



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

13 მარტი, 2019 წელი
თბილისი

ქალაქ

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გელა ქირია

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი (მოპასუხე) - გ--- ა-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ს-----ი რ-----ი (პ/ნ 0-----)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 17 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 სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018
წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ს-----ი რ-----ის სარჩელი
დაკმაყოფილდა. გ--- ა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი
იქნა მოსარჩელის ს-----ი რ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება,

მდებარე ქ. თბილისში, ი-----, საკადასტრო კოდი N0-----
-- და მოპასუხეზე დროებით სარგებლობაში გადაცემული მიწის ნაკვეთი
გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უდავო ფაქტობრივ გარემოებებზე
მიითითებს არ შეიცავს.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი, მდებარე:
ქალაქი თბილისი, ი-----, დაზუსტებული ფართობი: 112.00
კვ.მ, საკადასტრო კოდი N0----- - რეგისტრირებულია ს----ი რ-----ის
საკუთრებად. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად
მიითითებულია: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-----,
დამოწმების თარიღი: 2----- წ, ნოტარიუსი ა-----; გადაწყვეტილება N-----
--, დამოწმების თარიღი: 0-----წ, საქართველოს ი-----
-----.

2.2. 2016 წლის 03 თებერვალს ს----ი რ-----სა და გ--- ა-----ეს შორის
გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გ--- ა-----ეს
ქირავნობის უფლებით სარგებლობაში გადაეცა ს----ი რ-----ის
კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, ი-----,
საკადასტრო კოდი N0-----. ქირის საფასური განისაზღვრა
ყოველთვიურად 50 ლარის ოდენობით. ხელშეკრულებით ქირავნობის
მოქმედების ვადა გათვალისწინებული არ ყოფილა.

2.3. 2017 წლის 04 დეკემბერს გ--- ა-----ეს ჩაბარდა ს----ი რ-----ის
წარმომადგენლის შეტყობინება 2016 წლის 03 თებერვალს გაფორმებული
ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე, რომლითაც
დამქირავებელს ეცნობა, რომ ქირავნობის ხელშეკრულებას გამქირავებელი
წყვეტდა 2018 წლის 05 იანვრიდან და ამ თარიღში უნდა მომხდარიყო
ქირავნობის საგნის გამოთავისუფლება და მესაკუთრისათვის თავისუფალ
მდგომარეობაში გადაცემა.

2.4. ს----ი რ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს,
მდებარე: ქალაქი თბილისი, ი-----, დაზუსტებული
ფართობი: 112.00 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N0----- - ფაქტობრივად
ფლობს გ--- ა-----ე;

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის განმარტება, რომ მისი მხრიდან

ადგილი არ აქვს ნივთის უკანონო მფლობელობას, ვინაიდან მხარეთა შორის გაგრძელდა ქირავნობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა და შესაბამისად, მოპასუხე უფლებამოსილია განაგრძოს ნივთის ფლობა.

სასამართლოს განმარტებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული მტკიცების ვალდებულების თანახმად, საქმეში მონაწილე პირებს აკისრიათ მათ მიერ მითითებულ გარემოებათა დამტკიცების მოვალეობა. აღნიშნულის შესაბამისად, მოსარჩელეს აკისრია ტვირთი დაადასტუროს ის ფაქტები, რომელთა გათვალისწინებითაც შესაძლებელია დადგინდეს საქმის დადებითად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტები, ხოლო ამ ფაქტების დადასტურების შემდგომ კი მოპასუხეს წარმოუშვება ვალდებულება გააქარწყლოს მოსარჩელის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძვლები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილება მიზნად ისახავს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტების დადგენას, ვინაიდან მხოლოდ ფაქტების დადგენითაა შესაძლებელი კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობის დარეგულირება, რომელიც კონკრეტულ იურიდიულ შედეგთანაა დაკავშირებული.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო შემთხვევაში, მოპასუხე მიუთითებდა, რომ იგი დღეის მდგომარეობით ფაქტობრივად აღარ ცხოვრობდა სადავო მიწის ნაკვეთში, თუმცა მხარეთა განმარტებით დადგენილი იყო, რომ ფართში განთავსებული იყო მოპასუხის კუთვნილი საცხოვრებელი ვაგონი, მისი პირადი ნივთები და მოპასუხე უარს აცხადებდა მათ გატანაზე. ამდენად, მოპასუხის მიერ კვლავაც ხდებოდა ნივთის ფლობა. მოსარჩელე მხარე არ ადასტურებდა მხარეთა შორის ქირავნობის სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელების ფაქტს მას შემდეგ, რაც მოპასუხეს ჩაბარდა შეტყობინება ხელშეკრულების შეწყვეტისა და ფართის გამოთავისუფლების შესახებ, ასევე მიუთითებდა, რომ მოპასუხის მიერ კვლავაც ხდებოდა ნივთის ფლობა და იგი კვლავაც განაგრძობდა ფართში ცხოვრებას.

სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილი იყო, რომ გამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე შეტყობინების ჩაბარების შემდგომ ქირის საფასურის გადახდისა და ქირავნობის სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელების დამადასტურებელი მტკიცებულება მოპასუხეს არ ჰქონდა წარმოდგენილი, რის გათვალისწინებითაც სახეზე არ იყო ქირავნობის ხელშეკრულების გაგრძელების თაობაზე მოპასუხის განმარტების გაზიარების საპროცესო-სამართლებრივი საფუძველი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, 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.

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.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმითა და სამოქალაქო კანონმდებლობით აღიარებული და დაცულია საკუთრების უფლება. საკუთრება წარმოადგენს პირის უფლებას თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს მას, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება კანონსა და ზნეობის ნორმებს. დაუშვებელია პირს ფორმალურად ჰქონდეს საკუთრების უფლება და ფაქტობრივად ვერ სარგებლობდეს მისით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლომ განმარტა, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით აღძრული სარჩელი წარმოადგენს ვინდიკაციურ სარჩელს, რომლის საფუძველზეც მესაკუთრე უფლებამოსილია სხვისი უკანონო მფლობელობიდან გამოითხოვოს საკუთრება. ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრა დასაშვებია იმ მოცემულობაში, როდესაც ილახება მესაკუთრის ნივთზე მფლობელობითი უფლება, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის სარგებლობაშია. მითითებული მოთხოვნით სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელია შემდეგი წინაპირობების არსებობა: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მას არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მითითებულ პირობათაგან რომელიმეს არარსებობა (დაუდასტურებლობა) გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე

წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელია მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილი იყო, რომ სადავო უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის საკუთრებაში. საკუთრების რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი მოპასუხეს, სათანადო მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, სადავოდ არ გაუხდია და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დადასტურდებოდა, მიიჩნევოდა ნამდვილად. ამასთან დადგენილი იყო, რომ ქონება იმყოფებოდა მოპასუხის მფლობელობაში და იგი მფლობელობის უფლებამოსილების საფუძველად მიუთითებდა მხარეთა შორის ქირავნობის სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელების ფაქტზე.

2.6. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა. ამავე კოდექსის 559-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ ქირავნობის ხელშეკრულების ვადა არ არის განსაზღვრული, ქირავნობის ურთიერთობა შეწყდება ხელშეკრულების მოშლის შესახებ განცხადების გაკეთებით. ხოლო, კოდექსის 561-ე მუხლის შესაბამისად, ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლის ვადა შეადგენს სამ თვეს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა საქმის გარემოებებიდან ან მხარეთა შეთანხმებიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

სასამართლოს მითითებით, სადავო შემთხვევაში დადგენილია იყო, რომ მხარეთა შორის 2016 წლის 03 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულების ფარგლებში არსებობდა ქირავნობის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა. ხელშეკრულებით ქირავნობის ურთიერთობის ვადა გათვალისწინებული არ ყოფილა და მიიჩნევოდა განუსაზღვრელი ვადით დადებულიად.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2017 წლის 04 დეკემბერს დამქირავებელს ჩაბარდა წერილობითი შეტყობინება ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე, თუმცა მის მიერ დღემდე არ მომხდარა ქირავნობის საგნის მესაკუთრისათვის დაბრუნება. საქმეზე დადგენილი იყო, რომ მოპასუხე მხარემ ვერ დაადასტურა ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე შეტყობინების მიღების შემდგომ ქირავნობის ურთიერთობის გაგრძელების ფაქტი. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მას შემდგომ, რაც ქირავნობის მოშლის თაობაზე გამოხატული ნება მიუვიდა ადრესატს და გავიდა კანონით

გათვალისწინებული ხელშეკრულების მოშლის ვადა, ნივთი გ--- ა-----ესთან იმყოფებოდა შესაბამისი უფლების გარეშე. ამდენად, ვინაიდან მოპასუხე მხარე ვერ მიუთითებდა ქონების ფლობის უფლებამოსილების დამადასტურებელ რაიმე მტკიცებულებაზე, ს-----ი რ-----ის მოთხოვნა გ-- - ა-----ის მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე საფუძვლიანი იყო და უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ გ--- ა-----ე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობდა ს-----ი რ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას.

