

საქმე № 330210016001274513

საქმე №2ზ/3408-17



**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**  
ს-----ოს სახელით

20 მარტი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

**თავმჯდომარე- თამარ ზამბახიძე  
მოსამართლეები- მერაბ გაბინაშვილი  
ირაკლი ბონდარენკო**

**სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი**

**აპელანტები** - ნ---- ლ-----ძე, ნ----- არა----ი  
**წარმომადგენელი** - ლ-----ნ---- ლ-----ძის წარმომადგენელი)

**მოწინააღმდეგე მხარე** - სს „ს-----“  
**წარმომადგენელი** - დ-----

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** - თბილისის საქალაქო სასამართლოს  
სამოქალაქო

საქმეთა კოლეგიის 21.04.2017წ.

გადაწყვეტილება

**დავის საგანი** - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის  
გამოთხოვა

**აპელანტის მოთხოვნა** - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება,  
სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

## **2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 21.04.2017წ. გადაწყვეტილებით სს „ს-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა. გამოთხოვილი იქნა მოპასუხეების ნ---- ლ-----ძის, მ----- ფ-----ს, ნ----- არა-----ის უკანონო მფლობელობიდან სს „ს-----ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ბა-----ის N--, ბინა N--, (საკადასტრო კოდი 01-----0--) და სს „ს-----ნკს“ ფართი გადაეცა გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

### **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**2.1.** უძრავი ნივთის, მდებარე ქალაქი თბილისი, ქუჩა ბა-----ი N--, ბინა 5-- საკადასტრო კოდი: N01-----0-- მესაკუთრეს წარმოადგენს სს „ს-----ოს ბა---“ და საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება რეგისტრირებულია მის სახელზე, რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი მოპასუხეებს სადავოდ არ გაუხდიათ. საკუთრების უფლების უფლებადამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს: განკარგულება NA-----, დამოწმების თარიღი: 0-----, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიურო.

**2.2.** სს „ს-----ს“ სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს, მდებარე ქალაქი თბილისი, ბა-----ის ქუჩა N--, ბინა 5--- ფაქტობრივად ფლობენ მოპასუხეები და იმყოფება მათ უკანონო მფლობელობაში.

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

**2.3.** სამოქალაქო 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 კლინდება საჯარო რეესტრიდან.

ს-----ოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილის შესაბამისად,

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, განსაზღვრულია, რომ 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 სამი წინაპირობა: 1. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, 2. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და 3. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველი 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. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქალაქი თბილისი, ბა-----ის ქუჩა N--, ბინა 5---- რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი მოპასუხეებს სათანადო მტკიცებულებებზე დაყრდნობით სადავოდ არ გაუხდით და სამოქალაქო კოდექსის 312- ე მუხლის შესაბამისად, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დადასტურდება, ის ნამდვილია.

### **3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები**

გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, აქცენტი გაკეთებულია მხოლოდ იმ ფაქტორზე, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით უძრავი ქონების მესაკუთრე მოწინააღმდეგე მხარეა.

ოჯახის გამოსახლება ერთადერთი საცხოვრებელი სახლიდან ვერ იქნება

კრედიტორის მიერ გაცემული სესხის თანაფარდი.

#### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება**

ს-----ოს 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.

ს-----ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

ამავე 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.

#### **ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება**

**4.1** 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 ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრისას უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები:

- მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე;
- მოპასუხე უნდა ფლობდეს მოსარჩელის კუთვნილ ნივთს და
- მას არ უნდა გააჩნდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

**საქმის მასალებით დასტურდება, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და სააპელაციო საჩივრით სადავო არ გამხდარა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:**

- უძრავი ქონება, მდებარე: თბილისი, ქუჩა ბა-----ი N--, ბინა 5-- საკადასტრო კოდი: N01-----0-- - საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სს „ს-----ოს ბა---ს“ სახელზე (ტ.1, ს.ფ.15).
- მოპასუხეები ფლობენ ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთს.

**4.2 პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებას მასზედ, რომ მოპასუხეებს არა აქვთ სადავო ბინის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი, შემდეგ გარემოებათა გამო:**

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების წესზე და აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. იმავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ხოლო ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

მოხმობილი ნორმების ანალიზით დასტურდება, რომ სადავოდ მიჩნეული უფლების კანონიერება უნდა დამტკიცდეს. დარღვეული უფლების დაცვა მხარეს კონკრეტულ ფაქტებზე დაყრდნობით შეუძლია და ამ ფაქტების მითითება მისივე მოვალეობაა. ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ფაქტების მიმთითებელ მხარეებს ეკისრებათ. გამონაკლისს წარმოადგენს მატერიალური სამართლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ამა თუ იმ ნორმით განსხვავებულია მოწესრიგებული. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად განაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

ვინდიკაციურ სარჩელებზე მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის შემდეგნაირად უნდა გადანაწილდეს: მოსარჩელე მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომ ის წარმოადგენს იმ ნივთის მესაკუთრეს, რომლის გამოთხოვასაც ის ითხოვს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და რომ ეს ნივთი იმყოფება მოპასუხის მფლობელობაში. მოპასუხის მტკიცების ტვირთს კი წარმოადგენს მის მიერ სადავო ნივთის ფლობის მართლზომიერების დადასტურება.

როგორც უკვე აღინიშნა, სადავო ქონება მოსარჩელის სახელობა აღიცხული, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. უდავოა, რომ მოპასუხეები წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების მფლობელებს.

მოპასუხეებმა სასამართლოს ვერ წარუდგინეს მათი მხრიდან უძრავი ქონების ფლობის მართლზომიერების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება. შესაბამისად, ისინი უკანონოდ ფლობენ უძრავ ქონებას, რადგან მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მესაკუთრე შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან (აპელანტთან) მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის, შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები და გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან.

მოსარჩელე უფლებამოსილია განახორციელოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლით გათვალისწინებული უფლების რეალიზება. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მართებულად დაკმაყოფილდა მესაკუთრის სარჩელი.

## **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

## **6. საპროცესო ხარჯები**

სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი (ტ.2, ს.ფ. 20).

## **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა**

1. ნ---- ლ-----ძის და ნ----- არა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 21.04.2017წ. გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით ს-----ოს 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:**

**თამარ  
ზამბახიძე**

**მოსამართლეები:**

**მერაბ გაბინაშვილი**

**ირაკლი ბონდარენკო**