



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-532-19

03 ივლისი 2019

წელი

ქ.ქუთაისი
ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე: ირმა პერანიძე

საქმის განხილვის ფორმა: ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი (მოპასუხე)

- მ----- ქ-----

მოწინააღმდეგე

- ლ----- ა-----

მხარე(მოსარჩელე)

- უკანონო მფლობელობიდან
უძრავი ნივთის გამოთხოვა

დავის საგანი

გასაჩივრებული

- ფოთის საქალაქო სასამართლოს
2019 წლის 22 თებერვლის
გადაწყვეტილება

გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების
გაუქმება, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები: მოსარჩელის მითითებით,

2018 წლის 25 იანვარს, ლ--- ქ----სთან და მ----- ქ----სთან გააფორმა გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ნივთზე, მდებარე: ხ-----

ხელშეკრულების თანახმად, ლ--- ქ----ს და მ----- ქ----ს უფლება ჰქონდათ 2018 წლის 26 აპრილამდე გამოესყიდათ უძრავი ქონება, თუმცა არ გამოიყენეს ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლება, რის გამოც დღევანდელი მდგომარეობით მოსარჩელე წარმოადგენს ნასყიდობის საგნის მესაკუთრეს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით.

მას შემდეგ, რაც მოსარჩელე გახდა უძრავი ქონების მესაკუთრე, არაერთხელ მიმართა მოპასუხე მ----- ქ----ს, როგორც წერილობით, ასევე სიტყვიერად, გამოეთავისუფლებინა მისი კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი, თუმცა უშედეგოდ.

მოპასუხე კვლავ განაგრძობს მოსარჩელის კუთვნილი ქონების უკანონოდ ფლობას, რამაც განაპირობა სასამართლოში სარჩელის წარდგენა.

მოპასუხის პოზიცია: მოპასუხე მ----- ქ----მ არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ რეალურად, მხარეთა შორის გაფორმებული იყო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება. იმის გამო, რომ ვერ მოხდა სესხის თანხის დროულად გადახდა, მის უზრუნველსაყოფად გაფორმდა ხელშეკრულება ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით, რაც ბათილია.

შესაბამისად, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

1. ლ--- ა-----ს სარჩელი მ----- ქ----ს მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. მოპასუხე მ----- ქ----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას უძრავი ქონება და გამოსახლებულ იქნას საცხოვრებელი სახლიდან, მდებარე: ხ-----
----- (საკადასტრო კოდი 4-----) და აღნიშნული ბინა გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარდეს მესაკუთრე ლ--- ა-----;

3. ლ----- ა-----ს სასარჩელო მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;
4. მოპასუხე მ----- ქ-----ს, მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს საადვოკატო ხარჯების ანაზღაურება (საქართველოს სსკ-ის 53.1 მუხლი) 160 ლარის ოდენობით, მგზავრობის ხარჯების ანაზღაურება 171 ლარის ოდენობით, ფოსტის ხარჯის ანაზღაურება 15 ლარის ოდენობით;
5. მოპასუხეს, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახ. ბაჟის გადახდა 120 ლარის ოდენობით.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ლ--- ქ-----ს, მ----- ქ-----სა და ლ----- ა----- შორის დადებული ხელშეკრულების შესაბამისად, ლ--- ქ-----მ და მ----- ქ-----მ, 15000 ლარად მიყიდეს ლ----- ა----- უძრავი ქონება, მდებარე: ხობის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ხ-----, საკადასტრო კოდით №4-----.

მხარეები, შეთანხმდნენ, რომ 2018 წლის 26 აპრილამდე, გამყიდველს ჰქონდა საგნის გამოსყიდვის უფლება, ხოლო მყიდველს გამოსყიდვის ვადაში ეკრძალებოდა ნასყიდობის საგნის გასხვისება და ვალდებულებებით დატვირთვა.

2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, №4----- საკადასტრო კოდის უძრავი ნივთი მდებარე: ხობის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ხ-----, რეგისტრირებულია ლ----- ა-----ს საკუთრებაში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე მუხლებზე და განმარტა:

არამფლობელი მესაკუთრის მიერ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

2.4. საქმის მასალებით დადგენილია და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად.

ვინაიდან, მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში, ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შებოჭვისათვის, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები და მოითხოვოს მოპასუხისაგან ქონების გამოთხოვა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლო მსჯელობს იმ გარემოებაზე, რომ რეალურად მხარეთა შორის იყო გაფორმებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება და ვინაიდან ვერ მოხერხდა სესხის დროულად გადახდა, აღნიშნულის უზრუნველსაყოფად გაფორმდა ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება.

