საქმე №1102100170019860З5

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-13-20 **30 მარტი, 2020**

წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ლაურა მიქავა

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი (მოპასუხე) - გ---–------ ს----–----------

მოწინააღმდეგე (მოსარჩელე) **მხარე** - სს ,,კ-------- პ–---- ჯ-------ა“

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 19 ნოემბრის გადაწყვეტილება

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

- სს ,,კ-------- პ—---- ჯ-------ას" სარჩელი დაკმაყოფილდა.
- მოპასუხე გ---------- ს-----------ის (პ.ნ 1----------) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა მოსარჩელე სს ,,კ-------- პ—---- ჯ-------ას" (ს.ნ 4--------) კუთვნილი 30 კვ.მ-ის ოდენობის უძრავი ქონება, მდებარე ქ.ზ----------, ჩ-------ს ქ.N----------, საკადასტრო კოდით 3----------.

- საკუთრების უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მიზნით დაევალოს მოპასუხე გ-----------ს ს-----------ს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 30 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონება მდებარე ქ.ზ----------, ჩ-------ს ქ.N-, ბინა N--, საკადასტრო კოდით 3---------- გაათავისუფლოს უკანონო მფლობელობიდან და თავისუფალ მდგომარეობაში ჩააბაროს მოსარჩელე სს ,,კ-------- პ—---- ჯ-------ას" ;
- მოსარჩელე სს ,,კ-------- პ—---- ჯ-------ას" (ს.ნ 4--------) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდა საქმეზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 120 ლარი, რომელიც ჩარიცხულია შემდეგ კოდზე - 300193150 (საგადახდო დავალება N1-------, გადახდის თარიღი 22.06.2017 წელი, გადამხდელი სს ,,კ-------- პ—---- ჯ-------ა");
- მოპასუხე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. ქ.ზ----------, ჩ-------ს ქ.N-, ბინა N---ში (ს.კ 3----------) მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეს, სს ,,კ-------- პ—---- ჯ-------ას“ მიერ ამ უძრავი ქონების შეძენამდე, წარმოადგენდა ხ------- კ-----ე.

2.2. სს ,,კ-------- პ—---- ჯ-------ამ“ 2017 წლის 10 იანვარს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე 1500 ლარად შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე ქ.ზ----------, ჩ-------ს ქ.N-, ბინა N---ში, ს.კ 3---------- და 2017 წლის 09 თებერვლიდან მოხდა ამ უძრავი ქონების მესაკუთრედ სს ,, კ-------- პ—---- ჯ-------ას“ რეგისტრაცია.

2.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილებით ხ------- კ-----ის სარჩელი მოპასუხე სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თ---------- ბიუროს მიმართ, სადაც მესამე პირს წარმოადგენდა სს ,,კ-------- პ—---- ჯ-------ა“, ხოლო დავის საგანს - სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თ---------- ბიუროს 2017 წლის 10 იანვრის # A---------- განკარგულების ბათილად ცნობა - არ დაკმაყოფილდა. გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

2.4. მოპასუხე გ---------- ს---------- სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს და სარგებლობს სს ,, კ-------- პ—---- ჯ-------ას“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ.ზ----------, ჩ-------ს ქ.N-, ბინა N--, ს.კ 3---------- , რითაც მოსარჩელეს ხელი ეშლება მის საკუთრებაში არსებული ქონების

სარგებლობაში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. 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, ვინდიკაციური 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.

2.10. ვინდიკაციური სარჩელის პირობებში, სწორედ მოსარჩელეს ეკისრება სარჩელის პირველი ორი საფუძვლის დადასტურება, ხოლო მესამე ელემენტზე მითითების ვალდებულება გააჩნია და ნივთის ფლობის კანონიერების დადასტურება მოპასუხის ვალდებულებაა. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ანუ, ვინდიკაციური 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.

2.11. ვინდიკაციური სარჩელის არსი საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან მომდინარეობს, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა.

2.12. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 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.

2.13. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ საქმეში წარმოდგენილი იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად სადავო უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრებად, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრება. აღნიშნულიდან გამომდინარე საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელე იყო მითითებული უძრავი ქონების მესაკუთრე. მოსარჩელის სახელზე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე იყო სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე.

2.14. 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.

2.15. განსახილველ შემთხვევაში სადავო არ იყო, რომ ქ.ზ----------–, ჩ---–---ს ქ.N-, ბინა N---ში, ს.კ. 3---------- მდებარე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იქნა სააქციო საზოგადოება ,,კ-------- პ—---- ჯ-------ას“ საკუთრებად, შესაბამისად, მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად, მხარეთა შორის არ არსებობდა რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის
160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს. ამასთან, არ არსებობდა არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შებოჭვისათვის 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.

