



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

15 მაისი, 2018 წელი

ქ.
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - თამარ ზამბახიძე

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტები: 1. ვ----- შ-----ი (მოპასუხე)

წარმომადგენელი - ლ-- ლ-----ე

2. ლ--- შ-----ი (მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე - შპს მ----- ო----- რ----- (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - მ----- ბ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 18.10.2017წ. გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი
გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1. შპს „მ----- ო----- რ-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა.

2. ვ----- შ-----ისა და ლ--- შ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბილისში, ქუჩა ქ-----ი, №2-ში (ს/კ 0-----1) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს- შპს„მ----- ო----- რ-----ს“.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილ--, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისში, ქუჩა ქ-----ი, №2-ში (ს/კ 0-----1) მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს„მ----- ო----- რ-----ს“.

2.2. დადგენილ--, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მოპასუხეები ფლობენ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლ-- 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. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლ-- 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. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

2.6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი 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 დადგენილ--, რომ უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისში, ქ-----ი ქუჩა N2-ში (ს/კ 0-----1) მესაკუთრეა შპს „მ----- ო----- რ-----“. მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შებოჭვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილ-- სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

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

გამომდინარე აღნიშნულიდან, მოსარჩელის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას სადავო უძრავი ქონება.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლო გასცდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს და მოსარჩელეს მიაკუთვნა მას იმაზე მეტი, ვიდრე მხარე ითხოვდა. სარჩელით მოთხოვნილი იყო მხოლოდ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა. მოსარჩელე არ ითხოვდა მის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას.

3.2. სასამართლოში მოპასუხე მხარედ ჩართული იყო ქმედუუნარო პირი, ლ--- შ-----ი. იგი დაავადებულია არადიფერენცირებული შ-----ით.

3.3. მოსარჩელე წარმოადგენს მსხვილ მ----- ო-----ს, რომლის საქმიანობის სფეროა სალომბარდე და იპოთეკური სესხების გაცემა სარგებლის მიღების სანაცვლოდ. მოსარჩელესა და ვ----- შ-----ს შორის არსებობდა სასესხო ურთიერთობა, ხოლო გაცემული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით იყო დატვირთული სადავო უძრავი ქონება. მოსარჩელის რეალურ მიზანს წარმოადგენს უძრავი ქონებიდან მოპასუხის გამოსახელება.

უძრავი ქონება წარმოადგენს მოპასუხეების ერთადერთ საცხოვრებელს, რომელიც გაცილებით მეტი ღირებულებისაა, ვიდრე მოსარჩელის მიმართ არსებული დავალიანების ოდენობა.

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 და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრისას უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები:

- მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე;
- მოპასუხე უნდა ფლობდეს მოსარჩელის კუთვნილ ნივთს და
- მას არ უნდა გააჩნდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქმის მასალებით დასტურდება, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და სააპელაციო საჩივრით სადავო არ გამხდარა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა ქ----ი, №2 (ს/კ 0-----1) მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს მ----- ო----- რ----- (ს.ფ. 21,22).

- სადავო უძრავ ქონებას ფლობენ მოპასუხეები.

4.2. პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებას მასზე, რომ მოპასუხეებს არა აქვთ სადავო ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების წესზე და აღნიშნავს, რომ 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 განსაზღვრვენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად 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.

მოხმობილი ნორმების ანალიზით დასტურდება, რომ სადავოდ მიჩნეული უფლების კანონიერება უნდა დამტკიცდეს. დარღვეული უფლების დაცვა მხარეს კონკრეტულ ფაქტებზე დაყრდნობით შეუძლია და ამ ფაქტების მითითება მისივე მოვალეობაა. ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ფაქტების მიმთითებელ მხარეებს ეკისრებათ. გამონაკლისს წარმოადგენს მატერიალური სამართლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ამა თუ იმ ნორმით განსხვავებულადაა მოწესრიგებული. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს მის მიერ სადავო ნივთის ფლობის მართლზომიერების დადასტურება.

როგორც უკვე აღინიშნა, სადავო ქონება მოსარჩელის სახელზეა აღრიცხული. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

რაიმე მტკიცებულება რაც სადავო ნივთის მოპასუხეთა მიერ ფლობის უფლებაზე მიუთითებდა, საქმეში წარმოდგენილი არ არის. მოპასუხეებმა სასამართლოს ვერ წარუდგინეს მათი მხრიდან უძრავი ქონების ფლობის მართლზომიერების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება. შესაბამისად, ისინი უკანონოდ ფლობენ უძრავ ქონებას, რადგან მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მესაკუთრე შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან (აპელანტთან) მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის, შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები და გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან.

მოსარჩელე უფლებამოსილია განახორციელოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლით გათვალისწინებული უფლების რეალიზება. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მართებულად დაკმაყოფილდა მესაკუთრის სარჩელი.

4.3. პალატა ვერ დაეთანხმება აპელანტების მიერ მითითებულ გარემოებას მასზედ, რომ სასამართლო გასცდა სასარჩელო მოთხოვნას, როცა დაადგინა ნივთის გამოთხოვა გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

მოსარჩელე სარჩელით ითხოვს მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვას. ანუ სარჩელი ვინდიკაციური ხასიათისაა. სავინდიკაციო მოთხოვნა კი თავისი იურიდიული შინაარსით გულისხმობს არა მხოლოდ მოპასუხეთა მიერ სადავო ნივთის ფიზიკურად დატოვებას, არამედ ნივთის კუთვნილი ნივთებისაგან გამონთავისუფლებასაც, რამეთუ ნივთების განთავსება ასევე ფლობის გამოხატულებაა.

4.4. ასევე ვერ იქნება მიჩნეული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლად აპელანტების მითითება ერთ-ერთი მოპასუხის - ლ— შ-----ის ქმედუუნარობის შესახებ. არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვის დროს და არც სააპელაციო სასამართლოში წარმოებისას არ ყოფილა წარმოდგენილი სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება მოპასუხე ლ— შ-----ის მხარდაჭერის მიმღებად (კოდექსის ცვლილებებამდე პერიოდში - ქმედუუნაროდ) ცნობის შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს ორივე მოპასუხემ ცალ-ცალკე წარადგინეს შესაგებელი, რომლებშიც რაიმე მსგავსი მითითება არ ყოფილა (ტ.1, ს.ფ.28-45).

რაც შეეხება სააპელაციო საჩივარზე დართულ მტკიცებულებებს, არ არსებობს მათი საქმეზე მიღების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობა - პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარუდგენლობის საპატიო მიზეზი.

4.5. აპელანტები ასევე აღნიშნავენ, რომ უძრავი ქონება წარმოადგენს მათ ერთადერთ საცხოვრებელს, რომელიც გაცილებით მეტი ღირებულებისაა, ვიდრე მოსარჩელის მიმართ არსებული დავალიანების ოდენობა. პალატა განმარტავს, რომ წინამდებარე დავაში არ იხილება მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის სესხთან დაკავშირებული საკითხები, სესხის დაფარვის მოთხოვნა.

ამჟამინდელი მონაცემებით, მოსარჩელე ირიცხება სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ, რისი საფუძველიც აღსრულების ეროვნული ბიუროს 0-----წ. განკარგულებაა. წინამდებარე დავაში ვერ იქნება შემოწმებული საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლის კანონიერება. ის კანონით დადგენილი წესით შედაკებული არ ყოფილა.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილ-- (ტ. 2, ს.ფ. 14).

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

1. ვ----- შ-----ის და ლ--- შ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 18.10.2017წ. გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.

მოსამართლე:

თამარ ზამბახიძე

