოთხასოცდაექვსი) აშშ დოლარის მიღების შემდეგ, საჯარო რეესტრის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში გ. მ.-ს საკუთრების უფლებით გადაუფორმებს ქ. თბილისში, ს.-ს ქ.№XX-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 28,72 მ2-ის ფართობს გარდამავალი იპოთეკის ვალდებულებების გარეშე.

იხ. ს.ფ. 27-40, 105-106.

2.2. მხარეთა შორის დავას არ იწვევს და ამასთან საქმეში წარმოდგენილი გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან დადასტურებულია, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 31 მაისის #28/2256-09 მხარეთა მორიგების გამო საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ განჩინების შესაბამისად მესაკუთრე ა. მ.-ს არ უსარგებლია შეთანხმებული უფლებით კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ მოსარგებლეებს გაეთავისუფლებინათ მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომები. თავის მხრივ, მოსარგებლეებმა ვ. დ.-მ, გ. მ.-მ და მ. ს.-მ გამოიყენეს აღნიშნული განჩინებით დამტკიცებული მორიგების ის პირობები, რომლებიც მათ უფლებას აძლევდათ შეთანხმებული კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ გამხდარიყვნენ საცხოვრებელ სადგომთა მესაკუთრეები. მაგალითად:

ა) ვ. დ.-მ წარმომადგენლის მ. ბ.-ს მეშვეობით ა. მ.-ს გადაუხადა 3000 აშშ დოლარი. ვ. დ. ამ ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტის, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 31 მაისის #28/2256-09 მხარეთა მორიგების გამო საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ განჩინების და ამ განჩინების აღსრულების მიზნით, 2010 წლის 15 ივნისს გაცემული სააღსრულებო ფუცილის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში 2010 წლის 22 ივნისს დარეგისტრირდა თბილისში, ს.-ს ქუჩა #XX მისამართზე მდებარე 443 მ2 ფართის მქონე მიწის ნაკვეთიდან 50 მ2 მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული, 43 მ2 ფართის მქონე #3 და #4 შენობა-ნაგებობების (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX) მესაკუთრედ (იხ. ს.ფ. 99, 107);

ბ) მ. ს.-მ, თ. ს.-ს მეშვეობით, 2010 წლის 26 ივლისს ა. მ.-ს გადაუხადა 981 აშშ დოლარი, თუმცა მ. ს. არ აღრიცხულა და დღემდე არაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში



თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 31 მაისის #28/2256-09 განჩინებით დამტკიცებული მორიგებით შეთანხმებული საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ (იხ. ს.ფ. 130);

გ) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 31 მაისის #28/2256-09 განჩინებით შეთანხმებული პირობის აღსრულების მიზნით, გ. მ.-სა და ა. მ.-ს შორის 2010 წლის 30 აგვისტოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით გადაცემის თაობაზე და ამ გარიგების საფუძველზე გ. მ. 2010 წლის 5 ოქტომბერს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა თბილისში, ს.-ს ქუჩა #XX მისამართზე მდებარე 29 მ2 ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრედ.

2.3. უდავოა და ამასთან, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 14 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული #2/9062-10 გადაწყვეტილებით დადასტურებულია, რომ ა. თ.-მ აღძრა სარჩელი მოპასუხეების ა. მ.-ს, გ. მ.-ს და ვ. დ.-ს წინააღმდეგ. ამ სასარჩელო წარმოებისას დავის საგანი გახლდათ სესხის და პროცენტის სახით თანხის გადახდის დაკისრება და იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 14 თებერვლის #2/9062-10 გადაწყვეტილებით მოპასუხეთაგან ა. მ.-ს მოსარჩელე ა. თ.-ს სასარგებლოდ სესხის ძირითადი თანხის სახით დაეკისრა 13000 აშშ დოლარის გადახდა, ხოლო პროცენტის სახით 1950 აშშ დოლარის გადახდა. ამასთან, აღნიშნული თანხების გადახდის უზრუნველყოფის მიზნით სასამართლომ დაადგინა მოპასუხეების ა. მ.-ს, გ. მ.-ს და ვ. დ.-ს საკუთრებად რეგისტრირებული, თბილისში, ს.-ს ქუჩა #XX მისამართზე მდებარე, ა. თ.-ს მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული, უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX) იძულებით აუქციონზე რეალიზაცია (იხ. ს.ფ. 41-49).

