



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

08

აპრილი,

2019

წ.

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

მოსამართლე _ მაია სულხანიშვილი

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - შ-----ო-----ა

წარმომადგენელი - ს-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე _ სს „ს-----ი“

წარმომადგენელი - გ-----ა შ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – მარნეულის მაგისტრატი სასამართლოს 2018 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

1. 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

მარნეულის მაგისტრატი სასამართლოს 2018 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სს „ს-----ის“ სარჩელი შ-----ო-----ას მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდა; მ-----ში მდებარე სს „ს-----ის“ სახელზე რიცხული უძრავი ქონება (ს/კ 8-----) გამოთხოვილ იქნა შ-----ო-----ას უკანონო მფლობელობიდან და გადაეცა სს

„ს-----ს“ გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. მ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (სკ 8-----.) წარმოდგენდა შ---- ო-----ას საკუთრებას.

2.2. აღნიშნული უძრავი ქონება მესაკუთრესთან დადებული 2017 წლის 23 მაისის შეთანხმების საფუძველზე აღირიცხა და დღეის მდგომარეობითაც ირიცხება სს „ს-----ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით.

2.3. მ-----ში მდებარე უძრავ ქონებას (სკ 8-----.) სხვა პირებთან ერთად ფლობს შ---- ო-----ა.

2.4. მესაკუთრეს სურს, რომ შ---- ო-----ამ შეწყვიტოს მისი კუთვნილი უძრავი ქონების ფლობა.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.5. სასამართლომ ვერ გაიზიარა მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტება იმის თაობაზე, რომ მისთვის უცნობი იყო, რომ შეთანხმება ითვალისწინებდა უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გადაცემას სს „ს-----ისათვის“.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, 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 დადასტურდეს ეს ფაქტები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება, დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამდენად, საპროცესო ნორმა განსაზღვრავს იმ მტკიცებულებათა სიას, რომლებიც მხარეებს შეუძლიათ თავიანთი მოთხოვნების დასადასტურებლად გამოიყენონ. ჩამოთვლილ მტკიცებულებათაგან არცერთს არ აქვს უპირატესი იურიდიული მნიშვნელობა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ სრულ და ობიექტურ განხილვას, შედეგად,

სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, თანახმად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლისა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ პირის მიერ ამა თუ იმ ხელშეკრულების დადებისას საზოგადოდ ივარაუდება, რომ იგი გაცნობილია ხელშეკრულების შინაარსს და იცის მისი პირობები. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე შ-----ო-----ას წარმომადგენლის ს-----ის მიერ ნების გამოვლენა დადასტურებულია 2017 წლის 23 მაისის შეთანხმებაზე და შეთანხმების დანართზე მისი ხელმოწერებით. ხოლო თუ იგი მართლაც არ გასცნობია ხელშეკრულების შინაარსს და ისე მოაწერა ხელი, აღნიშნული წარმომადგენს მისი მხრიდან დაშვებულ უხეშ გაუფრთხილებლობას.

სასამართლოს შეფასებით, თითოეულმა პირმა უპირველეს ყოვლისა თავად უნდა იზრუნოს საკუთარი უფლებების დაცვაზე და წინდახედულობის სულ მცირე მინიმალური სტანდარტი დაიცვას. ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არა მხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან ხელშეკრულების კონტრაქტთან. შესაბამისად, მისი ნამდვილობა-ბათილობა გავლენას ახდენს არა მხოლოდ ნების გამოძვლენის, არამედ მისი ადრესატის სამართლებრივ მდგომარეობაზე, რომელიც ასევე დაცულია კანონის მიერ. შესაბამისად, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდებოდა, რომ პირის მიერ გამოვლენილი ნება შეესაბამებოდა მის ნამდვილ ნებას, აღნიშნული პრეზუმფცია გაქარწყლდებოდა, თუ დადასტურდებოდა, რომ ნება გამოვლინდა ისეთ პირობებში, რომელიც გამოვლენილი ნების ნამდვილი ნებისადმი შესაბამისობას გამორიცხავდა. საგულისხმოა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ს. ო-----ი შეთანხმებას ხელს აწერს სანოტარო წესით გაფორმებული მინდობილობის საფუძველზე, რომლის გაფორმებისას ნოტარიუსი ვალდებული იყო მინდობილობის გამცემი პირისათვის გასაგებ ენაზე შეედგინა მინდობილობა და ამავე ენაზე განემარტა სხვა პირისათვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა, მათ შორის უძრავი ქონების განკარგვის უფლების, შინაარსი. ამასთან, მოპასუხე შესაგებელში თავად მიუთითებდა, რომ ბანკთან არსებული შეთანხმებით, მას უფლება ჰქონდა დავალიანებული თანხის გადახდის შემდეგ კვლავ თავის სახელზე დაერეგისტრირებინა უძრავი ქონება, რაც ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მისთვის ცნობილი იყო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ.