აპელანტის განმარტებით, ს-----ი რ-----თან გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულება არ შეწყვეტილა, არამედ, გაგრძელდა განუსაზღვრელი ვადით. სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის ფაქტი, რომ გ--- ა-----ე ქირის საფასურს მუდამ პატიოსნად იხდიდა, და ვადის გადაცილებას ადგილი არ ჰქონია. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს სსკ-ის 559-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

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. 12.02.2018 წელს მომზადებული ამონაწერით, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, ი-----, ს/კ N0-----, წარმოადგენს ს-----ი რ-----ის საკუთრებას. უფლების წარმოშობის საფუძველია: ა) უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-----, დამოწმების თარიღი: 2-----წ, ნოტარიუსი ა-----; ბ) გადაწყვეტილება N-----, დამოწმების თარიღი: 0-----წ, საქართველოს ი----- (ტომი 1; ს.ფ. 18-19);

4.2. დადგენილია და სადავო არ არის, რომ ს-----ი რ-----ის კუთვნილ სადავო უძრავ ქონებას, საკადასტრო კოდით N0-----, ფლობს გ--- ა-----;

4.3. წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით, ს-----ი რ-----ის მოთხოვნას წარმოადგენს, მის საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონების გ--- ა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და მისთვის თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნება. ამდენად, დავის საგანს წარმოადგენს მესაკუთრის პრეტენზია არამართლობიერი მფლობელის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

4.4. 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 წინაღმდეგ 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 ს-----ი რ-----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 სადავოდ არ გაუხდია. ასევე, დადგენილია, რომ მოპასუხე სადავო უძრავი ქონების მფლობელია, 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.

ამ კუთხით პალატა მიუთითებს, რომ მართალია საქმის მასალებში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებით, კერძოდ, კი 2016 წლის 03 თებერვალის ქირავნობის ხელშეკრულებით (03.02.2016 წ. ს----ი რ-----სა და გ--- ა-----ეს შორის გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულებით, გ--- ა-----ეს ქირავნობის უფლებით სარგებლობაში გადაეცა ს----ი რ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისში, ი-----, საკადასტრო კოდი NO-----. ქირის საფასური განისაზღვრა ყოველთვიურად 50 ლარის ოდენობით. ხელშეკრულებით ქირავნობის მოქმედების ვადა გათვალისწინებული არ ყოფილა) დასტურდება, რომ 2016 წლიდან მართლზომიერად ფლობდა მოსარჩელე მხარის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს, თუმცა გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ ს----ი რ-----ის წარმომადგენელმა გ--- ა-----ეს გაუგზავნა შეტყობინება 2016 წლის 03 თებერვალს გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე, რომლითაც დამქირავებელს აუწყა, რომ გამქირავებელი წყვეტდა ქირავნობის ხელშეკრულებას 2018 წლის 05 იანვრიდან და ამ თარიღში უნდა მომხდარიყო ქირავნობის საგნის გამოთავისუფლება და მესაკუთრისათვის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა. შეტყობინება გ--- ა-----ეს ჩაბარდა 2017 წლის 04 დეკემბერს (ტომი 1; ს/ფ 23-27 - შეტყობინება, საფოსტო დასტური). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 559-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ ქირავნობის ხელშეკრულების ვადა არ არის განსაზღვრული, ქირავნობის ურთიერთობა შეწყდება ხელშეკრულების მოშლის შესახებ განცხადების გაკეთებით. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოდავე მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით ქირავნობის ურთიერთობის ვადა გათვალისწინებული არ ყოფილა, შესაბამისად, ქირავნობის ხელშეკრულება განუსაზღვრელი ვადით დადებულიად მიიჩნევა. ამდენად, პალატა აღნიშნავს, რომ მას შემდგომ, რაც ქირავნობის მოშლის თაობაზე გამოხატული ნება მიუვიდა ადრესატს და გავიდა კანონით გათვალისწინებული ხელშეკრულების მოშლის ვადა, ქირავნობის ხელშეკრულება შეწყვეტილად უნდა იქნეს მიჩნეული. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ გამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე შეტყობინების ჩაბარების შემდგომ ქირის საფასურის გადახდისა და ქირავნობის სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელების დამადასტურებელი მტკიცებულება მოპასუხეს არ წარმოუდგენია. ამდენად, პალატა ვერ გაიზიარებს ქირავნობის ხელშეკრულების გაგრძელების თაობაზე, აპელანტის განმარტებას და

მიიჩნევს, რომ აპელანტმა (მოპასუხე მხარემ) ვერ მიუთითა ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ სადავო ქონების მართლზომიერად ფლობის უფლებამოსილების დამადასტურებელ რაიმე მტკიცებულებაზე.

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 გ--- ა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა ყოფილიყო უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისში, ი-----, საკადასტრო კოდი N0----- და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემოდა მოსარჩელე ს---- ი რ-----ის.

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. აპელანტ გ--- ა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 11 თებერვლის განჩინებით გადავადებული სახელმწიფო ბაჟი 80.00 ლარის ოდენობით.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. გ--- ა-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. გ--- ა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 11 თებერვლის განჩინებით გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 80.00 ლარის ოდენობით;
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:

გელა

ქირია