2.4. მხარეთა შორის დავას არ იწვევს და ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დადასტურებულია, რომ თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მხრიდან სადავო ქონების აუქციონზე რეალიზაციის მიზნით წინასწარ გამოქვეყნდა ყველა ის მახასიათებელი, რომელიც გააჩნდა გასაყიდ ნივთებს. მათ შორის, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 31 მაისის #28/2256-09 განჩინება მორიგების გამო საქმის წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, რომელიც მყიდველს აცნობდა სარეალიზაციო ნივთებზე „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის ფარგლებში მოსარგებლე პირთა უფლებრივ მდგომარეობასთან დაკავშირებით. უდავოა, რომ ე. გ. წინასწარ იყო ინფორმირებული აღნიშნული განჩინების თაობაზე (იხ. ს.ფ. 50-54, 103-104).

სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.5. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადასტურებულია, რომ 2011 წლის პირველ მარტს დადებული უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულების საფუძველზე გ. მ. საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა იგივე მისამართზე მდებარე, ამჯერად XX.XX.XX.XXX.XXX (წინა საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX) საკადასტრო კოდის მქონე 29 მ2 ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული #1 შენობა-ნაგებობის მესაკუთრედ. გ. მ.-ს გარდაცვალების შემდეგ, 2012 წლის 9 თებერვალს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის (ნოტარიუსი ბ. ს., სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის #XXXXXXXXXX) საფუძველზე 2012 წლის 5 მარტს აღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა გ. მ.-ს შვილი თ. მ. (იხ. ს.ფ. 205-209).



2.6. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადასტურებულია, რომ 2011 წლის პირველ მარტს დადებული უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულების საფუძველზე ვ. დ. საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა იგივე მისამართზე მდებარე, ამჯერად XX.XX.XX.XXX.XXX (წინა საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX) საკადასტრო კოდის მქონე 57 მ² ფართის მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული, 43,33 მ² საერთო ფართის მქონე #1 და #2 შენობა-ნაგებობის მესაკუთრედ (იხ. ს.ფ. 220-222).

2.7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 14 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული #2/9062-10 გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით ჩატარებული აუქციონის შედეგად თბილისის სააღსრულებო ბიურომ 2012 წლის 27 ნოემბერს გასცა განკარგულება AXXXXXXX-XXXX/XXXX, რომლითაც ე. გ. გამოცხადდა თბილისში, ს.-ს ქუჩა #XX მისამართზე მდებარე XX.XX.XX.XXX.XXX, XX.XX.XX.XXX.XXX, XX.XX.XX.XXX.XXX, XX.XX.XX.XXX.XXX საკადასტრო კოდების მქონე უძრავი ნივთების შემძენად (იხ. ს.ფ. 25-26).

2.8. თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2012 წლის 27 ნოემბრის AXXXXXXX-XXX/XXX განკარგულების საფუძველზე ე. გ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2012 წლის 3 დეკემბრიდან დღემდე რეგისტრირებულია თბილისში, ს.-ს ქუჩა #XX მისამართზე მდებარე შემდეგი მაიდენტიფიცირებელი მონაცემების მქონე უძრავი ნივთების მესაკუთრედ: ა) მიწის ნაკვეთით ფართით 302 მ² და მასზე განლაგებული #1, #2, #3 და #4 შენობა-ნაგებობები (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX); ბ) მიწის ნაკვეთი ფართით 57 მ² და მასზე განლაგებული #1 და #2 შენობა-ნაგებობები საერთო ფართით 43,33 მ² (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX); გ) მიწის ნაკვეთი ფართით 29 მ² და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა #1 (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX); დ) მიწის ნაკვეთი ფართით 55 მ² (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX) (იხ. ს.ფ. 17-26).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.9. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მისთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთაგან თ. მ.-სა და ვ. დ.-ს მტკიცება, რომ ისინი არიან „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლეები და ამდენად, მათი მფლობელობა განპირობებულია მართლზომიერი საფუძვლით. დადგენილია, რომ თ. მ. და ვ. დ. თავის დროზე ნამდვილად წარმოადგენდნენ ხსენებული კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეებს, მათ თავიანთი უფლებების რეალიზაციის მიზნით სასამართლოში დავაც



