



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

13 თებერვალი, 2020 წელი

ქ. ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

მოსამართლე თეიმურაზ სიხარულიძე

ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი რ----- ა-----ი
წარმომადგენელი ზ----- ც-----ი

მოწინააღმდეგე შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „თ-----ი“
მხარე დ---ი ჭ-----
წარმომადგენელი

დავის საგანი ხელშეშლის აღკვეთა, უკანონო მფლობელობიდან
ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის
გადაწყვეტილება 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „თ-----
----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა. აეკრძალა მოპასუხე რ----- ა-----ს ხელშეშლის
აღკვეთა უკანონო მფლობელობიდან, გამოთხოვილ იქნა უძრავი ქონება, მდებარე:
ქ.ქობულეთი, ფ-----ს ქუჩა N-, საკადასტრო კოდი: #2----- მოპასუხისგან და
გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარდა შპს მიკროსაფინანსო

ორგანიზაცია „თ-----ს“. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ მოსარჩელე შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „თ-----ს“ უარი ეთქვა. მოპასუხე - რ---- ა-----ს მოსარჩელე შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „თ-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისრა საადვოკატო მომსახურების თანხის 1000 ლარის და სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა.

რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. დადგენილია, რომ 2019 წლის 15 მარტს შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „თ-----მა“ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მაგისტრატ სასამართლოს ქობულეთის მუნიციპალიტეტში აღძრა სარჩელი მოპასუხის - რ---- ა-----ის მიმართ და მოითხოვა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აკრძალვა.

2.2. 2019 წლის 30 იანვარს შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „თ-----მა“. აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გამოცხადებული აუქციონის საფუძველზე, საჯარო აუქციონზე იძულებითი აღსრულების შედეგად შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ქ.ქობულეთი, ფ-----ს ქუჩა N-, საკადასტრო კოდით: #2-----. აღმასრულებლის განკარგულება წარდგენილი იქნა საჯარო რეესტრში და შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „თ-----ი“ აღირიცხა მესაკუთრედ.

2.3. შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „თ-----ის“ მიერ აუქციონზე ქონების შეძენამდე, 2019 წლის 30 იანვრამდე, ქონების, მდებარე ქ.ქობულეთი, ფ-----ს ქუჩა N-, საკადასტრო კოდით: #2-----. - მესაკუთრე იყო რ---- ა-----ი.

2.4. საჯარო რეესტრის მონაცემებით, შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „თ-----ის“ საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონება, მდებარე ქ.ქობულეთი, ფ-----ს ქუჩა N-, აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2019 წლის 07 თებერვლიდან საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად კი ითითებულია განკარგულება N A-----, დამოწმების თარიღი: 30/01/2019, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო აღსრულების ეროვნული ბიურო თბილისის სააღსრულებო ბიურო.

2.5. უძრავი ქონება ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე დაკავებული აქვს მოპასუხეს და მიუხედავად მოსარჩელის არაერთი მოთხოვნისა, ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს მას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. 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.

2.7. 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“

2.8. სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღახავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 19-ე მუხლი, რომლის შესაბამისადაც 1. საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. 2. საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.

2.9. საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის პირველი ნაწილზე სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, რაც გათვალისწინებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლზე და განმარტა, რომ კანონის დასახელებული დანაწესი გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცავს ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

2.10. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილზე მითითებით სასამართლომ განმარტა, რომ ეს 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.

2.11. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილზე მითითებით სასამართლომ განმარტა, რომ 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, 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.

2.12. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს. სასამართლოს განმარტა, რომ აუქციონზე შეძენამდე, ქონებაზე მოპასუხის საკუთრების უფლების არსებობა არ წარმოადგენს ქონების მართლზომიერად ფლობის საფუძველს. მოსარჩელის მიერ მოპასუხისთვის პრეტენზიის წაყენება და ქონების გამოთხოვა, სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის თანახმად, მოპასუხეთა მართლზომიერი მფლობელობას წყვეტს და თუ არ მოხდება ქონების გამოთავისუფლება და მესაკუთრისთვის გადაცემა, უკვე მოპასუხე (ფაქტობრივი მფლობელი) მისი არამართლზომიერი მფლობელი ხდება.

2.13. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილზე და ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილზე მითითებით სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრეა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

2.14. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ ე11“ და ამავე კოდექსის 269-ე მუხლზე მითითებით გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ შუამდგომლობა სასამართლომ დაუსაბუთებლობის გამო არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გაასაჩივრა რ----- ა----- მა:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ მოპასუხეს რ----- ა-----ს სადავო უძრავი ქონების ფლობის მართლზომიერი საფუძველი არ გაჩნდა, მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად დღეის მდგომარეობით მესაკუთრე გახლავთ მოსარჩელე, მხარეთა შორის არსებული შეთანხმების საფუძველზე რ----- ა-----ს მართლზომიერი მფლობელობა უდგინდება სადავო უძრავ ქონებაზე, რაც უსაფუძვლოს ხდის მოსარჩელის მოთხოვნას მანამ

სანამ მართლზომიერი მფლობელობა არსებობს.

