



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

**საქმე №2ბ/7438-17
წელი**

24 მაისი, 2019

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლე თამარ ზამბახიძე**

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ზ---- მ-----ე (მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე - ო---- გ-----ი (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - ლ----- კ-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 11.12.2017წ. გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. თბილისში, ლ----- შესახვევი N3 (საკადასტრო კოდი: N-----) გამოთხოვა.

მოპასუხის პოზიცია:

2. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კო---ის 11.12.2017წ. გადაწყვეტილებით ო---ი გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. თ-----ი მ-----ის, ხ----- მ-----ისა და ზ--- მ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ო---ი გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისი, ლ----- შესახვევი N3, საკადასტრო კოდი: N----- და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს-ო---ი გ-----ს.

3.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენი---, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ლ----- შესახვევი N3 საკადასტრო კოდი: N----- მესაკუთრეა ო---ი გ-----ი. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს: სამკვიდრო მოწმობა N1-----, დამოწმების თარიღი: 25/05/2011.

3.2. დადგენი---, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ლ----- შესახვევი N3, საკადასტრო კოდი: N----- მოპასუხეები ფლობენ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

3.3. 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.

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.

3.4. 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.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენი---, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეა ო---ი გ-----ი. ასევე დადგენი---, რომ მითითებული ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე, ხოლო მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსი--- -- სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

აპელანტის მოთხოვნა და საფუძვლები:

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კო---ის 11.12.2017წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზ--- მ-----ემ და მოითხოვა მისი გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ:

4.1. სადავო ქონების მემკვიდრე და კანონიერი მფლობელი არის ი--- გ-----ი, რომლის მამასთან მოპასუხემ გააფორმა შინაურული სესხის ხელშეკრულება ბინაში ცხოვრების უფლებით. სასამართლომ უგულვებელყო აღნიშნული ხელშეკრულება და მისი პირობები. გადაწყვეტილება მიღებულია მოსარჩელის ინტერესების გათვალისწინებით და მასში არაფერია ნათქვამი მოპასუხის, როგორც კეთილსინდისიერი დამგირავებლის უფლებაზე.

4.2. სასამართლომ არასწორად იმსჯელა ქონებაზე, რომელსაც ჰყავს თანამესაკუთრე. საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ სადავო სახლის 1/2 წილის მესაკუთრეა სახელმწიფო. გაუგებარია, თუ ქონების რომელი ნაწილიდან ან ვისი კუთვნილი წილიდან ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხის გამოსახლებას. როდესაც აღნიშნული ქონების ნახევარს ო--- გ-----ისგან ითხოვდა მისი გარდაცვლილი ძმის შვილი, სასამართლომ უარის თქმის საფუძველად გადაწყვეტილებაში აღნიშნა, რომ სადავო ქონებას ჰყავს თანამესაკუთრე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

5. 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.

6. 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 ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრისას უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები:

- მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე;
- მოპასუხე უნდა ფლობდეს მოსარჩელის კუთვნილ ნივთს და
- მას არ უნდა გააჩნდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 02.02.2018წ. განჩინებით თ----- მ-----ის და ხ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დატოვებულ იქნა განუხილველად. განჩინება შესულია კანონიერ ძალაში. შესაბამისად, პალატა მსჯელობს მხოლოდ მოპასუხე ზ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარზე.

7. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება,

მდებარე: ქალაქი თბილისი, ლ----- შესახვევი N3 საკადასტრო კოდი: N----- საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ო--- გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს: სამკვიდრო მოწმობა N1-----, დამოწმების თარიღი: 25/05/2011 (ტ.1, ს.ფ.14). ამონაწერში უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ასევე რეგისტრირებულია სახელმწიფო.

8. მოპასუხე ფლობს ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთს.

9. პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებას მასზედ, რომ მოპასუხეს არა აქვს სადავო ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების წესზე და აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის 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 თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. იმავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ხოლო ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

მოხმობილი ნორმების ანალიზით დასტურდება, რომ სადავოდ მიჩნეული უფლების კანონიერება უნდა დამტკიცდეს. დარღვეული უფლების დაცვა მხარეს კონკრეტულ ფაქტებზე დაყრდნობით შეუძლია და ამ ფაქტების მითითება მისივე მოვალეობაა. ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ფაქტების მიმთითებელ მხარეებს ეკისრებათ. გამონაკლისს წარმოადგენს მატერიალური სამართლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ამა თუ იმ ნორმით განსხვავებულია მოწესრიგებული. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი. მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს მის მიერ სადავო ნივთის ფლობის მართლზომიერების დადასტურება.

