



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

12 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქალაქი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გელა ქირია

სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი

აპელანტი - რ-----ი ნ-----ძე (მოპასუხე)

წარმომადგენელი - დ-----ზ-----ი

**მოწინააღმდეგე მხარე - სს „მი-----ი“
(მოსარჩელე)**

წარმომადგენელი - თ-----ე-----ძე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის

12 მარტის გადაწყვეტილებით, სს „მი-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა. გამოთხოვილი იქნა მოპასუხე რ----- ნ-----ძის უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე, ქალაქი თბილისი, ქუ----- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა სს „მ-----ს“.

ამავე გადაწყვეტილებით, დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემაზე მოსარჩელეს ეთქვა უარი.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. სააქციო საზოგადოება „მი-----ი“ რეგისტრირებულია 2009 წლის 22 მაისს;

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2. საქართველოს ი-----ს სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს ჩატარებულ აუქციონზე 2018 წლის 18 ნოემბრის განკარგულების საფუძველზე მოსარჩელე გახდა უძრავი ქონების, მდებარე ქალაქი თბილისი, ქ-----, მესაკუთრე.

2.3. საჯრო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, სს „მი-----ის“ საკუთრებას წარმოადგენს უძრავი ქონება, მდებარე, ქ-----, რომელსაც უკანონოდ ფლობს მოპასუხე და მიუხედავად გაფრთხილებისა, არ ათავისუფლებს მას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, 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 მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს სამი წინაპირობა: 1. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, 2. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და 3. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლოს მითითებით, განსახილველი სარჩელი იყო ვინდიკაციური, რომლითაც მესაკუთრე ახდენდა სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მისი საკუთრების ვინდიცირებას, მისი გამოთხოვის გზით. ეს იყო სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებდა, როცა შელახული იყო ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთ იყო. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობდა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილი იყო, რომ უძრავი ქონების, მდებარე, ქალაქი თბილისი, ქუ-----
-----, მესაკუთრეს წარმოადგენდა სს „მ-----
-----“ და სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დადასტურდებოდა, ის ნამდვილი იყო.

2.5. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილებები უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ. ამავე კოდექსის 269-ე მუხლის მიხედვით გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი შეიძლება განხილულ იქნეს იმავე სხდომაზე, რომელზედაც გამოტანილი იქნება გადაწყვეტილება. თუ გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი აღნიშნულ სხდომაზე არ იქნა განხილული, იგი განიხილება ზეპირი მოსმენის გარეშე. სხდომის ჩატარების შემთხვევაში მხარეებს ეცნობებათ მისი ჩატარების დრო და ადგილი, მაგრამ მათი გამოუცხადებლობა ვერ დააბრკოლებს სასამართლოს მიერ საკითხის განხილვასა და გადაწყვეტას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი იყო, რომ მოსარჩელე ვერ სარგებლობდა თავისი საკუთრებით, მოპასუხეს ჰქონდა ჯანმრთელობის მძიმე მდგომარეობა, რაც საფუძველს უქმნიდა სასამართლოს, რომ შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის თაობაზე არ დაეკმაყოფილებინა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მხარეთა შორის არსებობს 2016 წლის ნოემბრის

თვის ბოლოს დადებული გარიგება, რომლის თანახმად, კრედიტორი არ მოითხოვდა ბინის გამონთავისუფლებას, ვიდრე არ მოხდებოდა ინვესტორისგან რ- ნ-----ძისადმი თანხის გადახდა.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლო დაეყრდნო მხოლოდ სარჩელს და მოწინააღმდეგე მხარის ახსნა-განმარტებებს და უსაფუძვლოდ არ გაითვალისწინა შესაგებელში, ახსნა-განმარტებაში და დასკვნით სიტყვაში მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, დასაბუთება და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკა, რითაც უტყუარად დასტურდება, რომ აღსრულების ეროვნული ბიუროს, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 18 ნოემბრის №A----- განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისში მ-----
--- №---ში მდებარე საკადასტრო კოდი 0----- უძრავი ქონება 50 000 ლარად შეიძინა თავად ს/ს „მი-----მა“.

