

საქმე № 120210018002501274

საქმე №28/7423-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

24 იანვარი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ირაკლი ბონდარენკო

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ა----- ბ-----ე

წარმომადგენელი - ც-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - შპს „ჯ-----“

წარმომადგენელი - ზ----- ნ-----ე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელე შპს „ჯ-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს. 2. მოპასუხე ა----- ბ-----ის (პ/ნ1-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ქ. ბორჯომი, ჭ-----ის ქუჩა N----- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი ნ-----

----- და უძრავი ნივთი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს – შპს „ჯ-----ს“.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. 20.03.2018 წელს დამოწმებული N----- განკარგულების საფუძველზე შპს "ჯ-----" შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. ბორჯომი, ჭ-----ის ქუჩა N----- (საკადასტრო კოდი №6-----).

2.2. წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. ბორჯომი, ჭ-----ის ქუჩა N----- საკადასტრო კოდი №6-----, მდებარე უძრავი ქონება არის შპს "ჯ-----ს" საკუთრება;

2.3. დადგენილია, რომ მოპასუხე ა----- ბ-----ე ფლობს, ქ. ბორჯომი, ჭ-----ის ქუჩა N----- საკადასტრო კოდი №6----- მდებარე უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

2.4. სასამართლოს მიერ ვერ იქნა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის არსებობს ზეპირი შეთანხმება სადავო უძრავი ქონების გამოსყიდვის ან/და დროებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება მოსარჩელემ სადავოდ გახადა, მოპასუხე მხარემ კი ვერ შეძლო რაიმე დამადასტურებელი მტკიცებულების სასამართლოსთვის წარდგენა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 306⁵ მუხლის მე-6 ნაწილზე, რომლის მიხედვით, აუქციონზე გაყიდული უძრავი ნივთის ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტისათვის ამ ნივთთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე. აღსრულების ეროვნული ბიუროს 20.03.2018წ. N----- განკარგულების საფუძველზე, უძრავი ნივთის აუქციონზე გაყიდვის შემდეგ, მისი მესაკუთრე გახდა შპს "ჯ-----".

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 156-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარემ სადავო ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა და მასზე ყოველგვარი უფლება დაკარგა აუქციონის შემდეგ, რაც 306⁵ მუხლის მე-5 ნაწილის მოთხოვნიდან გამომდინარე, აღნიშნული უფლებები გადავიდა სადავო უძრავი ქონების ახალ მესაკუთრეზე - შპს "ჯ-----ზე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. სასამართლოს უპირველესი ამოცანაც სამოქალაქო უფლების მართლზომიერად განხორციელების უზრუნველყოფაში მდგომარეობს. უფლების მართლზომიერად განხორციელება ნიშნავს სასამართლო დავაში მონაწილე პირთა უფლების თანაზომიერად დაცვას. დავის გადაწყვეტისას სამართლის ნორმათა შეფასებას ისე, რომ არ დაირღვეს რომელიმე მხარის კანონით დაცული უფლება ამავე კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, მაგრამ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით დგინდება, რომ სადავო ნივთზე საკუთრების უფლება მოიპოვა და ასეთად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია შპს "ჯ-----".

სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველ აბზაცზე, რომლის მიხედვით, 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.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტზე, რომლის დანაწესის მიხედვით, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის 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 დანაწესის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან

დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური, რომლითაც მესაკუთრე ახდენს სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მისი საკუთრების ვინდიცირებას, მისი გამოთხოვის გზით. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს.

სასამართლო განმარტავს, რომ დასახელებული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლობიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. ბორჯომი, ჭ-----ის ქუჩა N----- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი 6----- 28.03.2018 წლიდან, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შპს "ჯ-----ს" სახელზე.

შპს "ჯ-----ს" კუთვნილ ნივთს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე - ა----- ბ-----.

სადავო ნივთზე შპს "ჯ-----ს" გააჩნია საკუთრების უფლება და იგი არ არის შეზღუდული მოპასუხის მხრიდან ამ ნივთის ფლობით, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლობიერ მფლობელს.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. სანამ საპირისპირო არ დამტკიცდება, მოსარჩელე აღრიცხულია სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ ზემოთ მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო ასკვნის, რომ არ არსებობს მოპასუხის, სადავო ბინის მართლობიერ მფლობელად მიჩნევის საფუძველი. ხოლო, სხვა დამადასტურებელი მტკიცებულება იმისა, რომ მას აქვს სადავო ნივთის ფლობის უფლება მოპოვებული, საქმის მასალებით ვერ დგინდება. საქმის მასალებით ვერ დასტურდება, რომ დღეის მდგომარეობით, მოპასუხეს აღნიშნული ნივთის მართლობიერად ფლობის უფლება გადაეცა მესაკუთრისგან და არის ნაწარმოები თვით მესაკუთრის მფლობელობიდან (მოსარჩელის მიერ