კი აწარმოეს, სადაც მესაკუთრესთან მიღწეული მორიგების შედეგად მესაკუთრეებიც კი გახდნენ. საყურადღებოა ის ფაქტი, რომ თ. მ. და ვ. დ. გახდნენ იმ უძრავი ნივთების მესაკუთრეები, რომელთაც ჰქონდათ უფლებრივი ტვირთი იპოთეკის სახით. სწორედ ამ ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით მათ მოუწიათ იპოთეკარ ა. თ.-ს სარჩელის საფუძველზე წარმოებულ დავაში მოვალე ა. მ.-სთან ერთად მოპასუხის სტატუსით მონაწილეობის მიღება. აღნიშნული დავა დასრულდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილებით, რომლის ძალითაც ა. თ.-ს სასარგებლოდ, ა. მ.-ზე დაკისრებული თანხის ამოღების მიზნით, იძულებით აუქციონზე სარეალიზაციოდ მიექცა ა. მ.-ს, ვ. დ.-ს და გ. მ.-ს (შემდგომში უფლებამონაცვლე თ. მ.-ს) კუთვნილი ნივთები. აღნიშნული გადაწყვეტილების აღსრულებამ განაპირობა სადავო ნივთებზე მოსარჩელე ე. გ.-ს საკუთრების უფლების წარმოშობა, თ. მ.-ს და ვ. დ.-ს საკუთრების უფლების დაკარგვა. ეს ყველაფერი ცხადყოფს, რომ თ. მ.-ს და ვ. დ.-ს დღეისათვის თბილისში, ს.-ს ქუჩა #XX მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთებისადმი რაიმე სახის უფლებრივი შემხებლობა აღარ აქვთ. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვ. დ.-ს და თ. მ.-ს მფლობელობას არ აქვს მართლზომიერი საფუძველი, რაც თავის მხრივ ქმნის საფუძველს დაკმაყოფილდეს სადავო ნივთების მესაკუთრის სარჩელი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 31 მაისის #28/2256-09 განჩინება ა. მ.-სა და მ. ს.-ს შორის მიღწეული მორიგების ნაწილში არ აღსრულებულა მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული განჩინების აღსრულების წინაპირობები არსებობდა და შესაძლებელი იყო მ. ს.-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამასთან ისიც დადგენილია, რომ ხსენებული განჩინება და მისგან გამომდინარე უფლებრივი ტვირთი ცნობილი იყო ე. გ.-სთვის და მიუხედავად ამისა, მაინც მიიღო აუქციონში მონაწილეობა და გახდა სადავო ფართის მესაკუთრე. ამ ფაქტის გამო ე. გ. იქცა ა. მ.-ს უფლებამონაცვლედ და მან პრაქტიკულად იკისრა ყველა ის უფლება და ვალდებულება, რაც ა. მ.-ს ჰქონდა მ. ს.-ს მიმართ, ე. გ. უფლებამონაცვლეობის გზით მოგვევლინა მ. ს.-თან შემდგარი მორიგების მხარედ. თუ გავითვალისწინებთ იმ გარემოებასაც, რომ მ. ს.-ს მორიგების პირობების შესაბამისად, ა. მ.-თვის გადახდილი აქვს შეთანხმებული ოდენობის კომპენსაცია, ე. გ.-მ უნდა ითმინოს არათუ მ. ს.-ს მფლობელობა, არამედ მისი მხრიდან მორიგებით გათვალისწინებულ 19,75 მ² საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის განხორციელების შესაძლებლობაც. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი მ. ს.-ს წინააღმდეგ მიმართული მოთხოვნის ნაწილში დაუსაბუთებელია.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ვ. დ.-ს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ/სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა გადაწყვეტილების 3.1.3. პუნქტით განსაზღვრულ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე #2/9062-10 კანონიერ ძალაში 2012 წლის 22 მაისს შევიდა, როდესაც ვ. დ. თანამესაკუთრე არ იყო და შესაბამისად, იძულებით აუქციონზე ა. მ.-ს ქონების რეალიზაცია მოხდა, ხოლო ვ. დ. ისევ საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეს წარმოადგენდა, რომლის მიმართაც დღემდე არ აღსრულებულა 2010 წლის 31 მაისის #28/2256-09 განჩინება.



3.2. სასამართლომ ასევე, არასწორი შეფასება მისცა გადაწყვეტილების 3.2.2.-სა და 3.2.3. პუნქტებით განსაზღვრულ ფაქტობრივ გარემოებებს. მასთან, საერთოდ არ იმსჯელა იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებიც მითითებული იყო შესაგებელში.