აპელანტის მითითებით, სადავო არ არის ის გარემოება, რომ აღნიშნულ ბინაზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ მხარეთა შორის არავითარი ფინანსური ვალდებულებები აღარ არსებობდა. მიუხედავად აღნიშნულისა, 2016 წლის ნოემბრის ბოლოს, რ- ნ-----ძესა და ს/ს მი-----
-----ის” ხელმძღვანელობას შორის შედგა გარიგება, იმის შესახებ, რომ რადგანაც ბინის საბაზრო ღირებულება ბევრად აღემატებოდა კრედიტორის წინაშე არსებულ დავალიანებას, კრედიტორი არ მოითხოვდა მევალის ბინიდან გამოსახლებას მანამდე, ვიდრე ის არ მიიღებდა თანხას, რომელსაც ელოდებოდა ბიზნეს პარტნიორისგან და სრულად არ გადაიხდიდა არსებულ დავალიანებას. სიტყვიერი გარიგების ძალაში შესვლის და ნების თავისუფლად გამოვლენის დასადასტურებლად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ რ- ნ-----ძე სს „მი-----ის” ანგარიშზე შეიტანდა გარკვეულ თანხას. გარიგების ნამდვილობის დადასტურების მიზნით 2016 წლის 16 დეკემბერს რ- ნ-----ძემ სალაროს შემოსავლის №1----- ორდერით კრედიტორის ანგარიზე შეიტანა 2000 ლარი, ხოლო, 19 დეკემბერს სალაროს შემოსავლის №1----- ორდერით შეიტანა 700 ლარი, შემდეგ კი მისმა ახლობელმა დამატებით შეიტანა 1000 ლარი.

აპელანტმა მიუთითა, რომ აღნიშნული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება უძრავი ქონების შემფასებლის მიერ, 2017 წლის 05 ივნისს გაცემული დასკვნის თანახმად შეადგენს 110 160 აშშ დოლარს. არსებული დავალიანებასა და იძულებით საჯარო აუქციონზე კრედიტორის უფლების ბოროტად გამოყენებით უძრავი ქონების რეალიზაციის შედეგად, რეალურად მიღებული შემოსავალის შორის არსებული სხვაობა და მიყენებული ქონებრივი ზიანის ოდენობა შეადგენს 110160-40240=69920 აშშ დოლარს და ვიდრე არ მოხდება აღნიშნული სხვაობის დაბრუნება, მანამდე მას არა აქვს კანონიერი უფლება მოითხოვოს აღნიშნული ბინიდან აპელანტის გამოსახლება.

3.2. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად და დასაბუთების მიღმა დატოვა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ კრედიტორისთვის წინასწარ იყო ცნობილი, რომ რ- ნ-----ძეს გარდა პენსიისა არ ჰქონდა სხვა რაიმე დამატებითი შემოსავალი და სესხის გადახდის ერთადერთი და ძირითადი წყარო შეიძლება ყოფილიყო, შპს „ნ-----ის“ კუთვნილი ქონების რეალიზაციის შედეგად მიღებული გასამრჯელო.

ამ კუთხით, სასამართლომ არ შეაფასა, თუ რამდენად კეთილსინდისიერად და მართლზომიერად მოქმედებდა გამსესხებელი მიკროკრედიტის გაცემისას, მაშინ როდესაც დადგენილია, რომ კრედიტორმა შეგნებულად დაუშვა მოსალოდნელი რისკები სესხის დათქმულ დროში დაბრუნებასთან დაკავშირებით და როგორც შემდგომში განვითარებულმა მოვლენებმა გვიჩვენა სესხის გაცემისას, მისი მთავარი ინტერესი უფლების ბოროტად გამოყენების გზით სამჯერ ძვირად ღირებული უძრავი ქონების დაუფლება იყო.

