

საქმე №010210018001598440



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-1047-18

25 დეკემბერი, 2018

წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ლაურა მიქავა

აპელანტები (მოპასუხეები) - ეთ--- სე-----, ლი--- ქა-----, დი--- ქა-----,
ნუ--- ცი-----, ავ----- ცი-----,
ა-----

მოწინააღმდეგე მხარე შპს „პრ----- ფრ-----“
(მოსარჩელე) -

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის
გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთა

გასაჩივრებული - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018
გადაწყვეტილება წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

- მოსარჩელე შპს „პ-----“ მოთხოვნა მოპასუხეების ეთ--- სე-----
---ს, ლი--- ქა-----ს, დი--- ქა-----ს, თ----- ც-----ის, ნუ--- ც-----ის, ავ----- ც-----ის,
ანა ც-----ის მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის
გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე დაკმაყოფილდა;

- მოპასუხეების ეთ--- სე-----ს, ლი--- ქა-----ს, დი--- ქა-----ს, თ----- ც-----ის, ნუ--- ც-----ის, ავ----- ც-----ის, ანა ც-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ქ-----ში მდებარე, შპს „პრ----- ფრ-----ს“ საკუთრებაში არსებული 66.93 კვმ. საცხოვრებელი ბინა #-- (ს/კ 0-2-3-0--0-0--) და აღნიშნული უძრავი ქონება (ს/კ 0-2-3-0--0-0--) გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს - შპს „პრ----- ფრ-----ს“;

- მოპასუხეებს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრათ სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 120 ლარის ოდენობით;

- შპს „პრ----- ფრ-----ს“ შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღასრულებლად გადაცემის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. ქ----- -ში მდებარე 66.93 კვმ. ფართის საცხოვრებელი ბინა №-- (ამჟამად ს/კ 0-2-3-0--0-0--) საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა მოპასუხე ეთ--- ს-----ს. მითითებული უძრავი ქონება 2008 წლის 11 ივლისის ხელშეკრულების საფუძველზე დაიტვირთა იპოთეკით სს „პრ----- ბანკის“ სასარგებლოდ;

2.2. სს „პრ----- ბანკის“ წინაშე ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვნად შეუსრულებლობის გამო მოპასუხე ეთ--- სე-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება გაიყიდა იძულებითი აუქციონის გზით. აღ-----
----- აღმასრულებლის №ა1----- -0--/0-

- განკარგულების საფუძველზე უძრავი ქონების მესაკუთრედ გამოცხადდა შემძენი - შპს „პრ----- ფრ-----“. 2012 წლის 28 მარტს შპს „პრ----- ფრ-----“ საჯარო რეესტრში აღირიცხა უძრავი ქონების - 66.93 კვმ. საცხოვრებელი ბინის (ს/კ 0-2-3-0--0-0--) მესაკუთრედ;

2.3. მოსარჩელე შპს „პრ----- ფრ-----ს“ საკუთრებაში აღრიცხულ, ქ-----
- , ფ----- მ----- ქუჩა №-----ში მდებარე ბინა №--ს (ს/კ 0-2-3-0--0-0--) მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ფლობს უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრე ეთ--- სე----- ოჯახის წევრებთან ლი--- ქა-----სთან, დი--- ქა-----სთან, არასრულწლოვან თ-----, ნუ---, ავ----- და ა-----ებთან ერთად. მესაკუთრის მოთხოვნის მიუხედავად, მოპასუხეები მძიმე მატერიალურ/ოჯახური მდგომარეობის გამო წინააღმდეგი არიან უძრავი ქონება გადასცენ მესაკუთრედ რეგისტრირებულ პირს;

2.4. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოსარჩელე შპს „პრ----- ფრ-----ს“ საჯარო რეესტრის მონაცემების შესაბამისად რეგისტრირებულია ქ-----, ფ----- მ----- ქუჩა #-----ში მდებარე 66.93 კვმ. საცხოვრებელი ბინა №--ის (ს/კ 0-2-3-0--0-0--) მესაკუთრედ.

