



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

29 მაისი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა
მოსამართლე - ანა გოგიშვილი**

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - რ--ა მ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - თ----- პ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ა მ-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილება.

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

1. აპელანტის მოთხოვნა

1.1. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

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

მოსარჩელე თ----- პ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოპასუხე რ--ა მ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ბ-----ის რაიონი დაბა წ-----ში მ-----ის ქ. N--ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი ნ----- და უძრავი ნივთი თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრე – თ----- პ-----ს.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. 2014 წლის 1-----ს, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს №----- განკარგულების საფუძველზე, მოსარჩელე თ----- პ-----ს საკუთრებაში გადაეცა აუქციონზე შეძენილი ქონება: მდებარე ქ. ბ----- -ი, დ. წ-----ი, მ-----ის ქ. N--ში, 1407 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი მასზე მდებარე შენობა - ნაგებობებით, საკადასტრო კოდი ნ-----.

2.2. თ----- პ-----ის საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ბ-----ი, დ. წ-----ი, მ-----ის ქ. N-- - ში, საკადასტრო კოდი ნ-----.

2.3. სადავო უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობს მოპასუხე რ--ა მ-----ე.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.4. თ----- პ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე რ--ა მ-----ე, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. სამოქალაქო კოდექსის 306⁵ მუხლის მე- 6 ნაწილის დანაწესის მიხედვით, აუქციონზე გაყიდული უძრავი ნივთის ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტისათვის ამ ნივთთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე.

აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2014 წლის 1-----ის №----- განკარგულების საფუძველზე, რ--ა მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის აუქციონზე გაყიდვის შემდეგ, მისი მესაკუთრე გახდა თ----- პ-----ი. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლებითაც დატვირთული იყო უძრავი ნივთი და რომლებიც რეგისტრირებულია აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ.

2.6. სამოქალაქო კოდექსის 156-ე მუხლის მიხედვით, მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხემ სადავო ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა და მასზე ყოველგვარი უფლება დაკარგა აუქციონის შემდეგ, რაც 306⁵ მუხლის მე- 5 ნაწილის მოთხოვნიდან გამომდინარე, აღნიშნული უფლებები გადავიდა სადავო უძრავი ქონების ახალ მესაკუთრეზე - თ----- პ-----ზე.

2.7. სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური, რომლითაც მესაკუთრე ახდენს სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მისი

საკუთრების ვინდიცირებას, მისი გამოთხოვის გზით. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს.

დასახელებული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

6.7. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით დადგენილია, რომ ქ. ბ-----ი, დ. წ-----ი, მ-----ის ქ. N--ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი ნ----- №----- განკარგულების საფუძველზე, 2014 წლის 1-----იდან საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია თ----- პ-----ის სახელზე.

6.8. თ----- პ-----ს კუთვნილ ნივთს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე - რ--ა მამლაძე.

6.9. სადავო ნივთზე თ----- პ-----ს გააჩნია საკუთრების უფლება და იგი არ არის შეზღუდული მოპასუხის მხრიდან ამ ნივთის ფლობით, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს.

6.10. სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. სანამ საპირისპირო არ დამტკიცდება, მოსარჩელე აღრიცხულია სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

ზემოთ მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო დასკვნა, რომ არ არსებობს მოპასუხის, სადავო ბინის მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევის საფუძველი. ხოლო, სხვა დამადასტურებელი მტკიცებულება იმისა, რომ მას აქვს სადავო ნივთის ფლობის უფლება მოპოვებული, საქმის მასალებით ვერ დგინდება. საქმის მასალებით ვერ დასტურდება, რომ დღეის მდგომარეობით, მოპასუხეს აღნიშნული ნივთის მართლზომიერად ფლობის უფლება გადაეცა მესაკუთრისგან და არის ნაწარმოები თვით მესაკუთრის მფლობელობიდან (მოსარჩელის მიერ სადავო უძრავი ნივთი მოპასუხისათვის მიქირავებით, ან განათხოვრებით).

ამასთან, სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ იმის გამო, რომ საქმეში წარმოდგენილია 18.03.2014წ. მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და თ---- პ-----ს არასოდეს არ მიუმართავს რ--ა მ-----ისათვის ქონების გამოთავისუფლების მოთხოვნით ამიტომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხე მხარის მიერ მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს, ვინაიდან საწინააღმდეგოს დამადასტურებელი მტკიცებულება მხარეს არ წარმოუდგენია. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნა მისი საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მესაკუთრისთვის ჩაბარების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. აპელანტს მიაჩნია, რომ კანონის თანახმად, მხარეს სასამართლოსადმი მიმართვის უფლება აქვს მას შემდეგ, რაც იგი კანონიერი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარს მიიღებს მოწინააღმდეგე მხარისაგან. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს არ მიუმართავს რ--ა მ-----ისადმი კუთვნილი ნივთის მიმართ ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით, რაც გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილებას.

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“

ქვეყნის 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. 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 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 თ----- პ-----ის 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, თუმცა მოპასუხემ ასეთი მტკიცებულებები სასამართლოს ვერ წარუდგინა. **შესაბამისად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს მოპასუხის მიერ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უკანონოდ ფლობის ფაქტს და რაა მ-----ე არ წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის მართლზომიერ მფლობელს.**

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.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოთხოვოს 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.

განსახილველ შემთხვევაში, 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 არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან 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 სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

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.

ვინაიდან, მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის მოვალეობისაგან, ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა დ გ ი ნ ა

1. რ--ა მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს,
2. უცვლელად დარჩეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 10 ივლისის 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 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

ანა გოგიშვილი

