



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

**საქმე №28/1324-18
წელი**

29 ივნისი, 2018

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლე თამარ ზამბახიძე**

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

**აპელანტი - თ----- გო-----ი (მოპასუხე)
წარმომადგენელი - ბ--- ბ-----ი**

**მოწინააღმდეგე მხარე - შპს „დ-----ტი“ (მოსარჩელე)
წარმომადგენელი - მ--- ა-----ე**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 08.01.2018წ. გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი
გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. შპს „დ-----ტმა“ სარჩელი აღძრა სასამართლოში მოპასუხე თ----- გო-----
---ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის
მოთხოვნით.

სარჩელის საფუძვლები:

2. მოსარჩელე არის თბილისში, ვ-----ას გამზირი, კ-----, კორპუსი 25-ში მდებარე ბინა #7--ის მესაკუთრე, თუმცა მოპასუხე ფლობს სადავო უძრავ ნივთს და მესაკუთრეს არ აძლევს შესაძლებლობას ისარგებლოს კუთვნილი ქონებით.

მოპასუხის პოზიცია:

3. მოპასუხემ შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 08.01.2018წ. გადაწყვეტილებით მოსარჩელე შპს „დ-----ტის“ სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და მოპასუხე თ----- გო-----ის მართლსაწინააღმდეგო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, გამზირი ვ-----ა, კ-----ე, კორპუსი 25, (მშენებარე) ბინა #7-, ს/კ. 01.-----01.07- და იგი გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს შპს „დ-----ტის“.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე თ----- გო-----ის მფლობელობაში იმყოფება მოსარჩელე შპს „დ-----ტის“ საკუთრებაში მყოფი უძრავი ქონება. მოპასუხე არ აძლევს მოსარჩელეს ამ უძრავი ნივთით სარგებლობის შესაძლებლობას.

საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება უძრავი ქონების მესაკუთრესა და მოპასუხეს შორის სადავო უძრავ ქონებასთან მიმართებით რაიმე სახის გარიგების დადების ფაქტი, კერძოდ, არ დასტურდება მოპასუხისათვის უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელობაში გადაცემის შესახებ მესაკუთრის მიერ ნების გამოვლენის ფაქტი, შესაბამისად, მოპასუხე ვერ იქნება მიჩნეული მართლზომიერ მფლობელად.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 17--ე, 172-ე, 168-ე მუხლებზე, ასევე ამავე კოდექსის 312-ე მუხლზე და დააკმაყოფილა შპს „დ-----ტის“ სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე.

აპელანტის მოთხოვნა და საფუძვლები:

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 08.01.2018წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა თ----- გო-----
---მა და მოითხოვა მისი გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელანტის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მოპასუხე სახელშეკრულებო ურთიერთობაში იმყოფება მოსარჩელესთან. ამასთან, მას ფულადი ვალდებულებების მნიშვნელოვანი წილი აქვს შესრულებული მოსარჩელის წინაშე, რის გამოც თ----- გო-----ს სამართლებრივი საფუძველი გააჩნია ფლობდეს სადავო უძრავ ქონებას. სასამართლომ არ გაითვალისწინა მოპასუხის ახსნა-განმარტება და წარდგენილი მტკიცებულებები, რის გამოც დაადგინა, თითქოს თ----- გო-----ს სამართლებრივი საფუძველის გარეშე აქვს დაკავებული მოსარჩელის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

6. 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.

7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 17--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 ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, გამზირი ვ-----ა, კვარტალი 2, კორპუსი 25, (მშენებარე) ბინა №7-, ს/კ. 01.-----01.07- საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მოსარჩელის სახელზე (გ. 1, ს.ფ. 16,17).
- მოპასუხე ფლობს ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთს.

8. 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 მიმთითებელ მხარეებს ეკისრებათ. გამონაკლისის წარმოადგენს მატერიალური სამართლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ამა თუ იმ ნორმით განსხვავებულია 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. რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მოპასუხის მიერ მითითებულ გარემოებას მასზედ, რომ იგი სახელშეკრულებო ურთიერთობაში იმყოფება მოსარჩელესთან, შესრულებული აქვს ფულადი ვალდებულებების მნიშვნელოვანი წილი და შესაბამისად, მოპოვებული აქვს სადავო ნივთის ფლობის უფლებამოსილება, საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

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. უდავოა, რომ მოპასუხე წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის მფლობელს.

მოპასუხემ სასამართლოს ვერ წარუდგინა მისი მხრიდან უძრავი ქონების ფლობის მართლზომიერების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება. შესაბამისად, ის უკანონოდ ფლობს უძრავ ქონებას. 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.

9. 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.

10. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია (ტ.1, ს.ფ. 11).

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:

1. თ----- გო-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 28.01.2018წ. 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