



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე № 2/ბ-1104-2019

25 დეკემბერი 2019

წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე: ირმა პერანიძე

საქმის განხილვის ფორმა: ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი (მოპასუხე): ბ--- გ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე): სს „ს-----“

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება

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

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები: მოსარჩელის მითითებით, 2017 წლის 30 მაისს, სს „ს-----“-სა და ც----- ჩ----- შორის გაფორმდა შეთანხმება NGCLCA 0-----3-----3-----2, რომლის საფუძველზეც, ბანკის საკუთრებაში აღირიცხა უძრავი ქონება, მდებარე ქ----- ს----- ადნიშნული ქონება იმყოფება მოპასუხე ბ--- გ-----ს უკანონო მფლობელობაში და მიუხედავად არაერთი გაფრთხილებისა, ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს მითითებულ უძრავ ქონებას და ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მას.

მოპასუხის პოზიცია: მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სარჩელში დაფიქსირებული შეთანხმების თაობაზე მოპასუხისათვის ცნობილი არ ყოფილა, შესაბამისად, არც თანხმობა მიუცია მისი ქონების ბანკის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

სასამართლომ სარჩელი არ უნდა დააკმაყოფილოს, რადგან სადავო საცხოვრებელ სახლს ფლობს კანონიერად, ხოლო ხელშეკრულება მოტყუებითაა დადებული და აღსასრულებლად ვერ მიექცევა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

1. სს „ს-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბ--- გ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს, სს „ს-----ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 3----- და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს სს „ს-----“;
3. მოპასუხე ბ--- გ-----ს, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ

დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 120 (ასოცი) ლარის გადახდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2017 წლის 29 მაისს, ბ--- გ-----ს მიერ გაცემული იქნა მინდობილობა, რომლითაც გ----- გ-----ს მიანიჭა უფლებამოსილება იყოს მისი წარმომადგენელი ნებისმიერ დაწესებულებასა და ორგანიზაციაში, მათ შორის იყოს მისი წარმომადგენელი სს „ს----- -----ში“, შემდგომში მინდობილმა მესაკუთრემ მართოს და განკარგოს მის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება მდებარე ხ----- (ს/კ N3-----). განკარგვა გულისხმობს გაყიდოს, გააჩუქოს, გადასცეს სს „ს-----ს“ საკუთრებაში, თავად განსაზღვროს ხელშეკრულებების ყველა საჭირო პირობა, შესაბამისად მოაწეროს ხელი ნებისმიერ ხელშეკრულებას.

2.2. 2017 წლის 30 მაისს, სს „ს-----სა“ და კონტრაქტ ბ--- გ-----ს შორის (წარმომადგენელი გ----- გ----- 2017 წლის 29 მაისის ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობის საფუძველზე) გაფორმდა შეთანხმება NGCLCA 0-----3-----3-----2 და ამ შეთანხმების დანართი NGCLCA 0-----3----- 3-----2-001, რომლის თანახმადაც სს „ს-----“ გადაეცა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ.ხ-----; ს-----.

2.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთის, მდებარე: ქალაქი ხ-----, საკადასტრო კოდი 3----- მესაკუთრეა სს „ს-----“.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, სასამართლომ მიუთითა ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციაზე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე მუხლებზე და განმარტა:

მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლობიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე არის ნივთის მესაკუთრე; ბ) ნივთი იმყოფება მოპასუხის მფლობელობაში; გ) მოპასუხეს არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონიერი საფუძველი.

2.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-312-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან. რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

ვინაიდან, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეა მოსარჩელე და ამ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს ბ--- გ-----, სს „ს-----“ -ს სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, საქმეში მოიპოვება ხონის მუნიციპალიტეტის მერიის ცნობა, რომ ბ--- გ-----ს ოჯახი შედგება 4 წევრისაგან, რომლების სადაო უძრავი ქონების თანამესაკუთრები არიან და რომელთა წერილობითი თანხმობის გარეშე, ბ--- გ-----ს ქონების გასხვისების კანონიერი უფლება არ ჰქონდა.

ამ ფაქტს უნდა მიეცეს სათანადო შეფასება.

3.2. გარდა ამისა, არც მას და არც გ----- გ-----ს არ ჰქონიათ არანაირი მოლაპარაკება საცხოვრებელი სახლის ბანკის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

მოლაპარაკება აწარმოეს გ----- გ-----მ და არაუფლებამოსილმა პირმა ც----- ჩ----- და მოტყუებით მოაწვრინეს ხელი შეთანხმებაზე, რაც აშკარად გამოჩნდა ბანკის მიერ სასამართლოში შეტანილ სარჩელში.

ამდენად, ბანკის მიერ წარმოდგენილი შეთანხმება, თითქოს გ----- გ-----სთან გაფორმდა შეთანხმება, სასამართლოს არ უნდა მიეღო ოფიციალურ საბუთად.

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 სს „ს-----ს“ სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე, სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.3. პალატა სრულად იზიარებს ამ გადაწყვეტილების 2.1 -2.3. პუნქტებში მითითებულ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, 2.4-2.5 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 ბ--- გ-----ს გააჩნია, თუ არა უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის უფლება და არსებობდა, თუ არა რეგისტრირებული მესაკუთრის, სს „ს-----ს“ ვინდიკაციური მოთხოვნის გამომრიცხავი გარემოება.

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

მოპასუხემ შესაგებელში მიუთითა, რომ მოსარჩელე არაკეთილსინდისიერი შემძენია, ვინაიდან, შეთანხმება დადო მოტყუებით, არაუფლებამოსილ პირთან და, რომ სადავო სახლის მესაკუთრეს კვლავ მოპასუხე წარმოადგენს, თუმცა მოსარჩელის საკუთრების უფლება კანონით დადგენილი წესით, შეგებებული სარჩელით შედავებული არ ყოფილა.

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია, რომელიც გაუქმებული არ არის, ამდენად, აპელანტის მითითების ფარგლებში სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობის მართლზომიერების შემოწმება სცილდება განსახილველი დავის ფარგლებს.

4.5. ვინაიდან, სს „ს-----ს“ სადავო ქონების რეგისტრირებული

მესაკუთრეა, ხოლო მოპასუხეს, გარდა მოსარჩელის, როგორც შემძენის არაკეთილსინდისიერებისა არ მიუთითებია იმგვარ გარემოებებზე, რაც მისი (აპელანტის) მხრიდან ნივთის ფლობის მართლზომიერ უფლებას დაადასტურებდა, პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზეა კინდიკაციური სარჩელის სამივე წინაპირობა.

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლების შესაბამისად, სს „ს-----ს“ სასარჩელო მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე საფუძვლიანია, რაც გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმების შესაძლებლობას.

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, სს „ს-----ს“ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებით ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებული გადაწყვეტილება მიიღო, პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოება, სსსკ-ის 386-ე მუხლის თანახმად, ბ--- გ-----ს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

5. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ შეისწავლა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, მოიკვლია საქმეში არსებული მასალები, მოახდინა ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება მიაჩნია, რომ ბ--- გ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 31 ივლისის 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, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ბ--- გ----- გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მიუხედავად, არ არსებობს სსსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, მისთვის, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა

1. ბ--- გ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელად, სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
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