3.3. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ დაარღვია შეჯიბრობითობის პრინციპი, არ გაითვალისწინა და გადაწყვეტილებაში დასაბუთების გარეშე დატოვა მის მიერ სამართლებრივ საფუძვლად მითითებული ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკა, კერძოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ №ას-1338-1376-2014 საქმეზე გაკეთებული მნიშვნელოვანი განმარტება, სადაც აღნიშნა, რომ კეთილსინდისიერება გულისხმობს სამართლებრივი ურთიერთობების მხარეებს შორის ერთმანეთის უფლებების პატივისცემას და მიუთითა, რომ ნებისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში კრედიტორს არ შეუძლია, უარი თქვას მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების მცირე ხელშეწყობაზე, როდესაც მოვალეს კრედიტორის მხრიდან ესაჭიროება ასეთი ხელშეწყობა მასზე ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებისთვის.

3.4. აპელანტმა მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 20 მაისის №ას-1221-1146-2015 განჩინებაზე, რომლის თანახმად, საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს, არსებობს თუ არა ამ ნორმებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი წინაპირობები, კერძოდ, კეთილსინდისიერად და მართლზომიერად მოქმედებდა თუ არა გამსესხებელი მიკროკრედიტის გაცემისას. იყო თუ არა კრედიტუნარიანი მსესხებელი და არსებობდა თუ არა სესხის გაცემის წინაპირობები (მიკროკრედიტი არის მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის მიერ საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადიანობის, დაბრუნებადობის, ფასიანობის და მიზნობრიობის პირობების შესაბამისად მსესხებელზე ან მსესხებელთა ჯგუფზე გაცემული თანხა. კანონი მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების შესახებ, მუხლი 5.1.). თუ სააპელაციო სასამართლო დაადგენს, რომ მსესხებელს სესხის მიღების დროს არ გააჩნდა დამოუკიდებელი შემოსავლები (ხელფასის ან სხვა შემოსავლების სახით), მაშინ,

ცხადია, რომ გამსესხებელი მხოლოდ იპოთეკის საგნის იმედოდ რჩებოდა და შესაბამისად, მის მოქმედებას ყველა კეთილსინდისიერი და საღად მოაზროვნე ადამიანი საზოგადოებაში დამკვიდრებული ზნეობრივი პრინციპების საწინააღმდეგო მოქმედებად შეაფასებდა.

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 ხელმოკრედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა ეთანხმება და იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

4.1. 08.05.2017 წელს მომზადებული ამონაწერით, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, მ----- N---ში (ს/კ 0-----), წარმოადგენს სს „მი-----ის“ საკუთრებას. უფლების წარმოშობის საფუძველია საქართველოს ი-----ს სამინისტროს ა-----ს განკარგულება N-----, დამოწმების თარიღი: 18/11/2016. ხოლო, უფლების რეგისტრაციის თარიღია - 29/11/2016 წ. (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 14; საჯარო რეესტრის ამონაწერი);

4.2. დადგენილია და სადავო არ არის, რომ სს „მი-----

-----ის” კუთვნილ სადავო ბინას, საკადასტრო კოდი ს/კ 0-----, ფლობს რ-----ი ნ-----ბე;

4.3. წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით, სს „მი-----ის” მოთხოვნას წარმოადგენს, მის საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონების რ-----ი ნ-----ბის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და მისთვის თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნება. ამდენად, დავის საგანს წარმოადგენს მესაკუთრის პრეტენზია არამართლზომიერი მფლობელის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცი, 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.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში RYSOVSKYY v. UKRAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწორზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორიცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად. (RYSOVSKYY v. UKRAINE, 2012).

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში – მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას

დამატებითი №1 ოქმის პირველი მუხლის მიხედვით, დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია, საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ (იხ. იონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ, დიდი პალატა, №48939/99, § 124, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2004-XII და პრინცი ჰანს-ადამ II ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ; დიდი პალატა, №42527/98, § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2001-VIII).

