



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

04 ივლისი, 2018 წელი
თბილისი

ქალაქ

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გელა ქირია

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ფ-----ე (მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე - ე-----ა (მოსარჩელე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რ-----ის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

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:

რ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017
წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ე-----ას სარჩელი
დაკმაყოფილდა. ფ----- სხირტლაძის მფლობელობიდან გამოთხოვილი
იქნა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. რ-----

--ი, მ-----, კ-----, ბ----- (ს/კოდი 0-----) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარდა ე-----ას.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, უდავო ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებას არ შეიცავს;

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. რ-----ში, მ-----, კ-----, ბ-----ის (საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრეა ე-----ა. მას საკუთრების უფლება მიღებული აქვს 1992 წლის 23 ოქტომბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2015 წლის 12 ნოემბერს გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ე-----ა არის ქ. რ-----ში, მ-----, კ-----, ბ-----ის (საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრე. საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2015 წლის 9 ნოემბერს, ხოლო საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველად მითითებულია 1992 წლის 23 ოქტომბერს დადებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება.

2.2. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ფ-----ე ე-------ას საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ბინაში 2016 წლიდან ცხოვრობს მოსარჩელის თანხმობით, უსასყიდლოდ.

მოპასუხის განმარტებით ბინა იყო მიტოვებული და საცხოვრებლად შევიდა უნებართვოდ, შემდგომ თავად მოიძია მესაკუთრე და 2016 წლიდან ბინაში ცხოვრობს მესაკუთრის ნებართვით. მოსარჩელის განმარტებით, 2016 წელს მან ნება დართო ფ-----ეს დროებით ეცხოვრა მის ბინაში, ვიდრე არ მოძებნიდა სხვა საცხოვრებელს ან შეთანხმების შემთხვევაში გააფორმებდნენ ქირავნობის ხელშეკრულებას.

ამდენად, მხარეთა განმარტების საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე სადაო ბინას ფლობს რამდენიმე წელია, თავდაპირველად ბინას დაუფლა მესაკუთრის ნებართვის გარეშე, ხოლო, 2016 წლიდან მფლობელობა გააგრძელა მესაკუთრის ნებართვით დროებით, სხვა საცხოვრებლის მოძიებამდე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეებს სადაო ბინის მფლობელობის საკითხზე დადებული შეთანხმება თავისი არსით ყველაზე მეტად თხოვების სამართლებრივ ურთიერთობის მსგავსი იყო, რადგან თხოვებისათვის იყო დამახასიათებელი უსასყიდლოდ

ნივთის გადაცემა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 615-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, თხოვნის ხელშეკრულებით გამნათხოვრებელი კისრულობს ვალდებულებას გადასცეს მონათხოვრეს ქონება დროებით უსასყიდლო სარგებლობისათვის. ამავე კოდექსის 619-ე მუხლის მიხედვით, 1. მონათხოვრემ უნდა გასწიოს ნათხოვარი ნივთის მოვლისათვის საჭირო ჩვეულებრივი ხარჯები. 2. გამნათხოვრებლის მოვალეობა სხვა ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე განისაზღვრება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესებით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ფ-----ე სადაო ბინაში ცხოვრობდა 2015 წლამდე მესაკუთრესთან შეტანხმების გარეშე, რადგან მოპასუხის განმარტებით, ბინაში არავინ ცხოვრობდა და მიტოვებული იყო. თუმცა, ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე მესაკუთრის ნებართვით 2015 წლის შემდეგ ბინის მფლობელობა გააგრძელა მესაკუთრის თანხმობით. მხარეთა შეთანხმებით ბინის სარგებლობის საფასურის მესაკუთრისათვის გადახდაზე არ შეთანხმებულან. ბინით სარგებლობა მოპასუხეს შეეძლო იმ მიზნით, რომ მოეძებნა სხვა საცხოვრებელი ადგილი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3. სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველი სარჩელი იყო ვინდიკაციური, რომლის სამართლებრივი საფუძველს წარმოადგენდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, რომლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლოს განმარტებით, ამგვარი სარჩელების განხილვისათვის აუცილებელია სამი ფაქტობრივი გარემოების ერთობლივად არსებობა. მოსარჩელე უნდა იყოს სადაო ქონების მესაკუთრე; მოპასუხის მფლობელობაში უნდა იყოს სადაო ქონება; მოპასუხე მოსარჩელის ქონებას უნდა ფლობდეს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ესე იგი რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და

