



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

საქმე №2ზ/7496-17

12 აპრილი, 2018

წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ნათია გუჯაბიძე

სხდომის მდივანი – გვანცა კომბეგაშვილი

აპელანტი - გ----- (მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე - ვ----- (მოსარჩელე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 დეკემბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აპელანტების მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სარჩელის მოთხოვნა:

1. გ----- უკანონო მფლობელობიდან ვ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ი----- ს-----
---, საკადასტრო კოდი: NO----- გამოთხოვა და მესაკუთრისათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2. ვ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა; გ----- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ი-----
-----) ს-----,
საკადასტრო კოდი: NO----- და გამოთავისუფლებულ
მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრე - ვ-----ს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

3. სამართლებრივი მხარე სასამართლომ დაასაბუთა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლების საფუძველზე.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები

4. პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი და არასწორი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს. სადავო ბინის გასხვისებასთან დაკავშირებით აღძრულია სისხლის სამართლის საქმე და შეტანილია სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ იმ მოტივით, რომ მხარეებს შორის რეალურად შედგა იპოთეკისა და სესხის ხელშეკრულება. აპელანტი სადავოდ ხდის ვ-----ს საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, რომელზე დაყრდნობითაც პროცესუალური მოწინააღმდეგე სარეგისტრაციო სამსახურში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ. იმ შემთხვევაში, თუ გ----- მიერ აღძრული სარჩელი დაკმაყოფილდა და გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში, გაუქმდება ვ-----ს საკუთრების უფლება და საფუძველი გამოეცლება მოწინააღმდეგე მხარის სასარჩელო მოთხოვნას. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნა დაკმაყოფილებას ექვემდებარება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც სახეზეა მესაკუთრე და ქონების უკანონოდ დაუფლების ფაქტი. კონკრეტულ შემთხვევაში, მესაკუთრე სახეზეა, მაგრამ ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლება სადავოდაა გამხდარი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უვლელად დატოვების

დასაბუთება

5. 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.

ფაქტობრივ/სამართლებრივი დასაბუთება

6. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

7. **მოსარჩელე ვ----- წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს.**

8. მოსარჩელე მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხე უკანონოდ ფლობს მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ. თბილისი, ი-----
ს-----, საკადასტრო კოდი: NO-----.

9. 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 თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

10. განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ამონაწერით (ს.ფ. 22; ტ.1) დადგენილია, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ი-----
ს-----, საკადასტრო კოდი: NO-----; 202.60 კვ.მ. ფართით, ამჟამინდელი მესაკუთრეა - ვ----- (3/5 42001003588). უფლების

დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N1----- დამოწმების თარიღი: 06.07.2016, ნოტარიუსი - თ-----.

11. პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიხედვით, უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებაა რეგისტრირებული და შესაბამისად, მის მიმართ მოქმედებს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

12. **გ----- არ წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელს.**

13. პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო სამართლის მიზნებისათვის, კანონმდებლობა ადგენს დასაშვები მტკიცებულებების ნუსხას. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. დასახელებული ნორმა წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და ადგენს ვალდებულ პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი სათანადო გარემოებებზე მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა დაადასტუროს. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელე მიუთითებს მოპასუხის მხრიდან სადავო უძრავი ქონებით უკანონო სარგებლობაზე, მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა ისეთი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რაც გააქარწყლებდა სარჩელში მითითებულ გარემოებებს და დაადასტურებდა **მფლობელობის მართლზომიერი საფუძვლის** არსებობას.

14. განსახილველ შემთხვევაში, აპელანტი სააპელაციო პრეტენზიაში უთითებს მხოლოდ იმ ფაქტზე, რომ სადავოდ აქვს გამხდარი მოსარჩელის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელზე დაყრდნობითაც პროცესუალური მოწინააღმდეგე სარეგისტრაციო სამსახურში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ. პალატა განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე უფლების დადგენის შეუძლებლობას არ ადასტურებს აპელანტის ის მოსაზრება, რომ მომავალში მოსარჩელის სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობა შესაძლოა ბათილად იქნეს ცნობილი. პალატის შეფასებით, აპელანტი უძრავ ქონებასთან მიმართებით ვერ უთითებს კონკრეტულ სამართლებრივ საფუძველზე, რომლის გათვალისწინებითაც მოსარჩელის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების გაბათილების შემთხვევაში, მას უძრავ ქონებაზე კანონიერი უფლება ავტომატურად წარმოეშობა.