მოპასუხეთა რაიმე უფლება იმავე უძრავი ქონების მიმართ რეგისტრირებული არ არის. მოპასუხეებმა არ ცნეს რა სარჩელის მოთხოვნა მიუთითეს, რომ სხვა საცხოვრისი გარდა სადავო უძრავი ფართისა არ გააჩნიათ. რაც შეეხება შპს „პრ----- ფრ-----ს“ საკუთრების უფლების წარმოშობის მართლზომიერებას, მოპასუხე მხარეს ეს საკითხი სადავოდ არ გაუხდია;

2.5. მოსარჩელემ სასამართლოს წარმოუდგინა მტკიცებულება - საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის სახით, რომლითაც დასტურდება უძრავი ქონების მიმართ მისი საკუთრების უფლება. ხოლო ის გარემოება, რომ უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობენ მოპასუხეები, რის გამოც მესაკუთრეს (მოსარჩელეს) არ ეძლევა საკუთრებით თავისუფლად სარგებლობის უფლება, მოპასუხეთა მხრიდან სადავო არ გამხდარა. რაც შეეხებათ მოპასუხეებს, მათ, თავიანთი საპროცესო ვალდებულების ფარგლებში, სათანადო მტკიცებულება, რაც სასამართლოს შეუქმნიდა მოპასუხის მხრიდან უძრავი ქონების სამართლებრივი საფუძვლით ფლობის თაობაზე რწმენას, არ წარმოუდგენიათ. ამდენად, სასამართლომ წარმოდგენილი მასალებისა და მხარეთა მიერ მითითებული არგუმენტების ანალიზის შედეგად, დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხეები მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას ფლობენ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს პირის 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 საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის მიხედვით საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას, „არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება);

2.7. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ საკუთრებაში ერიცხება ქ-----, ფ----- მ----- ქუჩა #-----ში მდებარე ბინა #-- (ს/კ 0-.2-.3-.0--.0-.0--), რომელსაც მისი ნების საწინააღმდეგოდ ფლობენ მოპასუხეები. შესაბამისად, მოსარჩელე მოითხოვს აღიკვეთოს მისი ქონების უკანონო ხელყოფა, ბინიდან მოპასუხეთა გამოსახლების გზით. სასამართლო მიიჩნევს,

რომ მოსარჩელეს უფლება აქვს მოითხოვოს მართლმსაჯულების განხორციელება და თავისი დარღვეული უფლების აღდგენა, ანუ სასამართლოსათვის მომართვის გზით მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის გზით;

2.8. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილზე და აღნიშნა, რომ 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”. კოდექსის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით კი, „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა;

2.9. მითითებულ ნორმებზე დაყრდნობით, სასამართლომ აღნიშნა, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ითვლება ნამდვილად მანამ, სანამ არ დადგინდება მისი უზუსტობა. განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცებულებათა ანალიზით დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონება საქმის განხილვის მომენტისათვის რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრებად და საწინააღმდეგო მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის;

2.10. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა და საქართველოს კონსტიტუცია არა მარტო აღიარებს მის ხელშეუხებლობას, არამედ ქმნის მისი დაცვის გარანტიებსაც. საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით საკუთრების უფლება მოიცავს სამ ელემენტს - მფლობელობას, სარგებლობას და განკარგვას. მფლობელობა ეს არის ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა, რომელიც მოიპოვება მფლობელის ნებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. სარგებლობა ნიშნავს მესაკუთრის უფლებას ისარგებლოს ქონებით. სამოქალაქო კოდექსის 170.3 მუხლის მიხედვით, მესაკუთრე თავად წყვეტს ისარგებლოს თუ არა თავისი საკუთრებით, ანუ სარგებლობის უფლება ამ მხრივ თავისუფალია. რაც შეეხება განკარგვას, იგი გულისხმობს, როგორც ქონების გასხვისებას, ასევე მის უფლებრივ დატვირთვასაც. მესაკუთრეს უფლება აქვს თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებაში არსებული ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. არავის არ აქვს უფლება კანონიერი საფუძველის გარეშე ფლობდეს ან სარგებლობდეს სხვისი საკუთრებით;

2.11. 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;

2.12. როგორც ზემოთ აღინიშნა, უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 0-2-3-0--0-0-- წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას. შესაბამისად, ის უფლებამოსილია თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ამ ქონებით. სხვა ნებისმიერი პირის მხრიდან ამ ქონებით სარგებლობა/დაუფლება, მისი თანხმობის გარეშე, განხილულ უნდა იქნეს მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ქონების ფლობა/სარგებლობად. უდავოდ დადგენილია, რომ საქმის განხილვის მომენტისათვის მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას ფლობენ მოპასუხეები და ისინი ამ ქონებით სარგებლობენ მოსარჩელის თანხმობის გარეშე, მისი ნების საწინააღმდეგოდ;

2.13. მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეთა გამოსახლების თაობაზე, ემყარება საქართველოს სკ-ის 172-ე მუხლის მოთხოვნას, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვით მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. ხოლო იმავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელშემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით;

