



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

13 თებერვალი, 2019 წელი
თბილისი

ქალაქ

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გელა ქირია

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტები - ი----- თ-----ე, თ-----ა თ-----ე (მოპასუხეები)

მოწინააღმდეგე მხარე - ს----- ჩ----- (მოსარჩელე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 06 დეკემბრის 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 სარ-----ლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 06 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ს----- ჩ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა. ი----- თ-----ისა და თ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისში, გ-----
----- (ს/კ 0-----) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა

მესაკუთრე ს----- ჩ-----ს.

ამავე გადაწყვეტილებით, ს----- ჩ-----ს შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქ თბილისში, გ----- (ს/კ NO-----
-) მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ს----- ჩ-----ს. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: 0-----წ. დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება,

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავ ქონებას მდებარე: ქ. თბილისში, გ----- (ს/კ NO-----) სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე მხარე.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლზე, რომლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სასამართლოს განმარტებით, ამ ნორმით დადგენილი შეჯიბრებითობის პრინციპი არის სამოქალაქო სამართალწარმოების ძირითადი პრინციპი, რომლის არსი განმტკიცებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით. ამ ნორმის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, მოწმეთა ჩვენებებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ

ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვდა მისი კუთვნილი უძრავი ქონებიდან მოპასუხეთა გამოსახლებას და მისი უფლების დასადასტურებლად სასამართლოს წარუდგინა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. მოპასუხემ მართალია არ ცნო სარჩელი და სასამართლოს წარუდგინა გარკვეული ხელწერილები მისი პოზიციის გასამყარებლად, თუმცა, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მისი მხრიდან ვერ მოხდა მოსარჩელის მოთხოვნის საპირისპირო რელევანტური მტკიცებულების წარმოდგენა. საქმეში არ არსებობდა დოკუმენტი, რომელიც ეჭვქვეშ დააყენებდა ამონაწერის ნამდვილობას. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნა ხელშეშლის აღკვეთის ნაწილში იყო დასაბუთებული, საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის მიხედვით, 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.

2.4. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლობიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

2.5. სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება

სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილი იყო, რომ უძრავი ქონების მდებარე: ქალაქ თბილისში, გ----- (ს/კ N0-----) მესაკუთრეს წარმოადგენდა მოსარჩელე ს----- ჩ-----. მოპასუხეს არ ჰქონდა წარმოდგენილი იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობდა მართლზომიერად. მხარეთა შორის არ არსებობდა რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობდა არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შებოჭვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო სრულყოფილად განეხორციელებინა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. აპელანტების მითითებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება იმყოფებოდა მოპასუხეების უკანონო მფლობელობაში, ვინაიდან, მოპასუხეებმა ამ ქონების მფლობელობის უფლება მოიპოვეს მემკვიდრეობით, აწ. გარდაცვლილი ე----- თ-----ისაგან. აპელანტებით განმარტებით, მხარეთა შორის სადავო არ არის ის გარემოება, რომ 1998 წლის დასაწყისში, ს----- ჩ-----მ, თავისი მეუღლის აწ. გარდაცვლილ ბიძას ე----- თ-----ეს, დროებით, მიზნისა და ვადის განსაზღვრის გარეშე, ზეპირი ხელშეკრულების საფუძველზე, ათხოვა საკუთარი უძრავი ქონება. ამდენად, აპელანტებმა მიუთითეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 157-ე, მუხლზე და აღნიშნეს, რომ მათზე სადავო უძრავი ქონების მფლობელობის უფლება გადავიდა მემკვიდრეობით.

3.2. აპელანტების მითითებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ მოწმეთა არსებობა. აპელანტების განმარტებით, საქმეში მოწმის სახით წარმოსადგენ პირთა შორის იყო ვ----- უ-----, დ-----

უ---ს შვილი, რომელმაც ს----- ჩ-----სთან გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება. ვ----- უ--- არის ამ საქმის პირდაპირი მოწმე, ვინაიდან, მან იცის ბინის ყიდვის მომენტში ს----- ჩ-----სა და რ---- (ე-----) თ-----ეს შორის შეთანხმების შინაარსი.

