



**თბილისის სააპელაციო სასა----თლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

17 ივლისი, 2019 წელი
თბილისი

ქალაქ

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსა----თლე - გელა ქირია

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტები (მოპასუხეები) - მა----- ბი-----, თა---- გა-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - სს „კრ----- პლ---- ჯო-----ა“

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუ-----ს საქალაქო სასა----თლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასა----თლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

რუ-----ს საქალაქო სასა----თლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 29
მარტის გადაწყვეტილებით, სს „კრ----- პლ---- ჯო-----ას“ სარჩელი
დაკმაყოფილდა. მა----- ბი-----ს და თა---- გამცემლიძის მფლობელობიდან
გამოთხოვილი იქნა უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. რუ-----, 17-ე მ/რ, კორპ N1,
ბინა 6- (ს/კ N0-----) და მოსარჩელეს გადაეცა გამოთავისუფლებულ

მდგომარეობაში.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. მა----- ბი-----ს და თა---- გამცემლიძის სარგებლობაშია რუ-----ში, 17-ე მ/რ, კორპ N1, ბინა N6-;

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2. რუ-----ში, 17-ე მ/რ, კორპ N1, ბინა 6--ის (ს/კ 0-----) მესაკუთრეა სს „კრ----- პლ---- ჯო-----ა“. მას საკუთრების უფლება მიღებული აქვს იძულებით აუქციონზე ბინის შეძენის შედეგად 2016 წლის 20 მარტს.

2016 წლის 30 მარტს სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გამოცემულია განკარგულება NA-----, რომლის თანახმად, მოვალე თა---- გამცემლიძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. რუ-----, 17-ე მ/რ, კორპ N1, ბინა 6--ის (ს/კ 0-----) 2016 წლის 30 მარტს დასრულებულ საჯარო იძულებით აუქციონზე შეიძინა კრ-----ორმა სს „კრ----- პლ---- ჯო-----ამ“. მან ქონება შეიძინა 51 200 ლარად. აღსრულება განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრ-----ორის სს „კრ----- პლ---- ჯო-----ას“ სასარგებლოდ.

მითითებული განკარგულებების საფუძველზე სადაო ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია სს „კრ----- პლ---- ჯო-----ას“ საკუთრების უფლება.

აუქციონი ჩატარდა ნოტარიუს მერი მერაბიშვილის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, რომელიც გაცემულია კრ-----ორის სს „კრ----- პლ---- ჯო-----ას“ სასარგებლოდ მოვალეების მა----- ბი-----ს და თა---- გამცემლიძის მიმართ 2014 წლის 22 ივლისის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე. სააღსრულებო ფურცლით გათვალისწინებულია იპოთეკის საგნის რეალიზაცია. მსესხებელმა მა----- ბიკაშვილმა სს „კრ----- პლ---- ჯო-----ასაგან“ ისესხა 28 400 აშშ დოლარი, ხოლო სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიტვირთა თა---- გამცემლიძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება.

ამდენად, აუქციონის გა----თვამდე ბინის მესაკუთრე იყო მოვალე თა---- გა-----, ხოლო ბინის რეალიზაცია განხორციელდა მა----- ბიკაშვილის სესხის დავალიანების გამო.

დასკვნები სა----თლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3. სასა----თლომ მიიჩნია, რომ განსახილველი სარჩელი წარმოადგენდა ვინდიკაციურ სარჩელს, რომლის სა----თლებრივი საფუძველი იყო

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

სასა---თლოს განმარტებით, ამგვარი სარჩელების განხილვისათვის აუცილებელია სამი ფაქტობრივი გარემოების ერთობლივად არსებობა. მოსარჩელე უნდა იყოს სადაო ქონების მესაკუთრე; მოპასუხის მფლობელობაში უნდა იყოს სადაო ქონება; მოპასუხე მოსარჩელის ქონებას უნდა ფლობდეს სა---თლებრივი საფუძვლის გარეშე.

სასა---თლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე სს „კრ----- პლ---- ჯო-----“ იყო იმ უძრავი ქონების მესაკუთრე, რომელიც იმყოფებოდა მოპასუხეების მფლობელობაში. მან საკუთრების უფლება მოიპოვა იძულებით აუქციონზე ბინის შეძენის შედეგად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ესე იგი რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასა---თლომ მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპის თანახმად, მოსარჩელე წარმოადგენდა სადაო საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრეს, რადგან მოსარჩელის საკუთრების უფლება შეცვლილებული, სადაო არ იყო. აუქციონის მართლზომიერების შესახებ დავა სასა---თლოში აღძრული არ იყო. ამდენად, მოსარჩელის საკუთრების უფლება წარმოშობილი იყო ნამდვილი უფლების საფუძველზე.

სასა---თლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს ქონებით, 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 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

სასა---თლოს განმარტებით, საკუთრების უფლების შინაარსში შედის მესაკუთრის უფლებამოსილება ისარგებლოს, ფლობდეს კუთვნილ ნივთს, განკარგოს იგი ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე. მესაკუთრეს დასახელებულ ნორმაში მითითებული უფლებამოსილებები გააჩნია

კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო შემოჭვის ფარგლებში, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტური უფლება არ არის და მესაკუთრის უფლება შემოზღუდულია სხვათა მართლზომიერი უფლებებით, მან საკუთრების უფლება კეთილსინდისიერად უნდა განახორციელოს.

