



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

27 ივნისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გელა ქირია

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტი (მოპასუხე) - გ-----

წარმომადგენელი - ა-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - შ-----

წარმომადგენელი - გ-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - სიღნაღის რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 03 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 03 ოქტომბრის
გადაწყვეტილებით შ-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა და
მოპასუხის გ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა
შ-----ის“ საკუთრებაში არსებული, უძრავი ქონება მდებარე
მდებარე ს-----ს რაიონი, ს-----, ქუჩა 1-- ჩიხი 2- N-- ნაკვეთის

საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო); დაზუსტებული ფართობი: 750.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: საცხოვრებელი განაშენების ფართი: 518 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 5----- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მოსარჩელეს შ-----
-----ის“.

2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. გადაწყვეტილება არ შეიცავს მითითებას უდავო ფაქტობრივ გარემოებებზე.

სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.2. 09.06.2--- წ. ს----- ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონება მდებარე ს-----ს რაიონი, ს-----, ქუჩა 1-- ჩიხი 2- N-- საკადასტრო კოდი: 5-----, წარმოადგენდა გ-----ს საკუთრებას; უფლების დამდგენი დოკუმენტად მითითებულია თბილისის საქალაქო სასამართლოს N2/17002-14 გადაწყვეტილება; ამონაწერის მიხედვით უძრავი ქონება დატვირთულია იპოთეკით, 1-ლი იპოთეკარი - ს----- (იპოთეკის რეგისტრაციის თარიღი:2-----.) მე-2 იპოთეკარი - დ----- (იპოთეკის რეგისტრაციის თარიღი:24.01.2012წ.)

2.3. 21.11.2--- წ. ს----- ამონაწერის მიხედვით სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენს შ-----ის“ საკუთრებას, უფლების დამდგენი დოკუმენტი - განკარგულება N----- ს--- “-----

2.4. 2017 წლის 10 თებერვალს მოსარჩელის მიერ გ-----ს გაეგზავნა შეტყობინება, რითიც მიეცა მითითება, გონივრულ ვადაში, შეეწყვიტა უკანონო მფლობელობა, ნებაყოფლობით დაეტოვებინა სადავო უძრავი ქონება და გადაეცა გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

2.5. ს-----ს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2----- N----- განკარგულების თანახმად, მოვალე გ-----ს კუთვნილი სადავო უძრავი ქონება 2--- წლის 1-----ს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე შეიძინა შ-----
-----ისმა“, 8700 ლარად.

2.6. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გ----- ფლობს შ-----
-----ის“ კუთვნილ სადავო უძრავ ქონებას.

სასამართლომ განმარტა, რომ ნივთის მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც ნივთს ფლობს სამართლებრივად ნამდვილი უფლების საფუძველზე. ეს უფლება შეიძლება წარმოშობილი იყოს გარიგების, ადმინისტრაციული აქტის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველიდან. მით უფრო უძრავ ქონებაზე ნებისმიერი სახის გარიგება მოითხოვს მის წერილობით ფორმით დადებასა და რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. შესაბამისად მოპასუხის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება უძრავი ქონების კანონიერად ფლობასთან დაკავშირებით. საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება გავიდა მოპასუხის საკუთრებიდან და დღეის მდგომარეობით მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენს.

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 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 ს-----
დან, 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.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ამონაწერით ს-----დან დგინდება, რომ სადავო უძრავი ქონება 2--- წლის 21 ნოემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს შ-----ის“ საკუთრებას. მოპასუხე მხარემ ვერ წარმოადგინა ამ ქონების მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

სასამართლომ განმარტა, რომ შ-----ი“ არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო, მოპასუხემ ვერ დაადასტურა, რომ გააჩნია სადავო ნივთის ფლობის უფლება. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც შეიძლებოდა მოსარჩელეები (მესაკუთრე)

შეზღუდულიყვნენ მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელები უფლებამოსილი არიან სრულყოფილად განახორციელონ კუთვნილ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. მოპასუხე უძრავ ნივთზე ფაქტობრივ მფლობელობას ახორციელებს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ამით კი, როგორც არამართლზომიერი მფლობელი, ხელყოფს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას.

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

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდა სადავო უძრავ ნივთით მოპასუხის მიერ უკანონო მფლობელობა. ასეთ პირობებში კი, საწინააღმდეგოს მტკიცების ტვირთი გადავიდა მოპასუხე მხარეზე, რომელმაც მხოლოდ საკუთარი ახსნა-განმარტება დაუპირისპირა და თავისი პოზიციის დასადასტურებლად სასამართლოს ვერ წარუდგინა რაიმე მტკიცებულება.

4. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სადავო საცხოვრებელი სახლი მდებარეობს სოფელში და ის გასხვისებამდე ეკუთვნოდათ კომლის წევრებს, სადაც ისინი დღემდე ცხოვრობენ. ამასთან, აღნიშნული უძრავი ქონების მოსარჩელის მირ შეძენა წარმოადგენდა უკანონო ქმედებას, რადგან აპელანტი არ იქნა გაფრთხილებული აუქციონის ჩატარების თაობაზე.

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 დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ს----- მონაცემებით სადავო უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით 5-----
---- წარმოადგენს შ-----ი“ საკუთრებას.

ასევე დადგენილია, რომ შ-----ის“ საკუთრებად რეგისტრირებულ სადავო უძრავ ქონებას კ----- ფლობს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის 1-ლი აბზაცით, 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 ს-----დან.

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 ს-----დან, 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 მართლზომიერად, მესაკუთრესთან დადებული გარიგების საფუძველზე. ანუ, აპელანტმა ვერ დაადასტურა მხარეთა შორის რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობის, ან კანონისმიერი სხვა საფუძვლის

არსებობა მესაკუთრის უფლების შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, შ-----
-----ი“ უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის
საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული
უფლებები.

რაც შეეხება აპელანტის არგუმენტებს, პალატას მიაჩნია, რომ ვინაიდან
აუქციონის შედეგებისა და ს----- მონაცემების გაუქმების
მოთხოვნით მხარეს დავა არ აღუძრავს, მხოლოდ ამ გარემოებებზე მითითება
ვერ გააქარწყლებს რეესტრის მონაცემებს სადავო ქონების კუთვნილობასთან
დაკავშირებით. შესაბამისად, მითითებული გარემოებები ვერ განდება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან შეცვლის საფუძველი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა სრულად ეთანხმება პირველი
ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას, რომლითაც სრულად
დაკმაყოფილდა სარჩელი.

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.

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 და უნდა
დარჩეს ბიუჯეტში გადანდილად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. გ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 03
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
ქირია**

გელა