

საქმე №010210017002052058
№2/ზ-1240-2019წ.



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

29 ნოემბერი, 2019 წელი

ქ. ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე ინდირა მაშანეიშვილი

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - შ-----ი

წარმომადგენელი - კ-----ა

მოწინააღმდეგე მხარე - სს „ს-----ი“

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილება

აღწერილობითი ნაწილი

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების, ასევე, საქმის წარმოების შეჩერებაზე უარის თქმის შესახებ განჩინების გაუქმება; საქმის წარმოების შეჩერება სამოქალაქო და ადმინისტრაციულ საქმეებზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილებით, სს „ს-----ის“ სარჩელი შ-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე,

დაკმაყოფილდა.

2.2. მოპასუხე შ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა სს „ს-----ის“ საკუთრებაში რიცხული უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. ბათუმი, გ-----ის ქუჩა #---, სართული 1, ბ-----, საკადასტრო კოდი 0----- და აღნიშნული ფართი თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდა მოსარჩელე სს „ს-----ს“.

3. საქალაქო სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

3.1. სს „ს-----მა“ „სააღსრულებო საქმიანობის შესახებ“ კანონის თანახმად, აუქციონზე შეიძინა შ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. ბათუმში, გ-----ის ქუჩა #---, სართული 1, ბ-----, საკადასტრო კოდი - 0-----. 12.07.2017 წლის #----- განკარგულების საფუძველზე აღნიშნული ქონება აღირიცხულია მის სახელზე.

3.2. სს „ს-----ის“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას (მდებარე- ქ. ბათუმი, გ-----ის ქუჩა #---, სართული 1, ბ-----, საკადასტრო კოდი 0-----) ფაქტობრივად ფლობს შ-----ი, მესაკუთრის ნებართვის და სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

3.3. 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.

3.4. 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. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული სარჩელი არის ვინდიკაციური, რომლითაც მესაკუთრე ახდენს სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მისი საკუთრების ვინდიცირებას, მისი გამოთხოვის გზით. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო

მფლობელის ხელთაა.

3.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრედაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

3.6. საქართველოს 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, მართლობიერი უფლების არსებობას, ისე საკუთრების უფლების ნამდვილობას და, როგორც ერთი, ისე მეორე ფაქტის სათანადო მტკიცებულებით დადასტურება მისი მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს.

3.7. დადგენილი იქნა, რომ მოპასუხე არ არის უძრავი ქონების (მდებარე- ქ. ბათუმი, გ-----ის ქუჩა #---, სართული 1, ბ-----, საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრე. მისი ქონების მფლობელობის წინააღმდეგია მოსარჩელე, რომელსაც მოპასუხის გამო ხელი ეშლება ქონებით სარგებლობაში. თავის მხრივ მოპასუხეს არ აქვს ამ ქონების ფლობის უფლება. ის არ არის ქონების მართლობიერი მფლობელი, ამიტომაც ის გამოსახლებული უნდა იქნას მოსარჩელის კუთვნილი ქონებიდან. მისი გამოსახლებითა და ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში მესაკუთრისათვის გადაცემით აღდგება მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

4. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი საფუძვლები და სამართლებრივი საფუძვლები

4.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შ-----მა, რომელმაც მისი გაუქმება და და მოცემული სამოქალაქო საქმის წარმოების შეჩერება მოითხოვა. მანვე მოითხოვა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 მაისის საოქმო

განჩინების გაუქმება, საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

4.1.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ მსჯელობა არ იქონია საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს წარმოებაშია შ-----ისა და სხვათა სამოქალაქო სარჩელი, სპეციალისტის მიერ ჩატარებული კერძო აუქციონის შედეგებისა და მის მიერ გამოცემული განკარგულების ბათილად ცნობის შესახებ, რაც საფუძვლად დაედო სადავო უძრავი ქონების სს „ს-----ის“ საკუთრებად რეგისტრაციას. იმ შემთხვევაში, თუ სასამართლომ გადაწყვეტილებით ბათილად იქნება ცნობილი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი - განკარგულება და გაუქმდება აუქციონის შედეგები, მოცემულ საქმეზე აღარ იარსებებს დავის საგანი და საფუძველი.

