



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-466-19

26 ივნისი 2019

წელი

ქ.ქუთაისი
ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე: ირმა პერანიძე

საქმის განხილვის ფორმა: ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი (მოპასუხე)

- შ---- მ-----

მოწინააღმდეგე

- შპს მისო „რ---- ე-----“

მხარე(მოსარჩელე)

- უკანონო მფლობელობიდან
უძრავი ნივთის გამოთხოვა

დავის საგანი

გასაჩივრებული

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს
2019 წლის 26 თებერვლის
გადაწყვეტილება

გადაწყვეტილება

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

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები: მოსარჩელის მითითებით,
2017 წლის 17 ივლისს აუქციონზე შეიძინა უძრავი ნივთი, მდებარე,

ქ.ბ-----, ს/კ 0-----

აღნიშნული ქონება ფაქტობრივად დაკავებული აქვს მოპასუხე შ----- მ-----ს, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მას და უარს აცხადებს გათავისუფლებაზე, რამაც განაპირობა სასამართლოში სარჩელის წარდგენა.

მოპასუხის პოზიცია: მოპასუხე შ----- მ-----მ არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ უძრავი ქონება 2017 წლიდან წარმოადგენდა მის საკუთრებას. მოსარჩელის წინაშე მას გააჩნია გარკვეული დავალიანება, რის გამოც, დღეის მდგომარეობით ქონება რეგისტრირებულია მოსარჩელის სახელზე. მან არაერთხელ შესთავაზა მოპასუხეს გაცილებით მაღალი ფასი, ვიდრე მისი დავალიანება იყო, თუმცა დღემდე უარს აცხადებს თანხის მიღებაზე.

გარდა ამისა, მასთან ერთად უძრავ ქონებაში ცხოვრობს ექვსი ადამიანი.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

1. დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე შპს „----- რ----- ე-----ს“ სასარჩელო მოთხოვნა, მოპასუხე შ----- მ----- მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე;
2. მოპასუხე შ----- მ----- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას, შპს „----- რ----- ე-----ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბ-----
----- (მიწის (უძრავი ქონების) ს/კ 0-----) და
აღნიშნული ფართი თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდეს მოსარჩელე შპს „----- რ----- ე-----“.
3. მოპასუხე შ----- მ-----ს, მოსარჩელე შპს „----- რ----- ე-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს, 120 ლარის გადახდა, მოსარჩელის მიერ, სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ქ.-----ში (მიწის (უძრავი ქონების) ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონება, აღსრულების ეროვნული ბიუროს 17.07.2017 წლის N-----0--/0-- განკარგულების საფუძველზე, წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას. მიუხედავად უძრავი ქონების შპს მისო „რ--- ე-----ს“ საკუთრებაში რეგისტრაციისა, ეს ქონება დღემდე რჩება მოპასუხის მფლობელობაში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.2. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე, 162-ე, 170-ე, 172-ე, 311-ე, 312-ე მუხლებზე და განმარტა:

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როდესაც შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა.

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.

2.3. მოცემულ შემთხვევაში, ქ. ბ-----ში (მიწის (უძრავი ქონების) ს/კ 0-----) მდებარე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება და ეს ჩანაწერი გაუქმებული არ არის.

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რომელიც ითხოვს მოპასუხის გამოსახლებას და ნივთის გამოთავისუფლებულ

მდგომარეობაში გადაცემას.

2.4. ვინაიდან, მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს და ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოსარჩელის კუთვნილ ნივთს, ასეთ შემთხვევაში, არსებობს საკინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები და მოსარჩელეს აქვს სრული უფლება მოსთხოვოს მოპასუხეს კუთვნილ ნივთზე ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, იგი შეუთანხმდა მოსარჩელეს, რომ დაფარავდა დავალიანების ძირ თანხას, ხოლო პროცენტები და ჯარიმები აღარ დაერიცხებოდა, თუმცა აღმოჩნდა, რომ ზეპირი შეთანხმების მიუხედავად, ქონება გადავიდა სხვის საკუთებაში.

ამჟამად, მესაკუთრე, უძრავი ქონების სანაცვლოდ ითხოვს 40000 აშშ დოლარის გადახდას, რაც მიუღებელია, ხოლო მოპასუხე სთავაზობს დავალიანების სრულად დაფარვას და დამატებით 14 000 დოლარს.

სასამართლომ, პირველივე სხდომაზე განიხილა სარჩელი და დაასრულა, რის შემდგომაც მხარეებს არ მიეცათ საშუალება ემსჯელათ მორიგებაზე.

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 შპს მისო „რ---- ე-----ს“ სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 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 პუნქტებში მითითებულ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, 2.2-2.4 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 განმარტავს:

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 შ----- მ-----ს გააჩნია, თუ არა უძრავი ქონების მართლობიერი ფლობის უფლება და არსებობდა, თუ არა რეგისტრირებული მესაკუთრის, შპს მისო „რ---- ე-----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, შ----- მ-----ს სასამართლოსათვის არ მიუთითებია კანონით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძვლით სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის თაობაზე და ამ გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებაზე, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ აპელანტი არ წარმოადგენს შპს მისო „რ---- ე-----ს“ საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართლზომიერ მფლობელს და ამ ქონების დაკავების უფლება არ გააჩნია.

ის ფაქტი, რომ იგი წარმოადგენდა სადავო ქონების ადრინდელ მესაკუთეს, 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, შპს მისო „რ---- ე-----ს“ სარჩელი, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე საფუძვლიანია, რაც გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმების შესაძლებლობას.

4.5. 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, შპს მისო „რ---- ე-----ს“ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებით ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებული გადაწყვეტილება მიიღო, პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოება, სსსკ-ის 386-ე მუხლის თანახმად, შ----- მ----- 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 შ----- მ----- სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 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, შ----- მ----- მიერ, წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის-80 ლარის მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი.

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

1. შ----- მ----- სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელად, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 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

- ვადში 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