



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

30 აპრილი, 2018 წელი

თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: ეკატერინე ცისკარიძე

მოსამართლეები: დიანა ბერეკაშვილი

ვანო წიკლაური

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - მ-----

წარმომადგენელი - მ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - თ-----

წარმომადგენელი - თ-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

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

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა,

მოპასუხე - მ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ა----- და ამავე მისამართზე მდებარე 9----- სათავსი (----- და ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრე თე-----ს.

2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1 უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1.1. უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თ-----
-----) და ამავე მისამართზე მდებარე 9-----
სათავსი (----- წარმოადგენს თ-----ს საკუთრებას.

მტკიცებულება:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 13).

2.1.2. უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თ-----
-----) და ამავე მისამართზე მდებარე 9-----
სათავსი (----- არის მ-----ს მფლობელობაში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი).

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.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მის საკუთრებად რეგისტრირებული ბინა მ-----ს მფლობელობაშია დაადასტურა თავად მოპასუხე მხარემ.

2.1.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისი, აპ-----
-----) და ამავე
მისამართზე მდებარე 9----- სათავსი (----- რეგისტრირებულია

თ-----ს საკუთრებად.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 13 და 15).

2.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.2.1. მოსარჩელის მითითებით სადავო უძრავ ქონებას, მდებარე ქ. თბილისი, აპ-----

-----) და ამავე მისამართზე მდებარე 9----- სათავსს (-----
----- მოპასუხე ფლობს ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. მოპასუხე თავს მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევს, რადგან მოსარჩელესთან ზეპირი შეთანხმებით 2----- მოიპოვა სადავო ბინაში ცხოვრების უფლება.

სასამართლომ ერთის მხრივ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ უძრავი ქონება ირიცხება თ-----ს საკუთრებაში, ხოლო მეორეს მხრივ მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა მისი მფლობელობის მართლზომიერება, რადგან გარდა ზეპირი ახსნა-განმარტებისა ვერ წარუდგინა სასამართლოს ვერანაირი მტკიცებულება, რის გამოც მესაკუთრეს სრული უფლება ჰქონდა მოეთხოვა საკუთრების გამოთხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ.სხდომის ოქმი);

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3.1. 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.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის შესაბამისად, 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 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.

იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდისკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდისკირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს. ამდენად, თ-----ს სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეში წარმოდგენილი იყო ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ა-----
----- და ამავე მისამართზე მდებარე 9----- სათავსი (-----
----- საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია თ-----ს საკუთრებად. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო ბინის და სათავსის მესაკუთრეს.

სასამართლომ მოპასუხის ახსნა-განმარტების საფუძველზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სადავო ბინა მდებარე - ქ. თბილისი, ა-----
----- და ამავე მისამართზე მდებარე 9----- სათავსი (----- მოპასუხე მ-----
-ს მფლობელობაში იყო.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხემ ვერ დაადასტურა მისი მხრიდან ქონების

მართლზომიერად ფლობის ფაქტი. სასამართლომ განმარტა, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლოს აზრით, მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე სადავო ნივთს ფლობს კანონისმიერი და/ან სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. შესაბამისად, მოსარჩელე თე-----ს აქვს უფლება გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

საპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1. აპელანტის განმარტებით, დაუსაბუთებელია სასამართლოს მოსაზრება თითქოს მოპასუხე მ-----ს სადავო უძრავი ქონების ფლობის უფლება არ გააჩნია. სადავოს არ წარმოადგენს, რომ ქ.თ-----ი მ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა 23.6-----ი ნახევრად სარდაფი და 9-----.მეტრი სათავსო, რომელიც დატვირთული იყო იპოთეკით. დადგენილ ვადაში მ-----მ სესხი ვერ გაისტუმრა, რის გამოც იძულებული გახდა - 2----- თე-----თან გაეფორმებინა - გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. გამოსყიდვის ვადად განისაზღვრა 6 თვე. ამავე ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ გამოსყიდვის ვადის გაგრძელებაზე.

6 თვის გასვლის შემდეგ თე-----მა გამოსყიდვის ვადის გაგრძელების გარეშე უძრავი ქონება გადაიფორმა - თუმცა იმავდროულად შეთანხმდნენ, რომ მ-----ს სადავო საცხოვრებელ ფართში უნდა ეცხოვრა 2----- და ამ პერიოდში მას უნდა გამოესყიდა სადავო უძრავი ქონება, ვინაიდან მას სხვა საცხოვრებელი ადგილი არ აქვს.

ამდენად, მხარეთა შეთანხმებით მ----- სადავო უძრავ ნივთს ფლობს მესაკუთრის თანხმობით. რომლის ფლობის და უკან გამოსყიდვის უფლება გააჩნია 2-----.

3.2.2. აპელანტის მითითებით, მ----- დღეისათვის ითვლება სადაო ქონების მართლზომიერ მფლობელად.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების

დასაბუთება

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 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. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

4.1.ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება.

4.1.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე 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.

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.

მითითებული მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე, მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი 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, აღნიშნული კი ცალსახად ადასტურებს, რომ მოთხოვნის უფლება დამოკიდებულია ნივთზე საკუთრების უფლებაზე და მისი განხორციელება ნივთის მესაკუთრის უფლებამოსილებაა.

4.1.2. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთის, მდებარე - ქ. თ-----
-----) და ამავე
მისამართზე მდებარე 9----- სათავსის (----- მესაკუთრეს
წარმოადგენს თ----- და საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება
რეგისტრირებულია მის სახელზე,

4.1.3. მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მოპასუხე ფლობს
სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს მტკიცების ტვირთის მხარეთა
შორის განაწილების წესზე და აღნიშნავს, ვინდიკაციურ სარჩელებზე
მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის შემდეგნაირად უნდა გადანაწილდეს:
მოსარჩელე მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომ ის წარმოადგენს იმ
ნივთის მესაკუთრეს ან მართლზომიერ მფლობელს, რომლის გამოთხოვასაც ის
ითხოვს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და, რომ ეს ნივთი იმყოფება
მოპასუხის მფლობელობაში, ხოლო ნივთის ფლობის უფლების საფუძვლების
მითითება და დამტკიცება მოპასუხის ვალდებულებაა.

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 საფუძვლად
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.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივრის პრეტენზია, ისევე როგორც
შესაგებელი, იმ გარემოებას ემყარება, რომ მხარეთა ზეპირი შეთანხმებით, მ---
-----ს სადავო უძრავი ნივთს ფლობის და გამოსყიდვის უფლება აქვს 2-----
----- . პალატა განმარტავს, რომ ამ გარემოებების მტკიცება, სწორედ მოპასუხის
ვალდებულებაა, მოპასუხემ კი ვერ შეძლო თავისი ახსნა-განმარტების
გამყარება სხვა სახის მტკიცებულებებით, იმ ვითარებაში კი, როცა
მოწიანააღმდეგე მხარე უარყოფს ასეთი შეთანხმების არსებობას, მხოლოდ
მხარის ახსნა- განმარტება საკმარისი არ არის სადავო გარემოების დასადგენად.

ამრიგად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არსებობს
სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი
გარემოებები, რაც გამორიცხავს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების

შესაძლებლობას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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 იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია აპელანტის მიერ, რაც უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. მ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე 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:

ეკატერინე ცისკარიძე

მოსამართლეები:

დიანა ბერეკაშვილი

ვანო წიკლაური