



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

31 მაისი, 2018 წელი

თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: ეკატერინე ცისკარიძე

მოსამართლეები: ხათუნა არევაძე

ანა გოგიშვილი

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ა-----ე

წარმომადგენელი - დ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - გ-----ი და ე-----ა

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 დეკემბრის 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 14 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გ-----ის და ე-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა, ა-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი

იქნას ქ.თბილისში, ლ----- მდებარე, #0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება (მი-----) და ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცათ მესაკუთრეებს _ გ-----ს და ე-----ას.

2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ.თბილისში, ლ----- მდებარე, #0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება (მი-----) რეგისტრირებულია გ-----ის და ე-----ას საკუთრებად (ს.ფ. 13).

2.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.2.1. დადგენილია, რომ ქ.თბილისში, ლ----- მდებარე, #0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას ფლობს მოპასუხე ა-----, რომელსაც არ წარმოუდგენია ქონების კანონიერად ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება (იხ. შესაგებელი; სხდომის ოქმი: 14.12.2017).

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

2.3.2 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

2.3.3 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 მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

2.3.4 საქართველოს 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.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ.თბილისში, ლ-----
----- მდებარე, #0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი
ქონება (მი-----) რეგისტრირებულია გ-----
-----ის და ე-----ას საკუთრებად. განსახილველ შემთხვევაში,
მოსარჩელები არიან მესაკუთრეები, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ
გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ უძრავ ქონებას ფლობს
კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო
ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელები (მესაკუთრეები) შეიძლება
შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც
კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად,
მოსარჩელები უფლებამოსილი არიან სრულყოფილად განახორციელონ მათ
საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული
უფლებები.

2.3.5 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით
მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე
მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ა-----ს
უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას ქ.თბილისში, ლ-----
----- მდებარე, #0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული
უძრავი ქონება (მი-----) და ქონება
თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მესაკუთრეებს გ-----ს და

ე-----ას.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გაიზიარა და საერთოდ არ იმსჯელა გადაწყვეტილებაში იმ გარემოებებზე, რომ თავდაპირველ მოსარჩელეებსა და ა-----ეს შორის 2016 წლის 06 მაისს გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რაც რეალურად წარმოადგენდა იპოთეკის ხელშეკრულებას და არა ნასყიდობას, რასაც მოწმობს იმავე დღეს გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ ხელშეკრულება. აღნიშნული გარემოება უნდა გაეთვალისწინებინა სასამართლოს და მოსარჩელეთა მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ იყო უსაფუძვლო.

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.

4.1. ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება.

4.1.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე 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.

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

მითითებული მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე, მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი 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, აღნიშნული კი ცალსახად ადასტურებს, რომ მოთხოვნის უფლება დამოკიდებულია ნივთზე საკუთრების უფლებაზე და მისი განხორციელება ნივთის მესაკუთრის უფლებამოსილებაა.

4.1.2. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. თბილისი, ლ-----
-----, #0----- საკადასტრო კოდით, მი-----
----- მესაკუთრეებს, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება
გამოსყიდვის უფლების საფუძველზე, წარმოადგენენ გ-----ი და ე-----
-----ა და საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება რეგისტრირებულია მათ
სახელზე. (ს.ფ. 13).

4.1.3. მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მოპასუხე ფლობს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების წესზე და აღნიშნავს, ვინდიკაციურ სარჩელებზე მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის შემდეგნაირად უნდა გადანაწილდეს: მოსარჩელე მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომ ის წარმოადგენს იმ ნივთის მესაკუთრეს ან მართლზომიერ მფლობელს, რომლის გამოთხოვასაც ის ითხოვს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და, რომ ეს ნივთი იმყოფება მოპასუხის მფლობელობაში, ხოლო ნივთის ფლობის უფლების საფუძვლების მითითება და დამტკიცება მოპასუხის ვალდებულებაა.