სისრულის პრეზუმფციის პრინციპის თანახმად, მოსარჩელე არის სადაო საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრე, რადგან მისი საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ნამდვილი გარიგების საფუძველზე, პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე. მოსარჩელის საკუთრების უფლება შეცილებული სადაო არ არის.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამ ნორმის საფუძველზე მოსარჩელე ე-----
-----ა იყო სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრე, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში, ხოლო საკუთრების უფლება მოპოვებული ჰქონდა 1992 წლის 23 ოქტომბერს დადებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე. ამდენად, მოსარჩელე 1992 წლიდან იყო სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრე.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შემოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს ქონებით, 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 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

სასამართლოს განმარტებით, საკუთრების უფლების შინაარსში შედის მესაკუთრის უფლებამოსილება ისარგებლოს, ფლობდეს კუთვნილ ნივთს, განკარგოს იგი ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო შემოჭვის ფარგლებში. მესაკუთრეს დასახელებულ ნორმაში მითითებული უფლებამოსილებები გააჩნია კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო შემოჭვის ფარგლებში, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტური უფლება არ არის და მესაკუთრის უფლება შემოზღუდულია სხვათა მართლზომიერი უფლებებით.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით აღიარებული და უზრუნველყოფილია საკუთრების და მემკვიდრეობის უფლება, ამ უფლების გაუქმება დაუშვებელია. კონსტიტუცია ასევე დასაშვებად მიიჩნევს საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების უფლების შეზღუდვას კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. თუმცა კონსტიტუციის ეს ნორმა ასევე შეიცავს დათქმას, რომლის გათვალისწინება აუცილებელია საკუთრების უფლების

შეზღუდვის დაწესებისას. კერძოდ, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების უფლების შეზღუდვა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებაზე, რომლის თანახმად, „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შეძენის გზით ქონების დაგროვებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის N3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჰეისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“).

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, მესაკუთრეს იმ შემთხვევაში არ შეუძლია მოითხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, თუ მფლობელს გააჩნია ამ ნივთის ფლობის უფლება. ფლობის უფლებაში იგულისხმება მხოლოდ ნივთის მართლზომიერი ფლობა, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისად დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

სასამართლოს განმარტებით, ამ ნორმის საფუძველზე მესაკუთრე უფლებამოსილია მოითხოვოს ნივთის დაბრუნება იმ პირისაგან ვინც ამ ნივთს არამართლზომიერად ფლობს, ხოლო მართლზომიერი მფლობელობა ემყარება გარიგებას ან კანონს. შესაბამისად პირი მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, როცა მფლობელობის უფლება მინიჭებული აქვს კანონით, ნორმატიული აქტის საფუძველზე ან მოპოვებული აქვს მესაკუთრესთან შეთანხმებით. სარჩელის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია იმის დადგენა, მოპასუხე ქონებას ფლობს თუ არა მართლზომიერად და მესაკუთრის პრეტენზია მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ მართლზომიერია თუ არა, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხე 2016 წლიდან მესაკუთრესთან

