



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

**საქმე №2ზ/4674-18
წელი**

26 ოქტომბერი, 2018

ქ. თბილისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლე – ნატალია ნაზლაიძე**

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ზ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - მ-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილება

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. მოპასუხე ზაზა წერეთლის უკანონო მფლობელობიდან მ-----ს
კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე, ქ-----
----- გამოთხოვა და
მოსარჩელისათვის ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილებით მ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა: 1. მოპასუხე ზ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ-----

3. გადაწყვეტილება გაასაჩივრა მოპასუხემ და სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

სააპელაციო საჩივარი ემყარება შემდეგ გარემოებებს:

4. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მოსარჩელემ სადავო უძრავი ქონება გადაიფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გამოსყიდვის უფლებით. მოპასუხემ გამოსყიდვის უფლება ვერ განახორციელა იმ საფუძველით, რომ სწორედ, ხელშეკრულებაში მითითებული თანხის მოძიების მიზნით იმყოფებოდა საზღვარგარეთ. მოსარჩელემ კი მითითებული ვადის გასვლის შემდგომ ისე გადაიფორმა ქონება, რომ არ შეატყობინა მოპასუხეს და არ გაარკვია, თუ რას აპირებდა იგი სადავო ქონებასთან დაკავშირებით.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 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.

6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის საფუძველზე, 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 საქმეზე.

7. განსახილველ შემთხვევაში, პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველები.

ფაქტობრივ/სამართლებრივი დასაბუთება

პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის

მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

8. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ-----

----- რეგისტრირებულია მ-----
-----ს საკუთრებად. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, დამოწმების თარიღი: 16.05.2017წ.

9. სადავო არ არის გარემოება, რომ მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას ფლობს მოპასუხე, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

10. პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხე არ წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის მართლზომიერ მფლობელს.

10.1. მოსარჩელე უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხე უკანონოდ ფლობს სადავო უძრავ ქონებას და მოსარჩელეს არ აძლევს აღნიშნული ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობას.

10.2. მოპასუხე მხარე არ უარყოფს სადავო უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტს.

10.3. პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების დანაწესზე და განმარტავს, რომ 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.

10.4. განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სადავო უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია მ-----ს საკუთრების უფლება.

10.5. 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 მოპასუხის მხრიდან სადავო უძრავი ქონებით უკანონო სარგებლობაზე და ხელშეშლაზე, მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა ისეთი

მტკიცებულებების წარმოდგენა, რაც გააქარწყლებდა სარჩელში მითითებულ გარემოებებს, თუმცა მოპასუხემ ასეთი მტკიცებულებები სასამართლოს ვერ წარუდგინა. სამოქალაქო კოდექსის 509-ე მუხლის თანახმად, თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით აქვს გამოსყიდვის უფლება, ამ უფლების განხორციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე. 2017 წლის 16 მარტს დადებული ხელშეკრულებით (ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით) დადგენილია, რომ ზაზა წერეთელს 2017 წლის 16 სექტემბრამდე ჰქონდა უფლება გამოესყიდა უძრავი ნივთი. არ არის სადავო, რომ ზაზა წერეთელმა დადგენილ დროში უძრავი ნივთის გამოსყიდვა ვერ შეძლო. **შესაბამისად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს ზ-----ს მიერ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უკანონოდ ფლობის ფაქტს.**

11. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერ 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.

12. 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.

13. განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების საფუძველზე დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი უფლებრივი შებოჭვისთვის. 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 სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

14. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრებში 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

15. დადგენილია, რომ სააპელაციო საჩივრის დასშვებობისათვის აპელანტის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 160 ლარის ოდენობით. პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის, 39-ე მუხლის მეორე ნაწილისა და 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 80 ლარს. შესაბამისად, ზედმეტად გადახდილი 80 ლარი უნდა დაუბრუნდეს აპელანტს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან.

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

1. ზ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. დაუბრუნდეს ზაზა წერეთელს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან 2018 წლის 18 ივლისს ნინო ასლანიშვილის მიერ სს „თიბისი ბანკის“ მეშვეობით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 160 ლარიდან - 80 ლარი.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არაუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ნატალია ნაზლაიძე