



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

**საქმე №2ზ/7655-18
წელი**

25 თებერვალი, 2019

ქ.

თბილისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლე – ნატალია ნაზლაიძე**

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ი-----

მოწინააღმდეგე მხარე _ ი-----ი

დავის საგანი _ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილება და ამავე სასამართლოს 2018 წლის 06 ივლისის საოქმო განჩინება

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. ქ. თბილისში, ღ-----ში მდებარე, ი-----ის საკუთრებაში აღრიცხული უძრავი ქონების მოპასუხე ი---- უ---ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და მოსარჩელესათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 6

ივლისის გადაწყვეტილებით ი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ი---- უ---
ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა უძრავი ქონება მდებარე ქ.
თბილისი, ლ----- და ბინა გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა ი--
-----ს.

3. გადაწყვეტილება გაასაჩივრა მოპასუხემ და სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

სააპელაციო საჩივარი ემყარება შემდეგ გარემოებებს:

4. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ დაუსაბუთებლად არ ცნო დადგენილად ის გარემოება, რომ მხარეთა შორის არსებობდა ზეპირი შეთანხმება ქონების განვადებით ნასყიდობის შესახებ, რის საფუძველზეც მოპასუხეს მოსარჩელისათვის გადაცემული აქვს 6000 აშშ დოლარი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 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.

6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის საფუძველზე, 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 საქმეზე.

7. განსახილველ შემთხვევაში, პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივ/სამართლებრივი დასაბუთება

პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

8. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ლ-----, საკადასტრო კოდი №0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ი-----ის სახელზე.

9. პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხე არ წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის მართლზომიერ მფლობელს.

9.1. მოსარჩელე უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხე უკანონოდ ფლობს სადავო უძრავ ქონებას და მოსარჩელეს არ აძლევს აღნიშნული ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობას.

9.2. მოპასუხე მხარე არ უარყოფს სადავო უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტს, თუმცა აღნიშნავს, რომ მასსა და მოსარჩელეს შორის არსებობს ზეპირი შეთანხმება ქონების განვადებით ნასყიდობის შესახებ, რომლის ფარგლებშიც მოპასუხეს მოსარჩელისათვის გადაცემული აქვს 6000 აშშ დოლარი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეს მიაჩნია, რომ იგი სადავო საცხოვრებელი ბინიდან არ უნდა იქნეს გამოსახლებული.

9.3. 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.

9.4. განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სადავო უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია ი-----ის საკუთრების უფლება.

9.5. 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, **თუმცა მოპასუხემ ასეთი მტკიცებულებები სასამართლოს ვერ წარუდგინა. შესაბამისად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს ი----- უ-----ის მიერ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უკანონოდ ფლობის ფაქტს.**

10. 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.

11. 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.

12. განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების საფუძველზე დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი უფლებრივი შებოჭვისთვის. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ 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.

13. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განხილვის საგანი შეიძლება იყოს აგრეთვე სასამართლოს ის განჩინებები, რომლებიც გამოტანილია საქმის პირველ ინსტანციაში განხილვასთან დაკავშირებით და რომლებიც წინ უსწრებს სასამართლო გადაწყვეტილების გამოტანას, იმისაგან დამოუკიდებლად, დასაშვებია თუ არა მათ მიმართ კერძო საჩივრის შეტანა.

მოცემულ შემთხვევაში, განხილვის საგანია თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 06 ივლისის საოქმო განჩინება მოწმეთა დაკითხვაზე უარის თქმის შესახებ. პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარი აღნიშნული განჩინების გაუქმების შესახებ დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

პალატა განმარტავს, რომ სასამართლო მტკიცებულებას წარმოადგენს ფაქტების

შესახებ ცნობები, მოწმე კი ფაქტების შესახებ ცნობების წყაროა. მოწმის დაბარება საჭიროა ზოგიერთი იმ ფაქტის დასადგენად, რომელთა დოკუმენტალურად განმტკიცება არ შეიძლება. კონკრეტულ შემთხვევაში, აპელანტი მიუთითებს, რომ მოწმეები დაადასტურებენ უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის შესახებ ზეპირი შეთანხმების არსებობას. აღნიშნულთან დაკავშირებით, პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება. ამავე კოდექსის 59-ე მუხლის თანახმად, ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება. საცილო გარიგება ბათილია მისი დადების მომენტიდან, თუკი იგი შეცვლილი იქნება. ამდენად, ფორმის დაუცველობის სამართლებრივი შედეგი მდგომარეობს გარიგების საწყისი მომენტიდან ბათილობაში. განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე მიუთითებს ზეპირი ფორმით დადებული უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის შესახებ შეთანხმებაზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ ასეთი შეთანხმების დადასტურებულად მიჩნევის შემთხვევაშიც, იგი დაკვალიფიცირდებოდა ბათილ გარიგებად ფორმადუცველობის საფუძვლით და უძრავ ქონებასთან მიმართებაში იგი სამართლებრივ შედეგებს ვერ წარმოშობდა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული განჩინება კანონიერია.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

14. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, 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, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა დარჩეს.

საპროცესო ხარჯები

15. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია წინასწარ, რაც უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გადაწყვიტა

- 1.** ი----- უ---ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
- 2.** უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილება;
- 3.** აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

4. განჩინება სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;

5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების 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 განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ნატალია ნაზლაიძე