



ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-251

22 მაისი 2018 წელი

ქ. ქუთაისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე- თამარ სვანიძე

სხდომის მდივანი-

მირანდა ირემაძე

აპელანტი (მოპასუხე)- კ----- ლ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე)- სს ს-----

წარმომადგენელი: გ----- ც-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მოსარჩელის განმარტებით, სს „ს-----ს“ საკუთრებაშია უძრავი ქონება მდებარე ქ. ფოთში, დ-----ში მდებარე (ს-----). სს „ს-----მა“ მოპასუხეს არაერთხელ მიმართა შეეწყვიტა მისი საკუთრების ფლობა და გადაეცა იგი გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში, მაგრამ უშედეგოდ.
2. ამ გარემოებების გამო სს „ს-----მა“ სარჩელი აღძრა სასამართლოში და მოითხოვა მოპასუხე კ---- ლ-----ს გამოსახლება მოსარჩელის საკუთრებაში რიცხული ფართიდან და გამოსახლების შემდეგ აღნიშნული ფართის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება მოსარჩელისათვის.
3. მოპასუხემ (კ---- ლ-----მ) სარჩელი არ ცნო. მისი განმარტებით სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.
4. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა სს „ს-----ს“ სარჩელი, კ---- ლ-----ს მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე; კ---- ლ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ფოთი, დ-----, N---ში, საკადასტრო კოდი 0----- და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს - სს „ს-----ს“; მოპასუხე კ---- ლ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა.
5. სასამართლომ დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:
6. უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ფოთში, დ-----, N---ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 0-----)არის მოსარჩელის სს ”ს-----ს“ საკუთრება.
7. აღნიშნული უძრავი ქონება ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე დაკავებული აქვს მოპასუხეს და მიუხედავად მოსარჩელის არაერთი მოთხოვნისა, ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს მას.
8. **სასამართლომ**, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამის ნორმებზე, ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლზე, ადამიანის

უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლზე, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტზე მითითებით განმარტა, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალხავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ- სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება".

9. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს უფლება ქონდა მოეთხოვა მართლმსაჯულების განხორციელება და თავისი დარღვეული უფლების აღდგენა, ანუ მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა.
10. სასამართლომ სსკ 170-ე, 172-ე, მუხლებზე მითითებით განმარტა, რომ 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.

11. **დადგენილია, რომ მოსარჩელის კუთვნილ ნივთს ამჟამად უკვე ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე.** ნივთზე მოსარჩელეს გააჩნია საკუთრების უფლება და იგი არ არის შეზღუდული მოპასუხის მხრიდან ამ ნივთის ფლობით, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს.
12. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრედაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.
13. სასამართლომ სსკ 311-ე, 312-ე, მუხლებზე მითითებით განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, უძრავი ქონება, ქ. ფოთში, დ-----. N---ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 0-----) **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 მოპასუხის გამოსახლებას და ნივთის გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა კინდიკაციური ხასიათისაა და არსებობდა სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მას ქონდა სრული უფლება მოეთხოვა კუთვნილ ნივთზე მოპასუხის ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განეკარგა საკუთარი ნივთი. შესაბამისად, სარჩელი საფუძვლიანი იყო და უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

14. მოპასუხე კ----- ლ-----მ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გადაწყვეტილება და მოითხოვა გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილების მიღება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.
15. სააპელაციო საჩივარში აპელანტმა მიუთითა:
16. სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის ფაქტი, რომ სადავო ბინა მოსარჩელის საკუთრებაა. სასამართლომ უურადღება არ მიაქცია იმ ფაქტს, რომ ამ ბინის მესაკუთრე მოსარჩელე გახდა 2014 წლის 23 დეკემბრის განკარგულების საფუძველზე. წინა პერიოდში კი ბინა აპელანტის საკუთრებას წარმოადგენდა.
17. აპელანტს მიაჩნია, რომ გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია, უკანონოა და უნდა გაუქმდეს.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

18. პალატა იზიარებს ამ განჩინებით სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და სამართლებრივ შეფასებებს და მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის შედეგად, სწორად დაადგინა დავის საგანთან მიმართებაში არსებითი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე, დავის გადაწყვეტისას სწორად გამოიყენა და განმარტა სამართლის ნორმები- სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე, 170-172-ე, 311-ე, 312-ე მუხლები.
19. სააპელაციო სასამართლო აპელანტის მოთხოვნასთან დაკავშირებით დამატებით განმარტავს:
20. მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს სანივთო უფლებიდან, კერძოდ, უძრავი ნივთის მესაკუთრის უფლებიდან, რომლის სამართლებრივი განმარტება მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 160-ე, 162-ე, 170-ე, 172-ე და მუხლებში.
21. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს

წარმოადგენს იმ საკითხის გარკვევა, მოპასუხე/აპელანტს კ---- ლ-----ს, გააჩნია თუ არა უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის უფლება და არსებობს თუ არა რეგისტრირებული მესაკუთრის, სს "ს-----ს" ვინდიკაციური მოთხოვნის გამომრიცხავი გარემოება.

