



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-428-19

17 ივნისი, 2019

წელი

ქ.

ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - ლაურა მიქავა

**საქმის განხილვის
ფორმა**

- ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი (მოპასუხე)

- ა---- გ-----ე

**მოწინააღმდეგე
(მოსარჩელე)**

მხარე

- ლ-- მ-----ი

მოპასუხეები

- მ----- გ-----ე, თ-- გ-----ე, თ----- ნ-----ე,
ი---- ხ-----ი

დავის საგანი

- უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის
გამოთხოვა

**გასაჩივრებული
გადაწყვეტილება**

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019
წლის 09 იანვრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება,
სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

- ლ-- მ-----ის სარჩელი მოპასუხეების - ა---- გ----ის, მ----- გ----ის, თ-- გ----ის, თ----- ნ-----ის და ი---- ხ-----ის მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ დაკმაყოფილდა.
- მოპასუხეების - ა---- გ----ის, მ----- გ----ის, თ-- გ----ის, თ----- ნ-----ის და ი---- ხ-----ის უკანონო მფლობელობიდან, მათი გამოსახლების გზით, გამოთხოვილ იქნა ლ-- მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე ქ-----, მ. ლ-----ის ქუჩა №---, ბინა N--, ს/კ №--.2-.0-.0--.0-.0--, - და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს - მოსარჩელეს ლ-- მ-----ს.
- ლ-- მ-----ის განცხადება გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.
- მოპასუხეებს - ა---- გ----ეს, მ----- გ----ეს, თ-- გ----ეს, თ----- ნ-----ეს და ი---- ხ-----ს სოლიდარულად დაეკისრათ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 120 ლარის ოდენობით, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. მოსარჩელე ლ-- მ-----მა, 2017 წლის 29 მარტს საჯარო აუქციონზე შეიძინა საცხოვრებელი ბინა, მდებარე: ქ-----, მ. ლ-----ის ქუჩა №---, ბინა N--, ს/კ №--.2-.0-.0--.0-.0--, რომელიც კანონით დადგენილი წესით რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში, რის საფუძველზეც, შეძენილი ბინა 2017 წლის 04 აპრილს დარეგისტრირდა მის საკუთრებაში.

2.2. 2017 წლის 04 აპრილამდე, ლ-- მ-----ის მიერ შეძენილი საცხოვრებელი ბინა - უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----, მ. ლ-----ის ქუჩა №---, ბინა N--, ს/კ №--.2-.0-.0--.0-.0--, - ირიცხებოდა მოპასუხე ა---- გ----ის საკუთრებაში.

2.3. მოპასუხე მხარე შესაგებლით არ დაეთანხმა სარჩელს, განმარტა, რომ მას მოტყუებით ჩაადებინეს ბინა ვალდებულების უზრუნველსაყოფად, რის გამოც შემდგომში გაიტანეს აუქციონზე, რაც მისთვის უცნობი იყო. აუქციონზე ბინა გაიყიდა 38700 ლარად, თუმცა იგი გაცილებით ძვირი ღირს. იგი მზად არის გადაუხადოს მოსარჩელეს ნასყიდობის საფასური და მგზავრობის ხარჯი, რათა უკან გამოისყიდოს. მოპასუხეს მიაჩნია, რომ საცხოვრებელი ბინა მას უკანონოდ დაკავებული არ აქვს და ფლობს მას მართლზომიერად. თავის მხრივ მოსარჩელე მხარე არ დაეთანხმა მოპასუხეს, მიუთითა, რომ საცხოვრებელი ბინა იყიდა საჯარო აუქციონზე, რომელიც კანონით დადგენილი წესით რეგისტრირებული აქვს საჯარო რეესტრში, რის საფუძველზეც იგი არის ამ ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი და მესაკუთრე.

2.4. დადგენილი იქნა, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე ქ-----, მ. ლ-----ის ქუჩა №---, ბინა N--, ს/კ №--.2-.0-.0--.0-.0--, - საჯარო რეესტრის მონაცემებით

ირიცხება ლ-- მ-----ის საკუთრებაში.