დადებული ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე ფლობდა სადაო ბინას უსასყიდლოდ, ეს შეთანხმება კი თხოვების სამართლებრივი ურთიერთობის მსგავსი იყო, რადგან ქონების უსასყიდლოდ სარგებლობა თხოვების ხელშეკრულების შინაარსის განმსაზღვრელი იყო.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის თანახმად კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ან ხელშეკრულებათა შინაარსი. ამ ნორმით აღიარებულია სამოქალაქო სამართლის ძირითადი პრინციპი - მხარეთა ნების ავტონომია, რაც ნიშნავს პირის უფლებას საკუთარი სურვილისამებრ დადოს ხელშეკრულება და განსაზღვროს მისი შინაარსი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 615-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, თხოვების ხელშეკრულებით გამნათხოვრებელი კისრულობს ვალდებულებას გადასცეს მონათხოვრეს ქონება დროებით უსასყიდლო სარგებლობისათვის. ამავე კოდექსის 619-ე მუხლის მიხედვით, 1. მონათხოვრემ უნდა გასწიოს ნათხოვარი ნივთის მოვლისათვის საჭირო ჩვეულებრივი ხარჯები. 2. გამნათხოვრებლის მოვალეობა სხვა ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე განისაზღვრება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესებით. 621-ე მუხლის თანახმად, 1. მონათხოვრე მოვალეა თხოვების ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ ნათხოვარი ნივთი უკან დააბრუნოს. 2. თუ ხელშეკრულებით ვადა არ არის განსაზღვრული, მაშინ გამნათხოვრებელს შეუძლია ნივთი დაიბრუნოს გამიზნული სარგებლობისათვის საჭირო დროის გასვლის შემდეგ; ხოლო, თუკი მიზანი არ არის განსაზღვრული, მაშინ მას შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს მისი დაბრუნება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში თავდაპირველად მოპასუხე მესაკუთრის ნებართვის გარეშე, თვითნებურად დაეუფლა სადაო ბინას, ხოლო 2016 წელს მესაკუთრესთან ზეპირი შეთანხმებით გააგრძელა ბინაში ცხოვრება უსასყიდლოდ, იმ დრომდე ვიდრე სხვა საცხოვრებელ ბინას შეარჩევდა. ეს მოქმედება კი თხოვების ხელშეკრულებისათვის იყო დამახასიათებელი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეთა შეთანხმება თხოვების შესახებ ბინის მართლზომიერ მფლობელობას წარმოშობდა იმ დრომდე, ვიდრე მესაკუთრე არ გამოავლენდა ნებას მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ,

რადგან მოპასუხეს მესაკუთრის თანხმობით ბინაზე მფლობელობა შეუნარჩუნდა კონკრეტული მიზნით - მოპასუხეს უნდა მოეძებნა სხვა საცხოვრებელი ბინა. ამდენად, შეთანხმების მიხედვით, მოპასუხის მფლობელობა დროებითი იყო.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ გამოვლენილი ნების საფუძველზე შეწყდა მხარეთა შორის 2016 წლიდან წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობა, რაც განაპირობებდა მოპასუხის მხრიდან სადავო ბინის მფლობელობის მართლზომიერებას. მოპასუხე მესაკუთრესთან შეთანხმებით ბინას ფლობდა იმ მიზნით, რომ საკუთარი ოჯახისათვის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში უზრუნველყო სხვა საცხოვრებელი ადგილის მოძიება და მფლობელობა უკადო ხასიათის არ იყო.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეს აღარ ჰქონდა ამ ბინის ფლობის მართლზომიერი საფუძველი და მისი მხრიდან ბინის მფლობელობა ხორციელდება უკანონოდ, მესაკუთრის ნების გარეშე.

სასამართლომ მოპასუხის მფლობელობის მართლზომიერების საკითხის განმარტებასთან დაკავშირებით გაიზიარა საქმეზე №ას-338-323-2016 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 3 ივნისის განჩინებაში მითითებული განმარტებები.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს იმ შემთხვევაში არ შეუძლია მოითხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, თუ მფლობელს გააჩნია ამ ნივთის ფლობის უფლება. ფლობის უფლებაში იგულისხმება მხოლოდ ნივთის მართლზომიერი ფლობა, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისად დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე არ იყო მის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი, რადგან ქონების მესაკუთრეს მოპასუხესთან არც კანონისმიერი და არც სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში არ ჰქონდა წარმოშობილი ვალდებულება, მოპასუხის საცხოვრებლად უპირობოდ განესაზღვრა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. მოპასუხე სადავო ქონებას ფლობდა კანონისმიერი და სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავდა მესაკუთრის მხრიდან მოპასუხის მიერ სადავო ბინის ფლობის თემნის ვალდებულების არსებობას.

