

საქმე № 330210017002173863



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

საქმე №2ბ/2252-18

16 ივლისი, 2018

წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ნათია გუჯაბიძე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

**აპელანტები (კერძო საჩივრის ავტორები) - გ-----
----- (მოპასუხეები)**

მოწინააღმდეგე მხარე - ლ----- (მოსარჩელე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აპელანტების მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სარჩელის მოთხოვნა:

1. გ-----

უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა, მდებარე: ქ-----
----- საკადასტრო კოდი: №-----
--- და უძრავი ნივთის გადაცემა მოსარჩელე ლ-----სათვის;
გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2. ლ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა; გ-----
----- უკანონო მფლობელობიდან
გამოთხოვილი იქნა უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ-----
----- საკადასტრო კოდი: №----- და უძრავი
ნივთი გადაეცა მოსარჩელე ლ-----; გადაწყვეტილება უკანონო
მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის ნაწილში გადაეცა
დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

3. სამართლებრივი მხარე სასამართლომ დაასაბუთა საქართველოს
კონსტიტუციის 21-ე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე,
172-ე, 268-ე, 269-ე, 311-ე, 312-ე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო
კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლების საფუძველზე.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები

4. სასამართლომ არ მიიჩნია დადგენილად, რომ მხარეებს შორის 1-----
წ. გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც
ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრა - 80 000 აშშ დოლარი.
ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ თანხა სრულად არის
გადახდილი, რაც არ შეესაბამება სინამდვილეს. მხარეები შეთანხმდნენ,
რომ ლ----- თავდაპირველად გადაიხდიდა 70 000 აშშ დოლარს
და დარჩენილ თანხას დაფარავდა ბინის გაქირავების შედეგად
მიღებული თანხიდან. მოსარჩელემ ნაცვლად 70 000 აშშ დოლარისა,
გადაიხდა 68 000 აშშ დოლარი. ამასთან, გადასახდელ თანხას დაემატა
რემონტის ხარჯიც. ლ----- შესთავაზა ქონების
გაყიდვა და თანხის უკან დაბრუნება 6 თვის ვადაში, თუმცა
მოსარჩელესთან შემდგომი კომუნიკაცია შეუძლებელი გახდა.

5. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, მაგრამ არასწორად განმარტა იგი. საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების დღეისათვის რეგისტრირებული მესაკუთრე არასოდეს ყოფილა ნივთის მფლობელი და სადავო ნივთს დღემდე უწყვეტად ფლობენ აპელანტები. ლ----- თავად არ შეუსრულებია ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

6. 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 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.

ფაქტობრივ/სამართლებრივი დასაბუთება

7. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

8. მოსარჩელე ლ----- წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს.

9. მოსარჩელე მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხეები უკანონოდ ფლობენ მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ----- კოდი: №-----.

10. 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 თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

11. განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ამონაწერით (ს.ფ. 10; ტ.1) დადგენილია, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ-----
----- კოდი №-----, ამჟამინდელი მესაკუთრეა - ლ----- (პ/ნ 0-----). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 1-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

12. პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიხედვით, უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებაა რეგისტრირებული, ამასთან, საკუთრების უფლების თაობაზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერი სადავოდ არ არის გამხდარი და შესაბამისად, მის მიმართ მოქმედებს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

13. გ----- არ
წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელებს.

14. პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო სამართლის მიზნებისათვის, კანონმდებლობა ადგენს დასაშვები მტკიცებულებების ნუსხას. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. დასახელებული ნორმა წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და ადგენს ვალდებულ პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი სათანადო გარემოებებზე მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა დაადასტუროს. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელე მიუთითებს მოპასუხეების მხრიდან სადავო უძრავი ქონებით უკანონო სარგებლობაზე, მოპასუხეთა მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა ისეთი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რაც გააქარწყლებდა სარჩელში მითითებულ გარემოებებს და დაადასტურებდა **მფლობელობის მართლზომიერი საფუძვლის**

არსებობას.

15. განსახილველ შემთხვევაში, აპელანტები სააპელაციო პრეტენზიაში უთითებენ მხოლოდ იმ ფაქტზე, რომ მოსარჩელე ლ----- თავად არ შეუსრულებია ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება. კერძოდ, სრულად არ აქვს გადახდილი ნასყიდობის საფასური. ამასთან, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების დღეისათვის რეგისტრირებული მესაკუთრე არასდროს ყოფილა ნივთის მფლობელი და სადავო ნივთს დღემდე უწყვეტად ფლობენ აპელანტები. პალატა განმარტავს, რომ აპელანტების აღნიშნული არგუმენტები არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მესაკუთრის იმ უფლების შემზღუდველ გარემოებად, რომ გამოითხოვოს ნივთი უკანონო მფლობელობიდან. პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 1----- წ. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ლ----- (პ/ნ 0----- საჯარო რეესტრში აღირიცხა სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ. შესაბამისად, ივარაუდება, რომ მხარეთა მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაკისრებული ვალდებულებები სრულად იქნა შესრულებული. ამასთან, მტკიცებულება, რომელიც ზემოთხსენებულ გარემოებას გააბათილებდა ან დოკუმენტის ნამდვილობას ეჭვქვეშ დააყენებდა, მოპასუხეების მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა.