3.2. პირველი ინსტანციის სასამართლომ, წინამდებარე სააპელაციო საჩივრით სადაოდ ქცეული გადაწყვეტილების მიღებისას არ გაითვალისწინა მთელი რიგი გარემოებები, რამაც განაპირობა გადაწყვეტილების არასაკმარისად დასაბუთებულობა.

3.3. სასამართლომ გადაწყვეტილების სამართლებრივი შეფასებისას გამოიყენა კანონი რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, რადგან სადავო უძრავ ქონებაზე არსებობდა მართლზომიერი მფლობელობა, რაც სავინდიკაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ 2019 წლის 30 იანვარს შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „თ-----მა“ აუქციონზე შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.ქობულეთი, ფ-----ს ქუჩა N-, საკადასტრო კოდით: #2-----. აღმასრულებლის განკარგულების საფუძველზე შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „თ-----ი“ აღირიცხა ამ ქონების მესაკუთრედ.

4.2. საჯარო რეესტრის მონაცემებით, შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „თ-----ის“ საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.ქობულეთი, ფ-----ს ქუჩა N-, საკადასტრო კოდით: #2-----, აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2019 წლის 07 თებერვლიდან საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად კი ითითებულია განკარგულება NA-----, დამოწმების თარიღი: 30/01/2019, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო აღსრულების ეროვნული ბიურო თბილისის სააღსრულებო ბიურო.

4.3. 2019 წლის 15 მარტს შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „თ-----მა“ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მაგისტრატ სასამართლოს ქობულეთის მუნიციპალიტეტში აღძრა სარჩელი მოპასუხის - რ----- ა-----ის მიმართ და მოითხოვა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აკრძალვა.

4.4. უძრავი ქონება ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე დაკავებული აქვს მოპასუხეს რ----- ა-----ს და მიუხედავად მოსარჩელის არაერთი მოთხოვნისა, ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს მას.

4.5. რ----- ა-----ს (აპელანტი) სადავო ქონების ფლობის სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.6. 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.

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

4.8. აპელანტი მიუთითებს, რომ რ----- ა-----ს მართლზომიერი მფლობელობა უდგინდება მხარეთა შორის არსებული შეთანხმების საფუძველზე. თუმცა რაიმე სახის შეთანხმება არც სააპელაციო საჩივარს ერთვის და არც საქმეშია წარმოდგენილი.

4.9. პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მსჯელობას სადავო უძრავი ქონების ფლობის მართლზომიერებასთან დაკავშირებით. აპელანტი ამ გარემოების დამადასტურებელ არც ფაქტობრივ და არც სამართლებრივ საფუძვლებზე არ მიუთითებს, მხოლოდ იმის მითითება, რომ მოპასუხის მფლობელობა მართლზომიერია, ვერ განდება სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.

4.10. აპელანტს სადავოდ არ გაუხდია აუქციონის შედეგები, რომლის საფუძველზე უძრავ ქონებაზე შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „თ-----ის“ საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა, მოცემულ შემთხვევაში ეს საკითხი დავის საგანს არ წარმოადგენს.

4.11. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს ისეთ გარემოებებზე მითითებას და შესაბამის დასაბუთებას, რაც მოპასუხის მართლზომიერ მფლობელობას დაადასტურებდა სადავო ქონებაზე, შესაბამისად, გავლენას ვერ მოახდენს მესაკუთრის უფლების რეალიზაციაზე, მოითხოვოს მისი კუთვნილი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა. სადავო ქონებაზე (მდებარე: ქ. ქობულეთი, ფ-----ს ქუჩა N-, საკადასტრო კოდით: #2-----) კი რეგისტრირებულია შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „თ-----ის“ საკუთრების უფლება.

4.12. 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.

4.13. აპელანტს აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობის მოთხოვნით სარჩელი არ აღუძრავს, შესაბამისად, ამის თაობაზე პალატა ბუნებრივია ვერ იმსჯელებს.

4.14. 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.

4.15. საქმის მასალების თანახმად, სადავო უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ.ქობულეთი, ფ-----ს ქუჩა N-, საკადასტრო კოდით: #2-----, - რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება, მოპასუხის მიერ უძრავი ქონების ფლობის მართლობიერების დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად დააკმაყოფილა სარჩელი.

4.14. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებზე მითითებას, რაც შეიძლებოდა გამხდარიყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება 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. რ----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. დარჩეს უცვლელი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 18 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**

