

საქმე №2ზ/119-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

22 ივნისი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლე თამარ ზამბახიძე

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - შპს „კ-----ი თ--ა“
წარმომადგენელი - ქ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - სს „ტ-----ი“
წარმომადგენელი - მ-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
06.12.2017წ. 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. ს.ს. „ტ-----ი“-ს სარჩელი დაკმაყოფილდა.
2. ქ.თბილისში, დ-----ზე. მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №0----- (მიწის ნაკვეთი:19000 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა №--დან №---ის ჩათვლით) გამოთხოვილი იქნა შ.პ.ს. „კ-----ი თ--ა“-ს უკანონო მფლობელობიდან და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრე სს„ტ-----ს“.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ.თბილისში, დ-----ზე მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით #0----- (მიწის ნაკვეთი:19000 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა #----- ჩათვლით) რეგისტრირებულია ს.ს. „ტ-----ი“-ს ს/კ: 2----- (ყოფილი ს.ს. „კ---- სტ----- ბანკი“) საკუთრებად (ს.ფ. 23).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2. დადგენილია, რომ ქ.თბილისში, დ----- ა----- მ---- კ----- მდებარე უძრავ ქონებას საკადასტრო კოდით #0----- (მიწის ნაკვეთი:19000 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა #----- ჩათვლით) ფლობს მოპასუხე შ.პ.ს. „კ-----ი თ--ა“. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია აღნიშნული ქონების კანონიერად ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი 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 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 განსაზღვრვენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად 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, დ----- ა-----
---ი მ---- კ----- მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №0----- (მიწის
ნაკვეთი:19000 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა №--დან №---ის ჩათვლით)
რეგისტრირებულია ს.ს. „ტ-----ი“-ს ს/კ: 2----- (ყოფილი ს.ს. კ---- სტ-----
ბანკი“) საკუთრებად.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია 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, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ქ.თბილისში, დ----- ა----- მ----- კ----- მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №0----- (მიწის ნაკვეთი:19000 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა №-----ის ჩათვლით) გამოთხოვილი უნდა იქნას შ.პ.ს. „კ-----ი თ--ა“-ს უკანონო მფლობელობიდან და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მესაკუთრე ს.ს. „ტ-----ს“

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლოს არ უმსჯელია იმ გარემოებაზე, რომ უძრავი ქონების სს „ტ-----ის“ სახელზე აღრიცხვა მოხდა უკანონოდ. რეალურად მხარეთა შორის ნასყიდობას ადგილი არ ჰქონია და მოსარჩელეს მოპასუხისთვის ნასყიდობის საფასური არ გადაუხდია. მოპასუხემ სასამართლოს მიმართა შეგებებული სარჩელით, რომლითაც ითხოვდა 17.03.2015წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, თუმცა სასამართლომ მხარეს არც კი ჩააბარა განჩინება შეგებებული სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის შესახებ და მხოლოდ სასამართლო სხდომაზე განმარტა აღნიშნულის შესახებ. სასამართლოს მიერ დარღვეული იქნა მოპასუხის კანონით დაცული უფლებები და ინტერესები. სასამართლომ დაარღვია მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპი.

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.

საქართველოს 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.

ამავე 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:

- ქ.თბილისში, დ-----ზე მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით #0----- (მიწის ნაკვეთი: 19000 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა #----- ჩათვლით) რეგისტრირებულია სს „ტ-----ი“ -ს ს/კ: 2----- (ყოფილი სს „კ----- სტ----- ბანკი“) საკუთრებად (ტ.1, ს.ფ.259-262).

- მოპასუხე ფლობს ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთს.

4.2 პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებას მასზედ, რომ მოპასუხეს არა აქვს 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 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.

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 მიმითითებელ 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.

მოპასუხემ სასამართლოს ვერ წარუდგინა მისი მხრიდან უძრავი ქონების ფლობის მართლზომიერების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება. სააპელაციო საჩივარი შეიცავს ზოგად მითითებას მასზე, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრემ არაკანონიერად მოიპოვა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე და რეალურად მხარეთა შორის ნასყიდობას ადგილი არ ჰქონია.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 13.06.2016წ. საოქმო განჩინებით შპს „კ-----ი თ--ას“ წარმომადგენლის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და წინამდებარე საქმეზე წარმოება შეჩერდა იმ სამოქალაქო საქმის განხილვამდე და გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე, რომლითაც შედავებული იყო სადავო უძრავ ქონებაზე სს „ტ-----ის“ საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი - 17.03.2015წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ.: 13.06.2016წ. საოქმო განჩინება, ტ. 1, ს.ფ. 50-52; სარჩელი, ტ.1, ს.ფ.65-93). საქმის მასალებით დგინდება, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 21.07.2017წ. განჩინებით აღნიშნულ საქმეზე მხარეთა მორიგების გამო საქმის წარმოება შეწყდა და განჩინება შევიდა კანონიერ ძალაში (ტ.1, ს.ფ.146-162), რის შემდგომაც წინამდებარე საქმეზე განახლდა საქმის წარმოება (იხ.: 25.09.2017წ. განჩინება, ტ.1, ს.ფ. 165,166).

ამდენად, სადავო უძრავ ქონებაზე სს „ტ-----ის“ საკუთრების უფლების

წარმოშობის საფუძველი ძალაშია და არ გაუქმებულა. 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.

შესაბამისად, დგინდება, რომ მოპასუხე უკანონოდ ფლობს 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.

არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

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 გადახდილი (ტ. 2, ს.ფ. 22).

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

1. შპს „კ-----ი თ--ას“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 06.12.2017წ. 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**