როგორც უკვე აღინიშნა, სადავო ქონება მოსარჩელის სახელზეა აღრიცხული. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. უდავოა, რომ მოპასუხე წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის მფლობელს.

მოპასუხე მის მიერ სადავო ნივთის მფლობელობის საფუძვლად მიუთითებს მოსარჩელის ძმასთან გაფორმებულ სესხის ხელშეკრულებას, რომლის საფუძველზეც გაცემული სესხის დაბრუნებამდე მოპასუხე უფლებამოსილი იყო ეცხოვრა სადავო ბინაში. აპელანტის განმარტებით, მოსარჩელის ძმისშვილი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების ერთადერთ მემკვიდრეს და მოსარჩელეს არა აქვს მისი გამოსახლების უფლება (ტ.2, ს.ფ.4-12).

როგორც საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მოსარჩელის სახელზე და იგი მესამე პირების სასარგებლოდ რაიმე ვალდებულებით დატვირთული არ არის. სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის თანახმად, იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს, ანუ წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. შესაბამისად, დაუსაბუთებელია მოპასუხე ზ--- მ-----ის მსჯელობა თ----- მ-----ის მიერ მოსარჩელე ო---ი გ-----ის ძმის - ვ----- გ-----ისათვის 2002 წელს 900 აშშ დოლარის სესხის უზრუნველსაყოფად უძრავი ნივთის უფლებრივად დატვირთვისა (როგორც თავად უთითებს „დაგირავებას“) და უძრავი ნივთით სარგებლობის უფლების მოპოვებაზე. მამკვიდრებელ ი--- გ-----ის გარდაცვალების შემდეგ სამკვიდრო მიიღო მოსარჩელე ო---ი გ-----მა. პალატა მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კო---იის 03.12.2015წ. კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ი--- გ-----ის (მამკვიდრებელ ი--- გ-----ის 2003 წელს გარდაცვლილი შვილის - ვ----- გ-----ის ვაჟის) სარჩელი ო--- გ-----ის მიმართ 25.05.2011წ. გაცემული სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობის და სადავო უძრავი ქონების 1/2 წილზე მემკვიდრედ და მესაკუთრედ ცნობის შესახებ (ტ.1, ს.ფ.20-32).

აპელანტი მესაკუთრის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის წინაპირობად ასევე მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ მოსარჩელესთან ერთად ასევე რეგისტრირდება სახელმწიფოც. გათვალისწინებით იმისა, რომ თავად მოპასუხე უძრავი ნივთის ფლობის საფუძველს ერთმნიშვნელოვნად უკავშირებს მოსარჩელის ძმასთან არსებულ სახელშეკრულებო ურთიერთობას და განმარტავს, რომ სწორედ მოსარჩელის ძმამ მისცა უძრავი ნივთით სარგებლობის უფლება, ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში უძრავი ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირდება სახელმწიფოც, შეფასებული ვერ იქნება მოპასუხის მიერ ნივთის მართლზომიერად ფლობის დასტურად და

არ წარმოადგენს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს.

პალატას მიაჩნია, რომ მოპასუხემ **სასამართლოს ვერ წარუდგინა მისი მხრიდან უძრავი ქონების ფლობის მართლზომიერების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება. შესაბამისად, ის უკანონოდ ფლობს უძრავ ქონებას. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის, შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები და გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან.**

მოსარჩელე უფლებამოსილია განახორციელოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლით გათვალისწინებული უფლების რეალიზება. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მართებულად დაკმაყოფილდა მესაკუთრის სარჩელი. არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

10. 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 საფუძველს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

11. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია (ტ.2, ს.ფ. 48).

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:

1. ზ--- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 11.12.2017წ. გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.

მოსამართლე:

**თამარ
ზამბახიძე**

