



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე № 2/ბ-1327-19

26 თებერვალი 2020

წელი

ქ. ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე: ირმა პერანიძე

საქმის განხილვის ფორმა: ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი (მოპასუხე): ბ----- ბ-----

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

დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე მესამე პირი: ს-----

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების
გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: სენაკის რაიონული
სასამართლოს 2019 წლის 04 ივნისის გადაწყვეტილება

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

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები: მოსარჩელის მითითებით, სს
„ს-----“-ს საკუთრებაში ირიცხება ქალაქ ს-----
-----, რაც მოპასუხის უკანონო
მფლობელობაშია და მიუხედავად არაერთი მოთხოვნისა, მოპასუხე არ
ათავისუფლებს მითითებულ ფართს, რამაც განაპირობა

სასამართლოსათვის სარჩელით მიმართვა.

მოპასუხის პოზიცია: მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო საცხოვრებელი სახლის აუქციონზე გატანა და გაყიდვა მოხდა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რა დროსაც მოპასუხეს არ მიეცა შესაძლებლობა დაეცვა კონსტიტუციით მინიჭებული უფლება. ვინაიდან, მოპასუხეს ჰყავს მცირეწლოვანი შვილები და სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია, ქვეყანაში არსებული სოციალური მდგომარეობიდან გამომდინარე, მისი გამოსახლების პროცესი იქნება უმძიმესი და საფრთხის ქვეშ დადგება მისი სიცოცხლე და ჯანმრთელობა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

1. მოსარჩელე სს "ს-----"-ს ს/კ 2----- მოთხოვნა, მოპასუხე ბ--
---- ბ----ს მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის
გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. გამოთხოვილ იქნას მოპასუხე ბ----- ბ----ს (პ/ნ 3-----) უკანონო
მფლობელობიდან ქალაქ ს-----
----- და მოსარჩელე სს "ს-----" (ს/კ
2-----) გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.
3. მოსარჩელე სს "ს-----" (ს/კ 2-----) უარი ეთქვას
სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად
მიქცევაზე, რომელიც დაუყოვნებელი აღსრულების ნაწილში
შეიძლება გასაჩივრდეს კერძო საჩივრის შეტანის გზით
გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის გადაცემიდან 12 დღის
ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატაში (ქ. ქუთაისი ნიუ-პორტის ქ. №32) სენაკის რაიონული
სასამართლოს მეშვეობით.
4. დაეკისროს მოპასუხე ბ----- ბ----ს (პ/ნ 3----- სახელმწიფო
ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის თანხა - 120
(ასოცი) ლარის ოდენობით. თანხა უნდა ჩაირიცხოს
ცენტრალურ ბიუჯეტში, ერთიანი ანგარიშის № 200 122 900,
სახელმწიფო ხაზინის კოდი № 220 101 222, სახაზინო კოდი №
300373150.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით
**პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა შემდეგი
ფაქტობრივი გარემოებები:**

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, N 4-----
-----0-ში ალსრულების
ეროვნული ბიუროს 2014 წლის 22 სექტემბრის №-----013/001
განკარგულების საფუძველზე წარმოადგენს სს "ს-----ს"
საკუთრებას, რომელსაც მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ფლობს
მოპასუხე ბ----- ბ-----.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.2. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი
შეფასებისას, სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 156-
158-ე, 170-ე, 172-ე, 311-312-ე მუხლებზე მითითებით განმარტა:

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება
წარმოიშობა თუ: ა) მოსარჩელე არის ნივთის მესაკუთრე; ბ) ნივთი
იმყოფება მოპასუხის მფლობელობაში; გ) მოპასუხეს არ გააჩნია ნივთის
ფლობის კანონიერი საფუძველი.

ამ სამივე პირობის ერთდროულად არსებობის შემთხვევაში
შეიძლება მოპასუხისათვის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის
გამოთხოვის დაკისრება.

