

საქმე № 330210016001397212

საქმე №2ზ/1677-17



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

18 იანვარი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

თავმჯდომარე: თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
მოსამართლეები: გოგიტა თოთოსაშვილი
ხათუნა არევაძე

სხდომის მდივანი – ნინო სოლომნიშვილი

აპელანტი - ბ-----

წარმომადგენელი - მ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ა-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 30.01.2017წ. 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

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
30.01.2017წ. გადაწყვეტილებით:

1.ა----- სარჩელი

დაკმაყოფილდა.

2. ბ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ქ. თბილისში, ვ-----, პირველ კორპუსში მდებარე #37 ბინა, ფართით 100,00 კვ.მ., საკადასტრო კოდი #0----- და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრე ა-----ს.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ვ-----, №1 კორპუსში მდებარე ბინა №37, ფართით 100 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №0-----) რეგისტრირებულია ა-----ს საკუთრებად; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: განკარგულება №A-----, დამოწმების თარიღი 11/05/2016, აღსრულების ეროვნული ბიურო თბილისის სააღსრულებო ბიურო (ს.ფ. 15-18).

თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 11 მაისის განკარგულებით დადგენილია, რომ მოვალე ჩ-----ის და ბ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე თბილისი, ვ-----, პირველი კორპუსი, ბინა 37, საკადასტრო კოდი №0----- - შემძენი 2016 წლის 3 მაისს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ა----- (იხ. ს.ფ. 17).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ვ-----, პირველ კორპუსში მდებარე №37 ბინას, საკადასტრო კოდი №0-----, ფლობს მოპასუხე ბ----- (ს.ფ. 25-33, მოისმინეთ 30.01.17 სხდომის ოქმი) მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

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

აღნიშნული მუხლიდან 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა კლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი 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 1-ლი 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.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ვ-----
-----, პირველ კორპუსში მდებარე #37 ბინა, საკადასტრო კოდი #0-----

-----, ფართით 100,00 კვ.მ., რეგისტრირებულია ა-----ს საკუთრებად. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონის მიერისაფუძვლილი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით სასამართლო მხოლოდ ერთ სადავო გარემოებაზე მიუთითებს, კერძოდ გადაწყვეტილების 3.2. პუნქტში სასამართლო აღნიშნავს: "დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ვ-----, პირველ კორპუსში მდებარე №37 ბინას, საკადასტრო კოდი №0-----, ფლობს მოპასუხე ბ----- (ს.ფ. 25-33, მოისმინეთ 30.01.17 სხდომის ოქმი) მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად".

ამ სადავო გარემოების გარდა სასამართლო არ მსჯელობს სხვა სადავო გარემოებაზე რომელიც უკავშირდება ამ სამოქალაქო დავას., კერძოდ საუბარია ბ-----ის მიერ წარმოებულ ადმინისტრაციული დავის საქმეზე, რომელიც მიმდინარეობს აღსრულების მიერ კანონსაწინააღმდეგოდ განხორციელებულ სააღსრულებო წარმოებაზე. სწორედ ამ კანონსაწინააღმდეგო მოქმედების საფუძველზე მოხდა ა-----ს მიერ სადავო ქონების შეძენა. ადმინისტრაციულ დავასთან დაკავშირებული დოკუმენტური მტკიცებულებები წარმოდგენილია პირველი ინსტანციის სასამართლოში.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლო არ მსჯელობს და გადაწყვეტილებაში არ უთითებს მის მიერ წარმოდგენილ დასაბუთებულ გარემოებას, რომ ა----- არის აპელანტი ბ-----ის დის ჩ-----ის ახლო მეგობარი, რომელსაც სააღსრულებო წარმოების მონაწილე ჩ-----ისგან უნდა სცოდნოდა აღსრულებასთან დაკავშირებული სადავო გარემოებების თაობაზე.

