



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-335-18

11 ივლისი, 2018

წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი - თე--- ქიმერიძე

აპელანტი (მოპასუხე)
წარმომადგენელი

- ბე--- და-----
- ჟუ--- ლ-----ე

მოწინააღმდეგე
(მოსარჩელე)
წარმომადგენელი

მხარე

- თე--- დი-----
- მი--- ა-----ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული
გადაწყვეტილება

- ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს
2018 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება,
სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

- თე--- დ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ;
- ბე--- დ-----ის (პ/ნ 6-----) უკანონო მფლობელობიდან მოხდა თე--- დ-----ის (პ/ნ 6-----) საკუთრებაში არსებული ნივთის, უძრავი ქონების, მდებარე შ-----, ხ----- ქუჩა N1-ში, არასაცხოვრებელი ფართის N--- (საკადასტრო კოდი 2-0-3-0--0-0--.) გამოთხოვად აღნიშნული ქონება მესაკუთრეს თე--- დი-----ს ჩაბარდა თავისუფალ მდგომარეობაში.
- თე--- დ-----ის მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყონებლივ აღსრულებაზე არ დაკმაყოფილდა;
- მოპასუხე ბე--- და-----ს (პ/ნ 6-----) დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. 2014 წლის 12 აგვისტოს, სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, უძრავი ქონება მდებარე შ-----, ხ----- ქუჩა N1-ში, არასაცხოვრებელი ფართი 44.88 კვ მეტრი, საკადასტრო კოდი 2-0-3-0--0-0-- დარეგისტრირდა მოსარჩელე თე---დ-----ის საკუთრებად.

2.2. საქმის განხილვის მომენტიდან უძრავი ქონება მდებარე შ-----, ხ-----
 --- ქუჩა N1-ში, არასაცხოვრებელი ფართი 44.88. კვ მეტრი, საკადასტრო კოდი
 2-0-3-0--0-0-- წარმოადგენს თე--- დ-----ის საკუთრებას, რომელსაც
 ფლობს და სარგებლობს ბე--- და-----, თავის ოჯახის წევრებთან ერთად.

2.3. მოპასუხე მხარე სადავოდ მიიჩნევს თე--- დ-----ის საკუთრების კანონიერებას უძრავ ქონებაზე, რომლის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარებას ითხოვს მოსარჩელე. აცხადებს, რომ ქონება წარმოადგენს მის საკუთრებას, შეძენილია მის მიერ, თავისი ხარჯებით მოიყვანა საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში და ოჯახის წევრებთან ერთად ცხოვრობს 2011 წლიდან. უძრავი ქონება ფორმალურად იქნა გაფორმებული მის მეგობარ ა----- დი-----ზე და შესაბამისად, უკანონოდ არის რეგისტრირებული მოსარჩელის სახელზე მოსარჩელის წარმომადგენელი ამტკიცებს, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება წარმოადგენს თე--- დ-----ის საკუთრებას, მაგრამ მოპასუხის ხელშეშლის გამო ვერ ახერხებს საკუთრებით სარგებლობას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 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.

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 მეორე ნაწილით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

2.6. სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრედაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ითვლება ნამდვილად მანამ, სანამ არ დადგინდება მისი უზუსტობა. მტკიცებულებათა ანალიზით დადგენილი იქნა, უძრავი ქონება მდებარე შ-----, ხ----- ქუჩა N1-ში, არასაცხოვრებელი ფართი 44.88. კვ.მეტრი, საკადასტრო კოდი 2-0-3-0--0-0-- თე--- დ-----ის საკუთრებადაა რეგისტრირებული. საქმის განხილვის მომენტისათვის ის ქონების მესაკუთრეა და ამ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას აქვს სისრულისა და უტყუარობის დანიშნულება.

2.7. მოპასუხე აცხადებს, რომ ქონება მის მიერაა შეძენილი და მოსარჩელეს არ აქვს უფლება მოითხოვოს მისი გამოსახლება. ამასთანავე ხაზს უსვამს იმ გარემოებასაც, რომ მის გარდა ბინაში ცხოვრებენ ოჯახის სხვა წევრებიც, რომელთა გამოსახლება არ მოუთხოვია მოსარჩელეს. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ დავის საგნის განსაზღვრა მოსარჩელის საპროცესო უფლებაა. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილებით განხორციელდება მისი დარღვეული უფლების აღდგენა. რაც შეეხება საკუთრებას, ზემოთ აღინიშნა, რომ უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრედაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

2.8. მოსარჩელის მოთხოვნა გამომდინარეობს საქართველოს სკ-ის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძვლიდან, კერძოდ, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელშეშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების

აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

2.9. სასამართლო უთითებს, რომ ზემოთ აღნიშნული ნორმის გამოყენებისათვის საჭიროა დადგენილი იქნას საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლის ფაქტი. მესაკუთრეს სხვა პირთა გამო არ უნდა შეეძლოს საკუთრებაში არსებული ნივთის თითოეული ნაწილის თავისუფალი სარგებლობა, ფლობა და განკარგვა. თუ ასეთ ფაქტს ექნება ადგილი, მიჩნეული იქნება, რომ მას ხელს უშლიან საკუთრების უფლების რეალიზებაში. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მის კუთვნილ ქონებაში მისი ნების საწინააღმდეგოდ ცხოვრობს მოპასუხე და არ აძლევს საშუალებას ამ ქონებით ისარგებლოს.