2.16. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხის მფლობელობაშია, დადასტურებულია მხარეთა განმარტებით; სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის გ--------- ს----------ისა და მისი წარმომადგენლის მიერ დაფიქსირებული მოსაზრებით.

2.17. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

2.18. ამავე კოდექსის 132-ე მუხლის თანახმად საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის აღიარება მხარეს შეუძლია როგორც ზეპირი, ისე წერილობითი ფორმით, საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების ან ამ საქმის სასამართლო სხდომაზე განხილვის

დროს. თუ აღიარება წარმოდგენილია წერილობითი ფორმით, იგი დაერთვის საქმეს. ზეპირად გაკეთებული აღიარება შეიტანება სასამართლო სხდომის ოქმში. მოპასუხე მხარე ადასტურებს მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებას და აღიარებს მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების ფლობის და ამ ქონებით სარგებლობის ფაქტს.

2.19. მოპასუხე მხარე ადასტურებდა მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებას და აღიარებდა მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების ფლობის ფაქტს. განსახილველ შემთხვევაში, აღიარების გაქარწყლების თაობაზე მოპასუხეს და მის წარმომადგენელს პრეტენზია არ წარმოუდგენია, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 133-ე მუხლის შესაბამისად. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, მოპასუხის მიერ მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ნივთის ფლობისა და ამ ნივთით სარგებლობის ფაქტი.

2.20. მოსარჩელემ წარმოადგინა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რაც ადასტურებდა უძრავ ქონებაზე მის მესაკუთრეობას, მხარეები ადასტურებენ, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხის მფლობელობაშია. მოპასუხის მტკიცების საგანში კი შედის იმისი დადასტურება, რომ მას გააჩნია ნივთის ფლობის ნამდვილი უფლება.

2.21. მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა.

2.22. სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამავე კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, მაგრამ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

2.23. სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რაც დაადასტურებდა მოპასუხის საკუთრებას და შესაბამისად მის მიერ ამ ქონების მართლზომიერ მფლობელობას მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა.

2.24. მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ მოპასუხემ ვერ დაძლია მტკიცების ტვირთი. მას ამ კუთხით რაიმე არსებითი შედავება არ წარმოუდგენია. შესაბამისად, მოპასუხემ ვერ დაადასტურა ნივთის მართლზომიერი ფლობის

ფაქტი, მოსარჩელის საკუთრების უფლებადამდგენი დოკუმენტი კი, კანონით დადგენილი წესით შედავებული არ არის, შესაბამისად, სასამართლომ იხელმძღვანელა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებით (სკ-ის 312-ე მუხლი) და მიიჩნია, რომ მოპასუხის უფლება ვერ განიხილებოდა მართლზომიერად.

2.25. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რომელიც აღძრული სარჩელის ფარგლებში, ფაქტიურად ითხოვს მოპასუხის გამოსახლებას და ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისა და არსებობს სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები.

2.26. მოსარჩელე პრაქტიკულად, სრულად მოკლებული იყო შესაძლებლობას, გამოიყენოს კუთვნილი უძრავი ქონება. მოსარჩელეს არა მარტო ხელი ეშლებოდა თვისი კუთვნილი უძრავი ქონების გამოყენებაში, არამედ ფაქტობრივად მას ჩამორთმეული აქვს მისი გამოყენების და მფლობელობის შესაძლებლობა, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლის თანახმად მოსარჩელეს არ გადაცემია ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი.

2.27. არსებობდა სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მოსარჩელეს აქვს სრული უფლება მოითხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხის ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი. აღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელი, როგორც ფორმალურ-სამართლებრივი, ისე ფაქტობრივი თვალსაზრისით გამართული იყო, კერძოდ, მოსარჩელემ წარადგინა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რაც ადასტურებდა უძრავ ქონებაზე მის მესაკუთრეობას.

2.28. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე სადავო ნივთს ფლობს კანონისმიერი და სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავდა მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენდა სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს აქვს უფლება გამოითხოვოს უძრავი ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

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

2.30. არსებობდა სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მოსარჩელეს ჰქონდა სრული უფლება მოეთხოვა კუთვნილ ნივთზე მოპასუხის ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განეკარგა საკუთარი ნივთი. აღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელი, როგორც ფორმალურ- სამართლებრივი, ისე ფაქტობრივი თვალსაზრისით გამართული იყო. გამომდინარე აღნიშნულიდან, სს ,,კ-------- პ---- ჯ-------ას“ სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა სადავო უძრავი ქონება.

