



განჩინება საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-1316-2018

26 თებერვალი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე სიმონ ჩხაიძე

ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ი---- ხ-----ი
წარმომადგენელი - ს-----ი
მოწინააღმდეგე - ზ----- მ-----ი
მხარე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018
გადაწყვეტილება წლის 14 სექტემბრის გადაწყვეტილება

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელე ზ----- მ-----
—ის მოთხოვნა მოპასუხე ი---- ხ-----ის მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან
უძრავი ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე. მოპასუხე ი-
--- ხ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ზ----- მ-----ის
საკუთრებაში არსებული, ქ. ბათუმში, გ----- ქუჩა #---ში, მეორე

სადარბაზოს მეორე სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ბინა #-- (ს/კ 0----- ----) და უძრავი ქონება (ს/კ 0-----) გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს - ზ----- მ-----ს.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. ქ. ბათუმში, გ----- ქუჩა #---ში, მეორე სადარბაზოში, მეორე სართულზე მდებარე ბინა #-- (ს/კ 0-----) საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა მოპასუხე ი---- ხ-----ს. მითითებული უძრავი ქონება 2012 წლის 24 დეკემბრის და 2014 წლის 27 იანვრის ხელშეკრულებათა საფუძველზე დაიტვირთა იპოთეკით შპს „მისო ბ-----ის“ სასარგებლოდ.

2.2. შპს „მისო ბ-----ის“ წინაშე სესხის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვნად შეუსრულებლობის გამო მოპასუხე ი---- ხ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება გაიყიდა იძულებითი აუქციონის გზით. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 30.11.2016 წლის #A1----- განკარგულების საფუძველზე უძრავი ქონების მესაკუთრედ გამოცხადდა შემძენი ზ----- მ-----ის. 2016 წლის 7 დეკემბერს ზ----- მ-----ი საჯარო რეესტრში აღირიცხა უძრავი ქონების - საცხოვრებელი ბინის (ს/კ 0-----) მესაკუთრედ.

2.3. მოსარჩელე ზ----- მ-----ის საკუთრებაში აღრიცხულ, ქ. ბათუმში, გ----- ქუჩა #---ში მდებარე ბინა #--ს (ს/კ 0-----) მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ფლობს უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრე ი---- ხ-----ი. მესაკუთრის მოთხოვნის მიუხედავად, მოპასუხე იმის გამო, რომ სხვა საცხოვრისი არ გააჩნია, წინააღმდეგია უძრავი ქონება გადასცეს მესაკუთრედ რეგისტრირებულ პირს. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოსარჩელე საჯარო რეესტრის მონაცემების შესაბამისად რეგისტრირებულია ქ. ბათუმში, გ----- ქუჩა #---ში მდებარე ბინა #--ის (ს/კ 0-----) მესაკუთრედ. მოპასუხის რაიმე უფლება იმავე უძრავი ქონების მიმართ რეგისტრირებული არ არის.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. 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. ამავე 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ი---- ხ-----მა:

ფაქტობრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლომ ყურადღება არ მიაქცია იმ გარემოებას, რომ ზ----- მ----- მა აღსრულების ეროვნული ბიუროს აუქციონზე შეიძინა შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია ბ-----ის იპოთეკური სესხის გაცემის უზრუნველსაყოფად ი---- ხ-----ის მიერ სხვა პირის, ძირითადი მოვალის სასარგებლოდ იპოთეკაში ჩადებული ი---- ხ-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთი. ზ----- მ-----ი არ წარმოადგენს ამ ქონების ნამდვილ მესაკუთრეს, ქონება შეძენილია შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია ბ-----ის სახსრებით. იგი აუქციონზე ყიდულობს ამ უკანასკნელი ორგანიზაციის სასარგებლოდ აღსრულების ეროვნულ ბიუროში მიმდინარე აუქციონებზე გატანილ უძრავ ქონებებს.

3.2. სასამართლომ ყურადღების მიღმა დატოვა ის გარემოება, რომ ზ----- მ----- ---ი არაკეთილსინდისიერად იყენებს თავის სამოქალაქო უფლებას – საკუთრების უფლებას, რაც გამოიხატება იმაში, რომ იგი არაკეთილსინდისიერად, ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე უარს ეუბნება ი---- ხ-----ს ქონების გამოსყიდვაზე 150 000 ლარად, მაშინ როდესაც თავად ეს ქონება

შეძენილი აქვს 91 000 ლარად. იგი მოთხოვნას აყენებდა 175 000 ლარზე, უარის თქმის საფუძვლების გამოკვლევისას გამოირკვა, რომ იგი 175 000 ლარში გულისხმობს თავის მიერ ქონების შეძენის ფასს დამატებული შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია ბ-----ისადმი ი---- ხ-----ის დარჩენილი დავალიანება. შესაბამისად, თავისი ამ ქმედებით ზ----- მ-----ი თავად აიდენტიფიცირებს თავს დასახელებულ მიკროსაფინანსო ორგანიზაციასთან და ბოროტად იყენებს თავის ე.წ მესაკუთრის მდგომარეობას.

სამართლებრივი საფუძვლები

3.3. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 სექტემბრის გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული. სასამართლოს არ აქვს გამოკვლეული აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე აუქციონის შეძენამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა, რაზეც აპელანტმა გაამახვილა ყურადღება. ამასთან, ზ----- მ-----ი, როგორც ქონების მესაკუთრე (რამდენადაც ასეთად უწოდებს თავის თავს), იყენებს თავის მდგომარეობას ბოროტად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ და ცდილობს ი---- ხ-----ის ამ მდგომარეობით კიდევ უფრო მეტი სარგებელი ნახოს. აღნიშნული საქმე არ წარმოადგენს უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის კლასიკურ შემთხვევას. ამიტომ სასამართლოს ამ საკითხზე მსჯელობისას უნდა შეეფასებინა ყველა გარემოება ერთობლივად: ზ----- მ-----ის და ბ-----ის ურთიერთკავშირი, მისი მხრიდან უფლების ბოროტად გამოყენების საკითხი და სწორედ ასე მიეღო გადაწყვეტილება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ №0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება ეკუთვნის ზ----- მ-----ს.

4.2. ი---- ხ-----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 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. პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები დავის საგანთან კავშირში არ არის.

4.4.1. პალატის აზრით, მოსარჩელისა და აპელანტის კრედიტორის ურთიერთკავშირი რომც დადასტურდეს, დავის გადაწყვეტაზე აღნიშნული ვერანაირ გავლენას მოახდენს.

4.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1 ნაწილის თანახმად, ქონების განკარგვა მესაკუთრის უფლებაა და ის, რომ მოსარჩელე აპელანტის მიერ შეთავაზებულ ფასად საკუთრების რეალიზაციაზე უარს აცხადებს, უფლების ბოროტად გამოყენებად ვერ ჩაითვლება.

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. ი---- ხ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 სექტემბრის 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

