



**თ-----ის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

20 ივლისი, 2018 წელი
საქმე №28/2163-18

ქ. თ-----ი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ვანო წიკლაური

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ფ-----, გ-----, გ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ----- ს---
კ-----ი“

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თ-----ის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 08 თებერვლის გადაწყვეტილება

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის
08 თებერვლის გადაწყვეტილებით, შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ-----
ს--- კ-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა და ფ-----ს, გ--- ე-----ის და გ---
ე-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ქ. თ-----ში, ჩ-----
ს ქუჩა #- (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონება და დადგინდა

მოსარჩელისათვის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცემა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ.თ-----ი, ჩ-----ს ქუჩა #--, ს/კ 0----- არის მოპასუხეების ფ-----ს, გ--- ე-----ის და გ----- ე-----ის მფლობელობაში.

2.1.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ----- ს---- კ-----ის“ საკუთრებაშია უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თ-----ი, ჩ-----ს ქუჩა #--, ს/კ 0----- . სადავო უძრავი ნივთი მოსარჩელის მიერ შეძენილია საჯარო აუციონზე;

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.3. შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ----- ს---- კ-----ს ეზღუდება მის საკუთრებაში არსებული სადავო ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო უძრავ ქონებას მოპასუხეები ფლობენ ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

2.2.1. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1 სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით 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.

2.2.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლიდან 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.

2.3.3. 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.

2.3.4. 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 საფუძველად 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.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თ-----ი, ჩ-----ს ქუჩა #--, ს/კ 0----- რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრებად. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შებოჭვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

2.3.5. გამომდინარე აღნიშნულიდან, სასამართლომ დაადგინა, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ფ-----ს, გ--- ე-----ის და გ----- ე-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თ-----ი, ჩ-----ს ქუჩა #--, ს/კ 0----- და თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მესაკუთრე შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ----- ს-----ს“.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები

3.1. აპელანტმა მხარემ აღნიშნა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის გარემოება, რომ მოპასუხეები ახორციელებენ მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების არამართლობიერ ფლობას, რადგან მოპასუხეები საერთოდ არ ფლობენ მოსარჩელის ქონებას. მოპასუხეები ფლობენ და სარგებლობენ თავიანთ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით. შესაბამისად როგორც აპელანტი მხარე მიიჩნევს, არასწორად დადგენილმა ამ ფაქტობრივმა გარემოებამ განაპირობა საქმეზე უკანონო გადაწყვეტილების გამოტანა სასამართლოს მიერ, რაც ამავე გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს წარმოადგენს.

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.

სააპელაციო პალატა აქვე ყურადღებას მიაქცევს იმ პროცესუალურ საფუძველებზე, რომელთა გათვალისწინებითაც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი განხილული იქნა ზეპირი მოსმენის გარეშე, ერთპიროვნულად. კერძოდ, განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატამ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-14 მუხლის „ა“ პუნქტის, 25-ე მუხლის მე-3 ნაწილის, ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის და ასევე კოდექსის 276¹-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო საჩივარი განიხილა ზეპირი მოსმენის გარეშე, ერთპიროვნულად.

4.1 ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1.1 სააპელაციო პალატა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ანალიზის, ასევე მხარეთა პოზიციების შესწავლის შედეგად ასკვნის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად გამოიკვლია დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები და მათ კვალობაზე გააკეთა სწორი სამართლებრივი შეფასებები სარჩელის დასაბუთებლობის შესახებ. შესაბამისად პალატა სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, სამართლებრივ დასკვნებს და მიუთითებს მათზე.

ამასთან, პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩვირებული გადაწყვეტილების საწინააღმდეგოდ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს საკმარის ფაქტობრივ და სამართლებრივ არგუმენტაციას სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნების გასაბათილებლად.

4.1.2. გასაჩვირებული გადაწყვეტილების არაკანონიერებას აპელანტი მხარე, ძირითადად ასაბუთებს იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ მიუხედავად იმისა, რომ მათი მხრიდან მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე - ქ. თ-----ი, ჩ-----ს ქუჩა #--, ს/კ 0-----, მფლობელობა არ ხორციელდება, სასამართლომ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება არასწორად შეაფასა და არასწორად მიიჩნია დადგენილად ის გარემოება რომ აპელანტები ახორციელებენ მოსარჩელის დასახელებული კუთვნილი უძრავი ნივთის ფლობას.

