

საქმე № 330210016001500167

საქმე №2ბ/100-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

02 ივლისი 2018 წ.

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

მოსამართლე _ მაია სულხანიშვილი

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ნ---- ქ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე _ სს „ს-----ი“

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

1. 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

ს.ს. „ს-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა. ნ---- ქ-----ის უკანონო
მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა და სს „ს-----ს“ თავისუფალ
მდგომარეობაში გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისში, ს-----
ა, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (საკადასტრო კოდით N-----) ს.ს.
„ს-----ის“ საკუთრებად რეგისტრირებული შენობა N1-დან პირველი

სართული 56.2 კვ.მ., შენობა N2-დან - პირველი სართული 11.58 კვ.მ. და ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება: მიწის ნაკვეთი 116 კვ.მ.; შენობა-ნაგებობა: N1 - 23.2 კვ.მ. (საკადასტრო კოდით N-----); ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება: მიწის ნაკვეთი 7 კვ.მ.; შენობა-ნაგებობა: N1 (საკადასტრო კოდით N-----)

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1 საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ს-----ა, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (საკადასტრო კოდით N-----) ს.ს. „ს-----ის” საკუთრებად რეგისტრირებულია შენობა N1-დან პირველი სართული 56.2 კვ.მ. შენობა N2-დან პირველი სართული 11.58 კვ.მ. (ს.ფ. 23).

2.2 საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება: მიწის ნაკვეთი 116 კვ.მ.; შენობა-ნაგებობა: N1 - 23.2 კვ.მ. (საკადასტრო კოდით N-----) რეგისტრირებულია ს.ს. „ს-----ია” საკუთრებად (ს.ფ. 25).

2.3 საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება: მიწის ნაკვეთი 7 კვ.მ.; შენობა-ნაგებობა: N1 (საკადასტრო კოდით N-----) რეგისტრირებულია ს.ს. „ს-----ის” საკუთრებად (ს.ფ. 27).

დადაგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.4 დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ს-----ა, მ-----ში და N--ში მდებარე, მოსარჩელე ს.ს. ს-----ის” საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას ფლობს მოპასუხე ნ--- ქ-----ე. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია აღნიშნული ქონების კანონიერად ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5 სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი 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. სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოხმობილი 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.

სასამართლოს მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლებზე, რომელთა 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. სასამართლომ აღნიშნა, რომ 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 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.

სასამართლოს შეფასებით, საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დადგენილია, რომ ს.ს. ს-----ის” საკუთრებად რეგისტრირებულია შემდეგი უძრავი ქონება: 1) ქ. თბილისში, ს-----ა, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (საკადასტრო კოდით #-----) შენობა #1-დან პირველი სართული 56.2 კვ.მ. შენობა #2-დან პირველი სართული 11.58 კვ.მ. 2) ქ. თბილისში, ს-----ა #5-ში მდებარე უძრავი ქონება: მიწის ნაკვეთი 116 კვ.მ.; შენობა-ნაგებობა: #1 – 23.2 კვ.მ. (საკადასტრო კოდით #-----) 3) ქ.თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება: მიწის ნაკვეთი 7 კვ.მ.; შენობა-

ნაგებობა: #1 (საკადასტრო კოდით #-----).

სასამართლომ განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე წარმოადგენდა მესაკუთრეს, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობდა კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობდა რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობდა არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო სრულყოფილად განეხორციელებინა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

სასამართლომ გადაწყვეტილებაში მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ ს.ს. „ს-----ის” სარჩელი საფუძვლიანი იყო და სრულად დააკმაყოფილა იგი.

სასამართლომ არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ, შემდეგ გარემოებათა გამო: სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე1” ქვეპუნქტის მიხედვით, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 269-ე მუხლის მიხედვით, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი შეიძლება განხილულ იქნეს იმავე სხდომაზე, რომელზედაც გამოტანილი იქნება გადაწყვეტილება. სასამართლოს განმარტებით, სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას უკავშირებს მის კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტს, თუმცა კანონმდებლობა გამონაკლისს უშვებს, რა დროსაც შესაძლებელია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება. ასეთ დროს გადაწყვეტილება აღსასრულებლად მიექცევა მიღებისთანავე, დაუყოვნებლივ, მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე, რაც დასაშვებია კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში ან ისეთი გარემოებების სარწმუნოდ დადასტურებისას, რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების

აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან გადამხდევინებელს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს. სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომელიც განსაზღვრავს კონკრეტული დავების ჩამონათვალს, როდესაც კანონიერ ძალაში შესვლამდე დასაშვებია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიმართვა, ხოლო "ზ" ქვეპუნქტით გაფართოებულია ამ გარემოებათა წრე და სასამართლოს ენიჭება უფლებამოსილება, მხარის თხოვნის საფუძველზე დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიაქციოს ნებისმიერი სხვა გადაწყვეტილება განსაკუთრებული გარემოებების არსებობისას. ასეთ შემთხვევაში, შუამდგომლობის დაკმაყოფილების საკითხი სასამართლოს შეხედულებაზეა დამოკიდებული და, როგორც წესი, სასამართლო საკითხს წყვეტს საქმის გარემოებების ყოველმხრივი ანალიზის და იმ შესაძლო რისკების გონივრულ ფარგლებში შეფასებით, რაც შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარს შეიძლება მოჰყვეს. სასამართლომ გადაწყვეტილებაში ასევე მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმად, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელია იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის უზრუნველყოფას.

სასამართლოს შეფასებით, განხილულ შემთხვევაში მოსარჩელე მიუთითებდა მხოლოდ საპროცესო ნორმაზე, რომელშიც აღნიშნულია სასამართლოს უფლებამოსილებაზე, რომ სასამართლოს შეუძლია დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება, მაგრამ მოსარჩელე არ ასაბუთებდა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის აუცილებლობას და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოებების არარსებობას, რის გამოც შუამდგომლობა არ დაკმაყოფილდა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ დადგენილ სადავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია მის მიერ სადავო ფართის კანონიერად ფლობა და მიუთითა, რომ მოპასუხეს არანაირი მტკიცებულება ფართის კანონიერად ფლობის დასამტკიცებლად არ წარუდგენია. აპელანტის განმარტებით, მან შესაგებელში მიუთითა, რომ სადავო ქონება მას მოპასუხის საკუთრებაში გადასცა მოტყუებით და მოპასუხის მხრიდან ფსიქოლოგიური ზეწოლისა და მუქარის საფუძველზე, აღნიშნული კი ხდებოდა ზეპირსიტყვიერად და მხოლოდ პირადი საუბრების დროს და ამის პირდაპირი მტკიცებულება არ არსებობს, თუმცა საგულისხმოა იქ ფაქტი, რომ სადავო ქონების ღირებულება ბევრად აღემატება ნ----- ქ-----ის მიერ

შესასრულებელი ვალდებულების მოცულობას. აპელანტის განმარტებით, რომ არა ფსიქოლოგიური ზეწოლა და მუქარა, აპელანტი არ გადასცემდა სს „ს-----ს“ საკუთრების უფლებას. აპელანტის განმარტებით, სსკ-ს 85-ე და 54-ე მუხლების საფუძველზე მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულება უნდა ჩაითვალოს ბათილად, ვინაიდან იგი დაიდო ზეწოლის საფუძველზე და ხელშეკრულების შინაარსი ამორალურია, რამდენადაც სესხად აღებული ხელშეკრულების ოდენობა უნდა ჩაითვალოს სადავო ქონების ნასყიდობის საფასურად, რომელიც ბევრად ნაკლებია, ვიდრე სადავო ქონების ღირებულება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ ნ---- ქ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ნ---- ქ-----ის სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო

სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს. კერძოდ, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერით ქ. თბილისში, ს-----ა, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (საკადასტრო კოდით N-----) ს.ს. „ს-----ის” საკუთრებად რეგისტრირებულია შენობა N1-დან პირველი სართული 56.2 კვ.მ. შენობა N2-დან პირველი სართული 11.58 კვ.მ. (ს.ფ. 23). საჯარო რეესტრის ამონაწერით ასევე დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება მიწის ნაკვეთი 116 კვ.მ.; შენობა-ნაგებობა N1 - 23.2 კვ.მ. (საკადასტრო კოდით N-----) რეგისტრირებულია ს.ს. „ს-----ის” საკუთრებად (ს.ფ. 25).

ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება მიწის ნაკვეთი 7 კვ.მ.; შენობა-ნაგებობა N1 (საკადასტრო კოდით N-----) ასევე, რეგისტრირებულია ს.ს. „ს-----ის” საკუთრებად (ს.ფ. 27).

სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ს-----ა, მ-----ში და N--ში მდებარე, მოსარჩელე ს.ს. ს-----ი“-ს საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას ფლობს მოპასუხე ნ---- ქ-----ე. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია აღნიშნული ქონების კანონიერად ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

პალატა განმარტავს, რომ 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. პალატა მიუთითებს, რომ არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლობიერებისთვის 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 სს „ს-----ი“ წარმოადგენს ზემოთ მითითებული 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 მფლობელებს.