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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 მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სს „მი-----
-----ი“ წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიმართაც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მიერ საკუთრების უფლების უკანონოდ მოპოვების ფაქტი მოპასუხეს შესაბამისი მტკიცებულების წარმოდგენის გზით არ დაუდასტურებია კერძოდ, სადავოდ არ გაუხდია სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი - აუქციონის შედეგები შესაბამისი საპროცესო დოკუმენტით, ამასთან, სარჩელის ან/და

შეგებებული სარჩელის შეტანის გზით სადავო არ გაუხდია ის გარემოებები, თუ რამდენად კეთილსინდისიერად და მართლზომიერად მოქმედებდა მოპასუხე მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია მიკროკრედიტის გაცემისას (პალატა აქვე აღნიშნავს, რომ მართალია რ-----ი ნ-----ქმ საქალაქო სასამართლოს მიმართ შეგებებული სარჩელებით სს „მი-----ის“ მიმართ 10.11.2017 წელს და 21.02.2018 წელს, თუმცა, დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 13.11.2017 წლის და 22.02.2018 წლის განჩინებებით, რ-----ი ნ-----ქმ უარი ეთქვა შეგებებული სარჩელის წარმოებაში მიღებაზე). ამდენად, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელირებას იმ გარემოებებზე, რომელიც ეხება სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველს და მიკროკრედიტის გაცემისას მოპასუხის მხრიდან განხორციელებულ ქმედებებს არაკეთილსინდისიერ და არამართლზომიერად ქმედებად შეფასების კუთხით.

4.4. დადგენილია, რომ მოპასუხე წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მფლობელს, თუმცა, სსსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, მან ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის მართლზომიერება.

პალატა მიუთითებს, რომ მართალია სადავო არ არის ის გარემოება, რომ სს „მი-----მა“ აუქციონზე შეიძინა რ-----ი ნ-----ძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე, ქ. თბილისში, მ-----N---ში (ს/კ 0-----), თუმცა, საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ რ-----ი ნ-----ქმს გააჩნია რაიმე უფლება, მისი მფლობელობის მართლზომიერების დადასტურების კუთხით.

პალატა აღნიშნავს, რომ აპელანტი (მოსარჩელე) სადავო უძრავ ქონებაზე მართლზომიერი ფლობის დასტურად მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ 2016 წლის ნოემბრის ბოლოს, რ- ნ-----ქმსა და ს/ს მი-----ის“ ხელმძღვანელობას შორის შედგა გარიგება, იმის შესახებ, რომ ვინაიდან ბინის საბაზრო ღირებულება მკვეთრად აღემატებოდა კრედიტორის წინაშე არსებულ დავალიანებას, კრედიტორი არ მოითხოვდა მის ბინიდან გამოსახლებას მანამდე, ვიდრე ის არ მიიღებდა თანხას, რომელსაც ელოდებოდა ბიზნეს პარტნიორისგან და სრულად არ გადაიხდიდა არსებულ დავალიანებას. აპელანტის განმარტებით, ზემოაღნიშნული სიტყვიერი გარიგების ძალაში შესვლის და ნების თავისუფლად გამოვლენის დასადასტურებლად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ რ- ნ-----ქმ სს „მი-----ის“ ანგარიშზე შეიტანდა გარკვეულ თანხას.

პალატა მიუთითებს, რომ მხარეთა განმარტებების და საქმის მასალებში წარმოდგენილი მტკიცებულების გაანალიზების შედეგად პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2016 წლის დეკემბრის თვეში რ-----ი ნ-----ქმსა

და სს „მი-----ს“ შორის დაიდო ნასყიდობის წინარე „ბე“-ს ხელშეკრულება. ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ გამყიდველი მყიდველს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების დაცვით მიყიდდა, ხოლო, მყიდველი იყიდდა უძრავ ქონებას, მდებარე, ქ. თბილისში, მ----- N---ში (ს/კ 0-----), რისთვისაც მხარეები დადებდნენ ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებას, რომლის ვადად დაწესდა 2017 წლის 28 თებერვალი. წინამდებარე ხელშეკრულებით, მყიდველი ვალდებული იყო გამყიდველისათვის „ბეს“ სახით გადაეხადა 5400 ლარი. საქმის მასალებში წარმოდგენილი ქვითრებით დასტურდება სს „მი-----ის ანფარიშზე“ მყიდველის მიერ 3 700 ლარის გადარიცხვის ფაქტი, თუმცა ვალდებულება ბოლომდე არ შესრულებულა და არც ნასყიდობის ხელშეკრულება არ გაფორმებულა.

