

საქმე № 330210016001475676
№2ბ/2769-2018



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
შემადგენლობა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი - გელა ქირია
მოსამართლეები: გოგიტა თოთოსაშვილი, ლევან გვარამია

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი (მოპასუხე) - კ-----

წარმომადგენელი - ვ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ნ-----

წარმომადგენელი - ა-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.03.2017 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 22.03.2017 წლის გადაწყვეტილებით ნ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა და კ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- ქ. N---- ს----- ბ----- - ფართი 223.50 კვ.მ., ტერასა 33.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდი: 0----- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა ნ-----

2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა N---- ს----- ბინა 15 – 223.50 კვ.მ. და ტერასა 33.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდი: 0----- მესაკუთრეა ნ----- . უფლების დამდგენ დოკუმენტებს წარმოადგენს: უძრავი ქონების იპოთეკისა და ნასყიდობის შესახებ ერთიანი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 3-----

2.2. სასამართლომ მიუთითა, რომ მიუხედავად მოპასუხის მითითებისა ხელშეკრულების მოჩვენებითობასთან დაკავშირებით, წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე და განსახილველი სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მოპასუხე ფლობს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. სასამართლომ განმარტა, რომ მოპასუხის მიერ მითითებული გარემოება არის ცალკე დავის საგანი და მოცემულ შემთხვევაში მსჯელობს მხოლოდ იმ მტკიცებულებების საფუძველზე, რაც დავის საგანთან მიმართებაში არის რელევანტური.

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 მართლობიერებისათვის 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 პირველი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათიუზუსტობა.

უძრავი ქონების მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამდენად, მიჩნეული იქნა, რომ სარჩელი იყო დასაბუთებული და დაკმაყოფილდა სრულად.

4. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სასამართლოს არ ჰქონდა არავითარი მტკიცებულება საქმეში, რაც გააბათილებდა შესაგებელსა და მასზე დართულ მტკიცებულებებს, რაც ადასტურებს რომ მოსარჩელეს სადაო ბინა არ შეუძენია და იგი არ არის მისი რეალური მესაკუთრე. მას არ წარმოუდგენია სადაო ბინის ფორმალური გამყიდველისათვის ბინის საზღაურის გადაცემის შესახებ დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება. ხელშეკრულება გაფორმდა მხოლოდ იპოთეკური სესხის უზრუნველყოფის მიზნით. და ამ, სესხზე სავალდებულო ყოველთვიური შესატანი მოსარჩელეს არ განუხორციელებია.

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 ხელმოკრედ 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:

საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, სადავო უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: 0-----) მესაკუთრეა ნ-----. ამასთან, უფლების დამდგენ დოკუმენტებს წარმოადგენს: უძრავი ქონების იპოთეკისა და ნასყიდობის შესახებ ერთიანი ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 3-----

ნ-----ს სახელზე რეგისტრირებულ სადავო ბინას ფაქტობრივი ფლობით ფლობს კ-----.

პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ ნ-----ს საკუთრებად რეგისტრირებულ სადავო უძრავ ქონებას კ----- 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 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.

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 (მოწინააღმდეგე მხარემ) 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 შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, ნ----- 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, რაც შეეხება აპელანტის პოზიციას სადავო უძრავი ქონების უფლების დამდგენი დოკუმენტის ბათილობის საფუძველზე დაკავშირებით, პალატა განმარტავს, რომ აღნიშნული არ წარმოადგენს მოცემული დავის საგნის ფარგლებში საკვლევ გარემოებას. აპელანტს - კობა ბუჩუკურს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად შეუძლია დამოუკიდებელი სარჩელით იდაოს 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 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, რაც მის მიერ გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით და უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. კ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 მარტის 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.

თავმჯდომარე

გელა ქირია

მოსამართლეები:

ლევან

გვარამია

გოგიტა

თოთოსაშვილი