2.5. საცხოვრებელი ბინის, მდებარე ქ-----, მ. ლ-----ის ქუჩა №---, ბინა N--, ს/კ №--.2-.0-.0--.0-.0--, საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია განკარგულება №N-----, დამოწმებული - 29/0-/20-7წ., სახელმწიფო თ----- ს----- ბიურო.

2.6. დღეის მდგომარეობით, სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება შეცილებული არ არის, არ აღძრულა სარჩელი (შეგებებული სარჩელი), არ გასაჩივრებულა სახელმწიფო თ----- ს----- ბიუროს განკარგულება №N-----.

2.7. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ზ/აღნიშნული უძრავი ქონება ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე დაკავებული აქვთ მოპასუხეებს და მიუხედავად მოსარჩელის არაერთი მოთხოვნისა, ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებენ მას.

2.8. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელე არ ითხოვს ზიანის დაკისრებას, მან წარმოადგინა აუდიტის დასკვნა, რომლის თანახმად, ბინის გაქირავება შეიძლება თვეში 700 ლარად. ფაქტიურად, საკუთრების ხელყოფიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ცდილობს დაამტკიცოს ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მან უკვე განიცადა ზიანი იმ მიუღებელი შემოსავლის სახით, რომელსაც მიიღებდა, რომ არა მოპასუხეების მხრიდან საკუთრების ხელყოფა. თუმცა მას არ წარმოუდგენია სხვა ისეთი სახის მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ მოსარჩელეს ჰქონდა დადებული რაიმე წინასწარი შეთანხმება ან გარიგება მესამე პირებთან ფართის გაქირავებასთან დაკავშირებით და ამის შესახებ აცნობა მოპასუხეებს. აღნიშნულით მოსარჩელემ დაასაბუთა გადაწყვეტილების დაუყონებლივ აღსასრულებლად მიქცევის აუცილებლობა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.9. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად. არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად.

2.10. ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით

გათვალისწინებულ პირობებში”.

2.11. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

2.12. მოსარჩელე ამტკიცებდა, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----, მ. ლ----- --ის ქუჩა №---, ბინა N--, ს/კ №--.2-.0-.0--.0-.0--, - მისი საკუთრებაა. ფართს, მისი ნების საწინააღმდეგოდ ფლობენ მოპასუხეები და არ აძლევენ მისი სარგებლობის საშუალებას, ანუ ხელყოფენ მისი საკუთრების უფლებას, რის გამოც მოითხოვა აღიკვეთოს მისი ქონების უკანონო ხელყოფა.

2.13. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება. საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით. იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

2.14. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ამასთან, 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. ანუ, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ

გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

2.15. დადგენილი იქნა, რომ მოსარჩელის კუთვნილ ნივთს ამჟამად უკვე ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოპასუხეები. ნივთზე მოსარჩელეს გააჩნია საკუთრების უფლება და იგი არ არის შეზღუდული მოპასუხეების მხრიდან ამ ნივთის ფლობით, რადგან მოპასუხეები არ წარმოადგენენ სამოქალაქო კოდექსის 160-ე-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელებს. მოპასუხეებმა კერ წარმოადგინეს სადავო ქონების მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

2.16. სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრედაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

2.17. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილით „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 პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

2.18. მოცემულ შემთხვევაში, უძრავი ქონება, ქ-----, მ. ლ-----ის ქუჩა №-- --, ბინა N--, ს/კ №--.2-.0-.0--.0-.0--, 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 გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისაა და არსებობს სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მას აქვს სრული უფლება მოსთხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხეს ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი.

