



ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-545

28 ივნისი 2018 წელი

ქ. ქუთაისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე- თამარ სვანიძე

განხილვის ფორმა: ზეპირი მოსმენის

გარეშე

აპელანტი (მოპასუხე)- ე----- კ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე)- ი--- ღ-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 10 აპრილის 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, ი--- ღ-----ის საკუთრებაშია უძრავი ქონება მდებარე დ-----ი, ა----- ქ. №--, ბ-----ში, რომელსაც უკანონოდ ფლობს მოპასუხე. ი--- ღ-----ემ მოპასუხეს არაერთხელ მიმართა შეეწყვიტა მისი საკუთრების ფლობა და გადაეცა იგი გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში, მაგრამ უშედეგოდ.
2. ამ გარემოებების გამო ი--- ღ-----ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში და ითხოვა მოპასუხის გამოსახლება თავის საკუთრებაში რიცხული ფართიდან და გამოსახლების შემდეგ აღნიშნული ფართის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება მოსარჩელისათვის.
3. მოპასუხემ ე----- კ-----ემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ი--- ღ-----ე სადავო ქონების მესაკუთრე გახდა ბათილი გარიგების საფუძველზე, რაც გამორიცხავს უძრავი ქონებიდან მის გამოსახლებას. მოპასუხემ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვა.
4. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 10 აპრილის გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ი--- ღ-----ის სარჩელი სრულად. აღკვეთილი იქნა ე----- კ-----ის მიერ ქობულეთი, დ-----ი, ა----- ქ. №--, ბ-----ში. უძრავი ქონების ხელყოფა და ამ მიზნით ის გამოსახლებული იქნა დასახლებული ქონებიდან.
5. ამავე გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ დ-----ი, ა----- ქ. №--, ბ-----ში. მდებარე უძრავი ქონება ი--- ღ-----ეს ჩაბარდეს თავისუფალ მდგომარეობაში.

სასამართლომ დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

6. უძრავი ქონება, მდებარე ქობულეთში დ-----ი, ა----- ქ. №--, ბ-----ში. არის მოსარჩელის ი--- ღ-----ის საკუთრება.
7. აღნიშნული უძრავი ქონება ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე დაკავებული აქვს მოპასუხეს ე----- კ-----ეს და მიუხედავად მოსარჩელის არაერთი მოთხოვნისა, ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს მას.

8. **სასამართლომ**, 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 შეუღალავად 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. **დადგენილი იქნა, 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 ქონებაზე, მდებარე დ-----ი, ა----- ქ. №--, ბ-----ში, **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 საფუძვლიანი იყო და უნდა დაკმაყოფილებულიყო.
14. მოპასუხემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გადაწყვეტილება და ითხოვა გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილების მიღება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.
15. სააპელაციო საჩივარში აპელანტმა მიუთითა, რომ სადავო უძრავი ქონების

მესაკუთრე თავადაა, რის გამოც მისი გამოსახლება არ უნდა განხორციელდეს, ამასთან სასამართლომ არ გაიზიარა ის გარემოება, რომ ყავს ინვალიდი შვილი, რომლის გადაადგილებაც არის შეზღუდული, ასეთ ვითარებაში კი ქონებიდან გამოსახლების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილება უკანონოა და ის უნდა გაუქმდეს;

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

16. პალატა იზიარებს გასაჩივრებული 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.
17. სააპელაციო სასამართლო აპელანტთა მოთხოვნასთან დაკავშირებით დამატებით განმარტავს:
18. 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.
19. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს იმ საკითხის გარკვევა, მოპასუხეს/აპელანტს **ე----- კ-----ეს**, გააჩნია თუ არა უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის უფლება და არსებობს თუ არა რეგისტრირებული მესაკუთრის, **ი--- ღ-----ის** ვინდიკაციური მოთხოვნის დაკმაყოფილების გამომრიცხავი გარემოება.
20. 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.

21. იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეს/აპელანტს **ე----- კ-----ეს**, 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 **ი--- ღ-----ის** საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართლზომიერ მფლობელს და ამ ქონების დაკავების უფლება არ გააჩნია.
22. განსახილველ შემთხვევაში, სადავოა უძრავ ნივთზე **ი--- ღ-----ის** საკუთრების უფლება.
23. 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.
24. ამასთან უდავოა, რომ მოპასუხეს/აპელანტს **ე----- კ-----ეს** შეგებებული სარჩელი არ აღუძრავს.
25. უდავოა რომ რეესტრის მონაცემებით **მოსარჩელის ი--- ღ-----ის** საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონება, მდებარე ქობულეთში დ-----ი, ა-----
--- ქ. №--, ბ-----ში.
26. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2013 წლის 18 აპრილიდან.
27. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად კი მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით.
28. რეესტრის ეს ჩანაწერი ან ნასყიდობის ხელშეკრულება შედავებული არ არის ანუ იგი ძალაშია.

29. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს იმ საკითხის გარკვევა, აპელანტს, გააჩნია თუ არა უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის უფლება და არსებობს თუ არა რეგისტრირებული მესაკუთრის მოთხოვნის გამომრიცხავი გარემოება.
30. მოპასუხემ მიუთითა, რომ საცხოვრებელი სახლი მის საკუთრებას წარმოადგენს და არის აღნიშნული უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი მფლობელი. **მოპასუხეს მიაჩნია, რომ მას აქვს უფლება იცხოვროს სადაო სახლში. რაც სამართლებრივად დადასტურებული არ არის.**
31. 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.
32. 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 **ი--- ღ-----ის** საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართლზომიერ მფლობელს და ამ ქონების დაკავების უფლება არ გააჩნია.
33. ამდენად, **ი--- ღ-----ე** სადავო ქონების მესაკუთრეა, ხოლო მოპასუხეს, არ მიუთითებია იმგვარ გარემოებებზე, რაც აპელანტის (მოპასუხის) მიერ ნივთის ფლობის უფლებას დაადასტურებდა. პალატა თვლის, რომ **ი--- ღ-----ემ** შეძლო მისი მოთხოვნის საფუძვლიანობის დადასტურება სსსკ მე-4, 102-ე, 103-ე ად 105-ე მუხლების თანახმად, ხოლო აპელანტმა ვერ შეძლო.
34. 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 პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

35. 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.

36. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლების შესაბამისად, **ი--- ღ-----ის** სასარჩელო მოთხოვნა **ე----- კ-----ის** 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 **ვალდებულია შეწყვიტოს ი--- ღ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების მფლობელობა და გამოათავისუფლოს ბინა და ჩააბაროს ის ი--- ღ-----ეს თავისუფალ მდგომარეობაში.**

37. 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.

38. იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ, რის გამოც, **ი--- ღ-----ის** სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებით ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებული

გადაწყვეტილება მიიღო, პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოება, სსსკ-ის 386-ე მუხლის თანახმად, **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:

39. 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 და ა დ გ ი ნ ა

1. ე----- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი **არ დაკმაყოფილდეს;**
2. **დარჩეს უცვლელი** ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 10 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტი კანონის თანახმად გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
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