



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

06 ივნისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - გელა ქირია

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტები (მოპასუხეები) - თ-----, ზ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - რ-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 04.12.2017 წლის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღება სარჩელის უარყოფის შესახებ

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 04.12.2017
წლის გადაწყვეტილებით რ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა, თ-----
---სა და ზ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ქ.
თბილისში, ტ----- მდებარე ბინა #-, ფართით 139,57 კვ.მ.
(საკადასტრო კოდი #-----) და უძრავი ქონება თავისუფალ

მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრე რ-----ს.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ.თბილისში, ტ-----
მდებარე ბინა #-, ფართით 139,57 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი #-----)
რეგისტრირებულია რ-----ს საკუთრებად.

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ნივთის გამოსყიდვის
უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება #-----, დამოწმების თარიღი 0-----
(ს.ფ. 24-25).

2015 წლის 9 ნოემბერის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე რ-----
-----ს საკუთრებად აღირიცხა ქ. თბილისში, ტ----- მდებარე
ბინა #-, ფართით 139,57 კვ.მ, ნასყიდობის საგანის ღირებულება განისაზღვრა
46000 ა.შ.შ დოლარით, გამოსყიდვის ვადა განისაზღვრა 2----- (ს.ფ.
21-23);

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

რ-----ს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ფლობენ თ-----
და ზ-----ს. მათ არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოებების დამადასტურებელი
მტკიცებულებები, რომ სადავო ქონებას ფლობენ კანონიერად (იხ.
შესაგებელი, ს.ფ. 30-38).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 171-ე
მუხლებზე და განმარტა, რომ 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან
გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო
რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით
რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის
პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ
დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერით ქ. თბილისში, ტ-

----- მდებარე ბინა #-, ფართით 139,57 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი #--
-----) რეგისტრირებულია რ-----ს საკუთრებად. ანუ, მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო, მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ სარჩელი მიიჩნია დასაბუთებულად და დააკმაყოფილა სრულად.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

2-----ს თ-- ბ-----მა აიღო სესხი რ-----საგან და ი-----
----- 40 000 აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის უზრუნველსაყოფად გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, გამოსყიდვის უფლებით. სულ, მოსარჩელესთვის აპელანტს გადახდილი აქვს 13 800 აშშ დოლარი, ხოლო როგორც კი ხელი შეეშალა სესხის დაბრუნებაში, ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულმა რ-----მ მოითხოვა ბინიდან მათი გამოსახლება და ასე დაეუფლა ქონებას, რომელიც შეფასებულია 105 000 აშშ დოლარად, რაზედაც სასამართლოს არ უმსჯელია.

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 პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, კერძოდ,

საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ.თბილისში, ტ-----
მდებარე ბინა #-, ფართით 139,57 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი #-----)
რეგისტრირებულია რ-----ს საკუთრებად.

უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია 2015 წლის 9 ნოემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, გამოსყიდვის უფლებით. ნასყიდობის საგანის ღირებულება განისაზღვრა 46 000 ა.შ.შ დოლარით, გამოსყიდვის ვადა განისაზღვრა 2-----, რომელიც მხარეთა შეთანხმებით გაგრძელდა 2016 წლის 14 აგვისტომდე.

გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდეგ, შემძენი ხდებოდა ერთპიროვნული მესაკუთრე და დამატებით შეთანხმებას ან დადასტურებას ხელშეკრულება არ საჭიროებდა.

პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ რ-----ს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას თ----- და ზ----- ფლობენ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის 1-ლი აბზაცი, 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 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით

მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, მაგრამ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

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, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების 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.

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 საფუძველად 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.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ დაადასტურა, რომ არის სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო მოწინააღმდეგე მხარემ, სათანადო მტკიცებულებებზე მითითებით, ვერ დაადასტურა, რომ უძრავ ქონებას ფლობენ მართლზომიერად, რაც მათთვის არახელსაყრელი შედეგის მომტანია.

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

პალატა განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, რ----- არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო აპელანტებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ან კანონისმიერი საფუძველი მესაკუთრის უფლების შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, რ----- უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

რაც შეეხება აპელანტების პოზიციას სადავო უძრავი ქონების უფლების დამდგენი დოკუმენტის ბათილობის საფუძველზე დაკავშირებით, პალატა განმარტავს, რომ აღნიშნული არ წარმოადგენს მოცემული დავის საგნის ფარგლებში საკვლევ გარემოებას. აპელანტებს თ-- ბ-----სა და ზ-----ს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად შეუძლიათ დამოუკიდებელი სარჩელით იდაონ გარიგების ბათილად ცნობის თაობაზე.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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 მიაჩნია, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ

სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლდებიან მხარეები, რომლებიც დადგენილი წესით რეგისტრირებული არიან სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და იღებენ საარსებო შემწეობას.

აპელანტები არიან აღნიშნული კატეგორიის პირები და გათავისუფლებული არიან

სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. თ-----სა და რ---- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 04.12.2017 წლის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტები გათავისუფლებული არიან სასამართლო ხარჯებისაგან;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;

მოსამართლე

გელა ქირია

