



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

30 მაისი, 2018 წელი
თბილისი

ქალაქ

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა**

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი - გელა ქირია
მოსამართლეები - ოთარ სიჭინავა, ამირან ძაბუნაძე**

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

**აპელანტები (შეგებებული სარჩელის ავტორი) - პ-----, გ-----
-----, მ-----**

წარმომადგენელი - ნ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - დ-----

წარმომადგენელი - ე-----

თავდაპირველი მოპასუხეები - ა-----, გ-----

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გ-----ს რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 04 აგვისტოს გადაწყვეტილება**

**დავის საგანი (ძირითადი სარჩელით) - უკანონო მფლობელობიდან
ნივთის გამოთხოვა, გამოსახლება**

**დავის საგანი (შეგებებული სარჩელით) - ნასყიდობის ხელშეკრულების
ბათილად ცნობა და უძრავი ნივთის საკუთრებაში დაბრუნება**

აპელანტების მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

გ-----ს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 04 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დ-----ის სარჩელი პ-----ის, გ-----ს, მ-----ის, გ-----ა და ა-----ს მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდა.

პ-----ის, გ-----ს, მ-----ის, გ-----სა და ა-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა დ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----, შ----- ქ-----ში, საკადასტრო კოდი №----- და თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა დ-----ს.

ამავე გადაწყვეტილებით, პ-----ისა და გ-----ს შეგებებული სარჩელი 2-----ს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2--- წლის 03 ნოემბრიდან, ქ-----, შ----- ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდი №-----, საკუთრების უფლებით, რეგისტრირებულია დ-----ს სახელზე, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

2.2. სადავო უძრავი ქონება პ-----ის, გ-----ის, მ-----ის, ა-----სა და გ-----ს მფლობელობაშია.

2.3. სადავო უძრავი ქონება დატვირთულია იპოთეკით ს- „----- სასარგებლოდ.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.4. 2--- წლის 2-----ს პ-----სა და დ-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონება, ხოლო ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 60 000 აშშ დოლარით.

2.5. მყიდველმა სრულად გადაიხადა ნასყიდობის ფასი 60 000 აშშ დოლარი.

დავით ბერიძემ თავის შესაგებელში და ახსნა - განმარტებაში მიუთითა, რომ მას ნასყიდობის ფასი სრულად ჰქონდა გადახდილი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მხარის მიერ წარმოდგენილი 2-----
--ს ნასყიდობის ხელშეკრულებით დასტურდებოდა, რომ ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 60 000 აშშ დოლარით, რომელიც მყიდველის მიერ გადახდილი იყო სრულად. მითითებულ ხელშეკრულებაზე მხარეთა მიერ შესრულებული ხელმოწერები სადავო არ გამხდარა, მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ასევე ის გარემოება, რომ აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოხატავდა მხარეთა ორმხრივ ნებას ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შესახებ და ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება არ მომხდარა რაიმე სახის ძალადობის, მუქარის თუ შანტაჟის გამოყენებით.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-5-ე მუხლით დადგენილ მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტზე და აღნიშნა, რომ არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნდა რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს, აგრეთვე, წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის. მტკიცებულებათა შეფასებისას სასამართლოს ექმნება შინაგანი რწმენა, რომელიც გადაწყვეტილებას ედება საფუძვლად. ამდენად, სასამართლო სადავო გარემოებათა არსებობა-არარსებობის დადგენისას ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის შედეგად აყალიბებს თავის შინაგან რწმენას გამოსაკვლევ საკითხის მიმართ. მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ასეთ შემთხვევაში მოპასუხეს ეკისრება იმ ფაქტების დადასტურების ტვირთი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის შესაგებელს.

სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, 3-----
-სა და დ-----ს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე

ორმხრივი ვალდებულების არსებობის ფაქტი, ერთის მხრივ, ნაყიდი უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების გადაცემა მყიდველისათვის და მეორეს მხრივ, მიღებული ქონების ღირებულების გადახდა.