აპელანტის განმარტებით, ანა ხოდოევამ სადავო ქონება შეიძინა ჩ-----ის ინიციატივით. ამ პირთა ჯგუფის მიზანს წარმოადგენდა ბ-----ის კანონიერი უფლებების ხელყოფისა და მატერიალური ზიანის მიყენების გზით სადავო ქონების ხელში ჩაგდება. ჩ-----ი ბ-----თან საუბრისას არც მალავდა რომ ყველაფერს გააკეთებდა, რათა ბ-----ისათვის შეექმნა რთული ვითარება. არსებობს საფუძვლიანი და დასაბუთებული ვარაუდი მასზედ, რომ ა----- არის ქონების არაკეთილსინდისიერი შემძენი.

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 პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ვ-----
--, №1 კორპუსში მდებარე ბინა №37, ფართით 100 კვ.მ.
(საკადასტრო კოდი

№0-----) რეგისტრირებულია ა-----ს საკუთრებად; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: განკარგულება №A-----, დამოწმების თარიღი 11/05/2016, აღსრულების ეროვნული ბიურო თბილისის სააღსრულებო ბიურო (ს.ფ. 15-18).

თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 11 მაისის განკარგულებით დადგენილია, რომ მოვალე ჩ-----ის და ბ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე თბილისი, ვ-----, პირველი კორპუსი, ბინა 37, საკადასტრო კოდი №0----- - შემძენი 2016 წლის 3 მაისს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ა----- (იხ. ს.ფ. 17).

დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ვ-----, პირველ კორპუსში მდებარე №37 ბინას, საკადასტრო კოდი №0-----, ფლობს მოპასუხე ბ----- (ს.ფ. 25-33, მოისმინეთ 30.01.17 სხდომის ოქმი) მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

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

აღნიშნული მუხლიდან 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.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ვ-----, პირველ კორპუსში მდებარე #37 ბინა, საკადასტრო კოდი #0-----, ფართობით 100,00 კვ.მ., რეგისტრირებულია ა-----ს საკუთრებად. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად.

პალატა სააპელაციო საჩივარში მითითებულ გარემოებებთან და შეფასებებთან

დაკავშირებით განმარტავს შემდეგს, რომ აპელანტის მიერ საქმის მასალებში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ ბ----- აწარმოებს ადმინისტრაციულ დავას სადავო უძრავი ქონების აუქციონზე რეალიზაციის პროცესში სააღსრულებო მოქმედებათა, მათ შორის ქონების შეფასების კანონიერების თაობაზე. პალატის მოსაზრებით, ის გარემოება, რომ ბ-----ს არაკანონიერად მიაჩნია და სადავოდ ხდის სააღსრულებო წარმოების პროცესში განხორციელებულ მოქმედებებსა და შედეგებს განსახილველი დავის განხილვის ფარგლებში ვერ გახდება სადავო უძრავ ქონებაზე ა-----ს რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების სასამართლოს მიერ ეჭვქვეშ დაყენების საფუძველი და მით უფრო, აღნიშნული არ წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრების უფლების გამომრიცხავ საპირისპირო გარემოებას.

რაც შეეხება აპელანტის მითითებას ა-----სა და ჩ-----ას ახლობლური ურთიერთობებისა და აპელანტის წინააღმდეგ, აპელანტის საზიანოდ ერთობლივად მოქმედებისა და საერთო განზრახვის თაობაზე, პალატა განმარტავს, რომ მითითებული გარემოებების დადგენის შემთხვევაშიც, აღნიშნული გავლენას ვერ მოახდენს ამ დავაში უდავოდ დადგენილ გარემოებაზე, კერძოდ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების თაობაზე და ამასთან, ვერ გამოდგება ვერც აპელანტის მიერ სადავო ქონების ფლობის მართლზომიერების დასასაბუთებლად.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

საპროცესო ხარჯები

მოცემულ შემთხვევაში აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. ბ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 30.01.2017წ. გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
4. 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 განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**თავმჯდომარე
ნიკოლაიშვილი**

თეა სოხაშვილი-

**მოსამართლეები:
თოთოსაშვილი**

გოგიტა

არევაძე

ხათუნა