



განჩინება საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-858-2018

23 ოქტომბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე სიმონ ჩხაიძე

ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ს----- თ-----ე
მოწინააღმდეგე - სს კ----- პ----- ჯ-----
მხარე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018
გადაწყვეტილება წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სს კ----- პ----- ჯ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა. აღკვეთილ იქნა ს----- თ-----ის მიერ, მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების ხელყოფა და ამ მიზნით ის გამოსახლებულ იქნა უძრავი ქონებიდან მდებარე ქ. ბათუმი, ა---- შ----ის ქ. №2-, ბ. 3--ში (ს/კ 0-----). გამოთავისუფლებული ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდა სს

კ----- პ----- ჯ-----ს.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. ქ. ბათუმში, ა---- შ----ის ქ. №2-, ბ. 3--ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონება, 2016 წლის 07 ნოემბერამდე წარმოადგენდა ს----- თ-----ის საკუთრებას.

2.2. ქ.ბათუმი, ა---- შ----ის ქ. №2-, ბ.3--ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონება, 2016 წლის 07 ნოემბერიდან რეგისტრირებულია სს კ----- პ----- ჯ-----ს საკუთრებად.

2.3. სს კ----- პ----- ჯ-----ს კუთვნილ ბინაში ცხოვრობს ს----- თ-----ე. მოსარჩელე, ბინაში მოპასუხის ცხოვრების წინააღმდეგია.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. 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.

2.5. 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. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრეაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ითვლება ნამდვილად მანამ, სანამ არ დადგინდება მისი უზუსტობა. მტკიცებულებათა ანალიზით დადგენილი იქნა, რომ ქ. ბათუმი, ა---- შ----ის ქ. №2-, ბ. 3--ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონება, საქმის განხილვის მომენტისათვის მოსარჩელის საკუთრებაა რეგისტრირებული.

2.6. 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.

მოსარჩელეს შეზღუდული აქვს საკუთრების მფლობელობა და სარგებლობას. მას ფლობს და სარგებლობს მოპასუხე, ვისაც არ აქვს ფლობისა და სარგებლობის უფლება მესაკუთრის ნებართვით. მართალია მისი მფლობელობა და სარგებლობა 2016 წლის 15 ნოემბრამდე კანონიერი იყო, მაგრამ ამ თარიღის შემდეგ ის მესაკუთრე აღარაა და მის მფლობელობას მესაკუთრის თანხმობა სჭირდება. მას მესაკუთრის თანხმობა არ აქვს. უფრო მეტიც, მესაკუთრე წინააღმდეგია მოპასუხე ფლობდეს და სარგებლობდეს მის ქონებას.

2.7. 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. ამ 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.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ს----- თ-----ემ:

ფაქტობრივი და სამართლებრივ საფუძვლები

3.1. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება აპელანტს ჩამოერთვა არაკეთილსინდისიერად, სამოქალაქო უფლება მოწინააღმდეგე მხარის მიერ გამოყენებული იყო არაკეთილსინდისიერად, მიუხედავად იმისა, რომ მზად იყო სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა გადაეხადა, არც სასამართლოს და არც მოწინააღმდეგე მხარეს ამ საკითხისთვის არ მიუქცევია ყურადღება და აპელირებდნენ საჯარო რეესტრის ამონაწერზე, გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია იმ თვალსაზრისითაც, რომ ამ მისამართზე რეგისტრირებული ოჯახის სხვა წევრები არ ყოფილან კანონით დადგენილი წესით ჩაბმულნი სამართალწარმოებაში, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილება პირდაპირ ეხება მათ კანონიერ ინტერესებს, აქვე ნიშანდობლივია, რომ სადავო გადაწყვეტილებით, მოხდა აპელანტის გამოსახლება ფაქტიურად ერთადერთი საცხოვრებელი ფართიდან და მისი კანონიერ ძალაში შესვლის შემთხვევაში, აღმოჩნდება უმძიმეს

მდგომარეობაში. სასამართლომ არ მისცა საკმარისი დრო საიმისოდ, რომ მხარეები მორიგებულებიყვნენ საიმისოდ, რომ არ დამდგარიყო ასეთი სავალალო სამართლებრივი შედეგები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ ბათუმში, ა---- შ----ის N2--ში მდებარე, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება ეკუთვნის სს კ----- პ---- ჯ-----ს.

4.2. ს----- თ-----ეს 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 სავსებით სწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტები და მართებულად განმარტა, რომ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1 ნაწილის საფუძველზე, აპელანტი ვალდებული იყო დაებრუნებინა მესაკუთრისათვის კუთვნილი ქონება.

4.4. პალატა არ იზიარებს აპელანტის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ სადავო ქონება მოსარჩელის საკუთრებად დარეგისტრირდა არამართლობიერად.

4.4.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1 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. აპელანტი არც საჯარო რეესტრის ამ ჩანაწერს და არც მისი წარმოშობის

საფუძველს სასარჩელო წესით არ შედავებია.

4.4.4. მეტიც, მას სასამართლოსათვის ის ფაქტებიც არ მიუთითებია, რომლებიც სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრებას გამორიცხავდა.

4.5. პალატა აღნიშნავს, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილება აპელანტის ოჯახის წევრების წინააღმდეგ არ გამოუტანია და, ამიტომ, სამართალწარმოებაში მათი ჩაბმის აუცილებლობა არ არსებობდა.

4.6. საქმის მასალებით დგინდება, რომ სს კ----- პ----- ჯ-----მ სარჩელი 2017 წლის 27 ივნისს აღძრა, ხოლო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება 2018 წლის 12 ივნისს, ე.ი. თითქმის ერთი წლის შემდეგ გამოიტანა.

4.6.1. ამის შესაბამისად, მხარეთა ნების შემთხვევაში, ეს დრო მორიგებისათვის სავსებით საკმარისი იქნებოდა.

4.7. პალატის აზრით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული სხვა გარემოებები დავის საგანთან შემხებლობაში არ არის და სასამართლო მათ ვერ შეამოწმებს.

4.8. 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. ს----- თ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

მოსამართლე

სიმონ ჩხაიძე