4.1.2. საქალაქო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს წარმოებაშია შ-----ის ადმინისტრაციული სარჩელი, უძრავ ნივთზე საკუთრების დამდგენი დოკუმენტის თანმდევი სამართლებრივი შედეგის - უძრავი ნივთის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

4.1.3. აპელანტის მოსაზრებით, რადგან მოპასუხეს აღძრული აქვს სამოქალაქო სარჩელი უფლების დამდგენი დოკუმენტის ბათილად ცნობის შესახებ და ადმინისტრაციული სარჩელი მარეგისტრირებელი ორგანოს წინააღმდეგ, უძრავი ქონების მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხვის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, ხსენებულ საქმეთა გადაწყვეტამდე, (რაც განხილული უნდა იქნეს სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით), დაუშვებელი იყო სს „ს-----ის“ მიერ აღძრული დავის გადაწყვეტა, ვინაიდან არსებობდა მოცემული საქმის წარმოების შეჩერების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

5.1. სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, მხარეთა მოსაზრებებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

5.1.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი

თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

5.1.2. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ საპროცესო-სამართლებრივ საფუძველს.

5.1.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

5.1.4. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე.

5.2. დასკვნები ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

5.2.1. სს „ს-----ი“, 2017 წლის 12 ივლისიდან, საჯარო რეესტრში ირიცხება უძრავი ქონების, მდებარე - ქ. ბათუმი, გ-----ის ქუჩა #---, სართული 1, ბ-----, საკადასტრო კოდი - 0-----, მესაკუთრედ.

5.2.2. უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი - 0-----) სს „ს-----ის“ რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს უფლების დამდგენი დოკუმენტი - შპს „თ-----ის“ 2017 წლის 12 ივლისის განკარგულება, აუქციონზე შეძენილ უძრავ ქონებაზე უფლებამოსილების მიღების შესახებ.

5.2.3. უძრავ ქონებას, (საკადასტრო კოდი - 0-----) სს „ს-----ის“ ნების საწინააღმდეგოდ, ფაქტობრივად ფლობს ყოფილი მესაკუთრე – მოპასუხე შ-----ი. შ-----ს სადავო ქონების ფლობის/სარგებლობის სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია.

5.2.4. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს წარმოებაშია სამოქალაქო საქმე შ-----

-----ის, თ-----ისა და შპს „ჭ-----ის“ სარჩელის გამო, მოპასუხეების სს „ს-----ისა“ და შპს „თ-----ის“ მიმართ, შპს „თ-----ის“ მიერ ჩატარებული კერძო აუქციონის შედეგებისა და აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლებამოსილების მიღების შესახებ განკარგულების (12.07.2017წ.) ბათილად ცნობის შესახებ.

5.2.5. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს წარმოებაშია, ასევე, ადმინისტრაციული საქმე შ-----ის, თ-----ისა და შპს „ჭ-----ის“ სარჩელის გამო, მოპასუხის - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წინააღმდეგ, სს „ს-----ის“ საკუთრებაში უძრავი ნივთის (მდებარე - ქ. ბათუმი, გ-----ის ქუჩა #---, სართული 1, ბ-----, საკადასტრო კოდი - 0-----) რეგისტრაციის თაობაზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 ივლისის #----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ.

5.2.6. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 მაისის საოქმო განჩინებით არ დაკმაყოფილდა მოპასუხე შ-----ის (წარმომადგენელი კ-----ა) შუამდგომლობა, სს „ს-----ის“ სარჩელის საფუძველზე, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ, სამოქალაქო საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ, ამავე სასამართლოს წარმოებაში არსებული სამოქალაქო და ადმინისტრაციული საქმეების განხილვა-გადაწყვეტამდე.

5.2.7. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ სსკ-ის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლო ვალდებულია შეაჩეროს საქმის წარმოება, თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო სამართლის ან ადმინისტრაციული წესით. წინამდებარე საქმეში სადავოა უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა. ამ საქმის განხილვა შ-----ის, თ-----ის, შპს „ჭ-----ის“ სარჩელისაგან დამოუკიდებლად შესაძლებელია, რის გამოც არ არსებობს საქმის წარმოების შეჩერების საფუძველი.