გამყიდველმა მიუთითა, რომ ნასყიდობის ფასი სრულად არ იყო გადახდილი და გადახდილი იყო მხოლოდ ნახევარი, ხოლო სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ ნასყიდობის ფასი საერთოდ არ იყო გადახდილი, და მყიდველს უნდა დაეფარა ს- ,----- არსებული მათი ვალდებულებები, რაც არ შეუსრულებია.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე არათუ რაიმე მტკიცებულებებით ამყარებდა მის მიერ მითითებულ გარემოებებს ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადაუხდელობის შესახებ, არამედ სარჩელში მოყვანილი გარემოებებით და ასევე ზეპირი ფორმით ახსნა-განმარტების მიცემისას თავად ეწინააღმდეგებოდა საკუთარ არგუმენტებს. ამდენად, სასამართლომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარის განმარტებები შეაფასა რა, შინაგანი რწმენით, მიიჩნია, რომ მათი განმარტებები, ასევე შეგებებულ სარჩელში მითითებული გარემოებები ერთმანეთთან მოდიოდა წინააღმდეგობაში და იყო არასარწმუნო.

რაც შეეხება მოპასუხე მხარის, დ-----ს პოზიციის ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადახდასთან დაკავშირებით, საქმეში წარმოდგენილი იყო 2-----ს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, სადაც პირდაპირ იყო მითითება ნასყიდობის საგნის ღირებულების სრულად გადახდის შესახებ და რომელშიც არაფერი იყო ნათქვამი დ-----ს მხრიდან რაიმე სახის დამატებით ვალდებულებაზე.

ამასთან, სასამართლომ მიუთითა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება შედგენილი იყო 2-----ს, ხოლო უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლება დ-----ს სახელზე აღირიცხა 2-----ს, ამგვარ ვითარებაში გამყიდველს შეეძლო დ-----ს საკუთრებაში ქონების აღრიცხვამდე უარი განეცხადებინა თავის მხრივ ვალდებულების შესრულებაზე და ქონების მის სახელზე აღრიცხვაზე, ვიდრე არ მიიღებდა საპასუხო შესრულებას, კერძოდ ნასყიდობის თანხას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-

სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის, უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას, არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში.

მოსარჩელე დ----- მიუთითებდა, რომ მის საკუთრებით სარგებლობის საშუალება არ ჰქონდა, ვინაიდან მოპასუხეები უკანონოდ ფლობდნენ აღნიშნულ ქონებას, მოპასუხეები კი ამტკიცებდნენ, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე უკანონოდ დაკარგეს საკუთრების უფლება, რითაც დაირღვა მათი კონსტიტუციური უფლებები.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეს უფლება ჰქონდა დარღვეული უფლების აღდგენისათვის მიემართა სასამართლოსათვის და დაეცვა საკუთრების უფლება ნებისმიერი ხელყოფისაგან, ხოლო მოპასუხემ ხელყო თუ არა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, უნდა შეფასებულიყო დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზით.

2.7. სასამართლომ განმარტა, რომ კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

2.8. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლზე, რომლის დანაწესით გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. რამდენადაც გარიგება ვლინდება პირის მიერ ნების გამოვლენაში, არსებობს ნამდვილი და ბათილი გარიგებები. ნამდვილად ითვლება ისეთი გარიგება, რომელიც იწვევს გარიგების მონაწილეების მიერ დასახული სამართლებრივი შედეგის დადგომას, ხოლო ბათილია გარიგება, თუ მას შედეგად არ მოჰყვება დასახული მიზანი იმის გამო, რომ მოქმედი სამართალი განხორციელებულ ქმედებას სამართლებრივად უვარგისად მიიჩნევს.

2.9. სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველ და მეორე ნაწილებზე, რომლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). თუ

მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

სასამართლომ მიუთითა, რომ კერძო სამართლის სუბიექტების ავტონომია თავისუფლად დადონ გარიგებები ყოველთვის შეზღუდულია. შეზღუდვა გამომდინარეობს უპირველესყოვლისა კანონის მოთხოვნებიდან. თვალთმაქცური გარიგების დროს მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. ანუ, ამ სახის გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი.

2.1- სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა. ამავე კოდექსის 85-ე მუხლის თანახმად, გარიგების დადების მიზნით იმ პირის იძულება (ძალადობა ან მუქარა), რომელმაც დადო გარიგება, ანიჭებს ამ პირს გარიგების ბათილობის მოთხოვნის უფლებას მაშინაც, როცა იძულება მომდინარეობს მესამე პირისაგან.

