

საქმე № 330210016001522972
(№28/5420-2017)



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

21 თებერვალი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გელა ქირია

სხდომის მდივანი – ნათია ხოლოაშვილი

**აპელანტები (მოპასუხე) – ა-----ე, ე-----ე
წარმომადგენელი - გ-----**

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) – ც-----ე
წარმომადგენელი - თ-----ი**

**თავდაპირველი მოპასუხეები - გ-----, ხ----- ნ-----,
ა----- ე-----ე, ნ-----**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება**

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

**1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა**

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სასარჩელო მოთხოვნა:

ა-----ის, ე-----ის, გ-----ის, ხ-----ის, ნ-----
ის, ა-----ის, ე-----ის, ნ-----ის უკანონო
მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ქ. თბილისში, ს-----ს დასახლებაში,
მ-----ზე მდებარე ბ----- (საკადასტრო კოდი 0-----)
და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე ც-----
---ეს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ც-----ის სარჩელის დაკმაყოფილდა; მოპასუხეების ა-----ის, ე-----
-----ის, გ-----ის, ხ-----ის, ნ-----ის, ა-----ის,
ე-----ის, ნ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ქ.
თბილისში, ს-----ს დასახლებაში, მ-----ზე მდებარე ბ-----
(საკადასტრო კოდი 0-----) და უძრავი ქონება თავისუფალ
მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრე ც-----ეს.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. ს-----ს ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ს-----ს
დასახლება, მ----- მდებარე ბ----- (საკადასტრო კოდი 0-----)
რეგისტრირებულია ც-----ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი
დოკუმენტი: უძრავი ნივთის საყიდლობის ხელშეკრულება, დამოწმების
თარიღი 1----- (ს/ფ. 20-21);

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.2. დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ს-----ს დასახლებაში, მ-----
მდებარე N2----- (საკადასტრო კოდი 0-----) ფლობენ მოპასუხეები: ა---
-----ე, ე-----ე, გ-----, ხ----- ნ-----, ა-----
----- ე-----, ნ-----. მოპასუხეებს არ მიუთითებიათ და არ
წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ
მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ბინას ფლობენ
კანონიერად (იხ. შესაგებელი, ს.ფ. 91-98; სხდომის ოქმი: 19.07.2017).

სამართლებრივი შეფასება

2.3. სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლებზე და
განმარტა, რომ არამფლობელ მესაკუთრეს უფლება აქვს სხვის უკანონო
მფლობელობიდან გამოითხოვოს ნივთი, შემდეგი პირობების არსებობისას:
მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის
მფლობელი და არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება ვლინდება ს-----დან, რომლის მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ანუ რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

ს-----ს ამონაწერის თანახმად, სადავო ბინა საჯარო რეესტრში აღრიცხულია ცისანა გორგაძის საკუთრებად, ხოლო მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ უძრავ ქონებას ფლობენ მართლზომიერად. ანუ მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე შეზღუდული იქნებოდა მოპასუხეების მიმართ. ამასთან, არ არსებობს არც რაიმე კანონიერი საფუძვლები, რომლებიც შეზღუდავდა მესაკუთრეს სრულყოფილად მოეხდინა თავისი უფლებების რეალიზაცია.

სასამართლომ მიუთითა სკ-ის 162-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

გამომდინარე აღნიშნულიდან სასამართლომ ჩათავალა, რომ სარჩელი ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტების განმარტებით, ც-----ის მოთხოვნა არამართებულად დააკმაყოფილა პირველი ინსტანციის სასამართლომ, რადგან აპელანტები არიან სადავო ბინის მდებარე: ქ. თბილისში, ს-----ს დასახლებაში, მ----- - მდებარე N--- მართლზომიერი მფლობელები, რაც დღემდე არ შეუწყვეტიათ. ამასთან, აპელანტები ყურადღებას მიაქცევენ იმ გარემოებაზე, რომ ისინი არიან ხანდაზმული მოხუცები და მათ სხვა საცხოვრებელი სახლი არ გააჩნიათ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უვლელად 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 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

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ნაწილში პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილებაზე აპელანტებს დასაბუთებული პრეტენზია არ წარმოუდგენიათ, შესაბამისად ამ ნაწილში პალატა ეთანხმება და იზიარებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და მიუთითებს მათზე.

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.

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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება ს-----დან, 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.

განსახილველ შემთხვევაში, ს-----ს ჩანაწერების საფუძველზე დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად. პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მითითებას, რომ მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან 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 სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია.

საქართველოს 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ მითითებულ ნორმათა შესაბამისად, ფაქტობრივ გარემოებათა მტკიცების ვალდებულება აკისრიათ მხარეებს, რომლებიც თავის სამართლებრივ მოთხოვნას აფუძნებენ აღნიშნულ გარემოებებს და შესაბამისად, ისინი მიუთითება მათ მიერ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ადგენს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს. მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არამარტო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი ფაქტები.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას, თუ

შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არამართო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი ფაქტები.

განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთის გადანაწილების შედეგად მოპასუხეებს ეკისრებოდათ წარმოედგინათ სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულება, რითაც დადასტურდებოდა, რომ **ისინი არიან უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელები და მათ მიერ ქონების ფლობას აქვს სამართლებრივი საფუძველი**. აღნიშნული სახის მტკიცებულება მოპასუხეებს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენიათ, ისინი მხოლოდ ზეპირი ახსნა-განმარტებით შემოიფარგლნენ, რითაც მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები ვერ გააქარწყლეს, ვინაიდან გარემოებები, რომლებიც შეიძლება დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებით.

ამასთან, პალატა განმარტავს, რომ აპელანტების მითითება მასზედ, რომ მათ სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია, მესაკუთრის მხრიდან მისი კუთვნილი უძრავი ნივთის არამართლზომიერი მფლობელობისაგან გამოთხოვის დამაბრკოლებელ წინაპირობას არ წარმოადგენს. ასევე, როგორც ის გარემოება, რომ წარსულში სადავო ბინა წარმოადგენდა აპელანტების საკუთრებას და რომ მათ დღემდე არ შეუწყვეტიათ ამ ბინით სარგებლობა, რადგან საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სასესხო ვალდებულების დაფარვის მიზნით, არბიტრაჟის გადაწყვეტილების საფუძველზე, სააღსრულებო წარმოების ფარგლებში, იპოთეკით დათვირთული სადავო უძრავი ქონება ნატურით დადაეცა კრედიტორს. ანუ, სადავო ქონება მართლზომიერად გადავიდა სხვის საკუთრებაში და ამჟამინდელი მესაკუთრე მოითხოვს მის გამოთავისუფლებას. აღნიშნულის გათვალისწინებით, აპელანტის არგუმენტები ვერ დააბრკოლებს მათი ბინიდან გამოსახლებას.

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 საფუძველს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. ა-----ის, ე-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
5. 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.

მოსამართლე

გელა ქირია