სამართლებრივი გარემოებები:

5.3. აპელანტი გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოებაზე, სს „ს-----მა“ საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე შეიძინა კანონდარღვევით ჩატარებული აუქციონის მეშვეობით, სასამართლომ კი, არ შეაჩერა საქმის წარმოება, მიუხედავად იმისა, რომ ამავე სასამართლოს წარმოებაში იმყოფებოდა სამოქალაქო და ადმინისტრაციული დავები, უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრის შ-----ის მიერ აღძრულ სარჩელთა გამო, სს „ს-----ის“ საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის (განკარგულების) ბათილად ცნობისა და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის მიერ გამოცემული აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

5.4. პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მტკიცებას, საქმისწარმოების შეჩერების საფუძვლის არსებობის თაობაზე და განმარტავს, რომ სასამართლოს მიერ საქმის წარმოების შეჩერების ვალდებულება დადგენილია საქართველოს სსსკ-ის 279-ე მუხლით. ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლო ვალდებულია, შეაჩეროს საქმისწარმოება, თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო სამართლის ან ადმინისტრაციული წესით.

5.5. მითითებული ნორმის შინაარსი ცხადყოფს, რომ გათვალისწინებული საფუძვლით საქმისწარმოების შეჩერების საკითხის გადაწყვეტისას უნდა დადგინდეს, არსებობს თუ არა საქმეთა შორის ისეთი აუცილებელი კავშირი, რაც შეჩერების ღონისძიების გამოუყენებლობის პირობებში, ობიექტურად შეუძლებელს გახდის სასამართლოს წარმოებაში არსებული საქმის განხილვას.

5.6. საქმისწარმოების შეჩერების საფუძვლის არსებობის გასარკვევად, პალატა ყურადღებას ამახვილებს შემდეგ გარემოებებზე:

5.6.1. განსახილველი სარჩელით მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან მის საკუთრებაში აღრიცხული უძრავი ქონების გამოთხოვას. ამდენად, მოსარჩელეს აღძრული აქვს ვინდიკაციური სარჩელი, ხოლო მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

5.6.2. პალატა აღნიშნავს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ. მოპასუხე უნდა ფლობდეს ნივთს; გ. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ნივთის ფლობის უფლება. ვინდიკაციური სარჩელი წარმატებული იქნება, თუ შესრულებულია ზემოხსენებული წინაპირობები, ამასთან, ამ წინაპირობებს სასამართლო ამოწმებს შესაბამისი თანმიმდევრობით. პირველ რიგში, სასამართლომ უნდა დაადგინოს, არის თუ არა მოსარჩელე სადავო ნივთის მესაკუთრე.

5.6.3. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგნაირად ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. დადგენილია და მხარეთა შორის სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოსარჩელე სს „ს-----ი“ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

5.6.4. სსკ-ის 312.1 მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ

მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვიისების სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

5.6.5. საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მიზანია სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვა და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა. უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული უფლება მანამდეა კანონიერი, უფლებამოსილ პირს მანამდე შეუძლია, თავისუფლად განკარგოს ეს ქონება, ვიდრე რეგისტრაციის საფუძველი (სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგება, ადმინისტრაციული აქტი, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება და სხვა) არ გაუქმდება, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საჯარო რეესტრის ჩანაწერების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მოქმედებს იმ დრომდე, ვიდრე პრეზუმირებული ფაქტის უსწორობა არ დამტკიცდება. ეს კი, მიიღწევა უფლების საფუძველად არსებული გარიგების ბათილობით. უფლების ნამდვილობის გამომრიცხველი გარემოებების არსებობის ფაქტი სასამართლომ უნდა დაადგინოს.

