

საქმე № 340210017002140229

საქმე №2ზ/6226-18



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

საქართველოს სახელით

24 იანვარი, 2019 წელი

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

მოსამართლე გოგიტა თოთოსაშვილი

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტები - კ--- კ-----ი, ზ----- ს-----იძე

წარმომადგენელი - მ----- რ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - სს „ქ-----“

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გურჯაანის რ-----ული
სასამართლოს 2018 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება**

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი: სს „ქ-----
-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა. კ--- კ-----ის და ზ----- ს-----
იდის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა სს „ქ-----
ს“ კუთვნილი უძრავი ნივთი, მდებარე: 1) ლ-----ის რ-----ი ს-----ი ჭ-----ი,
საკადასტრო კოდი- 5-----, დაზუსტებული ფართობი- 4----- კვ.მ,
შენობა-ნაგებობის ჩ----- (ნაკვეთის წინა ნომერი-5-----) და 2- ლ-----
ის რ-----ის, ს-----ი ჭ-----ი, საკადასტრო კოდი- 5-----
დაზუსტებული ფართობი- 150.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩ-----4-----
კვ.მ (ნაკვეთის წინა ნომერი-5-----) და მოსარჩელეს გადაეცა
გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

**დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით
გასაჩივრებულ ნაწილში
დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

2.1. უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე: ლ-----ის რ-----ი ს-----ი ჭ-----ი, საკადასტრო კოდი 5-----, დაზუსტებული ფართობი - 4----- კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩ-----, (ნაკვეთის წინა ნომერი 5-----) და ლ-----ის რ-----ის, ს-----ი ჭ-----ი, საკადასტრო კოდი - 5----- დაზუსტებული ფართობი- 150.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩ-----4---- კვ.მ (ნაკვეთის წინა ნომერი-5-----) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელე სს „ქ-----ს“ საკუთრებად.

2.2. სს „ქ-----ს“ სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობენ მოპასუხეები, მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ.

2.3. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია, რომ სს „ქ-----ს“ მიერ აუქციონზე უკანონოდ იქნა შეძენილი უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ლ-----ის რ-----ის, ს-----ი ჭ-----ი, საკადასტრო კოდი - 5----- და ლ-----ის რ-----ი, ს-----ი ჭ-----ი, საკადასტრო კოდი - 5-----.

მოსარჩელის მიერ საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტით დასტურდება, რომ 2-----ს „პ-----ი აუქციონის“ განკარგულების №----- - საფუძველზე, სს „ქ-----მა კ-----მა“ შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე: მისამართზე: ლ-----ის რ-----ის, ს-----ი ჭ-----ი, საკადასტრო კოდი - 5----- (ნაკვეთის წინა ნომერი-5-----) და 2- ლ-----ის რ-----ის, ს-----ი ჭ-----ი, საკადასტრო კოდი- 5----- (ნაკვეთის წინა ნომერი -5-----) აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა სს „ქ-----ს“ სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: კომპანია „პ-----ი აუქციონის“ განკარგულება #----- . მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარეს სს „ქ-----ს“ მიერ სარჩელზე თანდართული მტკიცებულებების საწინააღმდეგო მტკიცებულება, მათ შორის, ჩატარებული აუქციონის უკანონობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, არ წარმოუდგენია, შესაბამისად, მოპასუხემ ვერ დაადასტურა, რომ მოსარჩელების საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია.

2.3. მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3. სკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლების საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სს „ქ-----ს“ სარჩელი საფუძვლიანი იყო და დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. კ--- კ-----მა და ზ-----ა ს-----იძემ მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება მისი დაუსაბუთებლობის გამო.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი

პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, №7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain* [GC] par.26; *Jahnke and Lenoble v France* (dec.); *Perez v France* [GC], par. 81).

კ--- კ-----ი და ზ----- ს-----იძე არ წარმოადგენენ სადავო უძრავი ნივთის მართლზომიერ მფლობელებს. 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.

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.

უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე: ლ-----ის რ-----ი ს-----ი ჭ-----ი, საკადასტრო კოდი 5-----, დაზუსტებული ფართობი 4----- კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩ----- და ლ-----ის რ-----ის, ს-----ი ჭ-----ი, საკადასტრო კოდი 5----- დაზუსტებული ფართობი 150.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩ-----4----- კვ.მ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელე სს „ქ-----ს“ საკუთრებად. 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.

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.**

საკუთრების უფლება დაცულია როგორც კერძო, ასევე იურიდიული პირებისათვის. ამასთან, საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევების განხილვისათვის ევროპის სასამართლომ აღნიშნული მუხლი გაყო სამ ნაწილად. საქმეში „**სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ**“ სასამართლომ დაადგინა: „აღნიშნული დებულება მოიცავს სამ განსხვავებულ ნორმას: პირველი ნორმა, რომელიც მუხლის პირველ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული, არის საერთო ხასიათის და იცავს საკუთრებით დაუბრკოლებლად სარგებლობის უფლებას. მეორე ნორმა, რომელსაც მუხლის მეორე წინადადება ეხება, ითვალისწინებს საკუთრების ჩამორთმევის უფლებას და ამას უკავშირებს კონკრეტულ გარემოებებს. მესამე ნორმა, რომელიც მოცემულია მუხლის მეორე ნაწილში, აცხადებს, რომ სახელმწიფოებს შეუძლიათ აკონტროლონ საკუთრებით სარგებლობის უფლება საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე“.

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში „**მარქსი ბელგიის**“ წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის დამატებით ოქმის პირველი მუხლი, არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, **CASE OF MARCKX v. BELGIUM**, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება; განაცხადი =6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების საფუძველზე დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო **მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად.** მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ

არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი უფლებრივი შეზღუდვისთვის. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. **შესაბამისად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს მოპასუხეთა მიერ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უკანონოდ ფლობის ფაქტს.** აღნიშნული გარემოებები კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას მასზე, რომ ვინაიდან, არსებული მდგომარეობით რეესტრის ჩანაწერების თანახმად, უძრავი ქონების მესაკუთრედ სს „ქ-----“ ფიქსირდება, მოპასუხეები ვერ იქნებიან მიჩნეულნი სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელებად.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს გურჯაანის რ-----ული სასამართლოს 2018 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან, წინამდებარე გადაწყვეტილებით, არ დაკმაყოფილდა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, მაგრამ აპელანტებს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვთ 160 ლარი და რადგან მოცემული საქმე წარმოადგენს მაგისტრატის სასამართლოს განსჯადს, აპელანტებს უკან უნდა დაუბრუნდეთ მათ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 80 ლარი, ხოლო დარჩენილი 80 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

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

1. კ--- კ-----ისა და ზ----- ს-----იდის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს გურჯაანის რ-----ული სასამართლოს 2018 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება.
3. კ--- კ-----ს და ზ----- ს-----იძეს უკან დაუბრუნდეთ 2018 წლის 15 ნოემბერს სს „ს-----“ მ----- რ-----ის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილი სახ. ბაჟიდან 80 ლარი (საგადასახადო დავალება N--).
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების 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 გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

გოგიტა თოთოსაშვილი