აქედან გამომდინარე, სასამართლომ დასაბუთებულად მიიჩნია მესაკუთრის პრეტენზია მოპასუხის მიმართ, რაც სადავო უძრავ ქონებაზე მოპასუხის მფლობელობის შეწყვეტის საფუძველს წარმოადგენდა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ ფ-----
-----ე არ წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელს, და სადავო ბინა იმყოფებოდა მის უკანონო მფლობელობაში.

აპელანტის განმარტებით, ფ-----ე წარმოადგენს სადავო ქონების მართლზომიერ მფლობელს, რაც გამოიხატება იმაში, რომ იგი 2015 წლიდან - დღემდე, მოსარჩელე მხარის ნებართვით, და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ აპელანტს გააჩნია ჯანმრთელობის მძიმე მდგომარეობა, რასაც ასევე ემატება მძიმე მატერიალური მდგომარეობა, ცხოვრობს და სარგებლობს სადავო ფართით.

აპელანტის მითითებით, გასათვალისწინებელია ასევე ის გარემოება, რომ ამ წლების განმავლობაში, ფ-----ის მიერ, მისივე ხარჯით გარემონტებული იქნა სადავო ფართი და მოყვანილ იქნა საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში. აპელანტი დღემდე კეთილსინდისიერად ახორციელებს აღნიშნული უძრავი ქონების მოვლა-პატრონობას მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველზე.

4. 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 გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

4.1. 12.11.2015 წ. საჯარო რეესტრის ამონაწერით, ქ. რ-----ში, მ-----, კ-----ში მდებარე ბ----- (საკადასტრო კოდი 0-----), წარმოადგენს ე-----ას საკუთრებას. უფლების დამდგენი საფუძველია 23.10.1992 წლის პრივატიზაციის ხელშეკრულება (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 16-17; საჯარო რეესტრის ამონაწერი;

4.2. დადგენილია და სადავო არ არის, რომ სადავო უძრავ ქონებას ფლობს და სარგებლობს ფ-----ე; მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, თავდაპირველად ფ-----ე სადავო ბინას დაეუფლა მესაკუთრის ნებართვის გარეშე, ხოლო, შემდეგ, -2016 წლიდან მფლობელობა გააგრძელა მესაკუთრის ნებართვის საფუძველზე, დროებით, უსასყიდლოდ, სხვა საცხოვრებლის მოძიებამდე;

4.3. წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით, ე-----ას მოთხოვნას წარმოადგენს მის საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონების ფ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და მისთვის თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნება.

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.

არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის 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 ე-----ა წარმოადგენს სადავო 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 მფლობელს.

რაც შეეხება ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების მე-3 აუცილებელ პირობას - 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 მართლზომიერებას.