2.10. სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავი ქონებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლება გააჩნია მხოლოდ მესაკუთრეს. თე--- დი----- მესაკუთრეა და მას აქვს ასეთი მოთხოვნის უფლება. დადგენილია, რომ მოპასუხე ბე--- და----- ოჯახის წევრებთან ერთად ფლობს და სარგებლობს თე--- დ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას. მოპასუხე არ არის ქონების მართლობიერი მფლობელი, ამიტომაც გამოსახლებული უნდა იქნეს მოსარჩელის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლიდან.

2.11. რაც შეეხება მოთხოვნას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებაზე, რომელიც მოსარჩელის წარმომადგენელმა სასამართლოს მთავარ სხდომაზე საქმის განხილვისას დააყენა, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ უნდა დაკმაყოფილდეს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მესამე ნაწილის მოთხოვნიდან გამომდინარე.

გადაწყვეტილება გაასაჩივრეს ბე--- და-----მ

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მან 2011 წელს აუქციონზე შეიძინა 44,88 კვ.მ. ფართობის არასაცხოვრებელი ფართი უძრავი ქონება მდებარე შ----- ხ----- ქუჩა 1-ში. მაგრამ გარკვეული მოსაზრების გამო, მის მეგობართან ა----- დი-----სთან შეთანხმებით, შემძენად დააფიქსირა ა----- დი-----, რაზედაც არსებობს მის მიერ გადახდილი ქვითრები. უძრავი ქონების შესაძენად საჭირო თანხა 9000 (ცხრა ათასი) ლარი გამოიტანა ლიბერთი ბანკიდან და დაფარა სარგებელთან ერთად 13861,97 ლარი.

3.2. 2011 წლიდან დღემდე, ოჯახთან ერთად (მეუღლე და შვილები), უწყვეტად ფლობს და სარგებლობს ამ უძრავი ქონებით. ეს იყო 44,88 კვ.მ. ფართობის

ერთი ოთახი, რომელსაც არ ჰქონდა არც ჭერი, არც იატაკი და ა.შ. 2013 წელს ა----- დი----- გარდაიცვალა. ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ მისმა რეგისტრირებულმა ცოლმა თე---- დი-----მ, მიმართა ნოტარიუსს იმ მოტივით, თითქოსდა ფაქტობრივი ფლობით ფლობს ბინას და მოითხოვა სამკვიდრო მოწმობის გაცემა. 2014 წლის 25 თებერვალს თე---- დ-----ის სასარგებლოდ გაიცა სამკვიდრო მოწმობა N-----, რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში მის საკუთრებაში აღირიცხა შ----- ხ----- ქუჩა 1-ში ბინა 8, 44,88 კვ.მ. ფართობის არასაცხოვრებელი ფართი და მოითხოვა მისი გამოსახლება აღნიშნული ბინიდან. თუმცა, არც თე---- დი-----ს, არც ა----- დი-----ს აღნიშნულ ფართში, არასოდეს არ უცხოვრიათ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილია, რომ შ-----ს რაიონის, დაბა შ----- ხ----- ქ. №1-ში მდებარე უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით N2-.0-.3-.0--.0/0--, ეკუთვის თე---- დ-----ეს (იხ. ს/ფ 14-15);

4.2. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულია შ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ 13.10.2011 წელს გაცემული საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა №15 და 25.02.2014 წელს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობა №----- (იხ. ს/ფ 14-15);

4.3. აპელანტი არც საჯარო რეესტრის ჩანაწერს და არც მისი წარმოშობის საფუძველს სასარჩელო წესით არ შედავებია მოსარჩელეს;

4.4. ბე--- და-----ს სადავო ქონების ფლობის სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.5. 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;

4.6. პალატას მიაჩნია, რომ რაიონულმა სასამართლომ სავსებით სწორი

სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგენილ ფაქტებს და მართებულად მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე, აპელანტი ვალდებული იყო დაებრუნებინა მესაკუთრისათვის კუთვნილი ქონება;

4.7. პალატა არ იზიარებს აპელანტის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ მას სადავო ქონების ფლობის უფლება აქვს, რადგან აღნიშნულის დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულება გარდა ახსნა-განმარტებისა წარმოდგენილი არ არის;

4.8. 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;

4.9. დადგენილია, რომ სადავო ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრებად;

4.10. აპელანტი არც საჯარო რეესტრის ამ ჩანაწერს და არც მისი წარმოშობის საფუძველს სასარჩელო წესით არ შედავებია თე---- დი-----ს;

4.11. პალატა მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლის მიხედვითაც ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ვალდებულება მხარეებს აკისრიათ, რომლებიც თავიანთ სამართლებრივ მოთხოვნას აღნიშნულ გარემოებებს აფუძნებენ;

4.12. იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეს/აპელანტს 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 მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართლზომიერ მფლობელს და ამ ქონების დაკავების უფლება მას არ გააჩნია.

4.13. 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. ამასთან, მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები;

4.14. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, 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;

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

4.16. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დგინდება აპელანტის მიერ უძრავი ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას;

4.17. ამდენად, ვინაიდან სახეზე იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები - (ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება), რაიონულმა სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო;

4.18. ზ/აღნიშნულის 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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ბე--- დ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის 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

ლაურა მიქავა