

საქმე № 330210017002006141

საქმე №2ზ/6729-17



**განჩინება
საქართველოს სახელით**

19 აპრილი, 2018 წელი

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:
თავმჯდომარე - გოგიტა თოთოსაშვილი
მოსამართლეები: თეა სონაშვილი-ნიკოლაიშვილი
ხათუნა არევაძე**

სხდომის მდივანი - ნინო სოლომნიშვილი

აპელანტი - ს-----

წარმომადგენელი - თ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ქ-----

წარმომადგენელი - გ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილება
დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

ს----- სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონების მდებარე, ქალაქი თბილისი, გ-----, №---, ფართობი 20.00 კვ.მ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 0----- ს----- უფლების დამდგენი დოკუმენტია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 16-----16წ.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.2. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე ქ----- წარმოადგენს "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს. რაც დასტურდება სადავო უძრავი ქონების ფაქტობრივი ფლობით, კომუნალური გადახდის ქვითრებით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათით, საიდანაც დგინდება, რომ მოპასუხე რეგისტრირებულია მითითებულ მისამართზე 02.02.1989 წლიდან.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მიუხედავად იმისა, რომ ქალაქი თბილისი, გ-----, №---, ფართობი 20.00 კვ.მ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 0----- უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ს----- საკუთრებად და მოპასუხე ფლობს ამ ქონების ნაწილს, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან და მხარეთა ახსნა-განმარტებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ----- წარმოადგენს "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს, შესაბამისად, მოპასუხეს აქვს საცხოვრებელი სადგომის ფლობის უფლება და უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

"საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის "ა" პუნქტის მიხედვით, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე,

აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლებზე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილ სადავო ფაქტობრივ გარემოებად, რომ მოპასუხე წარმოადგენს "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს. მოპასუხის მიერ სადავო უძრავი ქონების ფლობა დასტურდება მხოლოდ 2006 წლიდან, ანუ "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონით რეგულირებული დროის მონაკვეთის (1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე) დასრულებიდან 9 წლის შემდგომ. ამავე პერიოდითაა დათარიღებული საქმეში წარმოდგენილი კომუნალური გადასახადების ქვითრებიდან ყველაზე ძველიც. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, რომ იგი 1997 წლის 25 ნოემბრამდე ფლობდა სადავო საცხოვრებელ ფართს. ის ფაქტი კი, რომ 2006 წლიდან მოპასუხე იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს, აიხსნება იმ გარემოებით, რომ სადავო უძრავი ქონების მოსარჩელის მიერ შესყიდვამდე (1-----წ.) რამდენიმე წლის განმავლობაში ქ-----ს წინამორბედი მესაკუთრის მიერ გადაცემული ჰქონდა დროებით სარგებლობაში. თავისთავად, იგი იხდიდა მის მიერვე მოხმარებული კომუნალური მომსახურების ღირებულებას, რაც უძრავი ქონებით სარგებლობიდან გამომდინარე, მის ვალდებულებას წარმოადგენდა. საქმეში არ არის წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა ქ-----სა და მ----- (ყოფილ მესაკუთრეს) შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების არსებობას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით,

სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების 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.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. ქ----- წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის მართლზომიერ მფლობელს.

მოსარჩელე უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხე უკანონოდ ფლობს სადავო უძრავ ქონებას და მოსარჩელეს არ აძლევს აღნიშნული ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობას.

პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების დანაწესზე და განმარტავს, რომ 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.

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, სადავო უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია ს----- საკუთრების უფლება.

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 და ხელშეშლაზე, მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა ისეთი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რაც გააქარწყლებდა სარჩელში მითითებულ გარემოებებს.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას მასზე, რომ ქ----- წარმოადგენს "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს. დასახელებული დასტურდება სადავო უძრავი ქონების ფაქტობრივი ფლობით, კომუნალური გადახდის ქვითრებით. ამასთან, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათით, საიდანაც დგინდება, რომ მოპასუხე რეგისტრირებულია მითითებულ მისამართზე 02.02.1989 წლიდან.

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.

ვინაიდან, დადგენილია, რომ აპელანტი წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელს (სკ-ის 162-ე მუხლი), სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, არ არსებობს ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები, კერძოდ, ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: **ა.**

მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; **ბ.** მოპასუხე უნდა ფლობდეს ნივთს; **გ.** მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ნივთის ფლობის უფლება. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოპასუხეს სადავო უძრავ ფართზე მფლობელობა მოპოვებული აქვს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე და არის ამ კანონის მიზნებისათვის მოსარგებლე პირი. ამდენად, აპელანტი წარმოადგენს სსკ-ის 160-ე-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს – მართლზომიერ მფლობელს, რაც გამორიცხავს ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით; საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

ამდენად, მოსარჩელეს სადავო უძრავ ნივთზე გააჩნია საკუთრების უფლება, მაგრამ ეს უფლება შეზღუდულია მოპასუხის მხრიდან ნივთის მართლზომიერი ფლობით. პალატა მიიჩნევს, რომ, სსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, მოსარჩელემ ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსთვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის არამართლზომიერება. აქედან გამომდინარე, არ არსებობს სსკ-ის 172.1 მუხლის ყველა წინაპირობა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოსარჩელის სარჩელი მართებულიად არ დაკმაყოფილდა.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

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.

ვინაიდან, წინამდებარე გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა

1. ს----- სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების 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 გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**თავმჯდომარე
თოთოსაშვილი**

გოგიტა

**მოსამართლეები
ნიკოლაიშვილი**

თეა სოხაშვილი-

ხატუნა არევაძე