შესაბამისად, სასამართლოს უნდა ემსჯელა გარიგების ბათილობაზე, რაც მათ მიერ გაჟღერებული იქნა, როგორც შესაგებლით, ასევე სასამართლო პროცესზე, თუმცა გადაწყვეტილებაში ამ საკითხზე მითითება არ არის.

3.2. სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლი. მიუხედავად იმისა, რომ დღეის მდგომარეობით უძრავი ქონება არის მოსარჩელეს სახელზე, მოპასუხე მხარე მონდომებულია თანხა გადაუხადოს მოსარჩელეს და დაიბრუნოს ქონება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

4.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი

და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4.2. ამავე კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ და თუკი ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

მოცემულ შემთხვევაში, პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ლ----- ა-----ს სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე, ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.3. პალატა სრულად იზიარებს ამ გადაწყვეტილების 2.1-2.2 პუნქტებში მითითებულ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, 2.3-2.4 პუნქტებში მითითებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის შედეგად, სწორად დაადგინა დავის საგანთან მიმართებაში არსებითი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე, დავის გადაწყვეტისას სწორად გამოიყენა და განმარტა სამართლის ნორმები - სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე, მუხლები და აპელანტის მოთხოვნასთან დაკავშირებით დამატებით მიუთითებს:

მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს სანივთო უფლებიდან, კერძოდ, უძრავი ნივთის მესაკუთრის უფლებიდან, რომლის სამართლებრივი განმარტება მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლებში.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს იმ საკითხის გარკვევა, მოპასუხე მ----- ქ-----ს

გააჩნია, თუ არა უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის უფლება და არსებობდა, თუ არა რეგისტრირებული მესაკუთრის, ლ----- ა----- -ს ვინდიკაციური მოთხოვნის გამომრიცხავი გარემოება.

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

იმის გათვალისწინებით, რომ აპელანტს, მ----- ქ-----ს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია კანონით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძვლით სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ აპელანტი არ წარმოადგენს ლ----- ა-----ს საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართლზომიერ მფლობელს და ამ ქონების დაკავების უფლება არ გააჩნია.

ის ფაქტი, რომ იგი იყო სადავო ქონების ადრინდელ მესაკუთე, ვერ აქცევს მას სკ-ის 162-ე მუხლით გათვალისწინებულ მართლზომიერ მფლობელად, ვინაიდან ამ ქონებაზე უფლება სამართლებრივად დაკარგული აქვს.

შესაბამისად, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლებისა, ლ----- ა-----ს სარჩელი, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე საფუძვლიანია, რაც გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმების შესაძლებლობას.

4.5. პალატა არ იზიარებს აპელანტის მსჯელობას იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელის საკუთრების წარმოშობის საფუძველი (ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება) ბათილია.

მართალია, მოპასუხემ (აპელანტი) პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარდგენილი შესაგებლით განახორციელა შედაკება და მიუთითა გარიგების ბათილობაზე, თუმცა მისი მითითების დასადასტურებლად რაიმე მტკიცებულება გარდა მისივე ახსნა-განმარტებისა, სასამართლოსათვის არ წარუდგენია, რაც სადავო გახდა მოსარჩელე მხარემ.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტების მიჩნევა ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს.

ამდენად, აპელანტის შედავება მოსარჩელის საკუთრების წარმოშობის საფუძვლის (ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება) ბათილობის თაობაზე გაზიარებული ვერ იქნება.

4.6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის თანახმად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ, რის გამოც, ლ----- ა-----ს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებით ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებული გადაწყვეტილება მიიღო, პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოება, სსსკ-ის 386-ე მუხლის თანახმად, მ----- ქ-----ს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ შეისწავლა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, მოიკვლია საქმეში არსებული მასალები, მოახდინა ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება მიაჩნია, რომ

მ----- ქ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელეს (აპელანტს) გადახდება იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რა ნაწილშიც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი, ხოლო მოპასუხეს (მოწინააღმდეგე მხარეს), სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული; თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

ვინაიდან, არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი, არ არსებობს სსსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო წარმოებისათვის, მ----- ქ-----ს მიერ, წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის-80 ლარის მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა დ გ ი ნ ა

1. მ----- ქ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელად, ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ, სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ 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;

6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის სასამართლო განჩინების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე:

ირმა პერანიძე