



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

**საქმე №28/2426-18
წელი**

31 მაისი, 2018

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე – თამარ ალანია

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ეს-----ძე

წარმომადგენელი - ზი-----ძე

მოწინააღმდეგე მხარე - ხა-----ძე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 06 მარტის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და მოსარჩელის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. ხა-----ძემ ხაშურის რაიონულ სასამართლოში სარჩელი აღძრა ეს-----ძის მიმართ და მის მიერ უკანონოდ დაკავებული უძრავი ქონების მდებარე ქ.

ბ-----. საკადასტრო კოდი ნ-----
--- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და მისთვის გამოთავისუფლებულ
მდგომარეობაში გადაცემა მოითხოვა.

2. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო.

3. ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 06 მარტის გადაწყვეტილებით
მოსარჩელე ხა-----ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ეს-----ძის (პირადი
ნომერი 5-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა უძრავი ქონება
მდებარე: ქალაქ ბ-----, საკადასტრო კოდით ნ-----
-----, აღნიშნული ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა ხა---
-----ძეს. მოპასუხე ეს-----ძეს სახელმწიფოს სასარგებლოდ სახელმწიფო
ბაჟი 120 ლარის ოდენობით გადახდის ვალდებულება დაეკისრა.

4. აღნიშნული გადაწყვეტილება ეს-----ძემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა,
მისი გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

**სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისთვის
მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:**

5. უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქ ბ-----,
საკადასტრო კოდით ნ----- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში
მოსარჩელე ხა-----ძის სახელზეა რეგისტრირებული (ს.ფ. 15-16).

6. ხა-----ძის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს, ქალაქ ბ-----
-----, საკადასტრო კოდით ნ----- ფაქტობრივად
მოპასუხე ეს-----ძე ფლობს (ს.ფ. 24-31).

7. სადავო სამართალურთიერთობა ეხება მესაკუთრის პრეტენზიას მოპასუხის
უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე.
სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ უკანონო მფლობელობიდან
ნივთის გამოთხოვა (ვინდიკაციური სარჩელი) მესაკუთრის უფლების დაცვის
აღიარებული საშუალებაა. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს,
როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა
მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ვინდიკაციური სარჩელის

არსი საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან მომდინარეობს, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკის თანახმად, **ვინდიკაციური სარჩელის დასაკმაყოფილებლად კუმულაციურად, სამი წინაპირობა უნდა არსებობდეს: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მას ამ ნივთის ფლობის უფლება არ უნდა ჰქონდეს.**¹ იმ შემთხვევაში თუ დადგინდება სამივე გარემოების არსებობა სარჩელი საფუძვლიანია, შესაბამისად, სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს დასახელებული ელემენტების ცალ-ცალკე გამოკვლევას.

8. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების დანაწესზე და განმარტავს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრის ჩანაწერით დასტურდება. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია არსებობს, **ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე მათი უზუსტობა არ დამტკიცდება.**

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრში 2017 წლის 1----- სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა.

განსახილველი დავის სააპელაციო სასამართლოს მიერ განხილვის ეტაპზე, მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერი გაუქმებული არ არის და აღნიშნულ ეტაპზე, ამ მიმართებით, არც ადმინისტრაციული, თუ სხვა სახის წარმოება მიმდინარეობს, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფციას ეჭვქვეშ დააყენებდა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედი უტყუარობის პრეზუმფცია შედავებული არ არის.

9. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ეს-----ძეს ხა-----ძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქალაქ ხ-----
-----, საკადასტრო კოდით 6----- მართლობიერი

საფუძვლის გარეშე აქვს დაკავებული. მოპასუხის მიერ წარდგენილი შესაგებელი სადავოდ არ ხდიდა ქონების ფლობის ფაქტს, აღნიშნული დოკუმენტით მხარე მხოლოდ ქონების გასხვისების მართლზომიერებას ხდიდა სადავოდ, შესაბამისად სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ფლობს მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას. 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 უფლების ბოროტად გამოყენებას არ წარმოადგენს. ამავ კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მფლობელს ამ ნივთის ფლობის უფლება ჰქონდა. **სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რა ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისთვის საჭირო სამი წინაპირობიდან ორი, კერძოდ მოსარჩელე უძრავი ქონების მესაკუთრეა აპელანტი კი მის უძრავ ქონებას ფლობს, გადადის მესამე ელემენტის დადგენაზე და გამოიკვლევს აპელანტ მხარეს გააჩნდა თუ არა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი.** საქმის მასალებში არ არსებობს მტკიცებულება და არც მხარეთა ახსნა განმარტებით დასტურდება, რომ მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა არსებობდა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება მოპასუხესთან მიმართებაში შეზღუდულიყო. ამასთან, არც უფლებრივი შებოჭვისთვის აუცილებელი კანონისმიერი საფუძველია სახეზე. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, გარემოებას მასზედ, რომ აპელანტი უძრავ ქონებას მართლზომიერი საფუძვლის გარეშე ფლობს.

10. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს დასაბუთებულ პრეტენზიას წაუყენებს. **ამდენად, ვინაიდან, გამოიკვეთა სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, დადგინდა, რომ მოსარჩელეს უფლება ჰქონდა, სადავო ქონების მისთვის გადაცემა მოეთხოვა.**

11. სამოქალაქო სამართალში მტკიცების ტვირთის გადანაწილების

სამართლიანი და ობიექტური სტანდარტი არსებობს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების თანახმად, სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის საფუძველზე მიმდინარეობს. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან ეს ფაქტები, რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული.

ამდენად, სამოქალაქო პროცესში სასამართლო შებოჭილია არა მარტო მხარეთა სასარჩელო მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის ფარგლებით, არამედ მხარეთა მითითებებით, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს ამყარებს. ამ გარემოებათა დამტკიცება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით შეიძლება. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მხარეებს მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთი თანაბრად ეკისრებათ.

საქართველოს საკასაციო სასამართლოს პრაქტიკით დადგენილია, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის შემთხვევაში, მტკიცების საგანში შემავალი სამი ელემენტიდან (მოსარჩელის საკუთრების უფლების არსებობა ნივთზე; ამ ნივთის მოპასუხის მფლობელობაში ყოფნა; მოპასუხის მიერ ნივთის არამართლზომიერი ფლობა) პირველი ორის დადასტურების ვალდებულება მოსარჩელეს ეკისრება, ხოლო მესამე ელემენტზე მას მითითების ვალდებულება გააჩნია. მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ამონაწერი წარადგინა, რომლითაც მისი საკუთრების უფლებაა გარანტირებული. რაც შეეხება მესამე ელემენტს - ნივთის ფლობას, მოპასუხის მტკიცების საგანში შედის მისი ფლობის ნამდვილი უფლების დადასტურება (მართლზომიერი მფლობელი, მესაკუთრე). საპროცესო კანონმდებლობა ადგენს მხარის სრულ უფლებას, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის ფარგლებში (სსსკ-ის მე-3 და

მე-4 მუხლები), თავისუფლად წარადგინოს მტკიცებულებები, რომლებიც, მისი შეფასებით, მისი პოზიციის მართებულობას ადასტურებენ.¹ განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხის მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას წარმოადგენდა იმ გარემოების დადასტურება, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მას მართლზომიერად ჰქონდა დაკავებული. აღნიშნული გარემოების სამტკიცებლად მან შესაგებლით სადავოდ გახადა ქონების გასხვისების სამართლებრივი საფუძველი. სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაპყრობს გარემოებას მასზედ, რომ სააღსრულებო ბიუროს მიერ გამოცემული განკარგულების გასაჩივრება, რომლითაც სადავო უძრავი ქონება გასხვისდა, ადმინისტრაციული წესით გადასაწყვეტ საკითხთა წრეს განეკუთვნება და სააპელაციო სასამართლო, ვინდიკაციური სარჩელის განხილვისას, მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული განკარგულების კანონიერებაზე, განსაკუთრებით კი იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერი კანონით დადგენილი წესით სადავოდ არ არის გამხდარი და შესაბამისად მასზე სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია მოქმედებს. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო ასკვნის, რომ მოპასუხე მხარემ ვერ დასძლია მასზე კანონით დაკისრებული მტკიცების ტვირთი და უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი ვერ დაადასტურა.

12. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არსებობდა ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები. შესაბამისად, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, სასამართლო ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

13. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის

პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, **სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება.** სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ **სარჩელზე უარის თქმაში ასევე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმაც იგულისხმება.** შესაბამისად, აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, 200 ლარის ოდენობით, სახელმწიფო ბიუჯეტში უნდა დარჩეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე, 389-ე, 390-ე, 55-ე მუხლებით, იხელმძღვანელა და

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. ეს-----ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 06 მარტის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილი ს მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
5. 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე

თამარ

ალანია