2.6. სასამართლომ ასევე ვერ გაიზიარა მოპასუხის განმარტება იმის თაობაზე, რომ მას ბანკმა ორი წლის ვადა მისცა უძრავი ქონების გამოსყიდვისთვის.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ყოველმა მხარემ თავად უნდა დაამტკიცოს ის გარემოებები, რომელზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნასა თუ შესაგებელს. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხეს მის მიერ მითითებული გარემოების დამადასტურებელი არცერთი მტკიცებულება, გარდა ახსნა-განმარტებისა არ

წარმოუდგენია. შეთანხმებაში ასეთი პირობა გათვალისწინებული არ არის, მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით კი, უძრავი ქონების გადაფორმების შემდეგ ბანკმა ზეპირსიტყვიერი შეთანხმებით, ერთი წელი, 2018 წლის მაისამდე მისცა ვადა ძველ მესაკუთრეს მისი გამოსყიდვისათვის. შესაბამისად, კინაიდან მოსარჩელემ უარყო მოპასუხის განმარტება ვადასთან მიმართებაში, ხოლო შესაბამისი დათქმა 2017 წლის 23 მაისის შეთანხმებაში არ არის, რის გამოც აღნიშნული გარემოება სასამართლომ დადგენილად კერ მიიჩნია.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ 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 კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. 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 თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, 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 უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე სს „ს-----ი“.

რაც შეეხება ფლობას, საქართველოს სკ-ის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ასევე დადგენილია, რომ აღნიშნულ ქონებას ჯერ კიდევ მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციამდე ფლობდა და დღესაც ფლობს მისი ძველი მესაკუთრე - მოპასუხე შ-----ა. ამასთან, ნორმის თანახმად, მოთხოვნის

უფლება უსაფუძვლოა, თუ ნივთის მფლობელს ჰქონდა ნივთის ფლობის უფლება. მოვალის მფლობელობის უფლების საფუძველი შეიძლება იყოს შეზღუდული სანივთო უფლებებიდან ნაწარმოები ნივთის ფლობის უფლება, მაგალითად, უზუფრუქტის (242), გირავნობის (254) საფუძველზე. გარდა ამისა, მფლობელობის უფლება შეიძლება წარმოიშვას ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, როგორც ფარდობითი უფლება, მაგალითად, ქირავნობა (531), იჯარა (581), ასევე, შემნახველის მიერ ნივთის დაკავების უფლება (776) და სხვა. სასამართლოს შეფასებით, შ-----ო-----ას ფლობის უფლება ემყარებოდა სადავო ნივთზე მისი საკუთრების უფლებას. თუმცა მას შემდეგ, რაც მან დაჰკარგა ეს უფლება, მოპასუხის მფლობელობის მართლზომიერება დამოკიდებულია მხოლოდ მესაკუთრის ნებაზე. რაც შეეხება მოპასუხის მითითებას იმის თაობაზე, რომ მას უფლება ჰქონდა 2019 წლის მაისამდე გამოესყიდა სადავო ქონება, ხოლო ამ ვადის ამოწურვამდე ეცხოვრა ამ სახლში, ამგვარი შეთანხმების არსებობა მან ვერ დაადასტურა. შესაბამისად, მისი მფლობელობის მართლზომიერების სხვა საფუძველი საქმის მასალებით ვერ დგინდება.

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

ამდენად, ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში, მესაკუთრე ითხოვს მფლობელის გამოსახლებას მის სახელზე რიცხული უძრავი ქონებიდან, ეს ნიშნავს, რომ შ-----ო-----ას მიერ უძრავი ქონების ფლობა მესაკუთრის ნებას არ შეესაბამება და, შესაბამისად, არამართლზომიერია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ სს „ს-----ის“ მოთხოვნა საფუძვლიანად მიიჩნია და დააკმაყოფილა.