სასამართლომ განმარტა, რომ დასახელებული ნორმების მიხედვით გარიგება, რომელიც დადებული იყო დადგენილი წესისა და აკრძალვების, საჯარო წესრიგის ან ზნეობის ნორმების წინააღმდეგ, ასევე მოტყუებით, თვალთმაქცობით ან მოჩვენებით, ბათილი იყო.

2.11. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ს-კ-ის 317-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სასამართლომ განმარტა, რომ ხელშეკრულება წარმოადგენს ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთ ყველაზე გავრცელებულ საფუძველს. ხელშეკრულება ეს არის მხარეთა შეთანხმება მათი ურთიერთობის არსებით და მნიშვნელოვან მომენტებზე, რომელიც არსებით გავლენას ახდენს მათ უფლება-მოვალეობების წარმოშობა განსაზღვრაზე.

2.13. სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლზე, რომლის თანახმად იმ პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეუძლია, უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა იგი ვალდებული იყო, თავისი ვალდებულება

წინასწარ შეესრულებინა.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დაადგინა, რომ მხარეებს შორის ვალდებულებით - სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშვა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის საფუძველზეც უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირცხა მყიდველის სახელზე, ხოლო რაც შეეხება ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ აღნიშნული თანხა მყიდველის მიერ გადახდილი იქნა სრულად.

2.14. რაც შეეხება ძირითადი სარჩელი მოთხოვნას მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან კუთვნილი უძრავი ქონების გამოთხოვის, მათი გამოსახლებისა და უძრავი ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემის შესახებ, სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის 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.

2.15. 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.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, რათა აღდგენილ იქნეს ნივთზე მისი მფლობელობის შელახული უფლება. შესაბამისად, მოსარჩელის სარჩელის საფუძველიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი არის ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში, სარჩელი მიიჩნევა საფუძველიანად. მფლობელობის მართლზომიერების ე.ი. სამართლებრივი საფუძვლების მითითებისა და დადასტურების ტვირთი მოპასუხეს (ნივთის მფლობელს) ეკისრება.

2.16. სასამართლომ მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის მონაცემებით სადავო უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა მოსარჩელეს საკუთრებად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ

ნივთზე საკუთრების უფლება ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო ბინის მესაკუთრეს.

სასამართლომ, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტების საფუძველზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხის მფლობელობაში იყო.

სასამართლომ განმარტა, რომ მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას, თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არა მარტო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი ფაქტები.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხეებს ეკისრებოდათ იმის მტკიცების ტვირთი, რომ სადავო ბინას ფლობენ მართლზომიერად, რაც ვერ დაამტკიცეს.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე დ----- (მესაკუთრე) არ იმყოფებოდა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი შებოჭვის ფარგლებში და უფლებამოსილი იყო გამოეთხოვა მისი კუთვნილი ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზე არ იყო დ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხეთა მფლობელობიდან გამოთხოვის დამაბრკოლებელი გარემოებები.

სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ დ-----მ შეიძინა იპოთეკით ორჯერ დატვირთული უძრავი ქონება. მას შეთანხმებით გათვალისწინებულ ვადაში რომ გადაეხადა დარჩენილი თანხა, გამყიდველი გათავისუფლდებოდა ბანკის ვალდებულებისაგან და ექნებოდა "სუფთა ბინა".

3.2. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის

ფაქტობრივი გარემოება, რომ გამყიდველსა და მყიდველს შორის არსებობდა სიტყვიერი შეთანხმება, რომ დარჩენილ თანხას გადასცემდა 3 თვის ვადაში, თუმცა, მყიდველს დღეის მდგომარეობითაც არ გადაუცია დარჩენილი თანხა.

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. 06.1.-2--- წელს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. გ-----, ქუჩა შ----- N29 (საკადასტრო კოდი №-----) წარმოადგენს პ-----ის საკუთრებას (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 16-17; ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან);

4.2. 01.11.2016 წელს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით, სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენს დ-----ს საკუთრებას (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 14-15 - ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან);

უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს უძრავი ნივთის

ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 2----- წ.