პალატა ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სს „მი-----ი“ სადავო ქონების მესაკუთრე გახდა 29.11.2016 წელს, საქართველოს ი-----ს სამინისტროს ა-----ს 18.11.2016 წლის განკარგულების საფუძველზე, ხოლო, რ-----ი ნ-----ძესა და სს „მი-----ს“ შორის ნასყიდობის წინარე „ბე“-ს ხელშეკრულება დადებულია 15.12.2016 წელს, ე.ი. მას შემდეგ, რაც მოსარჩელე მხარე უკვე წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს. შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ ამ გარემოებას კონკრეტულ დავის საგანთან შემხებლობა არ გააჩნია, და ვერ განიხილება სადავო უძრავი ქონების მართლობიერად ფლობის დამადასტურებელ მტკიცებულებად. ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს ცალკე სასარჩელო წარმოების წესით, და არ წინამდებარე დავის განხილვის ჭრილში.

პალატა აღნიშნავს, რომ მართლობიერების მტკიცების ტვირთი კი სსსკ-ის 4.1. და 102-ე მუხლების საფუძველზე, მოპასუხე მხარეს ეკისრება, რომელმაც სათანადო მტკიცებულებებზე მითითებით, ვერ განახორციელა მტკიცების ტვირთის რეალიზება. მხოლოდ მხარის ახსნა-განმარტების საფუძველზე ამ ფაქტის დადასტურებულად მიჩნევა დაუშვებელია, თუ მას უარყოფს მოწინააღმდეგე მხარე თავის ახსნა-განმარტებით. სხვა სახის მტკიცებულება კი, ამ გარემოების დასადასტურებლად აპელანტ მხარეს სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია.

რაც შეეხება აპელირებას იმ გარემოებაზე, რომ რომ სს „მი-----ი“ მიზერულ ფასად გახდა სადავო ქონების მესაკუთრე, ისეთ ვითარებაში, როდესაც აპელანტი (მოპასუხე) სადავოდ არ ხდის სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველს, მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს საქმესთან შემხებლობა არ გააჩნია და მოცემული სარჩელის ფარგლებში, სააპელაციო პალატა მასზე ვერ იმსჯელებს.

4.5. სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამდენად, ვინაიდან, გამოიკვეთა სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, მოსარჩელეს უფლება ჰქონდა, ნივთის მისთვის გადაცემა მოეთხოვა. (სუს №ას-1082-1039-2016, 2017 წლის 14 თებერვლის განჩინება; №ას-1043-1004-2016, 2016 წლის 12 დეკემბრის განჩინება; № ას-901-867-2016, 2016 წლის 9 დეკემბრის განჩინება; № ას-750-718-2016, 2016 წლის 13 ოქტომბრის განჩინება; №ას- 3-3-2016, 2016 წლის 9 მარტის განჩინება, №ას-1032-952-2017 2017 წლის 17 ოქტომბრის განჩინება, №ას-1375-1295-2017 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინება).

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობაზე მსჯელობისას სასამართლო შემოიფარგლება იმ გარემოების გამორკვევით, გააჩნია თუ არა მოსარჩელეს საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე. შესაბამისად, ამგვარი წარმოების ფარგლებში მესაკუთრის მიერ საკუთრების მოპოვების კანონიერების შემოწმება (*მოპასუხის მხრიდან შეგებებული სარჩელის შეტანის გარეშე*) სასამართლოს კომპეტენციას სცდება.

4.6. ამდენად, ვინაიდან სახეზე იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები, საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ სს „მი-----
-----ის" სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო და რ-----ი ნ-----ძის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა ყოფილიყო უძრავი ქონება, მდებარე, ქალაქი თბილისი, ქუ-----
- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემოდა სს „მ-----
-----ს".

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო ხარჯები უნდა დაეკისროს აპელანტს, როგორც წაგებულ მხარეს, რაც მის მიერ გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით;

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. რ-----ი ნ-----ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილება;
3. სასამართლო ხარჯები დაეკისროს აპელანტს, რაც გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე 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:
ქირია

გელა