16. მათ ასევე არ წარუდგენიათ შეგებებული სარჩელი თანხის დაკისრების მოთხოვნით, რაც მათ წარმოუშობდათ სკ 163.3. მუხლით გათვალისწინებულ მფლობელობის უფლებას სადავო ბინაზე, თანხის მიღებამდე.

ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტები უძრავ ქონებაზე თავიანთი მართლზომიერი ფლობის საფუძველის არსებობაზე ვერ მიუთითებენ.

17. ამდენად, მოპასუხეებმა სსსკ მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, **ვერ შეძლეს კუთვნილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსთვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მათი მფლობელობის მართლზომიერება.**

18. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერ ან სხვაგვარი, კერძოდ სახელშეკრულებო შეზღუდვის 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.

19. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე, 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.**

20. როგორც აღვნიშნეთ, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების საფუძველზე დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად. მხარეთა შორის არაა რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი უფლებრივი შეზღუდვისთვის. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია, სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. აღნიშნული გარემოებები კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია.

21. პალატა ასევე, განმარტავს, რომ კანონი იცავს ნივთზე არა ყოველგვარი ბატონობით განხორციელებულ მფლობელობას, არამედ მხოლოდ მართლზომიერ მფლობელობას, რისი არსებობაც აპელანტებმა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით ვერ დაადასტურეს. ამდენად, აპელანტების მიერ სადავო უძრავი ქონებით სარგებლობა ხორციელდება კანონის დარღვევით. მოსარჩელე - ლ----- სადავო ნივთზე გააჩნია საკუთრების უფლება, ხოლო მოპასუხეები არ წარმოადგენენ სამოქალაქო კოდექსის 160-ე-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირებს - მართლზომიერ მფლობელებს.

22. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად - სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ

აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილებები: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

23. პალატა განმარტავს, რომ აღნიშნული ნორმა ვრცელდება ყველა იმ განსაკუთრებულ გარემოებაზე, რომლის არსებობის შემთხვევაში, გადაწყვეტილების აღსრულების დაყოვნებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს მხარეს. ამასთან, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების მიზნებისათვის პროპორციულად, სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობაში არსებული თანაბარზომიერების ფარგლებში უნდა შეფასდეს დასაცავი სიკეთისა და შეზღუდული უფლების ფარგლები, მნიშვნელოვანია, რომ დასაცავი სიკეთე თავისი არსით, დანიშნულებით მნიშვნელოვნად აღემატებოდეს უფლების შეზღუდვის ფარგლებს, ამასთან, უფლების შეზღუდვამ გამოუსწორებელი ზიანი არ უნდა მიაყენოს მხარეს და დაუშვებლად არ უნდა ხელყოს მისი უფლებები.

24. პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის სასარგებლოდ გამოტანილი გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივი აღსრულება მოსარჩელის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესის არსებობას უკავშირდება. მოსარჩელეს, როგორც მესაკუთრეს, ეზღუდება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება. პალატა ითვალისწინებს მოსარჩელის ახსნა-განმარტებას იმასთან დაკავშირებით, რომ იგი 4 წელიწადია ვერ სარგებლობს თავის საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ნივთით და ჯანმრთელობის მძიმე მდგომარეობით უწევს თავშესაფარში ცხოვრება. ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ დასაცავი სიკეთე (საკუთრების უფლება) თავისი არსით, დანიშნულებით მნიშვნელოვნად აღემატება უფლების შეზღუდვის (არამართლზომიერი მფლობელობის) ფარგლებს. შესაბამისად, მიზანშეწონილია გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268.1 მუხლის ნაწილის „ე“ პუნქტის საფუძველზე.

25. ამდენად, პალატა ასკვნის, რომ გ-----
----- კერძო საჩივარი უსაფუძვლოა, იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილების მე-4 პუნქტი გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

26. პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა დარჩეს.

საპროცესო ხარჯები

27. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

28. განსახილველ შემთხვევაში, გ-----
----- სააპელაციო საჩივარი და კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, აპელანტების მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა ა დ გ ი ნ ა

1. გ-----
სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილება;

3. აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
5. გ----- კერძო საჩივარი გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილების მე-4 პუნქტის გაუქმების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;
6. განჩინება კერძო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე არ გასაჩივრდება.

მოსამართლე

ნათია გუჯაბიძე