ე. გ.-ს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ/სამართლებრივი საფუძვლები

3.4. სასამართლომ არასწორად დაადგინა გადაწყვეტილების 3.1.4 პუნქტით გათვალისწინებული ფაქტობრივი გარემოება. უზუსტობა იმაში მდგომარეობს, რომ ინფორმაცია მოსარგებლე პირთა უფლებრივ მდგომარეობასთან დაკავშირებით და იმ განჩინების გამოქვეყნება, რომლითაც დამტკიცდა მორიგება **ა. მ.-სა და მ. ს.-ს** შორის - არ არის იგივე, კერძოდ, უფლებრივ მდგომარეობასთან დაკავშირებული ინფორმაცია იქნებოდა, თუკი გამოქვეყნდებოდა, რომელ პირს, კონკრეტულად, რა უფლება გააჩნია ნივთზე, რაც არ გაკეთებულა. რეალურად, გამოქვეყნდა განჩინება, რომელიც შეიცავდა სადავო ნივთზე იურიდიული ბედის გადაწყვეტის სხვადასხვა გზებს. განჩინების თანახმად, შესაძლებელი იყო **ა. მ.-ს** გადაეხადა თანხა **მ. ს.-თვის** და შეენარჩუნებინა საკუთრების უფლება ნივთზე ან პირიქით, **მ. ს.-ს** გადაეხადა თანხა **ა. მ.-სთვის** და მოეპოვებინა საკუთრების უფლება ნივთზე. განჩინების შინაარსიდან არ გამომდინარეობდა, რომ **მ. ს.** სარეალიზაციო ნივთის მოსარგებლეა ან, მითუმეტეს, მესაკუთრეა.

3.5. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია **ე. გ. ა. მ.-ს** უფლებამონაცვლედ.

3.6. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არასწორი სამართლებრივი შეფასება მიეცა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც საქმეზე უკანონო გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახადა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლების შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), 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. მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.



დასახელებული ნორმების შესაბამისად, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ანუ ხორციელდება, თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების მქონე პირის გარეშე. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელეს სადავო ნივთზე გააჩნია საკუთრების უფლება, თუმცა, იგი შეზღუდულია მოპასუხეთა მიერ ამ ნივთის მართლზომიერი ფლობის უფლებით. მოპასუხეთა მხრიდან ქონების ფლობის მართლზომიერებას განაპირობებს ის უფლებები, რაც მოპასუხეებს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მინიჭებული აქვთ.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. ამდენად, აღნიშნული კანონით რეგულირებულია იმ პერიოდის საზოგადოებაში ფაქტობრივად არსებული ურთიერთობები, რომელიც იმ დროს მოქმედი საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობით მოწესრიგებული არ იყო. გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, თავისი შინაარსით, არატიპურ სახელშეკრულებო ურთიერთობას წარმოადგენდა და იგი საბჭოთა სინამდვილეში ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის სახით არსებობდა. ეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეიცავდა სხვადასხვა გარიგების ნიშნებს (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა), თუმცა დაუხმარებლად რადიკალურად განსხვავდებოდა მათგან თავისი შინაარსით და სპეციფიკური პირობებით, კერძოდ, მისი არსებობისას: მოსარგებლე მესაკუთრეს ერთჯერადად უხდიდა გარკვეული რაოდენობის თანხას ფართის სარგებლობაში მიღების სანაცვლოდ, ამასთან, მესაკუთრეს ყოველთვიურად უხდიდა ბინის ქირასაც; მოსარგებლე რეგისტრირდებოდა საცხოვრებელ ფართში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს; მესაკუთრის მიერ თანხის დაბრუნების შემთხვევაში მოსარგებლე ვალდებული იყო, გამოეთავისუფლებინა დაკავებული ფართი, თუმცა, ხშირ შემთხვევებში, მესაკუთრე თანხას ვერ აბრუნებდა, ურთიერთობა ხანგრძლივ ხასიათს იღებდა და უფლება მემკვიდრეებზე გადადიოდა; მესაკუთრის მიერ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა მოსარგებლეზე ფაქტობრივად ხდებოდა „სამუდამოდ“, ანუ ეს ურთიერთობა არ ატარებდა დროებით (ხანმოკლე) ხასიათს; ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე იძენდა დათმობილი სარგებლობის უფლების გასხვისების შესაძლებლობასაც, რაც მოსარგებლეთა შეცვლას იწვევდა. ამ სპეციფიკური ნიშნებიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების სუბიექტთა სამართლებრივი მდგომარეობის მოწესრიგება მსგავსი ხელშეკრულებების (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა) ნორმებით შეუძლებელი იყო და კანონმდებელმაც სპეციალური კანონით მოწესრიგებას დაუქვემდებარა. ამასთან, ამ კანონით რეგულირდება მხოლოდ ის ურთიერთობები, რომლებიც ზემოთ დასახელებულ ნიშნებს უტყუარად შეიცავენ, შესაძლებელია ეს ნიშნები კუმულატიურადაც არსებობდეს ან მხოლოდ ზოგიერთი მათგანი არსებობდეს.¹

