



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

**საქმე №2ზ/5497-18
წელი**

30 ნოემბერი, 2018

ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე – ნატალია ნაზლაიძე

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ნ-----ი, თ-----ი

წარმომადგენელი - ფ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე _ მ-----ე

დავის საგანი _ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილება

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სასარჩელო მოთხოვნა:

**1. მ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე - დ-----
-----, მოპასუხეების - ნ-----ისა და თ-----ის უკანონო მფლობელობიდან
გამოთხოვა და მოსარჩელისათვის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა;**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2. მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილებით მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ნ-----ისა (პ/ნ 0-----) და თ-----ის (პ/ნ 0-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა უძრავი ნივთი, მდებარე: დ----- (დაზუსტებული ფართობი - 600 კვმ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1, ს/კ 7----- და ნივთი თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მოსარჩელეს მ-----ეს (პ/ნ 0-----);

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. აპელანტების განმარტებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ სადავო უძრავ ქონებას ნ-----ი ფლობს, ვინაიდან აღნიშნული სახლით სარგებლობდა თ-----ი, რაზეც ამ უკანასკნელმა მიუთითა კიდევ თავის შესაგებელში და დაადასტურა, რომ აღნიშნულ უძრავ ქონებაში იგი დღემდე ცხოვრობს მცირეწლოვან შვილებთან ერთად, რის გამოც ჯერჯერობით ვერ მოახერხა სხვაგან გადასვლა. თ-----ს ესაჭიროება გარკვეული დრო, რომ მოძებნოს მისთვის მისაღები სხვა საცხოვრებელი ადგილი. ხოლო, რაც შეეხება ნ-----ს, იგი არ იცნობს მ-----ეს, არასოდეს უსაუბრია მასთან, რასაც თ-----იც ადასტურებს. შესაბამისად, ნ-----ის მოპასუხეთა სიაში დასახელება არამართებულია.

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 საფუძვლები.

ფაქტობრივ/სამართლებრივი დასაბუთება

პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

8. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების (დამოწმების თარიღი: 12/09/2017) თანახმად, უძრავი ქონება მდებარე: დ-----, საკადასტრო კოდით 7----- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მ-----ის საკუთრებაში.

9. მ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას ფლობენ მოპასუხეები, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

სააპელაციო პალატა ვერ გაზიარებს აპელანტის შედავებას, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არასწორად იქნა დადგენილი სადავო უძრავი ქონების ნ-----ის მიერ ფლობის ფაქტი. კერძოდ:

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ **გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, სადავო უძრავი ქონების მოპაუხეთა მიერ ფლობის ფაქტის დადგენის ნაწილში, თავად მოპასუხეთა წარმომადგენლის აღიარებით განმარტებას ემყარება. კერძოდ,** მოპასუხეთა წარმომადგენლის განმარტებით, თ-----ი სადავო სახლში ცხოვრობს ნ-----ის თანხმობით და მას ნ-----მა მისცა სადავო უძრავი ქონების ფლობის უფლება. სააპელაციო საჩივარში ნ-----ი მიუთითებს, რომ ის არასოდეს არ ფლობდა სადავო უძრავ ნივთს და რომ, აღნიშნულით სარგებლობდა თ-----ი. დადგენილია, რომ ნინო მუჩაიშვილი სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრეს წარმოადგენდა. საქმის მასალებით არ დგინდება, რომ ნ-----მა ბინა გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადასცა მესაკუთრეს, მას შემდეგ, რაც მან დაკარგა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება.

პალატა აღნიშნავს, რომ მართალია მოსარჩელემ ნივთი შეიძინა ზიტა ჩაკვეტაძისაგან, მაგრამ ნ-----ს, როგორც ამ უძრავი ნივთის ყოფილ მესაკუთრეს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე წარმოეშვა ამ უძრავი ნივთის ახალი მესაკუთრისათვის გადაცემის ვალდებულება. მოსარჩელე განმარტავს, რომ ნივთი შეიძინა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე და მას ფლობს ნივთის ყოფილი მესაკუთრე ნ-----ი, რომელსაც სახლში განთავსებული აქვს მისი ნივთები (ავეჯი და სხვა საყოფაცხოვრებო ნივთები). სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ნ-----ის, როგორც ყოფილი მესაკუთრის, ეს ვალდებულება (სკ-ის 163-ე მუხლის პირველი ნაწილი) კონკრეტულ დავაში განაპირობებს მოპასუხისათვის მტკიცების ტვირთის დაკისრებას იმ გარემოების შესახებ, რომ მისი მხრიდან განხორციელებულია ახალი მესაკუთრისათვის უძრავი ნივთის გადაცემის ვალდებულება და რომ ახალ მესაკუთრეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა დასახელებულ მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი

სახლი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს; ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტს ნ-----ის მიერ სადავო უძრავი ქონების ფლობის შესახებ, რაც ასევე უსაფუძვლოს ხდის აპელანტის წარმომადგენლის მითითებას ნ-----ის, როგორც მოპასუხის, არასათანადოობაზე.

10. მოპასუხეები არ წარმოადგენენ სადავო უძრავი ნივთის მართლზომიერ მფლობელებს.

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

10.2. დადგენილია, რომ მ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას ფლობენ მოპასუხეები, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

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-----ის 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. **შესაბამისად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს ნ-----ისა და თ-----ის 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. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია წინასწარ, რაც უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გადაწყვიტა

1. ნ-----ისა და თ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტების მიერ წინასწარ გადახდილი ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.
- 4.** განჩინება სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 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.

მოსამართლე

ნატალია ნაზლაიძე