



განჩინება საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-562-2018

14 აგვისტო, 2018 წელი
ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე სიმონ ჩხაიძე

ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - მ--- ლ-----
წარმომადგენელი - ნ-----
მოწინააღმდეგე - ნ----- ქ-----ა
მხარე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული - ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის
გადაწყვეტილება 28 თებერვლის გადაწყვეტილება

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ნ----- ქ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ნ----- ქ-----ას საკუთრებაში არსებული ქ. ხობი, ც. დ-----ის ქ. N2--- ში მდებარე N59 ბინიდან (საკადასტრო კოდი: 4-----, ფართი 30,40 კვ.მ, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, დაზუსტებული ფართობი: 1011 კვ.მ) გამოსახლებულ იქნას მ--- ლ----- თავის შვილებთან ერთად და ის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს - ნ----- ქ-----ას, აღკვეთილ

იქნა მოპასუხეთა მხრიდან მოსარჩელის (ნ. ქ-----ას) კუთვნილი უძრავი ქონების ხელყოფა. მოსარჩელის მოთხოვნა სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. 2017 წლის 07 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ხობი, ც----- დ-----ის ქ.N2--, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაუზუსტებელი ფართობი: 1011.00 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 4-----, მესაკუთრე არის ნ----- ქ-----ა სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

2.2. მოსარჩელის არაერთგზის მოთხოვნის მიუხედავად მოპასუხე მხარე არ უზრუნველყოფს ნ----- ქ-----ასთვის საჯარო რეესტრში 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული და მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მოსარჩელისათვის გადაცემას და უძრავ ნივთს ფლობს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, რითაც მოპასუხე ხელყოფს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

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

2.4. 07.06.2017 წელს მომზადებული ამონაწერით დადგენილია, რომ 4----- -- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, რომელსაც ფლობს მოპასუხე, წარმოადგენს მოსარჩელის ნ----- ქ-----ას საკუთრებას. მოპასუხე მ-----ს მიერ ნივთის ფლობას რაიმე სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია. მოსარჩელეს კი უფლება აქვს ყოველგვარი ხელშეშლის გარეშე, თავისუფლად განკარგოს საკუთრება, რაშიც ხელს უშლის მოპასუხე უკანონო მფლობელობით.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრა მ--- ლ-----მ:

ფაქტობრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია უდავოდ ის გარემოება, რომ აპელანტმა ფაქტიურად შეისყიდა საცხოვრებელი ბინა, გადაიხადა მისი ღირებულება და დღეისათვის საცხოვრებელი ბინაში ჩაატარა რემონტი და გაწია

მნიშვნელოვანი ხარჯი. ხობში დ-----ის 2---ში მდებარე უძრავი ქონება საცხოვრებელი ბინა 59 საკუთრების უფლებით ირიცხება ნ----- ქ-----ას სახელზე. უძრავი ქონების საკადასტრო კოდია 4----- უძრავ ქონებას აპელანტი კანონიერად ფლობს უკვე 26 წელია 1991 წლიდან. აღნიშნული საცხოვრებელი ბინა შეიძინა 7000 რუსულ რუბლად მოსარჩელისაგან. ნასყიდობის ხელშეკრულებას იმ ეტაპზე ვერ გააფორმებდა, რადგან ბინა იყო არაპრივატიზირებული და მოლაპარაკების მიხედვით პრივატიზაციის შემდეგ მოსარჩელეს უნდა დაერეგისტრირებინა უძრავი ქონება და გადაეფორმებინა აპელანტის სახელზე. მოგვიანებით დაადგინა, რომ ნ----- ქ-----ას პრივატიზაცია მოუხდენია ბინის და ამჟამად ითხოვს ბინის დაბრუნებას, როცა ბინაში აპელანტმა ჩაატარა რემონტი და ფლობს მას როგორც საკუთარს 26 წელია. არც ერთი გაფრთხილება ან არც ერთი შემთხვევა, რომ მისულიყო პირადად ან მიემართა პოლიციისათვის ან სასამართლოსათვის გამოსახლების მოთხოვნით არ ყოფილა.

სამართლებრივი საფუძვლები

3.2. სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის მეორე ნაწილით, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებებზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტიდან მომდინარეობს კიდევ არსებობდა. კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უარი თქვას ნივთის დაბრუნებაზე, ვიდრე მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდება.

3.3. იმ შემთხვევაში, თუ სასამართლო მიიღებს გადაწყვეტილებას გამოსახლებაზე, აპელანტი წინააღმდეგია ნივთის დაბრუნებაზე, ვიდრე მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდება ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ ხობში, ც----- დ-----ის N2---ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით №4----- ეკუთვნის ნ----- ქ-----ას.

4.2. მ--- ლ-----ს 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 არსებითად 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 იგი სადავო ქონების მართლზომიერი მფლობელია.

4.4.1. აპელანტი აღნიშნავს, რომ 1991 წელს სადავო ქონება მოსარჩელისაგან შეიძინა ზეპირი გარიგების საფუძველზე.