2.14. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამ ნორმის გამოყენებისათვის საჭიროა დადგენილი იქნას საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლის ფაქტი. მესაკუთრეს სხვა პირთა გამო არ უნდა შეეძლოს საკუთრებაში არსებული ნივთით თავისუფალი სარგებლობა, ფლობა და განკარგვა. ამგვარი ფაქტის დადასტურების შემთხვევაში, იარსებებს საკუთრების უფლების რეალიზებაში ხელშეშლა. უძრავი ქონებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნისა და უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენის უფლება გააჩნია მხოლოდ მესაკუთრეს. 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 (ვინდიკაცია). ანუ, ვინდიკაციური

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;

2.15. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს უძრავი ნივთის მესაკუთრეს და მისი უფლება შეზღუდული არ არის მოპასუხის მხრიდან ამ ნივთის სამართლებრივი საფუძვლით ფლობით - მოპასუხე არ არის ქონების მართლზომიერი მფლობელი, მიუხედავად ამისა, მოპასუხე დღემდე ახორციელებს უძრავი ქონების ფაქტობრივ მფლობელობას, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მოსარჩელის (მესაკუთრის) ნების საწინააღმდეგოდ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას;

2.16. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს აქვს სრული უფლება მოითხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხის ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი. სასამართლო, ბუნებრივია, პატივისცემით ეკიდება მხარეების და მათ შორის მოპასუხე მხარის ინტერესებს, თუმცა აღნიშნა, რომ მესაკუთრეს არამესაკუთრესთან შედარებით უძრავი ქონების მართვის უპირატესი უფლება აქვს და მისი საკუთრების უფლება უნდა იქნას დაცული ნებისმიერი სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული ხელყოფისაგან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე საფუძვლიანი იყო და დააკმაყოფილა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა და ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა წარმოადგენდა მესაკუთრე შპს „პრ----- ფრ-----ს“ საკუთრების ხელყოფილი უფლების აღდგენის წინაპირობას;

2.17. რაც შეეხება გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევას სასამართლომ მიიჩნია, რომ წარმოდგენილი შუამდგომლობის პირობებში არ იყო წარმოჩენილი მესაკუთრისათვის სასამართლო გადაწყვეტილებით განსაზღვრული შედეგის მოცემულ ეტაპზე განხორციელების განსაკუთრებული მნიშვნელობა, რის გამოც შუამდგომლობა არ დაკმაყოფილდა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტების განმარტებით, ქ-----, ფ----- მ----- ქუჩა №-----ში მდებარე 66,93 კვ.მ. საერთო ფართის ბინა №-- (ს/კ0-.2-.3-.0--.0-.0--, წინა საკადასტრო კოდი 0-.0-.3-.0--.0-.0--.) 1993 წლის 24 სექტემბრის სანოტარო წესით დამოწმებული

ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ერთ-ერთი მოპასუხის ეთ--- სე-----ს სახელზე (უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20.06.2008წ.) მითითებული უძრავი ქონება 2008 წლის 11 ივლისის ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკით დაიცვრთა ს.ს. „პრ----- ბანკი“-ს სასარგებლოდ. სამწუხაროდ, ეთ--- სე-----ს მიერ ვერ მოხერხდა იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი პირობების ჯეროვანი შესრულება, რის გამოც „აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ“ ა----- ადმასრულებლის 1-----0-/0-- განკარგულების საფუძველზე საცხოვრებელი ბინა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირდა შპს „პრ-----“-ს საკუთრებად;

3.2. ქ-----, ფ----- მ----- ქუჩა №-----ში მდებარე ბინა №-- (ს/კ. 0-.2-.3-.0--.0-.0--) მასზე შპს „პრ----- ფრ-----“-ს საკუთრების უფლების მოპოვებამდე წარმოადგენდა ეთ--- სე-----ს საკუთრებას, რომელშიც დღემდე ცხოვრობს შვილებთან - ლი--- ქა----სთან, დი--- ქა----სთან და შვილიშვილებთან - ნუ--- ცი---სთან, ა-----სთან, ავ----- ცი---სთან და თა----- ცი---სთან ერთად. ეთ--- სე----- არის პენსიონერი. სხვა ალტერნატიული საცხოვრისი ოჯახის არც ერთ წევრს არ გააჩნია. ნუ--- ცი--- 2016 წლის 21 დეკემბერს მოთავსებულ იქნა შპს „მ. ი----- სახელობის ბავშვთა ცენტრალური საავადმყოფოს“ კრიტიკული მედიცინის დეპარტამენტში ინტრაცერებრალური სისხლჩაქცევის, დაუზუსტებელი - მარცხენა თხემის მიდამოს არტერიო-ვენოზური მალფორმაციის, სუნთქვის მწვავე უკმარისობისა და თავის ტვინის შეშუპების დიაგნოზით. ბავშვის რეაბილიტაციის პროცესი დასრულებული არ არის, ის საჭიროებს ინტენსიურ მეთვალყურეობას ნევროლოგის მიერ, აქტიურ და ხანგრძლივ რეაბილიტაციურ თ---აპიას სპეციალიზებულ დაწესებულებაში ამბულატორიული რეჟიმით, თავის ტვინის მაგნიტურ-რეზონანსულ ტომოგრაფიას ინტრაკრანიალური მდგომარეობის შესაფასებლად. დღეის მდგომარეობით ბავშვს მინიჭებული აქვს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირის სტატუსი;

