



**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

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტი (მოპასუხე) - ლ-----

წარმომადგენელი - ი-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ვ-----

წარმომადგენელი - დ-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 30.10.2017 წლის გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღება სარჩელის უარყოფის თაობაზე**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 30.10.2017

წლის გადაწყვეტილებით ვ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა; აღკვეთილი იქნა საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა და მოპასუხე ლ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა მოსარჩელის კუთვნილი ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, მ-----, მ-----, კ-----, ბ-----, ს-----

2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. საქმეზე უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.2. 1----- წელს დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, მ-----, მიკრო/რაიონი I, კ-----, ბ-----, საკადასტრო კოდით N-----, მესაკუთრეს წარმოადგენს ვ----- და საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება რეგისტრირებულია მის სახელზე (მტკიცებულება: ხელშეკრულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 14, 15-16).

2.3. ვ-----ს სახელზე რეგისტრირებულ სადავო უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობს მოპასუხე ლ----- და იმყოფება მის მფლობელობაში (მტკიცებულება: სარჩელი, მხარეთა ახსნა-განმარტება, 2017წლის 04ოქტომბრის სხდომის ოქმი, ს.ფ. 1-12, 66-76).

2.4. ვ-----ს მეუღლე - ე----- გარდაიცვალა 2-----ს (მტკიცებულება: გარდაცვალების მოწმობა, ს.ფ. 17)

2.5. მოპასუხემ მიუთითა, რომ სადავო ბინას ფლობს მართლზომიერად, არის დევნილი, ჰყავს 7 სულიანი ოჯახი და ბინას ფლობს ნ-----ს თანხმობით. აღნიშნულ გარემოება არ გაიზიარა სასამართლომ, ვინაიდან სადავო უძრავი ქონება არ წარმოადგენს დევნილთა კომპაქტურად ჩასახლების ობიექტს და არც ნ-----ს საკუთრებას, ხოლო რაიმე სხვა საფუძველი, რაც მოპასუხის მხრიდან სადავო ბინის ფლობას გახდიდა მართლზომიერს, მოპასუხეს არ მიუთითებია. (მტკიცებულება: შესაგებელი, 2017წლის 04 ოქტომბრის სხდომის ოქმი, ს.ფ. 31-38, 66-76).

3. 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 სამი წინაპირობა: 1. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, 2. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და 3. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური, რომლითაც მესაკუთრე ახდენს სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მისი საკუთრების ვინდიცირებას, მისი გამოთხოვის გზით. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს.

სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, მ-----ს I მ/რ-ის, ბინა N-----, საკადასტრო კოდით N-----, მესაკუთრეს წარმოადგენს ვ----- და სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დადასტურდება, ის ნამდვილია.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ სარჩელი მიიჩნია საფუძვლიანად და დააკმაყოფილა სრულად.

4. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სარჩელის მიხედვით, ვ-----მ 2005 წელს დატოვა საქართველო და სადავო ბინაში საცხოვრებლად დარჩა მისი მეუღლე ე-----, რომელიც გარდაიცვალა 2-----ს. ამის შემდეგ, მისი (ვ-----ს) ნებართვით, ბინაში ცხოვრობდა ე-----ს არარეგისტრირებული მეუღლე ლ-----ს. სწორედ ამ უკანსკნელის ნებართვით და მასთან გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე 2008 წლიდან აპელანტი თავის ოჯახით ცხოვრობს სადავო ბინაში, ხოლო ლ-----ს გარდაცვალების შემდეგ ხელშეკრულება გაგრძელდა მის შვილთან ნ-----სთან. ამდენად, ბინაში ცხოვრების უფლება მიმნიჭებული აქვს ლ-----სგან და ნ-----სგან.

5. 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.

6. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

1----- წელს დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, მ-----, მიკრო/რაიონი I, კ-----, ბ-----, საკადასტრო კოდით N-----, მესაკუთრეს წარმოადგენს ვ----- და საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება რეგისტრირებულია მის სახელზე.

ვ-----ს სახელზე რეგისტრირებულ სადავო ბინას ფაქტობრივი ფლობით ფლობს ლ-----.

პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ ვ-----ს საკუთრებად რეგისტრირებულ სადავო უძრავ ქონებას ლ----- ფლობს 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 კლინდება 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 კლინდება 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.

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

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.

წარმოდგენილი სარჩელით და მასზე დართული მტკიცებულებებით მოსარჩელემ სრულად დაადასტურა მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოება, რომ არის სადავო ბინის მესაკუთრე, ხოლო აპელანტს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად, მესაკუთრესთან დადებული გარიგების საფუძველზე. ანუ, აპელანტმა ვერ დაადასტურა მხარეთა შორის რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობის, ან კანონისმიერი სხვა საფუძვლის არსებობა მესაკუთრის უფლების შებოჭვისათვის და შესაბამისად, ვ-----
----- უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას, რომლითაც სრულად დაკმაყოფილდა სარჩელი. ამასთან, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას, რომ უძრავი ქონებით სარგებლობის უფლება მიღებული აქვს თავად მესაკუთრისგან, ვინაიდან აღნიშნულს უარყოფს მოსარჩელე (მესაკუთრე), ხოლო სხვა სახის სათანადო მტკიცებულება, რაც ამ გარემოებას დაადასტურებდა მოპასუხეს (აპელანტს) არ წარმოუდგენია.

7. 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 საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და მიაჩნია, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო ხარჯები უნდა დაეკისროს აპელანტს, როგორც წაგებულ მხარეს, რაც მის მიერ გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. ლ------ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ოქტომბრის 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

გელა ქირია