2.8. სასამართლომ, მოპასუხის მითითებაზე - რომ მასთან ერთად სადავო სახლში ცხოვრობენ სხვა პირებიც, განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით განმტკიცებული დისპოზიციურობის პრინციპის შესაბამისად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. აღნიშნული ნორმის დანაწესი გულისხმობს, რომ მოსარჩელე თავად წყვეტს, დაიწყებს თუ არა დავას სასამართლოში, ვის წინააღმდეგ დაიწყებს და რა მოთხოვნას წაუყენებს მას. შესაბამისად, მოსარჩელის (მესაკუთრის) გადასაწყვეტია, მის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან მხოლოდ ერთი პირის გამოსახლებას მოითხოვს თუ სხვა პირებისასაც, და ეს სარჩელის საფუძვლიანობაზე (დაკმაყოფილებაზე) გავლენას ვერ მოახდენს.

შეჯიბრებითობის პრინციპის (საქართველოს სსკ-ის მე-4 მუხლი) თანახმად კი, 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. საქართველოს სსკ-ის 178-ე მუხლი ადგენს იმ კრიტერიუმებს, რასაც უნდა აკმაყოფილებდეს სარჩელი იმისათვის, რომ სასამართლომ ის მიიღოს წარმოებაში. მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარჩელში უნდა აღნიშნოს მოსარჩელის, მისი წარმომადგენლის (თუ სარჩელი შეაქვს წარმომადგენელს), მოპასუხის, მოწმის, სხდომაზე მოსაწვევი სხვა პირის სახელი, გვარი (სახელწოდება), ძირითადი მისამართი (ფაქტობრივი ადგილსამყოფელი), აგრეთვე არსებობის შემთხვევაში ალტერნატიული მისამართი, სამუშაო ადგილის მისამართი, ტელეფონის ნომერი, მათ შორის, მობილურის, ელექტრონული ფოსტის მისამართი, ფაქსი. სარჩელში შესაძლოა მოსარჩელემ ან მისმა წარმომადგენელმა ასევე მიუთითოს საკონტაქტო პირის მონაცემები. თუ სარჩელი შეაქვს იურიდიულ პირს, ინდივიდუალურ მეწარმეს ან წარმომადგენელს (გარდა კანონიერი წარმომადგენლისა), იგი ვალდებულია მიუთითოს ელექტრონული ფოსტის მისამართი და ტელეფონის ნომერი.

სასამართლომ განმარტა, რომ ყოველი პირი, რომლის უფლებებსა და სამართლებრივ მდგომარეობაზე გავლენას მოახდენს სასამართლო გადაწყვეტილება, წარმოადგენს მოპასუხეს და ის იდენტიფიცირებული უნდა იყოს დავის დაწყების - სარჩელის წარდგენის ეტაპზე. ეს მას საშუალებას მისცემს სრულად მოახდინოს კანონმდებლობით მხარისათვის მინიჭებული უფლებების რეალიზება - მიიღოს და გაეცნოს სარჩელს, წარმოადგინოს შესაგებელი, თავისი პოზიცია მოახსენოს სასამართლოს, მონაწილეობა მიიღოს სასამართლო სხდომაში, მიიღოს საქმეში არსებული ნებისმიერი დოკუმენტი, გაასაჩივროს სასამართლო გადაწყვეტილება და სხვა. გადაწყვეტილება შეიძლება მიღებულ იქნეს მხოლოდ იმ პირის სასარგებლოდ ან იმ პირის მიმართ, რომელიც საქმის განხილვაში მონაწილეობდა მხარის - მოსარჩელის ან მოპასუხის სტატუსით. შესაბამისად, გადაწყვეტილებაც მხოლოდ მხარეთათვის შეიძლება იყოს სავალდებულო შესასრულებლად.

ამაზე მეტყველებს საქართველოს სსკ-ის 266-ე მუხლის დანაწესიც, რომლის თანახმად, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებს (და არა ნებისმიერ პირს) არ შეუძლიათ ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, აგრეთვე სადავო გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ იმსჯელა მხოლოდ მოსარჩელის მიერ მოპასუხედ მითითებული პირის მფლობელობიდან მისი კუთვნილი უძრავი ნივთის გამოთხოვაზე და მიიჩნია, რომ აღნიშნული მოთხოვნა საფუძვლიანი იყო.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გაიზიარა მისი მითითება მასზედ, რომ შ-
----ო-----ასთვის უცნობი იყო შეთანხმების შინაარსი, რამდენადაც იგი არ ფლობს
სახელმწიფო ენას, ხოლო შეთანხმების გაფორმებას თარჯიმანი არ ესწრებოდა.
აპელანტი მიუთითებს, რომ მისთვის არც ნოტარიუსს განუმარტავს შეთანხმების
შინაარსი მით უმეტეს, რომ იგი არის ხანშიშესული და დოკუმენტზე ხელი მოაწერა
ვარაუდის დონეზე. აპელანტი აგრეთვე განმარტავს, რომ სს „ს-----ის“
მხრიდან დანამდვილებით ორი წლის ვადა მიეცა სადავო ქონების გამოსასყიდად.