2.19. სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლება საქართველოს

კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა. მის ხელშეუხებლობას აღიარებს საქართველოს კონსტიტუცია და ქმნის მისი დაცვის გარანტიებს. მესაკუთრეს უფლება აქვს თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებაში არსებული ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. არავის არ აქვს უფლება კანონიერი საფუძველის გარეშე ფლობდეს ან სარგებლობდეს სხვისი საკუთრებით. დადგენილია, რომ მოპასუხეები არ არიან ქ-----, მ. ლ-----ის ქუჩა №---, ბინა N--, ს/კ №--.2-.0-.0--.0-.0--, - მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეები. მოსარჩელე წინააღმდეგია მოპასუხეები ფლობდნენ ამ ქონებას და ხელს უშლიდნენ ქონებით სარგებლობაში. თავის მხრივ მოპასუხეებს არ აქვთ ამ ქონების ფლობის უფლება. ისინი არ არიან ქონების მართლზომიერი მფლობელები, ამიტომაც ისინი გამოსახლებული უნდა ყოფილიყვნენ მოსარჩელის კუთვნილი ქონებიდან.

გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ა---- გ-----მ

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი უსწორობაა ის, რომ 2018 წელს მოსარჩელე ლ-- მ-----მა, მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ, კერძოდ, ქ-----, ლ-----ის ქ.№---, ბ-----ში არსებული საცხოვრებელი ბინის გამონთავისუფლების შესახებ. მოპასუხეებად მიუთითა ა---- გ-----ე, მ----- გ-----ე, თ-- გ-----ე, თ---- ნ-----ე და ი---- ხ-----ი, ხოლო სასარჩელო მოთხოვნაში მითითებული ყავდა ბ----- მ-----ე და ითხოვდა მის საკუთრებაში არსებული ქონების მდებარე ქ----- ბ----- მ-----ისგან გამოთხოვას. მოსამზადებელ სხდომაზე, როგორც მოპასუხე ესწრებოდა საქმის განხილვას, სადაც არ მომხდარა სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტება ან შეცვლა. არსებითი განხილვის დროსაც სასარჩელო მოთხოვნა გახლდათ იგივე, კერძოდ, ბ----- მ-----ისგან უძრავი ქონების გამოთხოვა.

3.2. გადაწყვეტილების გამოცხადებამდე აპელანტმა მოითხოვა სასამართლოს სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერები, რის შემდეგაც ხელახლა გადაამოწმა ხომ არ მომხდარა სარჩელის დაზუსტება ან შეცვლა. გადამოწმების შემდეგაც იყო იგივე სიტუაცია, მოსარჩელეს იგი საერთოდ არ ჰყავდა ნახსენები სასარჩელო მოთხოვნაში და არ ითხოვდა მისგან არანაირი უძრავი ქონების გამოთხოვას.

3.3. 2019 წლის 09 იანვარს, სასამართლომ გამოაცხადა გადაწყვეტილება, სადაც მიუთითა, რომ დაკმაყოფილდა მოსარჩელე ლ-- მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა და გამოთხოვილი იქნა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონება მოპასუხეებისგან ა---- გ-----ის, მ----- გ-----ის, თ---- ნ-----ის და ი---- ხ-----ისაგან, რაც მიაჩნია უკანონოდ და დაუსაბუთებლად, რადგანაც მოსარჩელე

ითხოვდა უძრავი ნივთის ბ----- მ-----ისგან გამოთხოვას და არა მისგან და მისი ოჯახისაგან, რის გამოც მიაჩნია, რომ მოსამართლე აშკარად გაცდა მოთხოვნის ფარგლებს. ამდენად, სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილია, რომ ქ-----, მ. ლ-----ის ქუჩა №----, ბინა N--, ს/კ №--.2-.0-.0--.0-.0--, მდებარე უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ლ-- მ-----ს (იხ. ს/ფ 18-19);

4.2. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულია სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს №N----- განკარგულება (იხ. ს/ფ 18-19);

4.3. აპელანტი არც საჯარო რეესტრის ჩანაწერს და არც მისი წარმოშობის საფუძველს სასარჩელო წესით არ შედავებია მოსარჩელეს;

4.4. ა----- გ-----ეს სადავო ქონების ფლობის სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.5. 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;

