



განჩინება საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-973-2017

12 დეკემბერი, 2017 წელი
ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე სიმონ ჩხაიძე

სხდომის მდივანი - ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი - ი---- ლ-----ე

წარმომადგენელი - დ-----ე

მოწინააღმდეგე - მ----- ი----ძე

მხარე

წარმომადგენელი - დ---- ჭ-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017
გადაწყვეტილება წლის 23 მაისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელე მ----- ი----
ძის სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხეების ა---- ლ-----ის და ი---- ლ-----
-ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე.

მოპასუხეები ა----- ლ-----ე და ი----- ლ-----ე გამოსახლებულ იქნენ მ-----
---- ი-----ის საკუთრებაში რიცხული საცხოვრებელი ბინიდან, მდებარე ქ.
ბათუმში, ა-----ლის ქ. N--. ბ N--ში (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი
№0-----) და აღნიშნული ფართი თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდა
მოსარჩელე მ----- ი-----ძეს..

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. 2013 წლის 4 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე
მოსარჩელე მ----- ი-----ძემ შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ა-----
-ლის ქ. N--. ბ N--. ს/კ 0-----. აღნიშნული უძრავი ქონება ამჟამად
ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე დაკავებული აქვთ
მოპასუხეებს და მიუხედავად არაერთი მოთხოვნისა, ნებაყოფლობით ვერ
მოხერხდა უძრავი ნივთით უკანონო სარგებლობის ხელშეშლა.

2.2. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება
რეგისტრირებულია 2014 წლის 10 თებერვლიდან. საკუთრების უფლების
დამადასტურებელ დოკუმენტად კი მითითებულია უძრავი ნივთის
ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული საქართველოს იუსტიციის
სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 04/02/2013 წელი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3. 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. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების
კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი
ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ
მოსპოს საკუთრება. საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება
საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა
შენარჩუნდეს, ე.ი კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს
საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს
ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ
ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით. იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის
პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს
ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ
ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ანუ, კინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

2.4. მოსარჩელის კუთვნილ ნივთს ამჟამად ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოპასუხეები. ნივთზე მოსარჩელეს გააჩნია საკუთრების უფლება და იგი არ არის შეზღუდული მოპასუხეთა მხრიდან ამ ნივთის ფლობით, რადგან მოპასუხეები ა----- ლ-----ე და ი----- ლ-----ე დ----- არ წარმოადგენენ სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირებს - მართლზომიერ მფლობელებს.

2.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილით საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ქ. ბათუმში, ა-----ლის ქ. N--. ბ N--ში (ს/კ 0-----) მდებარე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება და ეს ჩანაწერი გაუქმებული არ არის. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რომელიც ითხოვს მოპასუხეთა გამოსახლებას და ნივთის გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ი----- ლ-----ემ:

ფაქტობრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლომ გადაწყვეტილება ისე მიიღო, რომ არასწორად მიიჩნია და შეაფასა საქმეში წარდგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ, რის შედეგადაც მიღებული იქნა სამართლებრივად და ფაქტობრივად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება. სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღების დროს არ გაითვალისწინა შემდეგი გარემოებები. მართალია 2013 წლის 04 თებერვალის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელემ თითქოს შეიძინა სადაო ქონება, თუმცა აღნიშნული ხელშეკრულება წარმოადგენს ბათილ გარიგებას, რაზედაც პირველი ინსტანციის სასამართლოში მიმდინარეობს დავა, რის გათვალისწინებითაც, აპელანტი არ ეთანხმება მოსარჩელის განმარტებას, და იგი არ უნდა ყოფილიყო სასამართლოს მიერ გაზირებული. მ----- ი-----მე მესაკუთრე გახდა ბათილი გარიგების საფუძველზე ის არ არის კთილსინდისიერი შემძენი და პირველი ინსტანციის სასამართლო მისი უფლების დამდგენ დოკუმენტს აუცილებლად გააბათილებს.

სამართლებრივი საფუძვლები

3.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, სასამართლომ მოცემული მუხლის შესაბამისად არ შეაფასა საქმეში არსებული მასალები და ისე მიიღო გადაწყვეტილება.

3.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით დადგენილია საკუთრების ცნება, საკუთრების უფლების შინაარსი, რომ მესაკუთრე უფლებამოსილია თავისუფლად ფლობდეს სარგებლობდეს ქონებით, მაგრამ მოცემულ შემთხვევაში, მ----- ი----- არ წარმოადგენს აღნიშნული ქონების მესაკუთრეს, საკუთრების უფლება სადაოა, რაზედაც მიმდინარეობს წარმოება პირველი ინსტანციის სასამართლოში, ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება, მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხეებს აქვთ სადაო ქონების ფლობის უფლება, რადგან ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს ბთილ გარიგებას იგი დადებულია მოტყუებით და მოჩვენებითად.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ ბათუმში, დ----- ა-----ლის ქ. №48-ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით №0----- ეკუთვნის მ----- ი-----ძეს.

4.2. აპელანტს სადავო ქონების ფლობის სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

4.3.1. პალატას მიაჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ სავსებით სწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტები და მართებულად განმარტა, რომ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე, აპელანტი ვალდებული იყო დაებრუნებინა მესაკუთრისათვის კუთვნილი ქონება.

4.4. პალატა არ იზიარებს აპელანტის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ სადავო ქონება მოსარჩელის საკუთრებად დარეგისტრირდა არამართლობიერად.

4.4.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

4.4.2. დადგენილია, რომ სადავო ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრებად. ეს ნიშნავს, რომ ქონება, სწორედ, მას ეკუთვნის.

4.4.3. აპელანტი არც საჯარო რეესტრის ამ ჩანაწერს და არც მისი წარმოშობის საფუძველს სასარჩელო წესით არ შედავებია.

4.4.4. მეტიც, მას სასამართლოსათვის ის ფაქტებიც არ მიუთითებია, რომლებიც სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრებას გამორიცხავდა.

4.4.5. ა----- ლ-----ის მიერ აღძრული სარჩელით დგინდება, რომ სადავო

ქონებაზე მ----- ი-----ის საკუთრების წარმოშობის საფუძვლის, 2013 წლის 4 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემების წინააღმდეგ სარჩელი არც მას აღუძრავს.

4.5. ამის გამო, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის საფუძვლები არ არსებობს და იგი უცვლელი უნდა დარჩეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელი.

6. საპროცესო ხარჯები

სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა

1. ი----- ლ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილება;
3. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

სიმონ ჩხაიძე