



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

06 თებერვალი, 2018 წ.
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი - ამირან ძაბუნაძე
სხდომის მდივანი - ნათია ხოლოაშვილი

აპელანტი - გი-----ი

წარმომადგენელი - დი-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - სს „სა-----ი“

წარმომადგენელი - და-----ი

დავის საგანი – უძრავი ნივთის გამოთხოვა უკანონო მფლობელობიდან

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15
მარტის გადაწყვეტილებით სს „სა-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა. გი-----
-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა სს „სა-----ის“
საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბილისში, მ-----ის ქ. N2--

ში (საკადასტრო კოდი: N0-----) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა სს „სა-----ს“.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, მ-----ის ქუჩა N2-----ს (საკადასტრო კოდი: 0-----) მესაკუთრეა სს „სა-----ი“. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს: გ-----, დამოწმების თარიღი: 10/04/2013, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიურო.

2.2. დადგენილია, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მოპასუხე ფლობს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3. სასამართლომ მიუთითა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის მიხედვით, 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. 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. აღნიშნული მუხლიდან 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.

სასამართლომ მიუთითა, 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 მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლოს მითითებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ

მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, მ-----ის ქუჩა N2-----ს (საკადასტრო კოდი: 0-----) მესაკუთრეა სს „სა-----ი“. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მითითებული ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

სასამართლომ მიუთითა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. გამომდინარე აღნიშნულიდან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სს „ს-----“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას სადავო უძრავი ქონება.

სასამართლომ მიუთითა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვით, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ. ამავე კოდექსის 269-ე მუხლის მიხედვით, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი შეიძლება განხილულ იქნეს იმავე სხდომაზე, რომელზედაც გამოტანილი იქნება გადაწყვეტილება. სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას უკავშირებს მის კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტს, თუმცა კანონმდებლობა გამონაკლისს უშვებს, რა დროსაც შესაძლებელია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება. ასეთ დროს გადაწყვეტილება აღსასრულებლად მიეცემა მიღებისთანავე, დაუყოვნებლივ, მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე, რაც დასაშვებია კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში ან ისეთი გარემოებების სარწმუნოდ დადასტურებისას, რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან გადამხდევინებელს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილზე რომელიც განსაზღვრავს კონკრეტული დავების

ჩამონათვალს, როდესაც კანონიერ ძალაში შესვლამდე დასაშვებია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიმართვა. შუამდგომლობის დაკმაყოფილების საკითხი სასამართლოს შეხედულებაზეა დამოკიდებული და, როგორც წესი, სასამართლო საკითხს წყვეტს საქმის გარემოებების ყოველმხრივი ანალიზის და იმ შესაძლო რისკების გონივრულ ფარგლებში შეფასებით, რაც შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარს შეიძლება მოჰყვეს. ამავე, მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელია იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის უზრუნველყოფას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სს „სა-----ს“ უარი ეთქვა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის თაობაზე შუამდგომლობაზე.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ობიექტური შეფასებით, მხარეთა განმარტებებით და წარმოდგენილი მტკიცებულებებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ სს „სა-----ის“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო და გი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა სს „სა-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბილისში, მ-----ის ქ. N2--ში (საკადასტრო კოდი: NO-----) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა სს „სა-----ს“.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტი, რომ იგი მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონებას ფლობს სამართლებრივი საფუძლის გარეშე. სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ ფართში იმყოფება გარკვეული სამართლებრივი საფუძვლით. ასევე, არ გაითვალისწინა ის ფაქტიც, რომ ფართის ნაწილს ფლობს საცხოვრებელი ფართით მოსარგებლე პირი ე.წ. „ატსტუპნიკი“, რომელთანაც იმყოფება გარკვეულ სამართლებრივ უთიერთობაში. ასევე, დაუსაბუთებლად ეთქვა უარი ამ მესაკუთრეს ჩაბმულიყო სასამართლო დავაში მესამე პირად, რითაც ხელი შეეშალა ჭეშმარიტების დადგენას და საქმეზე ობიექტური გადაწყვეტილების მიღებას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ გი-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

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

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.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სამოქალაქო საქმეთა პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, მ-----ის ქუჩა N2-----ს (საკადასტრო კოდი: 0-----) მესაკუთრეა სს „სა-----ი“. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს: გ-----, დამოწმების თარიღი: 10/04/2013, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიურო.

4.2. დადგენილია, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მოპასუხე ფლობს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

4.3. წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით, სს „სა-----ის“ მოთხოვნას წარმოადგენს გი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს „ს----- საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბილისში, მ-----ის ქ. N2--ში (საკადასტრო კოდი: N0-----) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს სს „სა-----ს“.

დადგენილია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, სს „სა-----ის“

სარჩელი დაკმაყოფილდა. გი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა სს „სა-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბილისში, მ-----ის ქ. N2--ში (საკადასტრო კოდი: N0-----) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა სს „სა-----ს“.

უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ. თბილისში, მ-----ის ქ. N2--ში (საკადასტრო კოდი: N0-----) რეგისტრირებულია სს „სა-----ის“ საკუთრების უფლება (ტომი 1; ს.ფ. 13-14);

მითითებულ უძრავ ქონებაზე სს „სა-----ის“ საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 02/09/2010, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

ამონაწერით ირკვევა, რომ სადავო უძრავი ქონება დატვირთულია არ არის იპოთეკით.

დადგენილია ასევე, რომ სს „სა-----ის“ სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას, მდებარე, ქ. თბილისში, მ-----ის ქ. N2--ში (საკადასტრო კოდი: N0-----) ფლობს მოპასუხე გი-----ი.

წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით, სს „სა-----ის“ მოთხოვნას წარმოადგენს გი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას სს „ს-----ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბილისში, მ-----ის ქ. N2--ში (საკადასტრო კოდი: N0-----) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს სს „სა-----ს“.

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.

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.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სს „სა-----ი“ წარმოადგენს ქ. თბილისში, მ-----ის ქ. N2--ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეს, 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. ამასთან, დადგენილია, რომ აპელანტი (მოპასუხე) არ წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მფლობელს.

რაც შეეხება ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთ აუცილებელ პირობას, რომ მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება, პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხემ 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.

პალატა ვერ გაიზიარებს აპელირებას იმ გარემოებაზე, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე გი-----ი მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ფლობს სამართლებრივი საფუძლის გარეშე. ასევე, ვერ გაიზიარებს იმ გარემოებას, რომ ფართის ნაწილს ფლობს საცხოვრებელი ფართით მოსარგებლე პირი ე.წ. „ატსტუპნიკი“, რომელთანაც აპელანტი იმყოფება გარკვეულ სამართლებრივ უთიერთობაში.

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 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტის მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლად იმ გარემოებაზე მითითება, რომ გი-----ი მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ფლობს სამართლებრივი საფუძლის გარეშე. ასევე ვერ გაიზიარებს იმ გარემოებას, რომ ფართის ნაწილს ფლობს საცხოვრებელი ფართით მოსარგებლე პირი ე.წ. „ატსტუპნიკი“, რომელთანაც აპელანტი იმყოფება გარკვეულ სამართლებრივ უთიერთობაში, ვერ გახდება საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო კონვენციებით აღიარებული ისეთი უფლების ხელყოფის საფუძველი, როგორიცაა საკუთრების უფლება. პალატა განმარტავს, რომ სიკეთის დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს კანონიერების ფარგლებში და არა კანონმდებლობის მოთხოვნათა, სხვათა უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის ხარჯზე.

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

პალატა ასევე, ვერ გაიზიარებს აპელირებას იმ გარემოებაზე, რომ რომ ფართის ნაწილს ფლობს საცხოვრებელი ფართით მოსარგებლე პირი ე.წ. „ატსტუჰნიკი“, რომელთანაც გი-----ი იმყოფება გარკვეულ სამართლებრივ უთიერთობაში და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ დაუსაბუთებლად ეთქვა უარი ამ მესაკუთრეს ჩაბმულიყო სასამართლო დავაში მესამე პირად, რითაც ხელი შეეშალა ჭეშმარიტების დადგენას და საქმეზე ობიექტური გადაწყვეტილების მიღებას. პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 88-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ დაინტერესებულ პირს, რომელიც აცხადებს დამოუკიდებელ მოთხოვნას დავის საგანზე ან მის ნაწილზე, შეუძლია აღძრას სარჩელი ორივე ან ერთ-ერთი მხარის მიმართ მხარეთა პაექრობის დაწყებამდე (მესამე პირები დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით). მესამე პირის სარჩელის მიღება და განხილვა წარმოებს საერთო წესების დაცვით. მესამე პირისა და თავდაპირველი მოსარჩელის სარჩელის გადაწყვეტა ხდება ერთდროულად. მოცემულ შემთხვევაში, ია-----ის წარმომადგენელმა გი-----მა იშუამდგომლა საქმეში ია-----ის ჩართვა მესამე პირის სტატუსით, დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით, ვინაიდან უძრავი ქონება რომელზედაც მიმდინარეობს დავა, შინაურული ხელწერილით შეძენილი აქვს ია-----ეს სამი ათეული წლის წინ. პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლზე რომლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ასევე, საქართველოს კანონის, საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ მეორე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე. ამასთან, დადგენილია, რომ აპელანტი (მოპასუხე) და შუამდგომლობის ავტორი ია-----ე არ წარმომადგენენ სადავო უძრავი ქონების მფლობელს. სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ი----- წარმომადგენლის გი-----ის შუამდგომლობა ია-----ის დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე მესამე პირად ჩაბმის თაობაზე.

ამდენად, ვინაიდან სახეზე იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები, საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ სს „სა-----ის“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო და გი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი ყოფილიყო სს „სა-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბილისში, მ-----ის ქ. N2--ში (საკადასტრო კოდი: N0-----) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემოდა სს „სა-----ს“.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გი-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი 160.00 ლარის ოდენობით წინასწარ იქნა გადახდილი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. გი-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
4. 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 თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:
ძაბუნაძე

ამირან