გადაწყვეტილება გაასაჩივრა გ---—------ ს---—------—---მ

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები
ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ აღნიშნული ბინა მოსარჩელის მიერ იპოთეკით დაიტვირთა იმ სახით, როგორიც არის დღეს, კერძოდ, მასზედ რეგისტრირებულ ფართში გამავალი კიბის უჯრედით. ამიტომ მათ უფლება აქვთ ამჟამად სხვა პირობებით მიიღონ მათ მიერ იპოთეკით დატვირთული ბინა და ის გამოასახლონ მისი საკუთრებიდან.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება
პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე, ქ.ზ----------, ჩ---—---ს ქ.N----------, საკადასტრო კოდით 3----------, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის სს ,,კ-------- პ—---- ჯ-------ას“ (იხ. ს/ფ 14-15);

4.2. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს № A---------- განკარგულება (იხ. ს/ფ 14-15);

4.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილებით ხ------- კ-----ის სარჩელი მოპასუხე სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თ----—---------—---- ბიუროს მიმართ, სადაც მესამე პირს წარმოადგენდა სს ,,კ-------- პ—---- ჯ-------ა“, ხოლო დავის საგანს - სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თ----—---------—---- ბიუროს 2017 წლის 10 იანვრის № A---------- განკარგულების ბათილად ცნობა - არ დაკმაყოფილდა.

გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

4.4. გ--------- ს----------ს სადავო ქონების ფლობის სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.5. 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;

4.6. პალატას მიაჩნია, რომ რაიონულმა სასამართლომ სავსებით სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგენილ ფაქტებს და მართებულად მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე, აპელანტი ვალდებული იყო დაებრუნებინა მესაკუთრისათვის კუთვნილი ქონება;

4.7. სააპელაციო საჩივარში მითითებული პრეტენზიებიდან სააპელაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს მხოლოდ იმ პრეტენზიებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. ამასთან, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად;

4.8. მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს მესაკუთრის პრეტენზია არამართლზომიერი მფლობელის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ;

4.9. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში RYSOVSKYY v. UKRAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწორზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორიცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად (RYSOVSKYY v. UKRAINE, 2012);

4.10. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში - მარქსი

ბელგიის წინაღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“ (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი);

4.11. 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;

4.12. სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის მიხედით, დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია, საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ (იხ. იონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ, დიდი პალატა, №48939/99, § 124, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2004-XII და პრინცი ჰანს-ადამ II ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ; დიდი პალატა, N42527/98, § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2001-VIII);

4.13. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

4.14. პალატა აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 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;

4.15. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება,

გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება;

4.16. შესაბამისად, 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;

4.17. სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამდენად, უნდა გამოიკვეთოს სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, რათა მოსარჩელეს უფლება ჰქონდეს, ნივთის მისთვის გადაცემა მოითხოვოს (სუს №ას-1082-1039-2016, 2017 წლის 14 თებერვლის განჩინება; №ას-1043-1004-2016, 2016 წლის 12 დეკემბრის განჩინება; №ას-901-867-2016, 2016 წლის 9 დეკემბრის განჩინება; №ას-750-718-2016, 2016 წლის 13 ოქტომბრის განჩინება; №ას-3-3-2016, 2016 წლის 9 მარტის განჩინება, №ას-1032-952-2017 2017 წლის 17 ოქტომბრის განჩინება,№ას-1375-1295-2017 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინება);

4.18. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ყველა წინაპირობა;

4.19. პალატა არ იზიარებს აპელანტის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ მას სადავო ქონების ფლობის უფლება აქვს, რადგან აღნიშნულის დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულება გარდა ახსნა-განმარტებისა წარმოდგენილი არ არის;

4.20. 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;

4.21. დადგენილია, რომ სადავო ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრებად. აპელანტი საჯარო რეესტრის ამ ჩანაწერის წარმოშობის საფუძველს სასარჩელო წესით შეედავა სს ,,ს----------“, თუმცა, სარჩელი არ დაკმაყოდილდა. გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

4.22. პალატა მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლის მიხედვითაც ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ვალდებულება მხარეებს აკისრიათ, რომლებიც თავიანთ სამართლებრივ მოთხოვნას აღნიშნულ გარემოებებს აფუძნებენ;

4.23. იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეს/აპელანტს 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 მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართლზომიერ მფლობელს და ამ ქონების დაკავების უფლება მას არ გააჩნია;

4.24. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. ამასთან, მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებით. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შებოჭვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები;

4.25. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დგინდება აპელანტის მიერ უძრავი ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას;

4.26. ამდენად, ვინაიდან სახეზე იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები - (ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება), რაიონულმა სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო;

4.27. ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, 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

აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. გ--------- ს----------ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. ძალაში დარჩეს ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 19 ნოემბრის გადაწყვეტილება;

3. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;

5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან 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 **ლაურა მიქავა**