აპელანტი მხარე თვისი პოზიციის გასამყარებლად მიუთითებს მის მიერ პირველ ინსტანციაში წარდგენილ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნაზე (იხ. ს.ფ. 82-86).

4.1.3. აპელანტის პრეტენზიის უარსაყოფად სააპელაციო პალატა პირველ რიგში მიუთითებს თავად აპელანტი (მოპასუხე მხარის) მხარის პოზიციაზე, რითიც ის ადასტურებს მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტს. კერძოდ, მოპასუხე მხარემ პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის ზეპირი განხილვისას (2018 წლის 8 თებერვლის სხდომის საოქმო ჩანაწერი 11:05:38-11:10:09) თავადვე დაადასტურა მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ნივთით სარგებლობის ფაქტი. ამდენად, ამ ეტაპზე აპელანტის მხრიდან საპირისპირო გარემოების მტკიცება, მასზედ, რომ ისინი არ ახორციელებენ მოსარჩელის კუთვნილი ფართით მფლობელობას და სარგებლობას არადამაჯერებელია.

გარდა აღნიშნულისა, საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა იმის შესახებ, რომ ფ-----ს კუთვნილი უძრავი ნივთის, კერძოდ, სხვენსართულის ფართი (ს/კ 0-----) საცხოვრებლად უვარგისია

ამავე მისამართზე მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ0-----), ესე იგი მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების გამოყენების გარეშე, ვინაიდან ფ-----ს კუთვნილ უძრავ ნივთს არ გააჩნია ის დამხმარე სათავო, რომელიც გათვალისწინებულია საცხოვრებელი ბინებისათვის სამშენებლო ნორმებით და წესებით (იხ. ს.ფ. 83), პალატის მოსაზრებით, წარმოადენს არარელევანტურ მტკიცებულებას სარჩელის და სასარჩელო მოთხოვნის უარსაყოფად. ის ფაქტი, რომ ფ-----ს კუთვნილი დასახელებული უძრავი ნივთი არ არის აღჭურვილი სამშენებლო ნორმებით გათვალისწინებული აუცილებელი დამხმარე სათავსოებით (საპირპარეშო, სამზარეულო, წინაოთახი), აღნიშნული არ ამართლებს მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ნივთით ფლობას და სარგებლობას. პალატა აქვე შენიშნავს, რომ პირიქით, ამ ექსპერტიზის დასკვნის შინაარსი კიდევ ერთხელ ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ ფ-----თავისი კუთვნილი უძრავი ქონების სარგებლობისათვის გ--- და გ-----ებთან ერთად იყენებს მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ნივთს.

ამდენად, დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოპასუხეები ახორციელებენ მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ნივთის ფაქტობრივ მფლობელობას პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სწორადაა დადგენილი და სააპელაციო პრეტენზიით არ არის წარმოდგენილი მისი უარყოფის ფაქტობრივი საფუძველი.

4.1.4. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. ეს ის შემთხვევაა, როცა უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, რათა აღდგენილ იქნეს ნივთზე მისი მფლობელობის შელახული 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 თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელეს სადავო ნივთზე გააჩნია საკუთრების უფლება და იგი არ არის შეზღუდული მოპასუხე მხარისაგან ამ ნივთის მართლზომიერი ფლობის უფლებით, რადგანაც მოპასუხე მხარე არ წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს – მართლზომიერ მფლობელს, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხე მხარის უკანონო

მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ, რის გამოც არ არსებობს თ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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 იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟი - 160 ლარი, გადახდილ იქნა წინასწარ, რაც უნდა დარჩეს სახ. ბიუჯეტში, ვინაიდან სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა :

1. ფ-----ს, გ--- ე-----ის და გ----- ე-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს თ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თ-----ის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
4. 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-ე დღისა, გამოცხადდეს თ-----ის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

/ვანო წიკლაური /