ამდენად, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის შესახებ“ საქართველოს კანონმა იმ სანივთო უფლების სამართლებრივი ბედი დაარეგულირა, რომელიც პირებს საცხოვრებელ სადგომზე 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე მდგომარეობით წარმოეშვათ. მითითებული კანონის შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება, როგორც სანივთო უფლება, განსხვავებით ვალდებულებითი ურთიერთობებისაგან, წარმოშობს უფლებას ნივთზე – უძრავ ქონებაზე. მესაკუთრის

¹ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე Nას-198-191-2012



შეცვლა არ იწვევს მოსარგებლისათვის იმ სამართლებრივი ურთიერთობის ცვლილებას, რაც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონით წესრიგდება. ახალი მესაკუთრე მოსარგებლის მიმართ სარგებლობს იმავე უფლებებითა და მოვალეობებით, რაც გამსხვიებელს ჰქონდა².

4.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 69-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობით. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, წერილობითი ფორმის არსებობისას, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით, გარიგება ან გარიგების მონაწილეთა მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგნაირად ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის მიხედვით, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

პალატა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 323-ე და 327-ე მუხლების ანალიზის საფუძველზე ადგენს, რომ უძრავი ქონების თაობაზე დადებული გარიგების ნამდვილად მიზნებისათვის, აუცილებელია, მხარეთა ნამდვილი ნება, არსებით პირობებზე შეთანხმება და გარიგების წერილობითი ფორმით შედგენა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი კი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

ამდენად, თუ კანონი უძრავი ქონების დადების თაობაზე ითხოვს ხელშეკრულების მარტივ წერილობით ფორმას, აღნიშნული ნიშნავს იმას, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის აუცილებელი ყველა არსებითი პირობის წერილობითი ფორმით ასახვა და ხელმოწერით დადასტურება მხარეებს წარმოუშობს ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებსა და მოვალეობებს, კერძოდ, მყიდველს თანხის გადახდის, ხოლო გამყიდველს კი - თანხის მიღებისა და ქონების გადაცემის ვალდებულებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგნაირად ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

² მითითებული დასაბუთებით საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ, 2012 წლის 15 თებერვლის განჩინებით, როგორც პრაქტიკის შესაბამისი, დაუშვებლად ცნო თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 17 ივნისის განჩინება