4.6. უპირველესად სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ იგი ვერ გაიზიარებს აპელანტი მხარის პოზიციას, რომ სასამართლო გაცდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ლ-- მ-----მა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოპასუხეებად მიუთითა - ა----- გ-----, მ----- გ-----, თ-- გ-----, თ----- ნ-----, ი----- ხ-----ი. როგორც სარჩელის შინაარსიდან, ისე სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან ირკვევა, რომ მოსარჩელე მიუთითებს უძრავი ქონების მოპასუხეების - ა----- გ-----ის, მ----- გ-----ის, თ-- გ-----ის თ----- ნ-----ის, ი----- ხ-----ის მიერ უკანონო ფლობის ფაქტზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა იზიარებს მოწინააღმდეგე მხარის/მოსარჩელის მიერ სააპელაციო შესაგებელში მითითებულ იმ გარემოებას, რომ მის მიერ სასარჩელო მოთხოვნის გრაფაში ბ----- მ-----ის მითითება მხოლოდ ტექნიკურ შეცდომას წარმოადგენს (მით უმეტეს იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ლ-- მ-----ს ასევე ჰქონდა სარჩელი წარდგენილი ბ----- მ-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვაზე, რის თაობაზეც ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ 16.11.2017წ. მიღებული იქნა გადაწყვეტილება), რაც ვერ გახდება მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

4.7. პალატას მიაჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ სავსებით სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგენილ ფაქტებს და მართებულად მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე, აპელანტი ვალდებული იყო დაებრუნებინა მესაკუთრისათვის კუთვნილი ქონება;

4.8. სააპელაციო საჩივარში მითითებული პრეტენზიებიდან სააპელაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს მხოლოდ იმ პრეტენზიებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. ამასთან, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად;

4.9. მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს მესაკუთრის პრეტენზია არამართლზომიერი მფლობელის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ;

4.10. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში RYSOVSKYY v. UKRAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწორზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად (RYSOVSKYY v. UKRAINE, 2012);

4.11. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში - მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის

სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“ (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი);

4.12. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში;

4.13. სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის მიხედვით, დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია, საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ (იხ. იონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ, დიდი პალატა, №48939/99, § 124, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2004-XII და პრინცი ჰანს-ადამ II ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ; დიდი პალატა, N42527/98, § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2001-VIII);

4.14. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

4.15. პალატა აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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;

4.16. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება;

4.17. შესაბამისად, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება;

4.18. სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამდენად, უნდა გამოიკვეთოს სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, რათა მოსარჩელეს უფლება ჰქონდეს, ნივთის მისთვის გადაცემა მოითხოვოს (სუს №ას-1082-1039-2016, 2017 წლის 14 თებერვლის განჩინება; №ას-1043-1004-2016, 2016 წლის 12 დეკემბრის განჩინება; №ას-901-867-2016, 2016 წლის 9 დეკემბრის განჩინება; №ას-750-718-2016, 2016 წლის 13 ოქტომბრის განჩინება; №ას-3-3-2016, 2016 წლის 9 მარტის განჩინება, №ას-1032-952-2017 2017 წლის 17 ოქტომბრის განჩინება, №ას-1375-1295-2017 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინება);

4.19. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ყველა წინაპირობა;

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

4.21. დადგენილია, რომ სადავო ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრებად. აპელანტი არც საჯარო რეესტრის ამ ჩანაწერს და არც მისი წარმოშობის საფუძველს სასარჩელო წესით არ შედავებია ლ-- მ-----ს.

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

4.23. იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეს/აპელანტს 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 მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართლზომიერ მფლობელს და ამ ქონების დაკავების უფლება მას არ გააჩნია;

4.24. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. ამასთან, მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებით. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები;

4.25. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დგინდება აპელანტის მიერ უძრავი ქონების მართლობიერად ფლობის ფაქტი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას;

4.26. ამდენად, ვინაიდან სახეზე იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები - (ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება), საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო;

4.27. ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, 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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ა----- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. ძალაში დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 09 იანვრის გადაწყვეტილება;

3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;

5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან 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.

მოსამართლე

ლაურა მიქავა