3.3. აპელანტების მითითებით, სასამართლო დავის გადაწყვეტისას, არ დაინტერესებულა დავის საგნის ნივთობრივი მდგომარეობით, კერძოდ, კი იმ გარემოებით, რომ ი---- თ-----ე და თ----ა თ-----ე სადავო ბინაში ცხოვრობენ 22 წლის განმავლობაში, ამ პერიოდში, სადავო უძრავ ქონებაში, მათი მხრიდან არაერთხელ ჩატარდა კაპიტალური რემონტი, გაყვანილი იქნა საკომუნიკაციო საშუალებები, კომუნალური საშუალებები, განხორციელებული სამუშაოების შედეგად მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდა ნივთის მდგომარეობა და მნიშვნელოვნად გაიზარდა მისი ფასი. ამდენად, სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა ეხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების შესაბამისად.

3.4. წინამდებარე სააპელაციო საჩივრით, აპელანტები შუამდგომლობენ საქართველოს გენერალური პროკურატურიდან იმ საქმის მასალების გამოთხოვის თაობაზე, რომელიც შეეხება ს----- ჩ-----ს მოქალაქეობის საკითხს, და რომელიც პირდაპირ კავშირშია დავის საგნის ნასყიდობასთან.

3.5. 12.02.2019 წელს, თბილისის სააპელაციო სასამართლოში წარმოდგენილი შუამდგომლობით, აპელანტებმა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მოითხოვეს წინამდებარე საქმის წარმოების შეჩერება სისხლის სამართლის საქმეზე დაწყებული გამოძიების დასრულებამდე ან/და განაჩენის კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

აპელანტების განმარტებით, საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის გ-----ის სამმართველოს პოლიციის პირველ განყოფილებაში, 2019 წლის 09 იანვარს დაწყებულია გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე, ს----- ჩ-----ს მიმართ, სისხლის სამართლის კოდექსის 362-ე მუხლის პირველი ნაწილით. აღნიშნული გამოძიება პირდაპირ კავშირშია მხარეებს შორის სადავო უძრავი ნივთის საკუთრებასთან. გამოძიების მომდინარეობისას ეჭვქვეს დგას დ----- უ---სა და ს----- ჩ-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებებისა და შემძენის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ნამდვილობა. ამავდროულად დასადგენია, სადავო უძრავი ნივთის ს----- ჩ-----ს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების კანონიერება.

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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

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

4.1. 1----- წელს მომზადებული ამონაწერით, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, გ----- (ს/კ: 0-----), წარმოადგენს ს----- ჩ-----ს საკუთრებას. უფლების წარმოშობის საფუძველია ნასყიდობის ხელშეკრულება N3----, დამოწმების თარიღი: 0----- წელი. ხოლო, უფლების რეგისტრაციის თარიღია - 1----- წ. (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 21-22; საჯარო რეესტრის ამონაწერი);

4.2. დადგენილია და სადავო არ არის, რომ ს----- ჩ-----ს კუთვნილ სადავო უძრავ ქონებას, საკადასტრო კოდით (ს/კ: 0-----), ფლობენ ი----- თ----- ე და თ-----ა თ-----ე;

4.3. წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით, ს----- ჩ-----ს მოთხოვნას წარმოადგენს, მის საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონების ი----- თ-----ის და თ-----ა თ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და მისთვის თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნება. ამდენად, დავის საგანს

წარმოადგენს მესაკუთრის პრეტენზია არამართლზომიერი მფლობელის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

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, როგორცაა 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, N42527/98, § 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 ს----- ჩ----- 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 მოპასუხეებს შესაბამისი მტკიცებულების წარმოდგენის გზით არ დაუდასტურებით (*სადავოდ არ გაუხდიათ სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი - ნასყიდობის ხელშეკრულება, სარჩელის ან/და შეგებებული სარჩელის შეტანის გზით*). ასევე, დადგენილია, რომ მოპასუხეები არიან სადავო უძრავი ქონების მფლობელები, თუმცა, სსსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, მათ ვერ შეძლეს თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მათი მფლობელობის მართლზომიერება.

