

საქმე № 330210016001570283



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2ბ/6895-17

“ 01 ” მარტი, 2018წ.
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე : ოთარ სიჭინავა

სხდომის მდივანი – ნათია ხოლოაშვილი

აპელანტი - ნ-----რ მ-----ე, გ----- მ-----ე , ა--
მ-----ე

წარმომადგენელი - დ----- ჩ-----ე (ნ-----რ მ-----ის
წარმომადგენელი)

მოწინააღმდეგე მხარე - ლ-----ი დ-----

გასაჩივრებული – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
გადაწყვეტილება სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
12.10.2017წ. გადაწყვეტილება

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის
გამოთხოვა

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1. ლ---ი დ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა.
2. ნ-----რ მ-----ის, გ----- მ-----ის და ა-- მ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ქ----- ქუჩა, კორპუსი №--- მდებარე ბინა №--, საკადასტრო კოდით №----- და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრე ლ---ი დ-----ს.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1 საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ----- ქ. კორპუსი №--- მდებარე ბინა №--, საკადასტრო კოდით №-----, რეგისტრირებულია ლ---ი დ-----ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: განკარგულება №-----, დამოწმების თარიღი: 20/10/2016. აღსრულების ეროვნული ბიურო, თბილისის სააღსრულებო ბიურო (ს.ფ. 79-80).

2.2 თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 20 ოქტომბრის განკარგულებით დადგენილია, რომ ქ----- ქ. კორპუსი №--- მდებარე ბინა №--, საკადასტრო კოდით №-----, რომელიც იმყოფებოდა მოვალე ნ-----რ მ-----ის საკუთრებაში, იძულებით საჯარო აუქციონზე შეიძინა კრედიტორმა ლ---ი დ-----მ (ს. ფ. 15).

2.3 დადგენილია, რომ ქ----- ქ. კორპუსი №- მისამართზე მდებარე №-- ბინას, ფლობენ მოპასუხეები ნ-----რ, გ----- და ა-- მ-----ეები (იხ. შესაგებლები, ს.ფ. 30-39, მოისმინეთ 12.10.2017 წლის სხდომის ოქმი).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.4. დადგენილია, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ, ქ----- ქუჩა, კორპუსი №--- მდებარე ბინა №--ს ფლობენ მოპასუხეები _ ნ-----რ, გ----- და ა-- მ-----ეები, რომლებსაც არ წარმოუდგენიათ სადავო ქონების კეთილსინდისიერად ან მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით;

2.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

2.6. 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.

2.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 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.

2.8. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი 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.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ----- ქ. კორპუსი №--- მდებარე ბინა №--, საკადასტრო კოდით №-----, რეგისტრირებულია ლ---ი დ-----ის საკუთრებად.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შებოჭვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ

ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

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

გამომდინარე აღნიშნულიდან, ლ---ი დ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ნ-----რ, გ----- და ა-- მ-----ეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას ქ----- ქ. კორპუსი №--- მდებარე ბინა №--, საკადასტრო კოდით №----- და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მესაკუთრე ლ---ი დ-----ს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ იმსჯელა იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტების შესაბამისად, მოპასუხეებს კრედიტორებისთვის სრულად ჰქონდათ ვალი გადახდილი რასაც კრედიტორი ადასტურებდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების უკანა გვერდზე საკუთარი ხელის მოწერებით. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არ იმსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხეს მოსარჩელის ოჯახის წევრისთვის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულება შესრულებული ჰქონდა. ამის შემდგომ კრედიტორმა ჩუმად აიღო აღსრულების ფურცელი და გარდამავალი იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება აუქციონზე გაიტანა და მისმა ოჯახის წევრმა ლ---ი დ-----მ შეიძინა და ამ მანიპულაციებით ნ-----რ მ-----ე უსახლკაროდ დატოვეს. აღნიშნული დოკუმენტების წარმოდგენის შემდგომ სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ-----რ მ-----ე და ჩემი ოჯახის წევრები უკანონოდ ფლობდნენ უძრავ ქონებას. აპელანტების მითითებით, მათ უძრავი ქონება მოპასუხის ოჯახის წევრისგან გამოსყიდული ჰქონდათ, თუმცა იმის მაგივრად კრედიტორს უძრავი ქონება ვალდებულებისგან გაეთავისუფლებინა, ქონება აუქციონზე გაიტანა და უსაფუძვლოდ გამდიდრდა რაზეც სასამართლომ არ იმსჯელა.