3.3. საყურადღებოა ისიც, რომ ფაქტიური მდგომარეობით ქ-----, ფ----- მ----- - ქუჩა №-----ში მდებარე ბინა №---ის (ს/კ0-.2-.3-.0--.0-.0--) საერთო ფართი მთლიან საცხოვრებელ სახლზე განხორციელებული მიშენების ხარჯზე წარმოადგენს 98,56 კვ.მ.-ს, რომელიც არასოდეს ყოფილა იპოთეკით დატვირთული და შემდგომ რეგისტრირებული შპს „პრ----- ფრ-----“-ს საკუთრებად;

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, ფ----- მ----- ქუჩა №-----ში მდებარე 66.93 კვმ. საცხოვრებელი ბინა №-- (ს/კ.: 0-2-3-0--0-0--), ეკუთვის „პრ----- ფრ-----“-ს (ს/ფ 22-23);

4.2. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულია განკარგულება (აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ) №A1-----0--/0--, აჭ----- ბიურო;

4.3. აპელანტები არც საჯარო რეესტრის ჩანაწერს და არც მისი წარმოშობის საფუძველს სასარჩელო წესით არ შედავებიან მოსარჩელეს;

4.4. აპელანტებს სადავო ქონების ფლობის სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნიათ.

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 სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგენილ ფაქტებს და მართებულად მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე, აპელანტები ვალდებულნი იყვნენ დაებრუნებინათ მესაკუთრისათვის კუთვნილი ქონება;

4.7. სააპელაციო საჩივარში მითითებული პრეტენზიებიდან სააპელაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს მხოლოდ იმ პრეტენზიებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. ამასთან, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად;

4.8. მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს მესაკუთრის პრეტენზია არამართლობიერი მფლობელის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ;

4.9. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს

მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში RYSOVSKYY v. UKRAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწორზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად (RYSOVSKYY v. UKRAINE, 2012);

4.10. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში - მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“ (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი);

4.11. 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;

4.12. სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის მიხედვით, დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია, საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ (იხ. იონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ, დიდი პალატა, №48939/99, § 124, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2004-XII და პრინცი ჰანს-ადამ II ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ; დიდი პალატა, N42527/98, § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2001-VIII);

4.13. 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;

4.14. პალატა აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 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;

4.15. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება;

4.16. შესაბამისად, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება;

4.17. სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამდენად, უნდა გამოიკვეთოს სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, რათა მოსარჩელეს უფლება ჰქონდეს, ნივთის მისთვის გადაცემა მოითხოვოს (სუს №ას-1082-1039-2016, 2017 წლის 14 თებერვლის განჩინება; №ას-1043-1004-2016, 2016 წლის 12 დეკემბრის განჩინება; №ას-901-867-2016, 2016 წლის 9 დეკემბრის განჩინება; №ას-750-718-2016, 2016 წლის 13 ოქტომბრის განჩინება; №ას-3-3-2016, 2016 წლის 9 მარტის განჩინება, №ას-1032-952-2017 2017 წლის 17 ოქტომბრის განჩინება, №ას-1375-1295-2017 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინება);

4.18. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ყველა წინაპირობა;

4.19. პალატა არ იზიარებს აპელანტების პოზიციას იმის თაობაზე, რომ მათ სადავო ქონების ფლობის უფლება აქვთ, რადგან აღნიშნულის დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულება გარდა ახსნა-განმარტებისა წარმოდგენილი არ არის;

4.20. 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;

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

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

4.23. იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეებს/აპელანტებს სასამართლოსათვის არ მიუთითებიათ კანონით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძვლით სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის თაობაზე და ამ გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებაზე, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ აპელანტები არ წარმოადგენენ მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართლზომიერ მფლობელებს და ამ ქონების დაკავების უფლება მათ არ გააჩნიათ;

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

4.25. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დგინდება აპელანტების 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;

4.26. 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), საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო;

4.27. ზემო აღნიშნულის გათვალისწინებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის საფუძველები 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. ეთ--- სე-----ს, ლი--- ქა----ს, დი--- ქა----ს, ნუ--- ც-----ის, ავ----- ც-----ის, ანა ც-----ის და თ----- ც-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტების 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