4.4. პალატა აღნიშნავს, რომ აპელანტები სადავო ნივთზე მათი მფლობელობის მართლზომიერების დასტურად მიუთითებენ მოდავე მხარეთა შორის უძრავი ქონების დროებით მოპასუხეების სარგებლობაში გადაცემის შესახებ, შეთანხმების არსებობის ფაქტზე.

პალატა აღნიშნავს, რომ მოდავე მხარეებს შორის, მფლობელობის საკითხზე შეთანხმების, კერძოდ, კი უძრავი ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ შეთანხმების, რაც თავისი შინაარსით წარმოადგენს თხოვებას, (*სსკ-ის 615-ე მუხლი: თხოვების ხელშეკრულებით გამნათხოვრებელი კისრულობს ვალდებულებას გადასცეს მონათხოვრეს ქონება დროებით უსასყიდლო სარგებლობისათვის*), არსებობის შემთხვევაშიც კი, მოპასუხეები ვერ იქნებიან სადავო ბინის მართლზომიერ მფლობელად განხილულნი, გამომდინარე იქიდან, რომ მხარეთა შეთანხმება თხოვების შესახებ ბინის მართლზომიერ მფლობელობას წარმოშობს იმ დრომდე, ვიდრე მესაკუთრე არ გამოავლენს ნებას მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ (*სსკ-ის 621-ე მუხლი: 1. მონათხოვრე*

მოვალეა თხოვების ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ ნათხოვარი ნივთი უკან დააბრუნოს. 2. თუ ხელშეკრულებით ვადა არ არის განსაზღვრული, მაშინ გამნათხოვრებელს შეუძლია ნივთი დაიბრუნოს გამიზნული სარგებლობისათვის საჭირო დროის გასვლის შემდეგ; ხოლო, თუკი მიზანი არ არის განსაზღვრული, მაშინ მას შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს მისი დაბრუნება). სარჩელის აღძვრით მესაკუთრის მიერ გამოვლენილი ნების საფუძველზე კი შეწყდა მხარეთა შორის წარმოშობილი ის სამართლებრივი ურთიერთობა (თხოვება), რაც განაპირობებს მოპასუხეების მხრიდან სადავო ბინის მფლობელობის მართლზომიერებას. სადავო ქონებაზე აპელანტების მფლობელობის შეწყვეტის დამატებითი სამართლებრივი საფუძველი ასევე გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 622-ე მუხლის დანაწერიდან, რომლის თანახმად, თუ მონათხოვრე გარდაიცვალა, ან გამნათხოვრებელი გაუთვალისწინებელი გარემოების გამო საჭიროებს ნივთს, მას შეუძლია მოშალოს ხელშეკრულება. ამდენად, აღნიშნული მუხლი ასევე მიუთითებს მოსარჩელე მხარის მოთხოვნის (ხელშეკრულების მოშლა) საფუძვლიანობაზე. ამდენად, საქმის მასალებით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ მოპასუხეებს სარჩელის აღძვრის მომენტიდან გააჩნიათ რაიმე უფლება, რითაც დადასტურდებოდა სადავო ქონების მისი მართლზომიერი ფლობის საფუძველი.

4.5. რაც შეეხება აპელირებას იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურებაზე (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილები: 2. კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებებზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტისათვის ჯერ კიდევ არსებობდა. 3. კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უარი თქვას ნივთის დაბრუნებაზე, ვიდრე მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდება), რაც მოპასუხეებმა გაიღეს სადავო ნივთზე მათი მფლობელობის დროს, პალატა აღნიშნავს, რომ მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს საქმესთან შემხებლობა არ გააჩნია და მოცემული სარჩელის ფარგლებში, სააპელაციო პალატა მათზე ვერ იმსჯელებს. პალატა მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, განსახილველი დავა ეხება არა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლით გათვალისწინებულ არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებას მოითხოვოს გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, არამედ, იმ უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვას, რომლის მესაკუთრესაც წარმოადგენს ს----- ჩ-----.

