



განჩინება საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-386-2019

27 მაისი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე სიმონ ჩხაიძე

ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - პ----- კ-----
მოწინააღმდეგე - სს ს-----
მხარე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული - საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019
გადაწყვეტილება წლის 21 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 ს-----ის სარჩელი პ----- კ-----ის (პ.№5-----) მიმართ დაკმაყოფილდა და პ----- კ-----ის (პ.№5-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა (გამოსახლებული იქნა) უძრავი ქონება მდებარე: ჭიათურა ფ-----ის ქუჩა N---ში; ს/კ პ----- (წინა ს/კ პ-----) და სს ს-----ს ჩაბარდა თავისუფალ მდგომარეობაში.

რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. დადგენილია, რომ სს ს-----ი რეგისტრირებულია 1995 წელს და მისი საიდენტიფიკაციო ნომერია 2-----. დადგენილია, რომ საჯარო აუქციონზე შეიძინა 3----- კ-----ის უძრავი ქონება მდებარე, ჭიათურა ფ-----ის ქუჩა N---ში; ს/კ 3----- (წინა ს/კ 3-----); აღნიშნულის შემდგომ სს ს-----მა მიმართა მოპასუხეს ქონების განთავისუფლების თაობაზე, თუმცა მოპასუხეების მიერ მოთხოვნა არ შესრულდა.

2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერით (მომზადების თარ: 2-----) ჭიათურა ფ-----ის ქუჩა N---ში; მდებარე უძრავი ქონების ს/კ 3----- (წინა ს/კ 3-----); მესაკუთრედ აღრიცხულია სს ს-----ი. აღნიშნულ უძრავ ქონებას ფლობს მოპასუხე. აღნიშნული ფაქტი დაადასტურა მოპასუხემაც.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად 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.

2.4. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერი მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკისა და მოვალეთა რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავი ნივთის შესახებ ამ რეესტრებში რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ მონაცემებს.

2.5. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერით (მომზადების თარ: 2-----) ჭიათურა ფ-----ის ქუჩა N---ში; მდებარე უძრავი ქონების ს/კ 3----- (წინა ს/კ 3-----); მესაკუთრედ აღრიცხულია სს ს-----ი.

2.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სამი პირობის არსებობაა აუცილებელი იმისთვის, რომ მოსარჩელემ მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი ; მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ ამ სამივე პირობის ერთდროულად არსებობის შემთხვევაში შეიძლება მოპასუხისათვის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის დაკისრება. სადავო შემთხვევაში სამივე პირობა სახეზეა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად „თუ ხდება უძრავ ნივთზე საკუთრების ხელყოფა

ან სხვაგვარი ხელშეშლა, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

2.7. დადგენილია, რომ სს ს-----ი არის უძრავი ნივთის ს/კ 3----- (წინა ს/კ 3-----) მესაკუთრე.

2.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის შესაბამისად ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს. 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 მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

მოპასუხე პ----- კ-----ეს (პ.№5-----) კანონის შესაბამისად გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მოცემულ უძრავ ქონებაზე არ გააჩნია. ამასთან დადგენილია, რომ მოპასუხე დღემდე ფლობს მოსარჩელე - სს ს-----ის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლს და აღნიშნული უძრავი ქონების ფლობის უფლება არ გააჩნია.

2.9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის შესაბამისად ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე. ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად მოცემულ შემთხვევაში მესაკუთრედ აღრიცხულია მოსარჩელე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრა პ----- კ-----ემ:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტსა და პ-----ს შორის გაფორმდა №316 საკრედიტო ხელშეკრულება 4000 ლარზე რომლის უზრუნველსაყოფადაც აგრეთვე გაფორმდა იპოთეკის №1-4717 და გირავნობის №136 ხელშეკრულებები.

საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკის დარღვევის გამო ბანკმა მიმართა საჩხერის რაიონულ სასამართლოს ხელშეკრულების დარღვევით წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით, რომელმაც №2/45-11 30.06.2011 წ. გადაწყვეტილებით დააკისრა 11455 ლარის და 05 თეთრის გადახდა, ხოლო მისი გადაუხდელობის შემთხვევაში იძულებითი აუქციონის გზით იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია. რადგან მძიმე ეკონომიური მდგომარეობის გამო, ვერ შეძლო თანხის გადახდა, მოხდა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების, მდებარე ჭიათურა ფ-----ის №--- ში მდებარე არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ს/კ 3----- (დღეის მდგომარეობით ს/კ 3-----) რეალიზაცია აუქციონის გზით. მესაკუთრე გახდა სს 3-----ი, რომელმაც მიწის ნაკვეთში გადაიხდა 5060 ლარი. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის შემძენის გარკვევის შემდეგ, აპელანტი დაუკავშირდა ბანკის სათაო ოფისს იმ მიზნით, რომ გამოესყიდა უძრავი ქონება, რაზეც მათ განუცხადეს, რომ თუ გადაიხდიდა 5060 ლარს, სახლს გადაუფორმებდნენ. დაიწყო თანხის ეტაპობრივად გადახდა, რასაც ადასტურებს ქვითრები, ასევე მიმართა წერილობით ბანკის მმართველს, რათა წერილობით დაედასტურებინა თანხის დაფარვის შემთხვევაში სახლის დაბრუნების ფაქტი, მაგრამ რეაგირება არ მოყოლია.

3.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301 მუხლის 1 პრიმა მუხლის თანახმად მოთხოვნა რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. მოცემულ შემთხვევაში, რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხა 5060 ლარი არ იყო საკმარისი იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარად, მაგრამ არც კანონი და არც მხარეთა შეთანხმება სხვაგვარ რეგულაციას არ ითვალისწინებდა. შესაბამისად, 3-----ის წინაშე აპელანტის ვალდებულება დაკმაყოფილებულად ითვლება უძრავი ქონების რეალიზაციის მომენტიდან.

3.3. არც ბანკი და არც სასამართლო არ დაინტერესდა, თუ რა დანიშნულებით იხდიდა თანხას ს-----ის ანგარიშზე მას შემდეგ, რაც ქონება აუქციონის გზით მათ საკუთრებაში აღმოჩნდა; თუ დავუშვებთ, რომ მხარეთა შორის არ არსებობდა შეთანხმება უძრავი ნივთის გამოსყიდვასთან დაკავშირებით, მაშინ გაურკვეველია, რა მიზანს ემსახურებოდა აპელანტის მიერ შეტანილი თანხა, რატომ გაუხსნა ბანკმა ანგარიში და რატომ გადაახდევინა თანხა არარსებული მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის. ასეთ შემთხვევაში სახეზე გვქონება ერთი და იგივე მოთხოვნის ორჯერ დაკმაყოფილების შემთხვევა, რაც თაღლითობაა და ყოველგვარ სამართლებრივ და მორალურ ჩარჩოებს ცდება.

3.4. მეორეს მხრივ, თუ ბანკი ეთანხმება ნივთის გამოსყიდვის პირობას, მაშინ გაუგებარია, თუ რატომ მიმართავს სასამართლოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ №3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება ეკუთვნის სს ს-----ს (მოსარჩელე, მესაკუთრე).

4.2. პ----- კ-----ეს (აპელანტი) 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 რაიონულმა სასამართლომ საკვებით 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. პალატის აზრით, აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებულ ფაქტებს დავის საგანთან კავშირი არ გააჩნია.

4.5. ამასთან, რომც დადასტურდეს, რომ მხარეთა შორის სადავო ქონების შეძენის თაობაზე მოლაპარაკება მართლაც მიმდინარეობდა, ეს საქმის განხილვის შედეგზე გავლენას ვერ მოახდენს.

4.5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

4.5.2. იმის თაობაზე, რომ სადავო ქონებაზე გარიგება მხარეთა შორის წერილობითი ფორმით დაიდო, აპელანტს არ მიუთითებია და არც შესაბამისი მტკიცებულება წარმოუდგენია.

4.5.3. ამის შესაბამისად, სადავო ქონების შეძენასთან დაკავშირებით მხარეები ზეპირად რომც შეთანხმებულიყვნენ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე

მუხლის 1 ნაწილის საფუძველზე, ეს გარიგება უცილოდ ბათილი იქნებოდა და გარიგებით გათვალისწინებულ სამართლებრივ შედეგს ვერ წარმოშობდა.

4.6. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

4.6.1. აპელანტს მოწინააღმდეგე მხარისათვის უსაფუძვლოდ გადახდილი თანხის დაბრუნების მოთხოვნით სარჩელი არ აღუძრავს და, ამის შესაბამისად, აღნიშნულის თაობაზე პალატა ვერ იმსჯელებს.

4.7. ამრიგად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების 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. კ----- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 21 თებერვლის 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