სადავო უძრავი ნივთი მოპასუხისათვის მიქირავებით, ან განათხოვრებით).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მისი საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მესაკუთრისთვის ჩაბარების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის მითითებით, მართალია, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება, თუმცა აღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელდა მესაკუთრის უფლების ბოროტად გამოყენების გზით, მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ მოპასუხეს მისდგომოდა ზიანი. აპელანტი არ იზიარებს გასაჩივრებულ სასამართლო გადაწყვეტილებაში ასახულ მსჯელობას მოპასუხის მიერ სადავო უძრავი ქონების ფლობის ლეგიტიმური საფუძვლის არარსებობასთან დაკავშირებით და განმარტავს, რომ მასსა და საკრედიტო ორგანიზაციას შპს „ჯ-----ს“ შორის არსებობდა ზეპირი შეთანხმება, რომლის ძალით ა----- ბ-----ეს ჰქონდა უფლება ესარგებლა საცხოვრებელი სახლით, სანამ არ შეასრულებდა ვალდებულებას და დაიბრუნებდა საკუთრების უფლებას ქონებაზე. რაც არ გაითვალისწინა პირველი ინსტანციის სასამართლომ სარჩელის განხილვის დროს და არ გამოუკვლევია მოპასუხის მიერ მითითებული გარემოებები. აპელანტი მოითხოვს გაუქმდეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება შპს „ჯ-----ს“ სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

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 საფუძვლებზე, 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 და ამავე კოდექსის 376¹-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო საჩივარი განიხილა ზეპირი მოსმენის გარეშე, ერთპიროვნულად.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

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

4.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. ბორჯომი, ჭ-----ის ქუჩა N7-ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ 6-----) მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს „ჯ-----“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 4-----). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს 20.03.2018 წლის განკარგულება N----- (გ.1.ს.ფ. 17).

4.3. დადგენილია, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მოპასუხე ა----- ბ----- ფლობს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

სასამართლო 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.

სასამართლო 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.

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. 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.

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

4.4. განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. ბორჯომი, ჭ-----ის ქუჩა N7-ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ 6-----) მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს „ჯ-----“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 4-----). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს 20.03.2018 წლის განკარგულება N----- (ტ.1.ს.ფ. 17).

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. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო უძრავ ნივთს ფლობს

კანონიერად. ხოლო აპელანტის მითითება მხარეთა შორის ზეპირსიტყვიერი შეთანხმების არსებობის შესახებ, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში ვერ ჰპოვა დადასტურება საქმის განხილვის დროს. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი მესაკუთრის უფლებრივი შეზღუდვის. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებული 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ აპელანტის მითითება მასზედ, რომ სადავო უძრავი ქონების მოსარჩელის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია განხორციელდა უფლების ბოროტად გამოყენებით, მხარეთა შორის სადავო უძრავი ქონების გამოსყიდვის შესახებ ზეპირი შეთანხმების პირობების დარღვევით, ვერ ჩაითვლება უძრავი ნივთის ფლობის მართლზომიერების დამადასტურებელ გარემოებად, ვინაიდან არ იქნა დადასტურებული რაიმე მტკიცებულებით, აგრეთვე მესაკუთრის მხრიდან მისი კუთვნილი უძრავი ნივთის არამართლზომიერი მფლობელობისაგან გამოთხოვის დამაბრკოლებელ წინაპირობას არ წარმოადგენს. ამავე დროს, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს გარემოებაზე, რომლის მიხედვით დგინდება, რომ შპს "ჯ-----" ქ. ბორჯომი, ჭ-----ის ქუჩა N----- (საკადასტრო კოდი №N-----) მდებარე უძრავი ქონება შეიძინა 20.03.2018 წელს დამოწმებული N----- განკარგულების საფუძველზე. საყურადღებოა, რომ აღნიშნული საკითხი მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. პალატას მიაჩნია, 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, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და მიაჩნია, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ

გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში აპელანტი ა----- ბ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე, რომლის ღირებულება შეადგენს 4000 ლარს, სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 160 (ას სამოცი) ლარი. გამომდინარე იქიდან, რომ მოცემული დავა აღძრულია უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით (ვინდიკაციური სარჩელი), შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ პუნქტის და 39-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადასახდელი თანხა შეადგენს **80 (ოთხმოცი) ლარს, ამიტომ აპელანტს ა----- ბ-----ეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი - 80 ლარი. ხოლო, ვინაიდან აპელანტის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 80 (ოთხმოცი) ლარი რჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.**

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ა----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.
3. აპელანტის ა----- ბ-----ის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 80 (ოთხმოცი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.
4. აპელანტს ა----- ბ-----ეს დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი - 80 (ოთხმოცი) ლარის ოდენობით, რომელიც გადახდილია შემდეგ რეკვიზიტებზე: გადამხდელის ბანკი - სს „ს-----“, ბიუჯეტის შემოსულობების ერთიანი ანგარიში, სახაზინო კოდი 300773150, მიმღები ბანკი: სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი: TRESGE22, გადასახადის გადამხდელი ა----- ბ-----ე, პირადი ნომერი 1-----; საგადახდო დავალება N7-----, თარიღი - 03.01.2019წ.)
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა N32) მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზ. N7ა) საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
6. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების

გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა აუდრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
ბონდარენკო**

ირაკლი