



განჩინება საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-332-2018

16 ოქტომბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე სიმონ ჩხაიძე
მოსამართლეები ნანა კალანდაძე
ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი - ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი - თ---- ხ----ე, თ---- ხ----ე, თ----- ხ----ე, თ---- ხ----ე, ც-----
ხ----ე

წარმომადგენელი - რ-----ე

მოწინააღმდეგე - სს ტ-----ი

მხარე

წარმომადგენელი - ა-----ე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული - ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს

გადაწყვეტილება 2018 წლის 9 თებერვლის
გადაწყვეტილება

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სს „ტ-----ის“ სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. მოპასუხეების თ----- ხ-----ის, თ----- ხ-----ის, თ----- ხ-----ის, თ----- ხ-----ის, ც----- კ-----ის (ხ-----ე) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა და მესაკუთრე სს „ტ-----ს“ (ს/კ 2-----) გამონთავისუფლებული სახით გადაეცა უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი ფ-----, საკადასტრო კოდი 2-----, დაზუსტებული ფართობი 1301.30 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: 702.30 კვმ, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო. მოსარჩელე სს „ტ-----ის“ სარჩელი გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელების თ----- ხ-----ის, თ----- ხ-----ის, თ----- ხ-----ის, თ----- ხ-----ისა და ც----- კ-----ის (ხ-----ე) შეგებებული სარჩელი, რომლითაც მოითხოვდნენ, რომ ბათილად იქნეს ცნობილი 2016 წლის 30 ნოემბერს გაფორმებული ხელშეკრულება იპოთეკით დატვირთული ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ და მოითხოვდნენ, რომ უძრავი ქონება, საცხოვრებელი სახლი და 1301 კვმ მიწის ნაკვეთი მდებარე ხელვაჩაური სოფელი ფ-----, ს/კ 2----- საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხოს შეგებებული სარჩელით მოსარჩელების სახელზე და გაიყეს შესაბამისი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. 2016 წლის 29 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერით უძრავი ქონება საკადასტრო კოდი 2-----, მდებარე მისამართზე რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი ფ-----, 2013 წლის 20 სექტემბრიდან საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გ-----ის სახელზე, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ნასყიდობის ხელშეკრულება #1-----.

2.2. 30.11.2016 წლის იპოთეკით დატვირთული ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულების საფუძველზე სს „ტ-----ის“ (ყოფილი სს „კო-----ის“) საკუთრებად დარეგისტრირდა უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი ფ-----, საკადასტრო კოდი 2-----, დაზუსტებული ფართობი 1301.30 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 702.30 კვმ, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო.

2.3. მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს, მდებარე მისამართზე: რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი ფ-----, საკადასტრო კოდი 2-----, დაზუსტებული ფართობი 1301.30 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი

702.30 კვმ - სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფაქტობრივად ფლობენ და სარგებლობენ მოპასუხეები თ----- ხ----ე, თ----- ხ----ე, თ----- ხ----ე, თ----- ხ----ე და ც----- კ----ე (ხ----ე), რითაც ილახება მესაკუთრის ინტერესები. მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ აღნიშნული ქონების კანონიერად ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

2.4. სს „ტ-----ის“ აქციონერთა 2016 წლის 23 მაისის საერთო კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად ორგანიზაციის წესდების 1.1. პუნქტში შევიდა ცვლილება და საზოგადოების სახელწოდებად „კო-----ის“ ნაცვლად განისაზღვრა „ტ-----ი“.

2.5. 2016 წლის 30 ნოემბერს ერთის მხრივ სს „ტ-----ს“, მესაკუთრე გ-----ს და მსესხებელ შპს „ტ-----ს“ შორის დაიდო იპოთეკით დატვირთული ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც წარმოადგენდა მხარეთა შეთანხმებით 140 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში ღირებულების უძრავი ქონება (ს/კ 2-----), რომელსაც მესაკუთრე საკუთრების უფლებით გადასცემს სს „ტ-----ს“ მსესხებლის საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესასრულებლად.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილით განმტკიცებულია საკუთრების უფლების არსი, რომლის 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.