2.3. მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ
თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარემ სადავო ნივთზე
ფაქტობრივი ბატონობა და მასზე ყოველგვარი უფლება დაკარგა
აუქციონის შემდეგ, როდესაც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის
3065 მუხლის მე-5 ნაწილის მოთხოვნიდან გამომდინარე, აღნიშნული
უფლებები გადავიდა სადავო უძრავი ქონების ახალ მესაკუთრეზე - სს
"ს-----".

2.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-312-ე მუხლების
შესაბამისად, 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, რომელსაც სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს ბ----- ბ-----, სს "ს----- ---ს" სარჩელი საფუძვლიანად ჩაითვალა და დაკმაყოფილდა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, იგი არის სადავო უძრავი ქონების კანონიერი მესაკუთრე, რომელიც წლებია ოჯახთან ერთად ცხოვრობს ზემოთ აღნიშნულ მისამართზე.

ვინაიდან, მის ოჯახს სხვა საცხოვრებელი და თავშესაფარი არ გააჩნია, არ უნდა მოხდეს მათი გამოსახლება.

გარდა ამისა, ბანკთან აწარმოებს მოლაპარაკებებს თანხის ეტაპობრივად დაფარვის გზით, მისი კუთვნილი სახლის გამოსყიდვის თაობაზე, თუმცა სასამართლომ არ მისცა საკმარისი დრო მორიგებისათვის, რათა მიეღწიათ შეთანხმებისათვის.

ამდენად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

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, სენაკის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 04 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.3. პალატა სრულად იზიარებს ამ გადაწყვეტილების 2.1 პუნქტში მითითებულ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, 2.2-2.4 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 156-158-ე, 170-ე, 172-ე, 311-312-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----- ბ-----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 საკითხთან მიმართებაში პალატა მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლის მიხედვითაც, ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ვალდებულება მხარეებს აკისრიათ, რომლებიც თავიანთ სამართლებრივ მოთხოვნას აღნიშნულ გარემოებებს აფუძნებენ.

იმის გათვალისწინებით, რომ აპელანტს, ბ----- ბ-----ს 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 სს "ს-----ს" საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართლზომიერ მფლობელს და ამ ქონების დაკავების უფლება არ გააჩნია.

ის ფაქტი, რომ იგი წარმოადგენდა სადავო ქონების ადრინდელ მესაკუთეს ვერ აქცევს მას სკ-ის 162-ე მუხლით გათვალისწინებულ მართლზომიერ მფლობელად, ვინაიდან ამ ქონებაზე უფლება სამართლებრივად დაკარგული აქვს.

შესაბამისად, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლებისა, სს "ს-----ს" სარჩელი, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე საფუძვლიანია, რაც გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმების შესაძლებლობას.

4.5. სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს აპელანტის პრეტენზიას იმის თაობაზე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ მისცა საკმარისი დრო მორიგებისათვის, რათა სახლის გამოსყიდვაზე ბანკთან მიეღწია შეთანხმებისათვის.

როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, სს "ს-----ს" სარჩელი სასამართლოში წარდგენილი იქნა 2016 წლის 04 ნოემბერს, ხოლო გადაწყვეტილება მოცემულ დავაზე გამოტანილი იქნა 2019 წლის 04 ივნისს, დახლოებით სამი წლის შემდეგ, რაც ადასტურებს, რომ მოპასუხეს გააჩნდა საკმარისი დრო დავაზე მორიგების საწარმოებლად და სასამართლოს მხრიდან ამ უფლების განხორციელებაში ხელშეშლას ადგილი არ ჰქონია.

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----- ბ-----ს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ შეისწავლა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, მოიკვლია საქმეში არსებული მასალები, მოახდინა ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება მიაჩნია, რომ ბ----- ბ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს, სენაკის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 04 ივნისის 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, არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი, არ არსებობს სსსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო წარმოებისათვის ბ----- ბ-----ს მიერ, წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის-80 ლარის მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ბ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელად, სენაკის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 04 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
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.

მოსამართლე:

ირმა პერანიძე