



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

საქმე №28/2078-2018

06 ივნისი, 2018

წელი

ქ. თბილისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლე - გელა ქირია**

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი (მოპასუხე) - დ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ს-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით ს-----ის” სარჩელი დაკმაყოფილდა. დ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ს-----ის” საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე, ქ-----, ქუჩა ი----- (ყოფილი ბ-----), ს-----, ბ----- (----- და გამონთავისუფლებულ

მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს ს-----ს”.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრის მონაცემებით უძრავი ქონების მდებარე: ქ-----
----, ქუჩა ი----- (ყოფილი ბ-----), ს-----, ბ----- (ს/კ N-----
----- მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ს-----
დამადასტურებელი დოკუმენტს წარმოადგენს: ს-----
--ს ა-----ს თ-----ს განკარგულება N--
----- დამოწმების თარიღი: 0-----;

2.2. დადგენილია, რომ უძრავ ქონებას მდებარე: ქ-----, ქუჩა ი-----
---- (ყოფილი ბ-----), ს-----, ბ----- (-----
სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე;

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სადავო ფაქტობრივ გარემოებებზე
მიითითებს არ შეიცავს;

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე
მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის 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. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე
მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია
მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ
შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე,
არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის
გამოთხოვის მართლობიერებისათვის 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. სასამართლოს მითითებით, 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. სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის 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.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილი იყო, რომ უძრავი ქონების მდებარე: ქ-----, ქუჩა ი----- (ყოფილი ბ-----), ს-----, ბ----- (ს/კ N-----) მესაკუთრეს წარმოადგენდა ს-----. მოპასუხეს არ ჰქონდა წარმოდგენილი იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობდა მართლზომიერად. მხარეთა შორის არ არსებობდა რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლებოდა შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობდა არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შებოჭვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო სრულყოფილად განეხორციელებინა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

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

გამომდინარე აღნიშნულიდან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ს-----ის” სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა სადავო უძრავი ქონება.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მოდავე მხარეებს შორის მიმდინარეობდა მოლაპარაკება სადავო ქონების "გამოსყიდვის" თაობაზე.

აპელანტის განმარტებით, ვინაიდან აღნიშნული ქონების რეალური საბაზრო ღირებულება ბევრად აღემატებოდა იმ თანხას, რის გამოც ს-----მა" მოახდინა სადავო ქონების რელიზაცია და შემდგომ ყიდვა, აპელანტი დ----- უზრუნველყოფდა მყიდველის მოძიებას, რომელიც რეალურ ფასად იყიდდა ამ ქონებას ს-----ისგან", გამოთავისუფლებული თანხით კი დ----- შეიძენდა შედარებით პატარა ბინას.

3.2. აპელანტის მითითებით, დაუსაბუთებელია მოსარჩელის პოზიცია იმ გარემოებასთან დაკავშირებით, რომ სს "ს-----" ვერ სარგებლობდა და იყენებდა დანიშნულებისამებრ აღნიშნულ ბინას, რის გამოც განიცდიდა ფინანსურ ზარალს.

აპელანტის განმარტებით, აღნიშნული ბინა არის საცხოვრებელი დანიშნულების, რომელიც განთავსებულია მე-3 სართულზე. შესაბამისად, ს----- მას დანიშნულებისამებრ (საბანკო საქმიანობისათვის) ვერ გამოიყენებს. რაც შეეხება ფინანსურ ზიანს, ამ კუთხით ასევე დაუსაბუთებელია ს-----ის" მითითება, კერძოდ, არ დასტურდება, თუ რა ფინანსური ზიანი ადგება ს-----ს" იმ გარემოებით, რომ მოსარჩელე ცხოვრობს ზემოაღნიშნულ ბინაში. უფრო მეტიც აპელანტი არის სადავო ბინის წინა მესაკუთრე და ბანკს დახმარებას უწევს მის რეალიზაციაში, რაც ერთგვარ მომსახურებასაც კი წარმოადგენს.

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

სააპელაციო პალატა ეთანხმება და იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

4.1. 1----- საჯარო რეესტრის ამონაწერით, უძრავი ქონება, მდებარე, ქ-----, ი----- (ყოფილი ბ-----), ს-----, ბ----- (ს/კ N-----, წარმოადგენს ს-----ის” საკუთრებას;

მიუთითებულ უძრავ ქონებაზე ს-----ის” საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია ს-----ს ა-----
-----ს თ-----ს მიერ, 2-----ს გაცემული №-----
----- განკარგულება (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 15-16; საჯარო რეესტრის ამონაწერი);

4.2. დადგენილია და სადავო არ არის, რომ სადავო უძრავ ქონებას ფლობს და სარგებლობს დ-----;

4.3. წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით, ს-----ის” მოთხოვნას წარმოადგენს მის საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონების დ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და მისთვის თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნება.

საქართველოს 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 ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ს----- წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიმართაც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამასთან, დადგენილია, რომ აპელანტი (მოპასუხე) წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მფლობელს.

რაც შეეხება ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების მე-3 აუცილებელ პირობას - მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება, პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხემ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის მართლზომიერებას.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები (იხ. წინამდებარე განჩინების მე-3 პუნქტი) ვერ გახდება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი,

რადგან საქმის მასალებში არ არის წარმოდგენილი სადავო უძრავ ქონების მოპასუხე მხარის მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, და ამასთან, მოპასუხე მხარე სადავოდ არ ხდის უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველს (კონკრეტულ შემთხვევაში აუქციონის შედეგებს). ამასთან, პალატა აღნიშნავს, რომ აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ მოდავე მხარეებს შორის მიმდინარეობს მოლაპარაკება აღნიშნული ქონების "გამოსყიდვის" თაობაზე და რომ სადავო ქონება არის საცხოვრებელი დანიშნულების და არა საბანკო საქმიანობისათვის განკუთვნილი, არ შეიძლება საფუძვლად დაედოს გადაწყვეტილების გაუქმებას. პალატა განმარტავს, რომ სიკეთის დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს კანონიერების ფარგლებში და არა კანონმდებლობის მოთხოვნათა, სხვათა უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის ხარჯზე.

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

ამდენად, ვინაიდან სახეზე იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები, საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ დ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ უნდა ყოფილიყო ს-----ის” საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონება და თავისუფალ მდგომარეობაში გადასცემოდა მესაკუთრეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. საპროცესო ხარჯები

სასამართლო ხარჯები უნდა დაეკისროს აპელანტს, რაც მის მიერ გადახდილია წინასწარ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის (160.00 ლარი) სახით.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. დ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილება;
3. სასამართლო ხარჯები დაეკისროს აპელანტს, რაც გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
5. 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 გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:
ქირია

ბელა