პალატა ყურადღებას ამახვილებს სანივთო სამართლებრივი გარიგების ორმაგ ბუნებაზე და განმარტავს, რომ სანივთო სამართლებრივი გარიგებიდან წარმოშობილი უფლება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. პირი ვერ ჩაითვლება უძრავი ქონების მესაკუთრედ, იპოთეკარად, უზუფრუქტუარად, მეაღნაგედ და ა. შ. სხვა სანივთო უფლების მქონედ, თუ აღნიშნული უფლებები რეგისტრირებული არ არის საჯარო რეესტრში. ამდენად, ნამდვილი ნების საფუძველზე წერილობითი ფორმით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით მყიდველს უფლება აქვს მოსთხოვოს გამყიდველს ნასყიდობის ფასის მიღება და ქონების საჯარო რეესტრში მის სახელზე აღრიცხვა.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 31 მაისის განჩინებით, ერთი მხრივ, ვ. დ.-ს, გ. მ.-ს, მ. ს.-სა და მეორე მხრივ, ა. მ.-ს შორის მორიგება დამტკიცდა (ტ.1, ს.ფ. 27-40). მითითებული მორიგება კი სხვა არაფერია, თუ არა, მესაკუთრესა და მოსარგებლებს შორის უძრავი ქონების თაობაზე დადებული გარიგება. ნიშანდობლივია, რომ მითითებული მორიგების თანახმად, მოსარგებლებს მესაკუთრისათვის თანხის გადახდის სანაცვლოდ სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება უნდა მოეპოვებინათ, თუმცა, იმ პირობით, რომ ა. მ.-ს მოსარგებლებისაგან თანხის მიღების სანაცვლოდ, მოსარგებლებისათვის საკუთრებაში, სადავო უძრავი ქონება, დაუტვირთავი სახით, სხვაგვარად, თუ ვიტყვით, იპოთეკისაგან თავისუფალი, უნდა გადაეცა. მხარეები სადავოდ არ ხდიან გარემოებას მაზედ, რომ ვ. დ.-მ ა. მ.-ს თანხა გადაუხადა. შესაბამისად, მის სახელზე სადავო უძრავი ქონება გარდამავალი იპოთეკის უფლების გარეშე დარეგისტრირდა (ტ.1, ს.ფ. 99), თუმცა, 2010 წლის 30 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა ვ. დ.-ს სახელზე რეგისტრირებული საკუთრება გააუქმა (ტ.1, ს.ფ. 100). მითითებული გადაწყვეტილების საფუძველი გახდა ის ფაქტი, რომ ვ. დ.-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად რეგისტრირებული იპოთეკა გაუქმდა, რაც დაუშვებელი იყო იქამდე, სანამ ა. მ. იპოთეკარის დაკმაყოფილების გზით, რეგისტრირებული იპოთეკის გაუქმების წინაპირობას არ შექმნიდა. ამდენად, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ა. მ.-მ იპოთეკარები არ დააკმაყოფილა და შესაბამისად, 2010 წლის 31 მაისის განჩინებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეასრულა. შესაბამისად, ვ. დ.-მ უარი განაცხადა ნაკლიანი შესრულების მიღებაზე, რაც იმაში გამოიხატა, რომ მან უარი განაცხადა თანხის გადახდის სანაცვლოდ საკუთრების უფლებით დატვირთული უძრავი ქონების მის სახელზე რეგისტრაციაზე. ანალოგიური მდგომარეობაა მ. ს.-სთან მიმართებით, იმ განსხვავებით, რომ ვ. დ.-მ მის სახელზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება გაიუქმა იმ საფუძვლის გამო, რომ ა. მ.-მ ქონება იპოთეკებისაგან არ გაათავისუფლა, ხოლო მ. ს.-ს საკუთრების უფლება სადავო უძრავი ქონების მის წილზე საერთოდ არ დაურეგისტრირებია. ერთადერთი მოსარგებლე, რომელმაც რეგისტრირებული იპოთეკების მიუხედავად, ა. მ.-სგან ნაკლიანი შესრულება მიიღო, უძრავი ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა და ნაკლიან ქონებაზე საკუთრების უფლება შეინარჩუნა - თ. მ. იყო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე, 477-ე და 183-ე მუხლების შესაბამისად, უძრავი ქონების თაობაზე წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება, შემძენს აკისრებს თანხის გადახდის ვალდებულებას, ამავდროულად, მას ანიჭებს უფლებას გამსხვისებლისაგან უძრავი ქონების მის სახელზე საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება მოითხოვოს.

სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლის შესაბამისად, გამყიდველმა მყიდველს უნდა გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი.



სამოქალაქო კოდექსის 489-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნივთი უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირს არ შეუძლია განუცხადოს მყიდველს პრეტენზია თავისი უფლებების გამო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლის შესაბამისად, ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით.