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 პირველი ინსტანციის სასამართლომ 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 და

მიუთითებს მათზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილია, რომ მ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (სკ 8-----.) 2017 წლის 23 მაისის შეთანხმების საფუძველზე აღირიცხა და დღეის მდგომარეობითაც ირიცხება სს „ს-----ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით. აგრეთვე დადგენილია, რომ სადავო უძრავ ქონებას (სკ 8-----.) ფლობს შ---- ო-----ი.

პალატა მიუთითებს, 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. ამდენად, 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 სს „ს-----ი“ წარმოადგენს სადავო 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. ამასთან, დადგენილია, რომ აპელანტი (მოპასუხე) წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მფლობელს, ხოლო მის მიერ სადავოდ არაა გამხდარი უძრავი ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტის, 2017 წლის 23 მაისის შეთანხმების კანონიერება, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის სიზუსტე დადგენილად უნდა იქნეს მიჩნეული.

პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ ყოველმა მხარემ თავად უნდა დაამტკიცოს ის გარემოებები, რომელზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნასა თუ შესაგებელს. მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტის მიერ მითითებული გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ სს „ს-----ის“ მხრიდან სადავო უძრავი ქონების გამოსასყიდად მიცემული ჰქონდა ორი წლის ვადა, გარდა მისივე ზეპირსიტყვიერი ახსნა-განმარტებისა, არ არის წარმოდგენილი, ხოლო 2017 წლის 23 მაისის შეთანხმებაში ასეთი პირობა გათვალისწინებული არ არის, ამასთან, თავდაპირველი მოსარჩელეც უარყოფს

მოპასუხის განმარტების სისწორეს, რის გამოც ხსენებული გარემოება დადგენილად ვერ მიიჩნევა. ასევე, ვერ გახდება გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი აპელანტის მიერ მითითება იმ გარემოებაზე, რომ მან არ იცის ქართული ენა და არ იცის, რა დოკუმენტს მოაწერა ხელი. აღნიშნული გარემოება ვერ გამოეცხავს მოსარჩელის მესაკუთრეობის ფაქტს და ვერც იმას, რომ თვითონ სადავო ქონების ფლობის უფლება არ გააჩნია.

პალატა აქვე მიუთითებს, რომ სახეზეა ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთ აუცილებელი პირობა, რომ მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება, პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხემ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის მართლობიერება.

პალატა მიუთითებს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი ვერ გახდება აპელანტის მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ მისთვის უცნობი იყო შეთანხმების შინაარსი და ამით ისარგებლა მხარემ, რამდენადაც გაჟღერებული ფაქტობრივი გარემოება სცდება განსახილველი დავის ფარგლებს, იგი სულ სხვა დავის საგანია და მასზე პალატა სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ვერ იმსჯელებს.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 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 კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტის მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველად მითითებული გარემოებები ვერ გახდება საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო კონვენციებით აღიარებული ისეთი უფლების ხელყოფის საფუძველი, როგორიცაა საკუთრების უფლება. პალატა განმარტავს, რომ სიკეთის დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს კანონიერების ფარგლებში და არა კანონმდებლობის მოთხოვნათა, სხვათა უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის ხარჯზე.

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

ამდენად, ვინაიდან სახეზე იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები (ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება), შესაბამისად, პალატის შეფასებით, საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ სს „ს-----ის“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო და შ----- ო-----ას უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილიყო სადავო უძრავი ქონება.

ყოველივე ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრის პრეტენზიები პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერებას და საფუძვლიანობას დასაბუთებულ წინააღმდეგობას ვერ უწევს, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ შ----- ო-----ას სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს მარნეულის მაგისტრატი სასამართლოს 2018 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1-ე მუხლის 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. შ----- ო-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს მარნეულის მაგისტრატი სასამართლოს 2018 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება.
3. სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს 21 დღის ვადაში განჩინების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების 32), თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის 7ა) საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

მოსამართლე

მაია სულხანიშვილი