22. სადავო საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, პალატა მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლის მიხედვითაც ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ვალდებულება მხარეებს აკისრიათ, რომლებიც თავიანთ სამართლებრივ მოთხოვნას აღნიშნულ გარემოებებს აფუძნებენ.

23. იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე/აპელანტს კ---- ლ-----ს, სასამართლოსათვის არ მიუთითებია კანონით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძვლით სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის თაობაზე და ამ გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებაზე, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ აპელანტი არ წარმოადგენს სს "ს-----ს" საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართლზომიერ მფლობელს და ამ ქონების დაკავების უფლება არ გააჩნია.

24. განსახილველ შემთხვევაში, სადავოა უძრავ ნივთზე სს "ს-----ს" საკუთრების უფლება.

25. სადავო საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, პალატა მიუთითებს საჯარო რეესტრის მონაცემებზე, რომლის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია (იხ. სსკ 311-ე და 312-ე მ.). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, **მოსარჩელის სახელზე** რეგისტრირებული ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია, რომელიც გაუქმებული არ არის.

26. ამასთან უდავოა, რომ მოპასუხე/აპელანტს კ---- ლ-----ს, შეგებებული სარჩელი არ აღუძრავს.

27. უდავოა რომ რეესტრის მონაცემებით **მოსარჩელის სს "ს-----ს"** საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ფოთში, დ-----. N---ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 0-----).

28. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2014 წლის 25 დეკემბრიდან.
29. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად კი მითითებულია აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2014 წლის 23 დეკემბრის №.A----- განკარგულება.
30. რეესტრის ეს ჩანაწერი შედავებული არ არის ანუ იგი ძალაშია. ასევე შედავებული არ არის რეესტრის ჩანაწერის საფუძველი-ნასყიდობის ხელშეკრულება და ისიც ძალაშია.
31. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს იმ საკითხის გარკვევა, აპელანტს **კ----- ლ-----ს**, გააჩნია თუ არა უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის უფლება და არსებობს თუ არა რეგისტრირებული მესაკუთრის მოთხოვნის გამომრიცხავი გარემოება.
32. მოპასუხემ მიუთითა, რომ იგია ამ სახლის მესაკუთრე. **მოპასუხე მიიჩნევს, რომ მას აქვს უფლება იცხოვროს სადაო სახლში. რაც დადასტურებული არ არის.**
33. სადავო საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, პალატა მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლის მიხედვითაც ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ვალდებულება მხარეებს აკისრიათ, რომლებიც თავიანთ სამართლებრივ მოთხოვნას აღნიშნულ გარემოებებს აფუძნებენ.
34. იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე/აპელანტს სასამართლოსათვის არ მიუთითებია კანონით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძველით სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის თაობაზე და ამ გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებაზე, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ აპელანტი არ წარმოადგენს **სს "ს-----ს"** საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართლზომიერ მფლობელს და ამ ქონების დაკავების უფლება არ გააჩნია.
35. ამდენად, **სს "ს-----ს"** სადავო ქონების მესაკუთრეა, ხოლო მოპასუხეს, არ მიუთითებია იმგვარ გარემოებებზე, რაც აპელანტის (მოპასუხის) მიერ

ნივთის ფლობის უფლებას დაადასტურებდა. პალატა თვლის, რომ **სს "ს-----
-----მა"** შეძლო მისი მოთხოვნის საფუძვლიანობის დადასტურება სსსკ მე-4,
102-ე, 103-ე ად 105-ე მუხლების თანახმად, ხოლო აპელანტმა ვერ შეძლო.

36. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 1952 წლის 20 მარტის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება, ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრონციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

37. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

38. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლების შესაბამისად, **სს "ს-----
ს"** სასარჩელო მოთხოვნა **კ---- ლ-----ს**, მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე - კინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ყველა კომპონენტს აკმაყოფილებს (მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხეები უნდა ფლობდნენ სადავო ნივთს და მფლობელებს არ უნდა ჰქონდეთ ამ ნივთის ფლობის უფლება) და შესაბამისად საფუძვლიანია, ხოლო ამავე კოდექსის 164-ე, 168-ე მუხლების საფუძველზე აპელანტი- **კ---- ლ-----**, **ვალდებულია შეწყვიტოს სს "ს-----ს"** კუთვნილი უძრავი ქონების მფლობელობა და **გამოანთავისუფლოს ბინა და ჩააბაროს იგი სს "ს-----ს" თავისუფალ მდგომარეობაში.**

39. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის თანახმად, 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 საქმეზე.

40. იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ, რის გამოც, **სს "ს-----ს"** სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებით ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებული გადაწყვეტილება მიიღო, პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოება, სსსკ-ის 386-ე მუხლის თანახმად, **კ---- ლ-----ს, სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების საფუძველია.**

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

41. სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა

1. **კ---- ლ-----ს** სააპელაციო საჩივარი **არ დაკმაყოფილდეს;**
2. **დარჩეს უცვლელი** ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახ. **ბაჟი გადახდილია.**
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების 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.

5. საქართველოს 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 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.
6. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებული არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების მიზნით.
7. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების დადგენილებითი ნაწილის მე-5 და მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

მოსამართლე:

თამარ სვანიძე