

საქმე № 330210017001672118



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

საქმე №2ბ/1606-18

26 აპრილი, 2018

წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ნათია გუჯაბიძე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტები - თ----- (მოპასუხეები)

მოწინააღმდეგე მხარე - გ-----ა (მოსარჩელე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 05 თებერვლის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აპელანტების მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სარჩელის მოთხოვნა:

1. ნა----- ჭ-----სა და თ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გ-----
-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი
თბილისი, დ----- კ-----

საკადასტრო კოდი: N0-----, გამოთხოვა და მესაკუთრე გ-----
--ასათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2. გ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა; ნა----- ჭ-----სა და თ-----
---ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა გ-----ას
საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, დ--
----- კ----- საკადასტრო კოდი:
N0----- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა
მესაკუთრე - გ-----ას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

3. სამართლებრივი მხარე სასამართლომ დაასაბუთა საქართველოს
სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე,
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლების
საფუძველზე.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები

4. სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე
და 172-ე მუხლები და არ გაითვალისწინა ის ფაქტობრივი გარემოება,
რომ გარდაცვლილმა გ-----მ მოსარჩელე გ-----ასთან ისე დადო
ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომ მეუღლის - ნა----- ჭ-----ს თანხმობა არ
ჰქონია. ამასთან, საკუთრების უფლების მოსარჩელისათვის გადაცემა
იყო ფორმალური ხასიათის, რადგან მათ შორის არსებული სესხისა და
იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, სიტყვიერად შეთანხმდნენ,
რომ სადავო ქონებას იპოთეკის თანხის დაბრუნებამდე დროებით
გადააფორმებდნენ მოსარჩელის სახელზე.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უვლელად დატოვების დასაბუთება

5. 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 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.

ფაქტობრივ/სამართლებრივი დასაბუთება

6. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

7. **მოსარჩელე გ-----ა წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს.**

8. მოსარჩელე მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხეები უკანონოდ ფლობენ მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ.თბილისი, დ----- კ----- საკადასტრო კოდი: N0-----.

9. 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 თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

10. განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ამონაწერით (ს.ფ. 13; ტ.1) დადგენილია, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ.თბილისი, დ----- კ----- საკადასტრო კოდი: N0----- ამჟამინდელი მესაკუთრეა - გ-----ა (-----). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-----, დამოწმების თარიღი: 0-----, ნოტარიუსი: ი. ფ-----ა.

11. პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიხედვით, უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებაა რეგისტრირებული, ამასთან, საკუთრების უფლების თაობაზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერი სადავოდ არ არის გამხდარი და შესაბამისად, მის მიმართ მოქმედებს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

12. თ-----ე და ნ----- არ წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელებს.

13. 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, კინაიდან მოსარჩელე მიუთითებს მოპასუხის მხრიდან სადავო უძრავი ქონებით უკანონო სარგებლობაზე, მოპასუხეების მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა ისეთი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რაც გააქარწყლებდა სარჩელში მითითებულ გარემოებებს და დაადასტურებდა **მფლობელობის მართლზომიერი საფუძვლის არსებობას.**

14. განსახილველ შემთხვევაში, აპელანტები სააპელაციო პრეტენზიაში უთითებენ მხოლოდ იმ ფაქტზე, რომ გარდაცვლილმა გ-----მ მოსარჩელე გ-----ასთან ნასყიდობის ხელშეკრულება დადო მეუღლის - ნა----- ჭ-----ს -თანხმობის გარეშე. ამასთან, საკუთრების უფლების მოსარჩელისათვის გადაცემა იყო ფორმალური ხასიათის, რადგან მათ შორის არსებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, სიტყვიერად შეთანხმდნენ, რომ სადავო ქონებას იპოთეკის თანხის დაბრუნებამდე დროებით გადააფორმებდნენ მოსარჩელის სახელზე. პალატა განმარტავს, რომ აპელანტების არგუმენტი მხარეთა შორის ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების მეუღლის თანხმობის გარეშე დადების შესახებ, არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მესაკუთრის იმ უფლების შემზღუდველ გარემოებად, რომ გამოითხოვოს ნივთი უკანონო მფლობელობიდან, მითუმეტეს, რომ აპელანტებს არ

დაუყენებიათ სასამართლოში მოთხოვნა გარიგების ბათილად ცნობის თაობაზე სსკ-ის 177-ე მუხლით დადგენილი წესით (სარჩელის აღძვრა). ამასთან, მართალია, მხარე სადავოდ ხდის ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონიერებას, თუმცა, უძრავ ქონებაზე თავისი მართლზომიერი ფლობის საფუძვლის არსებობაზე ვერ მიუთითებს.

15. ამდენად, მოპასუხეებმა სსსკ მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, **ვერ შეძლეს კუთვნილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსთვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მათი მფლობელობის მართლზომიერება.**

16. 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.

17. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს 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.**

18. როგორც აღვნიშნეთ, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების საფუძველზე დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად. მხარეთა შორის არაა რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან 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 მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია.

19. პალატა ასევე, განმარტავს, რომ კანონი იცავს ნივთზე არა ყოველგვარი ბატონობით განხორციელებულ მფლობელობას, არამედ მხოლოდ მართლზომიერ მფლობელობას, რისი არსებობაც აპელანტებმა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით ვერ დაადასტურეს. ამდენად, აპელანტების მიერ სადავო უძრავი ქონებით სარგებლობა ხორციელდება კანონის დარღვევით. მოსარჩელე - გ-----ას სადავო ნივთზე გააჩნია საკუთრების უფლება, ხოლო მოპასუხეები არ წარმოადგენენ სამოქალაქო კოდექსის 160-ე-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირებს - მართლზომიერ მფლობელებს.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

20. 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 დარჩეს.

საპროცესო ხარჯები

21. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

22. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო საჩივარი არ

დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, აპელანტების მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. თ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 05 თებერვლის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

მოსამართლე

ნათია გუჯაბიძე