2.7. საქართველოს 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.

2.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრეს თ----- ხ----ემ, თ----- ხ----ემ, თ----- ხ----ემ, თ----- ხ----ემ და ც----- ხ----ემ:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. სადაო არ შეიძლება იყოს ის გარემოება რომ სადაო საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს მოპასუხის მამაპაპისეულ საცხოვრებელ სახლს; ამ საცხოვრებელ სახლს ყავს სულ 5 თანამესაკუთრე; - თ----- ხ----ე (მოპასუხე); თ----- ხ----ე, თ----- ხ----ე, თ----- ხ----ე და ც----- კ----ე.

3.2. აღნიშნული უძრავი ქონება მოტყუებით და კანონის დარღვევით გაუფორმებია ღია კვირკველიას; მოძიებული ინფორმაციების მიხედვით დგინდება ის გარემოებაც, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნულ ბიუროს ჯერ კიდევ 08.11.2012წ. მიუღია განკარგულება №A-----001 რომლის საფუძველზეც ხსენებული საცხოვრებელი სახლი შეუსყიდია ანა კვირკველიას.

3.3. მოპასუხე მხარეს რაიმე სახის ინფორმაცია არ ჰქონია ხსენებულ განკარგულებასთან დაკავშირებით.

3.4. წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით სადაო ქონება მოსაჩვენებლად და ფიქტიურად შეუსყიდია მოსარჩელეს.

3.5. მთელი ამ დროის განმავლობაში მოპასუხე მხარესთან რაიმე ფორმით არ ყოფილა წარდგენილი პრეტენზიები.

3.6. სადაო საცხოვრებელ სახლში ასევე ცხოვრობენ ხსენებული პირებიც, რომლებიც ასევე თანამესაკუთრეები არიან ამ საცხოვრებელი სახლისა და მიწის ნაკვეთის.

3.7. აქვე შესაფასებელია ის გარემოებაც, რომ ხსენებული უძრავი ქონება მოსარჩელეს დაუტვირთავს სს „კო-----ში“, რაც ასევე კანონსაწინააღმდეგოა ქმედებაა.

3.8. ასევე შესაფასებელია ის გარემოებაც, რომ მოპასუხეს ნაწილი საცხოვრებელი ფართისა აქვს გაქირავებული სხვა მესამე პირებზე; პირველი ინსტანციის სასამართლომ ამ გარემოებებს არ მისცა სამართლებრივი შეფასებები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ №2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება ეკუთვნის სს ტ-----ს.

4.2. აპელანტებს ამ ქონების ფლობის სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნიათ.

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 რაიონულმა სასამართლომ სავსებით სწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტები და მართებულად განმარტა, რომ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე, აპელანტები ვალდებულნი იყვნენ დაებრუნებინათ მესაკუთრისათვის კუთვნილი ქონება.

4.4. პალატა არ იზიარებს აპელანტების პოზიციას იმის თაობაზე, რომ სადავო ქონება მოსარჩელის საკუთრებად დარეგისტრირდა არამართლზომიერად.

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. ეს ქონება მოსარჩელის საკუთრებად 2016 წლის 30 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა.

4.4.4. აპელანტებმა, მართალია, ამ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით სარჩელი აღძრეს, თუმცა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 9 თებერვლის გადაწყვეტილებით მათი სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

4.4.5. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 18 სექტემბრის განჩინებით კი, ამ ნაწილში, წარდგენილ სააპელაციო საჩივარზე საქმის წარმოება შეწყდა.

4.4.6. ამის შესაბამისად, დადასტურებულია, რომ სს ტ-----ი სადავო ქონების ნამდვილი მესაკუთრეა.

4.5. პალატის აზრით, მესაკუთრის მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე არ შეიძლება უფლების არამართლზომიერ გამოყენებად ჩაითვალოს.

4.6. 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. თ----- ხ----ის, თ----- ხ----ის, თ----- ხ----ის, თ----- ხ----ისა და ც----- ხ----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 9 თებერვლის 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.

თავმჯდომარე

სიმონ ჩხაიძე

მოსამართლეები

ნანა კალანდაძე

ლაურა მიქავა