4.3. 2--- წლის 2-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულებით **ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 60 000 აშშ დოლარით. ხელშეკრულებაში მიეთითა, რომ ნასყიდობის თანხა, მყიდველის მიერ სრულად იყო გადახდილი (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 24-25);**

4.4. დადგენილია და სადავო არ არის, რომ სადავო უძრავ ქონებას ფლობენ და სარგებლობენ მოპასუხეები;

4.5. სასარჩელო განცხადებით, დ-----ს მოთხოვნას წარმოადგენს მის საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონების მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და მისთვის თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნება. ხოლო, კ-----ისა და გ-----ს შეგებებული სარჩელის მოთხოვნას - 28.1-2--- წ. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

4.6. ვინაიდან შეგებებული სარჩელის ავტორები სადავოდ ხდიან უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებას და მოითხოვენ მის ბათილად ცნობას, რომლის დაკმაყოფილების შემთხვევაში საფუძველი ეცლება დ-----ს სასარჩელო მოთხოვნას, სააპელაციო პალატა, მიზანშეწონილად მიიჩნევს პირველ რიგში იმსჯელოს შეგებებული სარჩელის საფუძველიანობაზე.

პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. **მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.**

პალატა აღნიშნავს, რომ როდესაც დავის საგანია ნასყიდობის სამართლებრივი ურთიერთობა, სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლი ამ ურთიერთობის ქვაკუთხედს შეადგენს და სწორედ ამ ნორმიდან გამომდინარე უნდა შეფასდეს მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობების ნამდვილობა. ამასთან, იმისათვის რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულიად იქნეს მიჩნეული, აუცილებელია მითითებული ნორმის შემადგენელი ელემენტების არსებობის დადასტურება. კერძოდ, სახეზე უნდა იყოს: **ა) მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის თანხის გადახდის ფაქტი;** ბ) გამყიდველის მიერ საკუთრების უფლების გადაცემა; გ) მყიდველის მიერ უძრავი ნივთის მიღება.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეები სადავოდ ახ ხდიან ნასყიდობის საგანზე,

გამყიდველის მიერ საკუთრების უფლების გადაცემას და მყიდველის მიერ უძრავი ნივთის მიღების შესახებ ფაქტობრივ გარემოებას, რაც დასტურდება საქმის მასალებში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომლის თანახმად, დღეის მდგომარეობით, სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრეს წარმოადგენს დ-----ს. აპელანტები სადავოდ ხდიან მყიდველის, დ-----ს მიერ, გამყიდველისათვის, პ-----ისათვის, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის ღირებულების (თანხის) გადახდის ფაქტს.

ამ კუთხით პალატა მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ 2--- წლის 2-----ს, პ-----სა და დ-----ს შორის გაფორმებულ უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომლის **თანახმად, ნასყიდობის თანხა, მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი. ამდენად, კონკრეტულ შემთხვევაში, თავად ნასყიდობის ხელშეკრულება მიიჩნევა ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელ დოკუმენტად. შესაბამისად, ნასყიდობის ფასის გადაუნდებლობის მტკიცების ტვირთი გადადის და ეკისრება გამყიდველს.**

სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 1-2-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს.

მოცემულ შემთხვევაში, გამყიდველს, მყიდველის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია. ამდენად, საქმის მასალებით დასტურდება სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლით გათვალისწინებული ყველა ზემოთ მითითებული წინაპირობა, შესაბამისად, არ არსებობს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი.

საგულისხმოა ასევე ის ფაქტი, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება შედგენილია 2-----ს, ხოლო, უძრავ ქონებაზე საკუთრების