ამდენად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად. ვალდებულების შეწყვეტას კი მხოლოდ ჯეროვანი შესრულება იწვევს, რაც იმას ნიშნავს, რომ კრედიტორი უფლებამოსილია, არ მიიღოს არაჯეროვანი შესრულება, ხოლო მიღებული ნაკლიანი შესრულება დააბრუნოს, რაც, რაღა თქმა უნდა, შესრულებად არ მიიჩნევა და შესაბამისად, არც ვალდებულების შეწყვეტას განაპირობებს.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ იპოთეკარის დაკმაყოფილების მიზნით, აუქციონზე სარეალიზაციოდ ა. მ.-სა და თ. მ.-ს ქონება გავიდა. აუქციონის ჩატარების დროისათვის სადავო უძრავი ქონების რეგისტრირებული მესაკუთრეები თ. მ. და ა. მ. იყვნენ. თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის განკარგულების მიხედვითაც, ა. თ.-ს მოვალეობად თ. მ. და ა. მ. იყვნენ მითითებული (ტ.1, ს.ფ. 25-26; 50-54).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვ. დ. და მ. ს. ქონების აუქციონის წესით რეალიზაციის დროისათვის სადავო ქონების მესაკუთრეებს არ წარმოადგენდნენ. შესაბამისად, აღნიშნული დროისათვის, მათი, როგორც მოსარგებლის, სტატუსი შეწყვეტილი არ იყო, ვინაიდან მათ მესაკუთრესთან (ა. მ.-თან) შეთანხმების შედეგად ნაკლიანი შესრულების მიღებაზე უარი განაცხადეს. ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა კი მხოლოდ შესრულებით წყდება. ამ მიმართებით, სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის მითითებას 2011 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილებაზე, სადაც ა. თ.-ს მოვალეობად (მოპასუხეობად) დასახელებულნი არიან ა. მ., გ. მ. და ვ. დ. აღნიშნულთან დაკავშირებით, პალატა განმარტავს, რომ მითითებული დროისათვის ვ. დ. სადავო ქონების მესაკუთრედ იყო რეგისტრირებული, თუმცა, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ა. მ.-მ აღნიშნული გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ა. თ.-ს ნებაყოფლობით დაკმაყოფილება ვერ შეძლო, მან რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებაზე უარი განაცხადა. ამ მიმართებით პალატა აღნიშნავს, რომ ნაკლიანი შესრულება შეიძლება გახდეს, როგორც შესრულების მიღებაზე უარის თქმის საფუძველი, ასევე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 491-ე მუხლის კონტექსტში, ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობა, რაც პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის საფუძველია. შესაბამისად, ვ. დ.-მ საკუთრების უფლების გაუქმებით ა. მ.-სგან მიღებული ნაკლიანი შესრულება (იპოთეკით დატვირთულ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა) უკან დააბრუნა, რითაც ა. მ.-სთან დადებული გარიგებიდან გავიდა, მოსარგებლის სტატუსი დაიბრუნა და აუქციონზე ქონების შემძენს, როგორც მოსარგებლე, ისე გადაყვა.

4.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერი შემძენის ასეთი უფლებრივი მდგომარეობა გამოწვეულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო



ბრუნვის მექანიზმში, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორედ, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორედ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. აღნიშნული ფორმულირებით კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის სამართლებრივ გარანტიას წარმოადგენს ფაქტობრივი გარემოება - გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია, ანუ შემძენის კეთილსინდისიერება ეფუძნება ობიექტურ ფაქტორს, საჯარო რეესტრის მონაცემებს.

იგივე წესი ვრცელდება უძრავი ქონების უფლებრივ ნაკლთან მიმართებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 494-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მყიდველს არ წარმოეშობა უფლებები ნივთის ნაკლის გამო, თუ ხელშეკრულების დადების მომენტში მან იცოდა ამის შესახებ.

ამდენად, უფლებრივი ნაკლიდან გამომდინარე შემძენის შესაგებელი მხედველობაში მხოლოდ იმ შემთხვევაში არ მიიღება, როდესაც აღნიშნული ნაკლის თაობაზე შემძენი იმთავითვე ინფორმირებული იყო.