4.4.2. ამის შესაბამისად, არსებითად, აპელანტის განმარტებით იგი საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლეა.

4.4.3. თუმცა, პალატა აღნიშნავს, რომ ამ კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

4.4.2. მსგავსი მტკიცებულებები კი აპელანტს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია.

4.4.3 ამის შესაბამისად, აპელანტმა ვერ დაამტკიცა, რომ სადავო ქონებას მართლზომიერი საფუძველით ფლობდა.

4.5. არც-ერთი მტკიცებულება, რომელიც სადავო ქონების გაუმჯობესებას

დაადასტურებდა, აპელანტს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია, თუმცა რომც წარმოედგინა, ეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი ვერ გახდებოდა.

4.5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ნივთის დაკავების უფლება კეთილსინდისიერ მფლობელს გააჩნია, საქმის მასალებით კი არ დასტურდება, რომ აპელანტი სადავო ქონებას კეთილსინდისიერი მფლობელია.

4.6. პალატის აზრით, იმ გარემოებას, სთხოვდა თუ არა მოსარჩელე აპელანტს ქონების უკან დაბრუნებას, დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ გააჩნია.

4.6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1 ნაწილის თანახმად, მესაკუთრისათვის ნივთის დაბრუნება არამართლზომიერი მფლობელის წინასწარ გაფრთხილებასთან დაკავშირებული არ არის.

4.7. ამის შესაბამისად, სადავო ქონებიდან აპელანტის გამოსახლების ნაწილში გადაწყვეტილების შეცვლის საფუძველები არ არსებობს და, ამ ნაწილში, იგი უცვლელი უნდა დარჩეს.

4.8. ამავდროულად, პალატის აზრით, ნ----- ქ-----ას მოთხოვნა სადავო ქონებიდან აპელანტის შვილების გამოსახლების თაობაზე დაუშვებელი იყო.

4.8.1. პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 178-ე მუხლის 1 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარჩელში უნდა აღინიშნოს ყველა მოპასუხის სახელი და მისამართი. სარჩელის აღძვრა განუსაზღვრელი პირების მიმართ არ შეიძლება.

4.8.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 186-ე მუხლის 1 ნაწილის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მოსამართლე სარჩელის ჩაბარებიდან 5 დღის ვადაში არ მიიღებს სარჩელს, თუ სარჩელი შეტანილია ამ კოდექსის 178-ე მუხლში... მითითებული პირობების დარღვევით.

4.8.3. ამავც კოდექსის 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის საფუძველი გამოვლინდება ამ სარჩელის წარმოებაში მიღების შემდეგ, მაშინ იმის მიხედვით, თუ როგორია ეს საფუძველი, სასამართლო შეწყვეტს საქმის წარმოებას ან სარჩელს განუხილველად დატოვებს (ამ კოდექსის 272-ე და 275-ე მუხლები).

4.8.4 ნ----- ქ-----ას აპელანტის შვილები მოპასუხედ არ დაუსახელებია და მათ საქმის განხილვაში მონაწილეობა არ მიუღიათ. ამის გამო, ამ ნაწილში, სარჩელი განუხილველი უნდა დარჩეს.

4.9. ამასთან დაკავშირებით, პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ 2018 წლის 18

მაისს საქმეზე №ს-1357-1277-2017 გამოტანილ განჩინებაში საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ განმარტა: „პროცესუალური საკითხები, რომლებიც სსსკ-ით დადგენილი წესებითაა მოწესრიგებული სავალდებულოა, როგორც მხარეებისათვის, ასევე - სასამართლოსათვის. შესაბამისად, საპროცესო საკითხები (მათ შორის სარჩელის განუხილველად დატოვება) ყველა შემთხვევაში უნდა გადაწყდეს ისე, როგორც ეს საპროცესო კანონმდებლობითაა მოწესრიგებული, მისი შეცვლა სასამართლოს მიხედულებაზე არ არის დამოკიდებული და კანონით სავალდებულოა.“

4.10. ამის შესაბამისად, სადავო ქონებიდან მ--- ლ-----ს შვილების გამოსახლების ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელი 4----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონებიდან მ--- ლ-----ს გამოსახლების ნაწილში. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს 4----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონებიდან მ--- ლ-----ს შვილების გამოსახლების ნაწილში და, ამ ნაწილში, ნ----- ქ-----ას სარჩელი უნდა დარჩეს განუხილველი.

6. საპროცესო ხარჯები

სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა

1. მ--- ლ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. დარჩეს უცვლელი ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება 4----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონებიდან მ--- ლ-----ს გამოსახლების ნაწილში;
3. გაუქმდეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება 4----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონებიდან მ--- ლ-----ს შვილების გამოსახლების ნაწილში და, ამ ნაწილში, ნ----- ქ-----ას სარჩელი დარჩეს განუხილველი;
4. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

მოსამართლე

სიმონ ჩხაიძე