უფლება დ-----ს სახელზე აღირიცხა 2-----ს. ამდენად, ამგვარ ვითარებაში (ნასყიდობის თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში) გამყიდველს შეეძლო დ-----ს საკუთრებაში ქონების აღრიცხვამდე უარი განეცხადებინა თავის მხრივ ვალდებულების შესრულებაზე და ქონების მის სახელზე აღრიცხვაზე, ვიდრე არ მიიღებდა საპასუხო შესრულებას, კერძოდ ნასყიდობის თანხას. ამასთან, ყურადსაღებია ის გარემოება, რომ უძრავი ქონების გაყიდვის (2--- წლის 2-----) შემდეგ, 3-----მ და მისმა მეუღლემ თავისი დარღვეული უფლების აღსადგენად სასამართლოს მიმართეს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დ-----მ სასამართლოს მიმართა მათი გამოსახლების მოთხოვნით, რაც კიდევ არასარწმუნოს ხდის მათ განმარტებას ნასყიდობის ფასის მიუღებლობასთან დაკავშირებით. ხოლო, რაც შეეხება აპელანტების მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებს მის მიმართ არსებული სხვა სასესხო ვალდებულებებისა და თანხის გადახდის დამატასტურებელ ქვითრებს, აღნიშნულ მტკიცებულებებს კონკრეტულ საქმესთან შემხებლობა არ გააჩნია. ამასთან, საქმის მასალებში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება იმისა, რომ ვინაიდან, დ-----მ მათ სახლის ღირებულება არ გადაუხადა, იძულებულები გახდნენ აეღოთ ახალი ვალი, რათა თბილისში არსებული მათი შვილის სახლი გადაერჩინათ გაყიდვისაგან, რითაც მათ მიადგათ ზიანი, რაც გამოიხატება იმაში, რომ ისინი დღემდე იხდიან სარგებელს.

4.7. ამასთან, პალატა აღნიშნავს, რომ ნასყიდობის საფასურის გადაუხდელობის შემთხვევაშიც კი, ვერ დადგება სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის პირობა. ამ კუთხით, პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 08 ნოემბრის განჩინებაზე, საქმეზე Nას-1655-1552-2012, რომლის თანახმად, „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. იმავე კოდექსის 361-ე მუხლის მიხედვით კი, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ხელშეკრულების დადების შედეგად, მხარეებს წარმოეშობათ აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქმედების შესრულების მოთხოვნის უფლება. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირველადი მოთხოვნებია გამყიდველის მიერ ნივთის გადაცემა, ხოლო მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის გადახდა. ამ ძირითადი სახელშეკრულებო პირობების შეუსრულებლობა წარმოშობს ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის უფლებას და არ წარმოადგენს გარიგების ბათილობის საფუძველს, შესაბამისად, ის გარემოება, რომ კ. ჯ-ეს ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი

ნივთის საფასური არ გადაუხდია, არ შეიძლება ამ ხელშეკრულების ბათილობას დაედოს საფუძვლად. გარიგების ბათილობის საფუძვლები პირდაპირაა გათვალისწინებული სამოქალაქო კოდექსით, რომელთა შორისაც ნასყიდობის ფასის გადაუხდელობა ან სხვა სახელშეკრულებო ვალდებულებათა შეუსრულებლობა, თავისთავად, მითითებული არ არის”.

პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელეს ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სხვა (კანონით გათვალისწინებულ) საფუძველზე არ მიუთითებია, მისი მხრიდან სადავო იყო მხოლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადახდის ფაქტი.

4.8. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მართებულად დაკმაყოფილდა სასარჩელო მოთხოვნა სხვისი უკანონო მფლობელობიდან სადავო უძრავი ქონების გამოთხოვის შესახებ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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 დ----- 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 აპელანტები (მოპასუხეები) წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების მფლობელებს.

რაც შეეხება ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების მე-3 აუცილებელ პირობას - მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება, პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხეებმა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 1-2-ე მუხლების შესაბამისად, ვერ შეძლეს 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.

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, რაიონულმა სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ დ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო და მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა ყოფილიყო სადავო უძრავი ქონება.

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

საქართველოს ს-კ-ის 46.2. მუხლისა და სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონის 5.1. „მ“ მუხლის თანახმად, როგორც შშმ პირები, აპელანტები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. პ-----ის, გ-----ს და მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს გ-----ს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 04 აგვისტოს გადაწყვეტილება;
3. საქართველოს ს-კ-ის 46.2. მუხლისა და სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონის 5.1. „მ“ მუხლის თანახმად, როგორც შშმ პირები, აპელანტები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან;
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 მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.
6. საქართველოს ს-კ-ის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისთვის განჩინების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

თავმჯდომარე:
ქირია

გელა

მოსამართლეები:

ოთარ სიჭინავა

ძაბუნძე

ამირან