5.6.6. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილთან მიმართებით საკასაციო პალატამ არაერთ საქმეში განმარტა - „312.2 მუხლის სიტყვა-სიტყვითი განმარტებით თუ ვიმსჯელებთ, სასამართლოში საჩივრის (სარჩელის) შეტანა გამორიცხავს ამ ნორმით გათვალისწინებული ვარაუდის მოქმედებას, რაც არასწორია, ვინაიდან მარტოოდენ გასაჩივრების ფაქტი არ აჩერებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მოქმედებას, თუ არ დადასტურდა უფლების ნამდვილობის ხარვეზი თავად გარიგების მხარეთა მიერ ან სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით. მანამდე ივარაუდება, რომ რეგისტრაციის შედეგად განხორციელებული ჩანაწერი სწორია და, შესაბამისად, უფლება ნამდვილი (შდრ <http://www.gccc.ge/>, სსკ-ის 312-ე მუხლის კომენტარი).

5.6.7. განსახილველ შემთხვევაში, უდავოდ დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიხედვით, სს „ს-----ი“ წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს. ჩანაწერების უტყუარობის პრეზუმფცია უარყოფილი არ არის სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით. შესაბამისად, ივარაუდება, რომ საკუთრების უფლება ნამდვილია და მესაკუთრის მიერ აღძრული ვინდიკაციური მოთხოვნის

განხილვა ვერ დაბრკოლდება იმ საფუძვლით, რომ პარალელურ რეჟიმში მიმდინარეობს დავა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის ნამდვილობის თაობაზე.

5.6.8. ამ მხრივ, ნიშანდობლივია, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტება, №ას-1821-2018 საქმეზე, სადაც საკასაციო პალატამ მიუთითა - „რაც შეეხება მხარეთა შორის მიმდინარე დავას მოსარჩელის მიერ საკუთრების მოპოვების კანონიერებაზე, ვიდრე არ იარსებებს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ მოპოვებული საკუთრების ნამდვილობასთან დაკავშირებით, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლიდან გამომდინარე, ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილება ვერ შეფერხდება“.

5.6.9. ზემოხსენებული მსჯელობიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლოს დასკვნა საქმისწარმოების შეჩერებაზე უარის შესახებ დასაბუთებულია, რის გამოც არ არსებობს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 22.05.2019 წლის საოქმო განჩინების საფუძველი.

5.7. პალატა განმარტავს, რომ 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

5.8. არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

5.9. დადგენილია, რომ სს „ს-----ი“ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეა, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიმართაც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

5.10. ასევე დადგენილია, რომ აპელანტი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების

ფაქტობრივ მფლობელს. პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებით მხარეთა შორის გადანაწილებულია მტკიცების ტვირთი. რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია შემძენს უადვილებს უფლების კანონიერების მტკიცების პროცესს. რეესტრის მონაცემთა უსწორობისა და შემძენისათვის ამ ფაქტის ცოდნის თაობაზე გარემოებები მოდავე მხარემ უნდა ამტკიცოს, რაც აპელანტის მიერ მოცემულ შემთხვევაში სათანადოდ ვერ იქნა რეალიზებული.

5.11. პალატა ასევე აღნიშნავს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, რომ მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტმა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის მართლზომიერება.

5.12. სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

5.13. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. პალატის აზრით, აპელანტს სადავო ქონების ფლობის საფუძველი არ გააჩნია, რადგან, ქონებაზე საკუთრების შეძენის შემდეგ, მესაკუთრემ დასაბუთებული პრეტენზია წაუყენა და მფლობელობის შეწყვეტა მოსთხოვა.

5.14. ამდენად, ვინაიდან სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობა, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ სს „ს-----ის“ სარჩელი იყო საფუძვლიანი და სწორად დააკმაყოფილა იგი. პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის წარმოების შეჩერების საფუძვლები არ არსებობს და იგი უცვლელი უნდა დარჩეს.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის

შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

6.2. ვინაიდან, არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი, არ არსებობს სსსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო წარმოებისათვის, აპელანტის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 80 ლარის მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. არ დაკმაყოფილდეს შ-----ის სააპელაციო საჩივარი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილებისა და 2019 წლის 22 მაისის საოქმო განჩინების გაუქმების თაობაზე.
2. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად.
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

მოსამართლე

მაშანეიშვილი

ინდირა