სადავო ნივთზე მოპასუხის (აპელანტის) მფლობელობის მართლზომიერებასთან მიმართებაში, სააპელაციო პალატა იზიარებს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას, მასზედ, რომ მოდავე მხარეებს შორის ბინის მფლობელობის საკითხზე დადებული შეთანხმება, წარმოადგენდა თხოვებას (სსკ-ის 615-ე მუხლი: თხოვების ხელშეკრულებით გამნათხოვრებელი კისრულობს ვალდებულებას გადასცეს მონათხოვრეს ქონება დროებით უსასყიდლო სარგებლობისათვის). მხარეთა შეთანხმება კი თხოვების შესახებ ბინის მართლზომიერ მფლობელობას წარმოშობდა იმ დრომდე, ვიდრე მესაკუთრე არ გამოავლენდა ნებას მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ (სსკ-ის 621-ე მუხლი: 1. მონათხოვრე მოვალეა თხოვების ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ ნათხოვარი ნივთი უკან დააბრუნოს. 2. თუ ხელშეკრულებით ვადა არ არის განსაზღვრული, მაშინ გამნათხოვრებელს შეუძლია ნივთი დაიბრუნოს გამიზნული სარგებლობისათვის საჭირო დროის გასვლის შემდეგ; ხოლო, თუკი მიზანი არ არის განსაზღვრული, მაშინ მას შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს მისი დაბრუნება).

საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ ვინაიდან, მოპასუხეს მესაკუთრის თანხმობით ბინაზე მფლობელობა შეუნარჩუნდა კონკრეტული მიზნით - მოპასუხეს უნდა მოეძებნა სხვა საცხოვრებელი ბინა, მოპასუხის მფლობელობა დროებითი იყო. რაც შეეხება ვადას, თუ რა

პერიოდში უნდა მოეძია მოპასუხეს სხვა საცხოვრებელი ფართი, კონკრეტულად განსაზღვრული არ ყოფილა, ასეთ შემთხვევაში სახელმძღვანელოდ აღებული უნდა იქნეს გონივრული ვადა, რაც პალატის მოსახებით უნდა განისაზღვროს 6 თვით და ეს ვადა სარჩელის აღძვრის მომენტისთვის უკვე გასული იყო (სარჩელი აღიძრა მე-10 თვეს). სარჩელის აღძვრით მესაკუთრის მიერ გამოვლენილი ნების საფუძველზე კი შეწყდა მხარეთა შორის წარმოშობილი ის სამართლებრივი ურთიერთობა (თხოვება), რაც განაპირობებდა მოპასუხის მხრიდან სადავო ბინის მფლობელობის მართლობიერებას. **ამდენად, მოპასუხეს არ გააჩნია სადავო ბინის ფლობის მართლობიერი საფუძველი და მისი მხრიდან ბინის მფლობელობა ხორციელდებოდა უკანონოდ, მესაკუთრის ნების გარეშე.**

4.4. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, 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 პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები (იხ. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები მითითებული წინამდებარე განჩინების მე-3 პუნქტში) ვერ გახდება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი. პალატა აღნიშნავს, რომ აპელანტის მიერ წლების განმავლობაში, მისივე ხარჯით სადავო ფართის რემონტი და საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში მოყვანა, ასევე უძრავი ქონების კეთილსინდისიერად მოვლა-პატრონობა ვერ განაპირობებს სადავო უძრავ ქონების მართლობიერ ფლობელებას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 619-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, 1. მონათხოვრემ უნდა გასწიოს ნათხოვარი ნივთის მოვლისათვის საჭირო ჩვეულებრივი ხარჯები. **2. გამნათხოვრებლის მოვალეობა სხვა ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე განისაზღვრება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესებით.** აღნიშნული მუხლის თანახმად, აპელანტის პრეტენზია ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე, განსაზღვრული უნდა იქნეს დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესებით, რაც მოცემულ საქმეზე დავის საგანს არ წარმოადგენს და მასზე პალატა

კერ იმსჯელებს.

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

ამდენად, ვინაიდან სახეზე იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები, საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ ე-----ას სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო და ფ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა ყოფილიყო ქ. რ-----ში, მ-----, კ-----ში მდებარე ბ----- (კოდი 0-----) და თავისუფალ მდგომარეობაში გადასცემოდა ე-----ას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი 160.00 ლარის ოდენობით წინასწარ იქნა გადახდილი.

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

1. ფ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. სასამართლო ხარჯები დაეკისროს აპელანტს, რაც გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა

პალატის მეშვეობით;

მოსამართლე:
ქირია

გელა