



განჩინება საქართველოს სახელით

საქმე №2ბ/7374-19

20 იანვარი, 2020 წელი
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე სიმონ ჩხაიძე

ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - მ-----ე ზ-----
მოწინააღმდეგე - ლ---- ი-----ი
მხარე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული - თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019
გადაწყვეტილება წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ლ---- ი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. გამოთხოვილ იქნა მ-----ე ზ-----ს უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელე ლ----
- ი-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა ი----- ა-----ე №--, სართული 1, ბინა №1 (55.90 კვ.მ), ს/კ 0----- და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. ლ--- ი-----ის საკუთრების უფლებით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა ი----- ა-----ე №--, სართული 1, ბინა №1. ს/კ 0-----.

2.2. ლ--- ი-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მ-----ე ზ-----, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

2.3. მოპასუხის წარმომადგენელმა, სასამართლოს მთავარ სხდომაზე ახსნა-განმარტების მოსმენისას, უარყო სადავო ფართის მოპასუხის მფლობელობაში არსებობის ფაქტი. თუმცა, აღნიშნული გარემოება სასამართლომ არ მიიღო მხედველობაში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. 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, ან/და, 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. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) 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, კინდიკაციური 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. საქართველოს სამოქალაქო 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. მოსარჩელის სახელზე სადავო უძრავ ქონებებზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის.

2.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

ამდენად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილებიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს ეკისრება, საჯარო რეესტრის ამონაწერზე დაყრდნობით დაამტკიცოს ნივთზე საკუთრების უფლების არსებობა (რაც მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა), ასევე, ნივთის მოპასუხის მიერ ფლობის ფაქტი, რაც შეეხება მფლობელს, ამავე ნორმიდან გამომდინარე, მისი შესაგებელი შეიძლება, ემყარებოდეს, როგორც ფლობის ნამდვილი, მართლზომიერი უფლების არსებობას, ისე – საკუთრების უფლების ნამდვილობას და, როგორც ერთი, ისე – მეორე ფაქტის სათანადო მტკიცებულებით დადასტურება მისი მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია და სადავო არ არის, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულა, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად, მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირებს მართლზომიერ მფლობელს. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად.

2.6. ამასთანავე, მოპასუხის წარმომადგენელმა, ახსნა-განმარტების მოსმენისას, მიუთითა ახალ გარემოებაზე, კერძოდ, უარყო მოსარჩელის მიერ მითითებული ერთ-ერთი ფაქტობრივი გარემოება სადავო სახლის ფლობის თაობაზე და აღნიშნა, რომ მოპასუხეს არცერთი წუთით არ უცხოვრია ამ სახლში.

სასამართლომ იხელმძღვანელა სსსკ-ის 219 მუხლის შესაბამისად და მოპასუხის წარმომადგენლის მიერ ახალი მოხსენებული ფაქტობრივი გარემოება არ მიიღო მხედველობაში.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრა მ-----ე ზ-----მ:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა კანონს, რომელიც გამოიყენა და ყოველგვარი სამართლებრივი შეფასების გარეშე გამოიტანა უსამართლო გადაწყვეტილება. არ გაითვალისწინა აპელანტის ახსნა-განმარტება იმ ფაქტთან დაკავშირებით, რომ აპელანტი არის დაზარალებული. მოსარჩელე ვერ ჩაითვლება კეთილსინდისიერ მესაკუთრედ, რადგანაც იპოთეკარმა სრულიად უსაფუძვლოდ გაიტანა აპელანტის უძრავი ქონება აუქციონზე და აუქციონის გზით მინიმალურ ფასად შეისყიდა იგი. მისი პირდაპირი მიზანი იყო მინიმალურ ფასად ჩაეგდო აპელანტის ქონება ხელში, აპელანტი დღესაც სთავაზობს უძრავი ქონების გამოსყიდვას თანხის სანაცვლოდ, მაგრამ უარზეა. სასამართლოს მხრიდან არ იქნა სწორად შეფასებული ის ფაქტი, თუ რამდენად კეთილსინდისიერი შემძენი იყო მოსარჩელე. აპელანტის საფუძვლიანი ეჭვია, რომ სასამართლო იყო მიკერძოებული.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება ეკუთვნის ლ---- ი-----ს (მოსარჩელე, მესაკუთრე).

4.2. მ-----ე ზ-----ს (აპელანტი) სადავო ქონების ფლობის სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია.

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 საქალაქო სასამართლომ სავსებით სწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტები და მართებულად განმარტა, რომ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1 ნაწილის საფუძველზე, აპელანტი ვალდებული იყო დაებრუნებინა მესაკუთრისათვის კუთვნილი ქონება.

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

4.4.1. 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.

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

4.4.3. აპელანტი არც საჯარო რეესტრის ამ ჩანაწერს და არც მისი წარმოშობის საფუძველს სასარჩელო წესით არ შედავებია.

4.4.4. მეტიც, მას სასამართლოსათვის ის ფაქტებიც არ მიუთითებია, რომლებიც სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრებას გამორიცხავდა.

4.5. პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ.

4.5.1. ამავე კოდექსის 248-ე მუხლის მიხედვით, კი სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

4.5.2. როგორც აღინიშნა, აპელანტი მოსარჩელის საკუთრების უფლებას არ შედავებია ამ ვითარებაში კი სასამართლო მისი მართლზომიერების თაობაზე, ცხადია, ვერ იმსჯელებდა.

4.5.3. მხოლოდ ის, რომ მოსარჩელემ სადავო ნივთი აუქციონზე შეიძინა, მისი, როგორც მესაკუთრის უფლებების რეალიზაციაზე უარის თქმის საფუძველი არ არის.

4.6. პალატის აზრით, მოსარჩელის სავარაუდო უარი აპელანტის მიერ სადავო ქონების შეძენასთან დაკავშირებით დავის საგანზე გავლენას ვერ მოახდენს და

პალატა მას ვერ შეაფასებს.

4.7. 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. მ-----ე ზ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

მოსამართლე

სიმონ ჩხაიძე