პალატა მიუთითებს, რომ აპელანტის მიერ მითითებული გარემოება, რომ ნ--- ქ-----ის მიერ გადაცემული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება რამდენჯერმე აღემატება ნ--- ქ-----ის მიერ შესასრულებელი ვალდებულების მოცულობას, ხოლო უძრავი ქონების გადაცემა მოხდა ზეწოლისა და მუქარის საფუძველზე, ვერ გახდება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი. თუკი აპელანტი მიიჩნევს, რომ სადავო უძრავი ქონების გადაცემით სს „ს-----მა“ იმაზე მეტი სარგებელი მიიღო, ვიდრე სესხის ხელშეკრულებით იყო გათვალისწინებული, აღნიშნული შესაძლოა გახდეს დამოუკიდებელი სარჩელის პირობებში განხილვის საგანი, რომელიც გამოკვლეულ უნდა იქნას მხარეთა ახსნა-განმარტებისა და მტკიცებულებათა შესწავლის შედეგად. შესაბამისად, აღნიშნული ვერ შეფასდება საჯარო რეესტრის ამონაწერის უზუსტობის დამდგენ გარემოებად. ამდენად, აპელანტის მიერ ვერ მტკიცდება საჯარო რეესტრის ამონაწერის უზუსტობა, რის გამოც სს „ს-----ის“ საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე, მდებარე ქ. თბილისში, ს-----ა, მე-2 ჩიხი N1ა-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (საკადასტრო კოდით N-----) შენობა N1-დან პირველი სართული 56.2 კვ.მ. შენობა N2-დან პირველი სართული 11.58 კვ.მ. (ს.ფ.23); ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება: მიწის ნაკვეთი 116 კვ.მ.; შენობა-ნაგებობა: N1 _ 23.2 კვ.მ. (საკადასტრო კოდით N-----); ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება: მიწის ნაკვეთი 7 კვ.მ.; შენობა-ნაგებობა: N1 (საკადასტრო კოდით N-----), დადგენმდილად უნდა იქნეს მიჩნეული.

რაც შეეხება ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთ აუცილებელ პირობას, რომ 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 მართლობიერება.

პალატა კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი ვერ გახდება აპელანტის მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება არის ბათილი, ვინაიდან იგი დაიდო ზეწოლის საფუძველზე და არის ამორალური. ასევე გადაწყვეტილების გაუქმების საუძვლად ვერ იქნება მიჩნეული ის გარემოებაც, რომ სადავო ქონების ღირებულება ბევრად აღემატება სესხად

აღებული

თანხის

ოდენობას.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 85-ე და 54-ე მუხლებზე მითითება აპელანტის მხრიდან, მტკიცებულებათა გარეშე, მხოლოდ ზეპირი ახსნა-განმარტების საფუძველზე, ვერ გახდება მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმების წინაპირობა. პალატა ასევე მიუთითებს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. შეუძლებელია, ლეგიტიმური საფუძვლის გარეშე შეიზღუდოს მესაკუთრის უფლება - მისი სურვილის შესაბამისად გამოიყენოს მის საკუთრებაში არსებული ქონება. მოცემულ შემთხვევაში ბანკს აქვს ლეგიტიმური უფლება მოითხოვოს მისი ქონების მფლობელობაში გადაცემა იმ პირობებში, როდესაც ქონების მიმართ არ არსებობს არც სახელშეკრულებო ბოჭვის ან კანონისმიერი შეზღუდვის რაიმე საფუძველი. შესაბამისად, აპელანტი არ არის უფლებამოსილი უგულვებელყოფოს მესაკუთრის მოთხოვნა.

ამდენად, ვინაიდან სახეზე იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები (ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება), საქალაქო სასამართლომ მართებულიად მიიჩნია, რომ სს „ს-----ის“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო და ნ--- ქ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილიყო სს „ს-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ს-----ა, მე-2 ჩიხი N1ა-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (საკადასტრო კოდით #-----) შენობა N1-დან პირველი სართული 56.2 კვ.მ. შენობა N2-დან პირველი სართული 11.58 კვ.მ. (ს.ფ.23); ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება: მიწის ნაკვეთი 116 კვ.მ.; შენობა-ნაგებობა: N1 - 23.2 კვ.მ. (საკადასტრო კოდით N-----); ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება: მიწის ნაკვეთი 7 კვ.მ.; შენობა-ნაგებობა: N1 (საკადასტრო კოდით N-----).

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ--- ქ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1-ე მუხლის 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.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 160.00 ლარის ოდენობით, თუმცა, ვინაიდან სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ---- ქ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, დასაბუთებული განჩინების მხარისათვის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;

მოსამართლე

მაია სულხანიშვილი