



განჩინება საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-336-2019

30 ივლისი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე სიმონ ჩხაიძე

ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ზ----- ქ-----ე, ლ----- ქ-----ე, მ----- ქ-----ე, ფ----- ქ-----ე

მოწინააღმდეგე - ო-----
მხარე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული - საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019
გადაწყვეტილება წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილება

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ო-----ი ბ-----ს (პ.ნ. 0-----) სარჩელი მოპასუხე - ზ----- ქ-----ის (პ/ნ 5-----), ლ----- ქ-----ის(პ/ნ 5-----), მ----- ქ-----ის (პ/ნ 5-----), ფ----- ქ-----ის (პ/ნ 5-----) მიმართ დაკმაყოფილდა და ზ----- ქ-----ის, ლ----- ქ-----ის, მ----- ქ-----ის, ფ----- ქ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა (გამოსახლებულ იქნა) უძრავი ქონება

მდებარე: ჭიათურა, სოფელი ზ-----, ს.კ. N3----- და ო----ი ბ-----ს ჩაბარდა თავისუფალ მდგომარეობაში.

რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. ო----ი ბ-----ს სახელზე 2016 წლის 23 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა უძრავი ქონება - საკადასტრო კოდით 3----- დაზუსტებული ფართობი 785 კვადრატული მეტრი შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1 საერთო ფართობით 215 კვადრატული მეტრი N02 საერთო ფართობით 35 კვადრატული მეტრი N3 საერთო ფართობით 29 კვადრატული მეტრი N4 საერთო ფართობით 17,4 კვადრატული მეტრი.

2.2. ამ მოცემულ უძრავ ქონებას ამჟამად ფლობენ მოპასუხეები. აღნიშნულ ფაქტს ისინი არ უარყოფენ და დაადასტურეს წერილობითი შესაგებლით და აღნიშნული ასევე დადასტურებულია შეგებებული სარჩელის შინაარსით.

2.3. მოცემული ნივთი იპოთეკითაა დატვირთული მსესხებელ ა----- ქ-----ესა და მ-----ილს შორის დადებული ხელშეკრულების ფარგლებში 2015 წლის 14 თებერვალს. მოპასუხეებმა მოცემულ სარჩელზე შეიტანეს შეგებებული სარჩელი თუმცა საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 11 თებერვლის განჩინებით შეგებებულ სარჩელის მიღებაზე უარი ეთქვათ მოპასუხეებს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის შესაბამისად ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკავებაც 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.

2.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

2.8. ზ----- ქ-----ეს, ლ---- ქ-----ეს, მ----- ქ-----ეს, ფ----- ქ-----ეს, კანონის შესაბამისად გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მოცემულ უძრავ ქონებაზე არ გააჩნიათ. ამასთან ისინი დღემდე ფლობენ მოსარჩელე - ო---- ბ-----ს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას და აღნიშნული უძრავი ქონების ფლობის უფლება არ გააჩნიათ.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრეს ზ----- ქ-----ემ, ლ---- ქ-----ემ, მ----- ქ-----ემ და ფ----- ქ-----ემ:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა კანონს, რომელიც გამოიყენა და ყოველგვარი სამართლებრივი შეფასების გარეშე გამოიტანა გადაწყვეტილება. არ გაითვალისწინა აპელანტების ახსნა-განმარტება იმ ფაქტთან დაკავშირებით, რომ ისინი არიან დაზარალებულები. ო----ი ბ----- ვერ ჩაითვლება კეთილსინდისიერ მესაკუთრედ, რადგანაც მან თაღლითური გზით გააფორმა ყიდვა-ნასყიდობის ხელშეკრულება გ-----სთან. მოსამართლის მხრიდან არ იქნა შეფასებული სწორად ის ფაქტი, თუ რამდენად კეთილსინდისიერი შემძენი იყო ო----ი ბ-----ს. ამ მომენტისთვის ბინის მესაკუთრედ ფიქსირდება ო----ი ბ-----, მაგრამ რამდენად კანონიერად

შეისყიდა უძრავი ქონება მოწინააღმდეგე მხარემ, სასამართლოს მიერ არ იქნა შეფასებული. სასამართლო იყო მიკერძოებული. აპელანტები აპირებენ სამოქალაქო სარჩელის შეტანას სასამართლოში ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობასთან დაგავშირებით. ასევე აპირებენ სისხლის სამართლის აღძვრას მოწინააღმდეგე მხარის მიმართ, რადგანაც მან თაღლითური გზით მიითვისა მათი კუთვნილი ქონება.

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 ო---- ბ-----ს (მოსარჩელე, მესაკუთრე).

4.2. ზ----- ქ-----ეს, ლ----- ქ-----ეს, მ----- ქ-----ეს და ფ----- ქ-----ეს (აპელანტი) სადავო ქონების ფლობის სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნიათ.

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 სავსებით სწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტები და მართებულად განმარტა, რომ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1 ნაწილის საფუძველზე, აპელანტები ვალდებული იყვნენ დაებრუნებინათ მესაკუთრისათვის კუთვნილი ქონება.

4.4. პალატა არ იზიარებს აპელანტების პოზიციას იმის თაობაზე, რომ სადავო ქონება მოსარჩელის საკუთრებად დარეგისტრირდა არამართლზომიერად.

4.4.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1 ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

4.4.2. დადგენილია, რომ სადავო ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრებად. ეს ნიშნავს, რომ ქონება, სწორედ, მას ეკუთვნის.

4.4.3. აპელანტები არც საჯარო რეესტრის ამ ჩანაწერს და არც მისი წარმოშობის

საფუძველს სასარჩელო წესით არ შედავებიან.

4.4.4. მეტიც, მათ სასამართლოსათვის ის ფაქტებიც არ მიუთითებიათ, რომლებიც სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრებას გამორიცხავდა.

4.4.5. აპელანტების მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელემ ქონება უკანონოდ შეიძინა, ფაქტებს არ შეიცავს და მისი დამტკიცება ან უარყოფა, ე.ი. შეფასება შეუძლებელია.

4.5. ამის გამო, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის 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. ზ----- ქ-----ის, ლ----- ქ-----ის, მ----- ქ-----ისა და ფ----- ქ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 19 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