

საქმე № 330210017002066170



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

საქმე №2ზ/684-18

09 მარტი, 2018

წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ნათია გუჯაბიძე

სხდომის მდივანი – გვანცა კომბეგაშვილი

აპელანტები - უ-----ე, ნ-----ე (მოპასუხეები)

მოწინააღმდეგე მხარე - მ-----ი (მოსარჩელე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აპელანტების მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის დაბრუნება იმავე სასამართლოში ხელახლა განსახილველად

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სარჩელის მოთხოვნა:

1. მოსარჩელე მ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე: ქ-----
მოპასუხეების - უ-----ის და ნ-----ის - უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და მესაკუთრისათვის თავისუფალ

მდგომარეობაში გადაცემა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2. მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; მოპასუხეების: უ-----
-----ის და ნ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა
უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ.-----
--) და ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს - მ-----
-----ს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

3. სამართლებრივი მხარე სასამართლომ დაასაბუთა საქართველოს
კონსტიტუციის 21-ე, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა
დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის, საქართველოს
სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო
კოდექსის 102-ე მუხლების საფუძველზე.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად საკმარისად არ
არის დასაბუთებული, კერძოდ, აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში
მითითებულია მხოლოდ მოწინააღმდეგის პოზიცია იმასთან
დაკავშირებით, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.-----
----- აპელანტებისაგან 2015 წელს იყიდა განვადებით და ექვსი
თვის შემდგომ ითხოვდა ბინის გათავისუფლებას. აპელანტები
მიუთითებენ, რომ სინამდვილეში, ისინი შეთანხმდნენ ერთი წლის
ვადაზე. სასამართლო არ დაინტერესებულა, თუ რატომ იმყოფებოდნენ
აპელანტები ამდენი ხნის მანძილზე აღნიშნულ ბინაში, არ გაურკვევია
რის საფუძველზე არ შეიტანა აქამდე მოწინააღმდეგე მხარემ სარჩელი
სასამართლოში. შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 18 დეკემბრის
გადაწყვეტილება და საქმე უნდა დაბრუნდეს იმავე სასამართლოს
ხელახლა განსახილველად.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უვლელად დატოვების დასაბუთება

5. 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. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ფაქტობრივ/სამართლებრივი დასაბუთება

6. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

7. **მოსარჩელე მ-----ი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს.**

8. მოსარჩელე მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხე უკანონოდ ფლობს მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ-----).

9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

10. განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ამონაწერით (ს.ფ. 15; ტ.1) დადგენილია, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ-----
-----) ამჟამინდელი მესაკუთრეა მ-----

-----ი (3/6 0-----). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გადახდის განვადებით (დამოწმების თარიღი: 07.10.2015, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო).

11. პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიხედვით, უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებაა რეგისტრირებული, ამასთან, საკუთრების უფლების თაობაზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერი სადავოდ არ არის გამხდარი და შესაბამისად, მის მიმართ მოქმედებს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

12. უ-----ე და ნ-----ე არ წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელებს.

13. პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო სამართლის მიზნებისათვის, კანონმდებლობა ადგენს დასაშვები მტკიცებულებების ნუსხას. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. დასახელებული ნორმა წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და ადგენს ვალდებულ პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი სათანადო გარემოებებზე მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა დაადასტუროს. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელე მიუთითებს მოპასუხეთა მხრიდან სადავო უძრავი ქონებით უკანონო სარგებლობაზე, მოპასუხეების მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა ისეთი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რაც გააქარწყლებდა სარჩელში მითითებულ გარემოებებს და დაადასტურებდა **მფლობელობის მართლზომიერი საფუძვლის არსებობას**.

14. განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხეებმა მართლზომიერი მფლობელობის დასადასტურებლად მიუთითეს ბინის ქირავნობის ზეპირ შეთანხმებაზე, რომლითაც ერთი წლის ვადით მოიპოვეს სადავო ბინაში ცხოვრების უფლება. აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს, რომ 2015 წლის 07 ოქტომბერს მ-----სა და უ-----ეს შორის დაიდო ბინის ნასყიდობის თაობაზე ხელშეკრულება გადახდის განვადებით (ს.ფ. 12; ტ.1), ხოლო 2016 წლის 20 სექტემბერს მოსარჩელე - მ-----ის მიერ ვალდებულება სრულად იქნა შესრულებული (ს.ფ. 14; ტ.1). საქმის მასალების მიხედვით, ნასყიდობის ფასის სრულად

გადახდის შემდეგ, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოპასუხეები - უ-----
-ე და ნ-----ე -მ-----ის კუთვნილ ბინაში დარჩებოდნენ ქირის
გადახდის სანაცვლოდ. თუმცა, რაც შეეხება ქირავნობის ვადას,
აპელანტებმა სასამართლოს ვერ წარმოუდგინეს კერანაირი
მტკიცებულება, გარდა ზეპირი ახსნა-განმარტებისა, რომ მხარეები
შეთანხმდნენ 1 წლიან ვადაზე. სააპელაციო სასამართლოში საქმის
ზეპირი განხილვისას მოსარჩელე მ-----მა დაადასტურა
ქირავნობის ურთიერთობის მხოლოდ 6 თვის ვადით არსებობა 2016 წლის
20 სექტემბრიდან და ამ ვადის შესაბამისი ქირავნობის თანხის გადახდაც
აღიარა მოპასუხეთაგან. შესაბამისად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს
მხარეთა შორის ქირავნობის ზეპირი ხელშეკრულების არსებობის ფაქტს
2016 წლის 20 სექტემბრიდან 2017 წლის 1 აპრილამდე (სამოქალაქო
საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის საფუძველზე). სხვაგვარი მტკიცებულების
არარსებობის პირობებში კი პალატა ასკვნის, რომ მოპასუხეებმა ვერ
დაადასტურეს 6 თვეზე მეტი ვადით ქირავნობის ხელშეკრულების
არსებობის ფაქტი. მაშასადამე, აღნიშნული ვადის ამოწურვის შემდეგ
მოპასუხე მხარე სადავო ბინას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე,
უკანონოდ ფლობს.

15. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი
ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერ 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.

16. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად,
მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება,
გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის
ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლის მოთხოვნიდან 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.

17. როგორც აღვნიშნეთ, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების საფუძველზე
დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეებს არ
წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები,

რომ სადავო უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად. მხარეთა შორის არაა რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი უფლებრივი შეზღუდვისთვის. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია, სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. აღნიშნული გარემოებები კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია.

18. პალატა ასევე, განმარტავს, რომ კანონი იცავს ნივთზე არა ყოველგვარი ბატონობით განხორციელებულ მფლობელობას, არამედ მხოლოდ მართლზომიერ მფლობელობას, რისი არსებობაც აპელანტებმა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით ვერ დაადასტურეს. ამდენად, აპელანტების მიერ სადავო უძრავი ქონებით სარგებლობა ხორციელდება კანონის დარღვევით. მოსარჩელე - მ-----ს სადავო ნივთზე გააჩნია საკუთრების უფლება, ხოლო მოპასუხეები არ წარმოადგენენ სამოქალაქო კოდექსის 160-ე-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირებს - მართლზომიერ მფლობელებს.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

19. პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა დარჩეს.

საპროცესო ხარჯები

20. აპელანტი მხარე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან, თანახმად, სსსკ 46.1. მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტისა. შესაბამისად, სახელმწიფო ბაჟი მათ არ დაეკისრებათ.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. უ-----ის და ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;

მოსამართლე

ნათია გუჯაბიძე