



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

22 მაისი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

საქმე №2ბ/5438-17

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ვანო წიკლაური

სხდომის მდივანი - გვანცა კომბეგაშვილი

აპელანტები - ჟ----- ჭ-----, ნ----- ჭ-----, ნ--- გ-----, მ----- კ-----
წარმომადგენელი - ნ--- ლ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ლ-- მ-----, ც----- ა-----
წარმომადგენელი - ა----- გ-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 26 ივლისის 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 26 ივლისის გადაწყვეტილებით ლ-- მ-----ისა და ც----- ა-----ს
სარჩელი დაკმაყოფილდა. დადგინდა ჟ----- ჭ-----ის, ნ--- გ-----ის, ნ--- ჭ-----ისა
და მ----- კ-----ს უკანონო მფლობელობიდან ქ-----
კორპუსში მდებარე N-- ბინის (საკადასტრო კოდით #0-----)

გამოთხოვა და უძრავი ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში მესაკუთრეებისთვის ლ-- მ-----ის და ც---- ა-----სთვის გადაცემა

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ----- კორპუსში მდებარე ბინა N--, საკადასტრო კოდით #0-----, რეგისტრირებულია ლ-----ისა და ც---- ა-----ს საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ვალის სანაცვლოდ გამოსყიდვის უფლებით N1-----, დამოწმების თარიღი: 27/04/2016(ს.ფ. 15-16);

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2. დადგენილია, რომ ქ----- კორპუსში მდებარე N-- ბინას (საკადასტრო კოდით #0-----) ფლობენ მოპასუხეები ჟ----- ჭ-----, ნ--- გ-----, ნ---- ჭ----- და მ----- კ-----ს. მოპასუხეებს არ მიუთითებიათ და არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ მოსარჩელების საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ბინას ფლობენ კანონიერად (იხ. შესაგებელი, ს.ფ. 28-40, სხდომის ოქმი: 26.07.2017).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის 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.

2.4. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის 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.

2.5. სასამართლოს განმარტებით 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 პრეზუმფიცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

2.6. სასამართლოს მითითებით 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.

სასამართლომ საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ-----
----- კორპუსში მდებარე ბინა N--, საკადასტრო კოდით #0-----
-----, რეგისტრირებულია ლ-- მ-----ისა და ც----- ა-----ს
საკუთრებად. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელები არიან
მესაკუთრეები, ხოლო მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების
დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობენ
კანონიერად. მოპასუხეთა მიერ მითითებული გარემოებები სარგებლის
სახით 14000 აშშ დოლარის გადახდის შესახებ, ქონების მართლობიერ
მფლობელობას არ ადასტურებს. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე
სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება
შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც
კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის.

2.7. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე
მუხლზე, რომლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის
მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს
დასაბუთებულ პრეტენზიას.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, ლ-- მ-----ისა და ც----- ა-----ს სარჩელი
დაკმაყოფილდა და ქ----- ჭ-----ის, ნ--- გ-----ის, ნ---- ჭ-----ისა და მ----- კ-----ს
უკანონო მფლობელობიდან დადგინდა ქ-----

კორპუსში მდებარე ბინა, N---ის საკადასტრო კოდით #0-----
გამოთხოვა და უძრავი ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში
მესაკუთრეებისთვის ლ-- მ-----ისა და ც---- ა-----სთვის გადაცემა.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტების განმარტებით სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----ე კორპუსში მდებარე N-
- ბინა (საკადასტრო კოდით #0-----) წარმოადგენს ლ-- მ-----ისა და
ც---- ა-----ს საკუთრებას, თუმცა სასამართლოს მიერ ყურადღება არ იქნა
გამახვილებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ
გამოსყიდვის უფლებაზე. აპელანტების განმარტებით უკანონო
მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა წარმოადგენს უფლების ბოროტად
გამოყენებას, რადგან უძრავი ნივთის გამოსასყიდად მათ არანაირი დრო არ
მიეცათ.

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.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. მოსარჩელების ლ-----ისა და ც---- ა-----ს სახელზე

**საკუთრების უფლებით ირიცხება უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----
----- (საკადასტრო კოდით #0-----)**

საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, დგინდება, რომ ქ-----
----- **კორპუსში მდებარე ბინა N--** წარმოადგენს ლ-----ისა და ც---
-- ა-----ს საკუთრებას. საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია
უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ვალის სანაცვლოდ გამოსყიდვის
უფლებით N1-----, დამოწმების თარიღი: 27/04/2016(ტ.1.ს.ფ. 15-16);

საქმის მასალებით დგინდება, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება მოპასუხეთა
მიერ შეცილებული და სადავოდ გამხდარი არ არის. საქმეში წარმოდგენილი
უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით დასტურდება, რომ
მყიდველისგან უძრავი ქონების გამოსყიდვის უფლება გათვალისწინებული
იყო 2016 წლის 09 სექტემბრამდე, მხარეები თავად ადასტურებენ ფაქტს
მასზედ, რომ უძრავი ნივთის გამოსყიდვის ვადაში გამოსასყიდი თანხა
სრულად გადახდილი არ ყოფილა. **(იხ. სააპელაციო სასამართლოს
22.05.2018წ. სხდომის ოქმი და უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება
ვალის სანაცვლოდ გამოსყიდვის უფლებით, ტ 1, ს.ფ. 17-19).**

შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს სადავო უძრავი
ქონების **მოსარჩელებისადმი კუთვნილებისა** და მოპასუხეთა მხრიდან
აღნიშნული ქონების მართლობიერად ფლობის **უფლების არქონის ფაქტს.**

**4.2. სადავო უძრავ ქონებას ფლობენ მოპასუხეები. აღნიშნული ფლობა
ხორციელდება სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.**

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 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.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.3. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სრულიად მართებულია საქალაქო სასამართლოს მიერ დავის გადაწყვეტა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლებზე დაყრდნობით, რომელთა 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. მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ

შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

დასახელებული ნორმების შესაბამისად, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ანუ ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების მქონე პირის გარეშე. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილ იქნა, რომ მოსარჩელეებს სადავო ნივთზე გააჩნიათ საკუთრების უფლება და იგი არ არის შეზღუდული მოპასუხეთა მიერ ამ ნივთის მართლზომიერი ფლობის უფლებით (**იხ. სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება 4.1.**), რადგან მოპასუხეები არ წარმოადგენენ სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირებს - მართლზომიერ მფლობელებს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. პალატას მიაჩნია, 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, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და მიაჩნია, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ჟ----- ჭ-----ის, ნ----- ჭ-----ის, ნ--- გ-----ის, მ----- კ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 26 ივლისის 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 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

ვანო წიკლაური