3.2. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არ იმსჯელა, თუ რატომ დაკარგეს აპელანტებმა მათი ნების გარეშე უძრავი ქონება და რატომ გახდა მესაკუთრე ლ---ი დ----- აუქციონზე. აპელანტებს კანონიერად აქვს მოპოვებული უძრავ ქონებაში ცხოვრების უფლება. აპელანტებმა იშუამდგომლეს კიდევ გონივრული ვადით მოსამზადებელი სასამართლო სხდომის გადადების თაობაზე, თუმცა სასამართლომ შუამდგომლობა არ დააკმაყოფილა. სასამართლომ არ იმსჯელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 414-ე მუხლის თანახმად სადაც უნდა დადგენილიყო კრედიტორისა და მისი ოჯახის წევრის მოქმედებით ნ-----რ მ-----ეს თუ რა ზიანი მიაღდა. სასამართლომ არ იმსჯელა და არ დადაგინა თუ რამდენად

კანონიერად ფლობს ლ---ი დ----- უძრავ ქონებას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 25-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სამოქალაქო საქმეებს სააპელაციო წესით განიხილავს სამი მოსამართლე. ამ კოდექსის მე-14 მუხლით განსაზღვრული საქმეები, ქონებრივ-სამართლებრივი დავა, რომლის ღირებულება არ აღემატება 10 000 ლარს, ასევე შრომის სამართლებრივი ურთიერთობიდან წარმოშობილი დავები შეიძლება ერთპიროვნულად განიხილოს სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მოსამართლემ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1. აღძრულია ვინდიკაციური სარჩელი. შესაბამისად, მისი საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- 1. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე;**
- 2. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი;**

3. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება სამივე გარემოების არსებობა, სარჩელი საფუძვლიანია.

4.2. უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----, კორპუსი №-, ბინა №--, საკადასტრო კოდი: 0----- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აღრიცხულია მოსარჩელე ლ--ი დ----ის სახელზე საკუთრების უფლებით.

უძრავ ქონებაზე ლ--ი დ----ის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2----- №----- განკარგულება (ტ. I, ს.ფ. 13,14).

4.3. სადავო არ არის, რომ მოპასუხეები - (აპელანტები) ფლობენ მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულ უძრავ ქონებას - მდებარე: ქ-----, კორპუსი №-, ბინა №--, საკადასტრო კოდი: 0-----

4.4. მოპასუხეებს არა აქვთ სადავო ნივთის ფლობის უფლება.

სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს.

რაიმე მტკიცებულება რაც სადავო ნივთის მოპასუხეთა ფლობის უფლებაზე მიუთითებდა, საქმეში წარმოდგენილი არ არის და ასეთის არსებობაზე მოპასუხე ვერც მიუთითებს. სააპელაციო საჩივარი, შეიცავს მხოლოდ მითითებებს უძრავი ქონების მესაკუთრის მიერ განხორციელებულ არამართლობიერ ქმედებებზე საკუთრების უფლების მოპოვებისას, რაც შეეხება უშუალოდ მოპასუხეთა ფლობის მართლობიერებას და აღნიშნულის დამადასტურებელ მტკიცებულებებს, ასეთზე აპელანტები ვერ მიუთითებენ.

ყოველივე ზემოღნიშნულიდან დგინდება, რომ მოპასუხეებმა სასამართლოს ვერ წარუდგინეს სადავო უძრავი ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება.

4.5. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს: საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 20.03.1952წ. დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად: ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს ქცევის შემდეგ წესს: მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის სახელზე სადავო ბინაზე რეგისტრირებული ჩანაწერი მისი საკუთრების უფლების თაობაზე გაუქმებული არ არის.

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრეს.

მესაკუთრე ითხოვს ბინის მოპასუხეთა მფლობელობიდან გამოთხოვას, რომელთაც არ გააჩნიათ სადავო უძრავი ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი. სახეზეა სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის

საჭირო ფაქტობრივი შემადგენლობა. მოსარჩელის მოთხოვნა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლების თანახმად საფუძვლიანია და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ სწორად დააკმაყოფილა იგი.

სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე აღნიშნულზე დაყრდნობით სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი. იგი ფაქტობრივ-სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებული, კანონიერია და სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა დ გ ი ნ ა

1. ნ-----რ მ-----ის, გ----- მ-----ის და ა-- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 12.10.2017წ. 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.

მოსამართლე

**ოთარ
სიჭინავა**