უფრო მეტიც, რიგ შემთხვევაში, ქონების უფლებრივი ნაკლი ქონების ფასს განაპირობებს, შესაბამისად, შემძენი დაბალ ფასად ქონებას მხოლოდ იმიტომ იძენს, რომ იგი უფლებრივად ნაკლიანია. მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გათვალისწინებითა და სააღსრულებო ბიუროს მიერ საჯარო აუქციონზე გამოტანილი ქონების აღწერილობიდან გამომდინარე, შემძენი, ე. გ., ინფორმირებული იყო, რომ ქონება იპოთეკით იყო დატვირთული და ამავე ქონებაზე მოსარგებლებს კანონით მინიჭებული უფლებები გააჩნდათ. პირვანდელ მესაკუთრესთან დადებული გარიგების პირობები ვ. დ.-თან და მ. ს.-თან რომ შესრულებული არ იყო, დასტურდებოდა აუქციონის ჩატარების განაცხადთან ერთად გამოქვეყნებული მორიგების აქტის პირობებითა და იმ ფაქტით, რომ აღნიშნული პირები, ქონების აუქციონის წესით რეალიზაციის დროისათვის, სადავო ქონების მესაკუთრეები არ იყვნენ (ტ.1, ს.გ.103-104). მოსარგებლის სტატუსი, ამ ეტაპისათვის, მხოლოდ თ. მ.-ს ჰქონდა შეწყვეტილი, ვინაიდან აუქციონის პირობების შესაბამისად, იგი ა. მ.-სთან ერთად სადავო ქონების მესაკუთრე იყო. ამდენად, ქონების უფლებრივი ნაკლის თაობაზე შემძენი ე. გ. იმთავითვე ინფორმირებული იყო. შესაბამისად, მას შემძენის კეთილსინდისიერება მოსარგებლებთან, მ. ს.-სა და ვ. დ.-სთან მიმართებით არსებულ სამართალურთიერთობაში, ვერ დაიცავს.

4.4. პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს ასევე ყურადღება გაამახვილოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნაზე მასზედ, რომ „ვინაიდან ე. გ. ინფორმირებული იყო ქონების უფლებრივი ნაკლის თაობაზე, ამიტომ ე. გ. ა. მ.-ს უფლებამონაცვლედ იქცა და მან, პრაქტიკულად, ყველა ის უფლება და ვალდებულება იკისრა, რაც ა. მ.-ს მ. ს.-ს მიმართ ჰქონდა, შესაბამისად, ე. გ., უფლებამონაცვლეობის გზით, მ. ს.-თან შემდგარი მორიგების მხარედ მოგვევლინა. თუ გავითვალისწინებთ იმ გარემოებასაც, რომ მ. ს.-ს მორიგების პირობების შესაბამისად, ა. მ.-სთვის გადახდილი აქვს შეთანხმებული ოდენობის კომპენსაცია, ე. გ.-მ უნდა ითმინოს არათუ მ. ს.-ს მფლობელობა, არამედ მისი მხრიდან მორიგებით გათვალისწინებულ 19,75 მ² საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის განხორციელების შესაძლებლობაც“.



პალატა არ იზიარებს აღნიშნულ სამართლებრივ მსჯელობას შემდეგ გარემოებათა გამო:

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, სააღსრულებო წარმოებისას გაყიდული ქონების ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების უფლების გადასვლის მომენტში ამ ქონების ფლობასთან ან/და ამ ქონებით სარგებლობასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე.

პალატა განმარტავს, რომ მითითებული დანაწესის შესაბამისად, ვ. დ. და მ. ს. სადავო უძრავ ქონებაზე, ახალ მესაკუთრესთან სამართლებრივ ურთიერთობას, როგორც მოსარგებლის სტატუსის მქონე მართლზომიერი მფლობელები, ისე აგრძელებენ. ნიშანდობლივია, რომ აუქციონის წესით შემძენზე ძველი მესაკუთრის მხოლოდ სანივთო-სამართლებრივი უფლება-მოვალეობები გადადის. შესაბამისად, ე. გ. ა. მ.-ს უფლებამონაცვლე ვ. დ.-სთან და მ. ს.-სთან მიმართებით მხოლოდ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ სამართალურ ურთიერთობის კონტექსტშია, რაც, არამცდარაშინა არ ნიშნავს ე. გ.-ს უფლებამონაცვლეობას ა. მ.-ს მიერ დადებულ ვალდებულებით-სამართლებრივ გარიგებებში.

5. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ვ. დ.-ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილების 1.2. პუნქტი.
3. ე. გ.-ს სარჩელი ვ. დ.-ს მიმართ არ დაკმაყოფილდეს;
4. ე. გ.-ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
5. ე. გ.-ს, ვ. დ.-ს სასარგებლოდ, დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ ბაჟის სახით გადახდილი 160 ლარის ანაზღაურება.



6. ნაწილობრივ გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტი, კერძოდ, ვ.დ.-სთვის 240 ლარიდან 120 ლარის დაკისრების ნაწილში;

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;

8. 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 სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

თავმჯდომარე ქეთევან მესხიშვილი

მოსამართლეები ნატალია ნაზლაიძე

მანანა ჩოხელი