



განჩინება საქართველოს სახელით

ქ. ქუთაისი

13 თებერვალი, 2020 წელი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თეიმურაზ სიხარულიძე

მოსამართლე

ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი

მ----ა გ-----ე

**მოწინააღმდეგე
მხარე**

სს „ს-----“

დავის საგანი

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის
გამოთხოვა

**გასაჩივრებული
გადაწყვეტილება**

- ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019
წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სს „ს-----ს“ (წარმომადგენელი ჯ-----ტ-----ე, დ----- გ-----ი) სარჩელი მ----ა გ-----ის (წარმომადგენელი ს-----ე ს-----ე) მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე, დაკმაყოფილდა. გამოთხოვილ იქნა მ----ა გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან სს „ს-----ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. ქუთაისი, გ-----ე, N-, ს/კ 0----- და მოსარჩელე სს „ს-----“ ფართი გადაეცეს გამოთავისუფლებულ

მდგომარეობაში; მოსარჩელის მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. დადგენილია, რომ სს „ს-----ს“ საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, გ-----ე, N-, ს/კ 0-----, რომელშიც ცხოვრობს მოპასუხე მ----ა გ-----ე და არ ათავისუფლებს მას.

2.2. მოპასუხე კანონიერი საფუძვლის გარეშე ცხოვრობს სადავო ბინაში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3. „ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს უფლება, მშვიდობიანად ისარგებლოს თავისი საკუთრებით, არ შეიძლება ვინმეს ჩამოერთვას თავისი საკუთრება, გარდა საჯარო ინტერესისათვის და კანონითა და საერთაშორისო სამართლის პრინციპებით გათვალისწინებული პირობებით.

2.4. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

2.5. საქართველოს 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.

2.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

2.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო

რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

2.8. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

2.9. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, გ-----, N-, ს/კ 0-----, რეგისტრირებულია სს „ს-----ს“ საკუთრებად 2017 წლის 20 სექტემბრიდან. მოსარჩელე საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრეა, ხოლო მოპასუხე სადავო ნივთის ფლობას არ ახორციელებს კანონისმიერ საფუძველზე, რაც მოპასუხე მხარემ დაადასტურა სასამართლო სხდომაზე. მიუხედავად ამისა, მოპასუხე ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს ბინას. რის გამოც მოსარჩელე მოკლებულია შესაძლებლობას, სრულყოფილად ისარგებლოს თავისი საკუთრებით და განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

2.10. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით მინიჭებული უფლებები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

2.11. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ და „ზ“ ქვეპუნქტებზე, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილზე და ამავე კოდექსის 269-ე მუხლზე მითითებით, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ შუამდგომლობა საქალაქო სასამართლომ დაუსაბუთებლობის გამო არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გაასაჩივრა მ-----ა გ-----მ:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები

3.1. ს-----ა და მ----ა გ-----ეს შორის სასესიო ვალდებულებები დაიწყო 2012 წლიდან, რა დროსაც სახლი იპოთეკაში იქნა ჩადებული. მას შემდეგ არაერთხელ მოხდა თანხის გადახდა სესხის ძირი თანხისა და პროცენტის სახით. საბოლოოდ ქვეყანაში მიმდინარე მძიმე ეკონომიურმა პირობებმა განაპირობა ის, რომ მ----ა გ-----ე იძულებული გახდა დაჰყოლოდა ს-----ს შემოთავაზებას ვინაიდან ველარ ახდენდა სესხის თანხის გადახდას და გაფორმებული იქნა ეგრეთ წოდებული შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც მ----ა გ-----ის მიერ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ოქნება გადაფორმდა ს-----ს საკუთრებად.

3.2. მ----ა გ-----ეს სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია. მას ჰყავს მეუღლე და ორი არასრულწლოვანი შვილი. მორიგების მიზნით მ----ა გ-----ე დაუკავშრდა ს-----, რომლისგანაც შეთავაზებული იქნა შესასრულებლად შეუძლებელი პირობა, კერძოდ, ძირითადი თანხიდან 12000 აშშ დოლარიდან ძირი თანხა დარჩენილი იყო 9 000 დოლარი, დღეისათვის ს----- აცხადებს, რომ მ----ა გ-----ის წინაშე არსებული დავალიანება შეადგენს 14 500 აშშ დოლარს, რომელსაც ყოველდღიურად ემატება 5 დოლარი. ბანკის შეთავაზებაა, რომ წინასწარ დაიფაროს 4 000 დოლარი, ხოლო დარჩენილი 10 000 დოლარის განაწილება მოხდება მხარის სურვილის საფუძველზე დროის სასურველი შუალედით, კერძოდ იმისთვის, რომ მხარემ 10 000 დოლარზე, რომლის გადაყვანაც მოხდება ლარში - ანუ 30000 ლარზე 10 წლის ვადით განაწილების შემთხვევაში უნდა გადაიხადოს 63 000 ლარი ერთი იმდენით მეტი, ხოლო - 5 წლის ვადაში გადახდის შემთხვევაში 15 000 ლარით მეტი. ზემოთ მითითებული გარემოებები არის აბსურდი და ის რეალურად არ არის მიმართული მორიგებისაკენ. ბანკების მიერ ხდება ქონების მისაკუთრება აპელანტს ასახლებენ საცხოვრებელი სახლიდან და საბოლოოდ სთავაზობენ ისეთ პირობებს, რომ მხარე იძულებულია დათანხმდეს მიუღებელ პირობასაც კი. არანაირი შეღავათი მხარეს არ უკეთდება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილია, რომ სს ს-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, გ-----ე, N-, ს/კ 0-----.

4.2. მ----ა გ-----ეს (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.

4.4. პალატას მიაჩნია, რომ რაიონულმა სასამართლომ სავსებით სწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტები და მართებულად განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, აპელანტი ვალდებულია დაუბრუნოს მესაკუთრეს კუთვნილი ქონება.

4.5. პალატის აზრით, აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებულ ფაქტებს დავის საგანთან კავშირი არ გააჩნია.

4.6. ამასთან, რომც დადასტურდეს მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, ეს საქმის განხილვის შედეგზე გავლენას ვერ მოახდენს.

4.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგნაირად ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

4.8. აპელანტს სადავოდ არ გაუხდია მხარეთა შორის გაფორმებული შეთანხმება, რომლის საფუძველზე უძრავ ქონებაზე სს ს-----ს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა, მოცემულ შემთხვევაში ეს საკითხი დავის საგანს არ წარმოადგენს. ასეც რომ არ იყოს, მოსარჩელის მიერ აპელანტისთვის შეთავაზებული პირობების შესრულების შეუძლებლობის დადასტურება გავლენას ვერ მოახდენს მესაკუთრის უფლების რეალიზაციაზე, მოითხოვოს მისი კუთვნილი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა.

4.9. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

4.10. აპელანტს უძრავი ქონების სს ს-----ს საკუთრებაში გადაცემის შესახებ შეთანხმების ბათილად მოთხოვნით სარჩელი არ აღუძრავს, შესაბამისად, ამის თაობაზე პალატა ბუნებრივია ვერ იმსჯელებს.

4.11. ამრიგად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველები 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. მ----ა გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. დარჩეს უცვლელი ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 25 ოქტომბრის 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

**თეიმურაზ
სიხარულიძე**