4.6. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს სააპელაციო საჩივრის საფუძველად მითითებულ იმ გარემოებას, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონედ უნდა მიეჩნია მოწმის, უძრავი ქონების წინამორბედი მესაკუთრის დ---

----- უ----ს შვილის - ვ----- უ----ს ჩვენება, რომელიც აპელანტების განმარტებით, ესწრებოდა ს----- ჩ-----სა და ე----- თ-----ეს შორის ზეპირი შეთანხმების დადებას, მათ მიერ სადავო უძრავი ქონების ერთობლივი ყიდვის პირობების თაობაზე.

ამ კუთხით პალატა მიუთითებს საქართველოს სსკ-ის 102.3. მუხლზე, რომლის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მოცემულ შემთხვევაში, ისეთ პირობებში, როდესაც სადავო უძრავი ქონებაზე (ქ. თბილისში, გ----- (ს/კ: 0-----) ს----- ჩ-----ს საკუთრების უფლება დადასტურებულია პირდაპირი მტკიცებულებებით, - საჯარო რეესტრის ამონაწერით, და მოპასუხეების მიერ მესაკუთრის უფლების წარმოშობის საფუძველი - 0----- წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება, შესაბამისი საპროცესო დოკუმენტის შედაკებული არ არის, მხოლოდ მოწმის ჩვენება სადავო უძრავი ქონების სხვა პირობებით ნასყიდობის დადების თაობაზე, სადავო გარემოების სამტკიცებლად ვერ გამოდგება.

4.7. 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 **(მოპასუხეების მხრიდან შეგებებული სარჩელის შეტანის გარეშე)** სასამართლოს კომპეტენციას სცდება.

4.8. ამდენად, ვინაიდან სახეზე იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები, საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ ს----- ჩ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო, ი----- თ-----ის და თ-----ა თ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა ყოფილიყო უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისში, გ----- (ს/კ 0-----) და

გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრე ს----- ჩ-----ს.

4.9. რაც შეეხება აპელირებას საქართველოს სსკ-ის 279-ე მუხლის „დ“ პუნქტის საფუძველზე, საქმის წარმოების შეჩერებაზე, პალატა აღნიშნავს, რომ მითითებული ნორმა ითვალისწინებს საქმის წარმოების შეჩერებას იმ შემთხვევაში, თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს **სამოქალაქო სამართლის ან ადმინისტრაციული წესით.**

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ აპელანტები (მოპასუხეები) სსსკ-ის 279-ე მუხლის „დ“ პუნქტის საფუძველზე, მოითხოვენ გამოძიების ეტაპზე მყოფი სისხლის სამართლის საქმის განხილვის დამთავრებამდე (**ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის გ----- მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, განყოფილებაში 2019 წლის 09 იანვარს, დაწყებული იქნა გამოძიება სისხლის სამართლის NO----- საქმეზე, ს----- ჩ-----ს მიერ დოკუმენტების გაყალბების ფარტზე, დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 362-ე მუხლის პირველი ნაწილით, რაზედაც მიმდინარეობს გამოძიება**) მოცემული საქმის საქმის წარმოების შეჩერებას.

გამომდინარე იქიდან, რომ სსსკ-ის 279-ე მუხლის „დ“ პუნქტი ითვალისწინებს სასამართლოს ვალდებულებას შეაჩეროს საქმის წარმოება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია **სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო სამართლის ან ადმინისტრაციული წესით**, და აღნიშნული დანაწესი არ მიუთითებს სისხლის სამართლის წესით განსახილველი სხვა საქმის შემთხვევაში, საქმის წარმოების შეჩერების ვალდებულებაზე, მით უფრო გამოძიების ეტაპზე მყოფის, პალატა მიიჩნევს, რომ კონკრეტული შემთხვევაში, არ არსებობს საქმის წარმოების შეჩერების საფუძველი.

4.10. ამასთან, საქართველოს სსკ-ის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი საქმის წარმოების შეჩერების აუცილებლობას ითვალისწინებს ისეთ შემთხვევაში, როდესაც განსახილველი დავის გადაწყვეტას სამართლებრივად აფერხებს სხვა სამოქალაქო სამართლის ან ადმინისტრაციული წესით განსახილველი საქმის გადაწყვეტა.

სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა განასხვავებს შემთხვევებს, როცა სასამართლო ვალდებულია, შეაჩეროს საქმის წარმოება საპროცესო კოდექსით პირდაპირ განსაზღვრული საფუძვლების არსებობისას და, როცა სასამართლო არ არის ვალდებული, მაგრამ უფლებამოსილია, შეაჩეროს საქმის წარმოება.

საქმის წარმოების შეჩერების ფაკულტატური შემთხვევებისას, სასამართლოს მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, რომ ობიექტური შეფასების საფუძველზე, მართლმსაჯულების ინტერესებიდან გამომდინარე, გამოიყენოს კანონით გათვალისწინებული ესა თუ ის საპროცესო ინსტიტუტი.

ნორმატიული დათქმა – საქმის განხილვის შეუძლებლობა სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, გამომდინარეობს სასამართლო დავის განხილვის სამართლებრივი ბუნებიდან, კერძოდ, ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებულ ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება, აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების ანუ ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს.

მითითებული საფუძველით საქმის წარმოების შეჩერების ვალდებულება პირდაპირ კავშირშია ისეთ საპროცესო ინსტიტუტთან, როგორიცაა მტკიცების ტვირთი და ემსახურება ფაქტების დამტკიცების ვალდებულებისაგან მხარეთა გათავისუფლების მიზანს, სამართალწარმოების ერთ-ერთი პრინციპის – პროცესის ეკონომიის პრინციპის რეალიზაციის უზრუნველყოფას, რაც, თავის მხრივ, ეფექტიანი მართლმსაჯულების განხორციელების წინაპირობაა.

სხვა სამართალწარმოებით (წარმოებით) საქმის განხილვისას სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა რიგ შემთხვევაში შეუძლებელს ხდის კონკრეტული საქმის განხილვას, რამდენადაც ფაქტები, რომლებიც უნდა დადგინდეს სამოქალაქო ან ადმინისტრაციული წესით განხილვისას, ვერ იქნება გამორკვეული, შეფასებული და დადგენილი კონკრეტული საქმის წარმოებისას, ამავდროულად, ამ ფაქტების დადგენამდე შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული საქმის განხილვა.

მოცემულ შემთხვევაში არ იკვეთება სადავო ბინასთან მიმართებით საკუთრების უფლების დადგენის შეუძლებლობა. როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დადასტურებულია, რომ სადავო უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მოსარჩელის სახელზე. შესაბამისად, არ არსებობს საქმის წარმოების შეჩერების განმაპირობებელი საფუძველი, ვინაიდან არ დადასტურდა ისეთი გარემოების არსებობა, რომელიც შეუძლებელს გახდიდა წინამდებარე დავის გადაწყვეტას აპელანტის მიერ მითითებული სამოქალაქო ან ადმინისტრაციული დავის განხილვის დასრულებამდე, რასაც ითვალისწინებს საქართველოს სსკ-ის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი.

4.11. საქართველოს სსკ-ის 104.1. მუხლის თანახმად, სასამართლო არ მიიღებს, არ გამოითხოვს ან საქმიდან ამოიღებს მტკიცებულებებს, რომლებსაც საქმისათვის მნიშვნელობა არა აქვთ.

მოცემულ შემთხვევაში, ს----- ჩ-----ს მოქალაქეობის საკითხს,

განსახილველი საქმის დავის საგანთან შემხებლობა არ აქვს. შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საქართველოს გენერალური პროკურატურიდან საქმის მასალების გამოთხოვის თაობაზე, შუამდგომლობის დაკმაყოფილების საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. 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

6.1. ი----- თ-----ეს და თ-----ა თ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 21.01.2019 წლის განჩინებით გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 80.00 ლარის ოდენობით.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ი----- თ-----ის და თ-----ა თ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 06 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. ი----- თ-----ეს და თ-----ა თ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 80.00 ლარის ოდენობით;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში განჩინების სარ-----ლუციო 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 სარ----ლუციო 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