მართალია, მხარე სადავოდ ხდის მოსარჩელის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის კანონიერებას, თუმცა, უძრავ ქონებაზე თვისი მართლზომიერი ფლობის საფუძვლის არსებობაზე ვერ მიუთითებს.

15. ამდენად, მოპასუხემ სსსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, **ვერ შეძლო კუთვნილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსთვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის მართლზომიერება.**

16. 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.

17. 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.

18. როგორც აღვნიშნეთ, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების საფუძველზე დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არაა რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი უფლებრივი შებოჭვისთვის. 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 მოთხოვნის

დაკმაყოფილების საფუძველია.

19. პალატა ასევე, განმარტავს, რომ კანონი იცავს ნივთზე არა ყოველგვარი ბატონობით განხორციელებულ მფლობელობას, არამედ მხოლოდ მართლზომიერ მფლობელობას, რისი არსებობაც აპელანტმა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით ვერ დაადასტურა. ამდენად, აპელანტის მიერ სადავო უძრავი ქონებით სარგებლობა ხორციელდება კანონის დარღვევით. მოსარჩელე - ვ-----
---ს სადავო ნივთზე გააჩნია საკუთრების უფლება, ხოლო მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს.

20. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლო ვალდებულია შეაჩეროს საქმის წარმოება, თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო სამართლის ან ადმინისტრაციული წესით.

21. საქმის წარმოების შეჩერების საკითხის გადაწყვეტისას, უნდა დადგინდეს, არსებობს თუ არა საქმეთა შორის ისეთი აუცილებელი კავშირი, რაც შეჩერების ღონისძიების გამოუყენებლობის პირობებში, ობიექტურად შეუძლებელს გახდის სასამართლოს წარმოებაში არსებული საქმის განხილვას. საქმის წარმოების შეჩერება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სხვა საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებას შეიძლება მიეცეს პრეიუდიციული მნიშვნელობა სასამართლოს განხილვაში არსებული საქმის გადაწყვეტისას.

22. პალატა განმარტავს, რომ აღნიშნული ნორმა საქმის წარმოების შეჩერების აუცილებლობას ითვალისწინებს ისეთ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული დავის გადაწყვეტას სამართლებრივად აფერხებს სხვა სამოქალაქო სამართლის ან ადმინისტრაციული წესით განსაზღვრული საქმის გადაწყვეტა. მოცემულ საქმეზე ამგვარი ხელშემშლელი გარემოების არსებობა არ დადასტურებულა. აპელანტის არგუმენტი, რომ მის მიერ აღძრულია სამოქალაქო დავა სადავო უძრავი ქონების საკუთრებასთან დაკავშირებით, შეუძლებელს არ ხდის მოცემული დავის გადაწყვეტას. ამასთან, აპელანტი საქმის წარმოების შეჩერებასთან დაკავშირებით, უთითებს აღძრულ სისხლის სამართლის საქმეზეც. აღნიშნულთან დაკავშირებით, პალატა განმარტავს, რომ სსსკ-ის 279-ე მუხლის „დ“ პუნქტით გათვალისწინებული ნორმის მოქმედი რედაქცია არ ითვალისწინებს სისხლის სამართლის საქმის გამო სამოქალაქო საქმის წარმოების შეჩერების შესაძლებლობას. ამდენად, სააპელაციო პალატა

სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში წარდგენილ აპელანტის პრეტენზიას საქმის წარმოების შეჩერების აუცილებლობის შესახებ, უსაფუძვლობის გამო, არ იზიარებს, ვინაიდან არ არსებობს სსსკ-ის 279-ე მუხლით გათვალისწინებული სასამართლოს ვალდებულების წარმომშობი საფუძვლები. **ამასთან, მოცემულ დავაში წყდება არა საკუთრების უფლების წარმოშობის, არამედ საკუთრების მფლობელობის საკითხი. შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად უთხრა შუამდგომლობის ავტორს - მოპასუხეს - უარი საქმის წარმოების შეჩერებაზე.**

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

23. 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 დარჩეს.

საპროცესო ხარჯები

24. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

25. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, აპელანტის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა

1. გ----- სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
4. გ-----ს დაუბრუნდეს წარმომადგენლის მიერ სს „თ-----“ 12.02.2018წ კერძო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 50 ლარის ოდენობით (საგადახდო დავალება N1);
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
6. 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 გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ნათია გუჯაბიძე