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. მხარეები

თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. იმავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ხოლო ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივრის პრეტენზია, იმ გარემოებას ემყარება, რომ თავდაპირველ მოსარჩელებსა და ა-----ეს შორის 2016 წლის 06 მაისს გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რაც რეალურად წარმოადგენდა იპოთეკის ხელშეკრულებას და არა ნასყიდობას, რასაც მოწმობს იმავე დღეს გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ ხელშეკრულება.

აღნიშნულზე პალატა მიუთითებს, რომ მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს სანივთო, კერძოდ კი, უძრავი ნივთის მესაკუთრის უფლებიდან, რომლის სამართლებრივი განმარტება მოცემულია სსკ-ის 164-ე, 168-ე, 170-ე და 172-ე მუხლებში. სადავო საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, სააპელაციო პალატამ მიუთითებს საჯარო რეესტრის მონაცემებზე, რომლის მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია (სსკ-ის 311-ე, 312-ე მუხლები). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია, რომელიც გაუქმებული არ არის. საჯარო რეესტრის მონაცემებით 2016 წლის 29 ნოემბრიდან მოსარჩელების საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონება. რეესტრის ეს ჩანაწერი შედაკებული არ არის და ძალაშია. ასევე შედაკებული არ არის რეესტრის ჩანაწერის საფუძველი – უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს იმ საკითხის გარკვევა, გააჩნია თუ არა აპელანტს უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის უფლება და არსებობს თუ არა რეგისტრირებული მესაკუთრის მოთხოვნის გამომრიცხავი გარემოება. მოპასუხემ მიუთითა, რომ თავდაპირველ მოსარჩელებსა და ა-----ეს შორის 2016 წლის 06 მაისს გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რაც რეალურად წარმოადგენდა იპოთეკის ხელშეკრულებას და არა ნასყიდობას, რასაც მოწმობს იმავე დღეს გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ ხელშეკრულება. მოპასუხე მხარემ მიიჩნია, რომ მას აქვს უფლება, იცხოვროს სადავო სახლში, რაც სათანადოდ დადასტურებული არ არის. სადავო საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, სააპელაციო პალატა მიუთითებს სსსკ-ის 102-ე მუხლზე, რომლის მიხედვითაც ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ვალდებულება

მხარეებს აკისრიათ, რომლებიც თავიანთ სამართლებრივ მოთხოვნას აღნიშნულ გარემოებებს აფუძნებენ. იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე/აპელანტს სასამართლოსათვის არ მიუთითებია კანონით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძვლით სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის თაობაზე და ამ გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებაზე, სააპელაციო პალატამ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ აპელანტი არ წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართლზომიერ მფლობელს და ამ ქონების დაკავების უფლება არ გააჩნია.

სააპელაციო სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ აპელანტის მითითების ფარგლებში სადავო ფართში მისი ცხოვრების მართლზომიერების შემოწმება სცილდება განსახილველი დავის ფარგლებს, რადგან მოსარჩელის საკუთრების უფლება შეგებებული სარჩელით შედავებული არ ყოფილა. ამდენად, მოსარჩელე სადავო ქონების მესაკუთრეა, ხოლო მოპასუხეს, გარდა მოსარჩელის საკუთრების უფლების სადავოობისა, არ მიუთითებია იმგვარ გარემოებებზე, რაც აპელანტის (მოპასუხის) მიერ ნივთის ფლობის უფლებას დაადასტურებდა.

მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტის მიერ მითითებული გარემოება ვერ იქნა სათანადო მტკიცებულებებით დადასტურებული, შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დგინდება აპელანტის მიერ უძრავი ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტი. ამდენად, მხოლოდ მითითება, რომ უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, რეალურად წარმოადგენდა იპოთეკის ხელშეკრულებას და არა ნასყიდობას, არ შეიძლება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი გახდეს.

სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

ამრიგად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არსებობს სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რაც გამორიცხავს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

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 საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის,

რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია აპელანტის მიერ, რაც უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ა-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების 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 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.

თავმჯდომარე:

ეკატერინე ცისკარიძე

მოსამართლეები:

ხათუნა არევაძე

ანა გოგიშვილი