სასა----თლოს მითითებით, საქართველოს კონსტიტუციის 19-ე მუხლით საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. კონსტიტუცია ასევე დასაშვებად მიიჩნევს საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების უფლების შეზღუდვას კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. თუმცა საკუთრების უფლების შეზღუდვა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასა----თლოს განმარტებით, „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსა----თლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სა----თლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შეძენის გზით ქონების დაგროვებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასა----თლოს 2012 წლის 26 ივნისის N3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.).

სასა----თლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად, მესაკუთრეს იმ შემთხვევაში არ შეუძლია მოითხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, თუ მფლობელს გააჩნია ამ ნივთის ფლობის უფლება. ფლობის უფლებაში იგულისხმება მხოლოდ ნივთის მართლზომიერი ფლობა, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისად დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

სასა----თლომ განმარტა, რომ ამ ნორმის საფუძველზე მესაკუთრე უფლებამოსილია მოითხოვოს ნივთის დაბრუნება იმ პირისაგან ვინც ამ ნივთს არა----თლზომიერად ფლობს, ხოლო მართლზომიერი მფლობელობა ემყარება გარიგებას ან კანონს. შესაბამისად პირი მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, როცა მფლობელობის უფლება მინიჭებული აქვს კანონით, ნორმატიული აქტის საფუძველზე ან მოპოვებული აქვს მესაკუთრესთან შეთანხმებით.

სასა----თლომ აღნიშნა, რომ სარჩელის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი იყო იმის დადგენა, მოპასუხე ქონებას ფლობდა თუ არა მართლზომიერად, რადგან აქედან გამომდინარე უდა შეფასებულიყო მესაკუთრის პრეტენზია მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ მართლზომიერი იყო თუ არა, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

სასა----თლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

სასა----თლომ კეთილსინდისიერი ფლობის საკითხის განმარტებისათვის მოიხმო საქართველოს უზენაესი სასა----თლოს განმარტებები, რომლის მიხედვით, „სსკ-ის 162-ე მუხლით მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა პირი, რომელიც სა----თლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, განსხვავებით კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან, რომელსაც არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონისმიერი საფუძველი. კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება მიუთითებს სუბიექტურ კრიტერიუმებზე, რაც განისაზღვრება პირის დამოკიდებულებით ნივთის ფლობის სა----თლებრივი საფუძვლების მიმართ. მართლზომიერი და არა----თლზომიერი მფლობელობა მიგვითითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სა----თლებრივი საფუძვლის არსებობაში. ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდან გამომდინარეობს. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე-164-ე მუხლები). კანონი გამიჯნავს კეთილსინდისიერი მფლობელის მოთხოვნას (160-ე-161-ე მუხლები) და მართლზომიერი მფლობელის მოთხოვნას (162-ე მუხლი). ასევე, არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (163-ე მუხლი) და არაკეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (164-ე მუხლი) (შდრ. სუსგ-ები: №ას-524-493-2012, 04.10.2012; №ას-211-196-2014, 25.01.2017)“.

სასა----თლომ მიიჩნია, რომ მას შემდეგ, რაც ქონება გასხვისდა იძულებით აუქციონზე, შეწყდა ბინაზე მოპასუხეების მართლზომიერი მფლობელობის უფლება, რადგან მესაკუთრეს სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი საფუძვლით არ წარმოშობია მოპასუხეების მიერ ბინის ფლობის თმენის ვალდებულება ან მათთან ქირავნობის ვალდებულებით-სა----თლებრივი ურთიერთობის დამყარების ვალდებულება.

სასა---თლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს იმ შემთხვევაში არ შეუძლია მოითხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, თუ მფლობელს გააჩნია ამ ნივთის ფლობის უფლება. ფლობის უფლებაში იგულისხმება მხოლოდ ნივთის მართლზომიერი ფლობა, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისად დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

სასა---თლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე არ იყო მის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი, რადგან ქონების მესაკუთრეს მოპასუხესთან არც კანონისმიერი და არც სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში არ ჰქონდა წარმოშობილი ვალდებულება, მოპასუხის საცხოვრებლად განსაზღვრულიყო მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო სრულყოფილად განეხორციელებინა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით მინიჭებული უფლებები და მოეთხოვა სადავო ნივთის გამოთავისუფლება და მისთვის გადაცემა. აქედან გამომდინარე, სასა---თლომ დასაბუთებულად მიიჩნია მესაკუთრის პრეტენზია მოპასუხის მიმართ, რაც საფუძვლად დაუდო სადავო უძრავ ქონებაზე მოპასუხეების მფლობელობის შეწყვეტას.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. აპელანტმა მიუთითა საქართველოს სსკ-ის 115-ე მუხლზე და განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სადავო უძრავი ქონება, მოწინააღმდეგე მხარის სს „კრ----- პლ---- ჯო-----ას“ საკუთრებაში გადავიდა არა---თლზომიერად, რასთან დაკავშირებითაც აპელანტების მიერ სასა---თლოში წარდგენილი იქნა შეგებებული სარჩელი, თუმცა, სასა---თლოს მიერ შესაბამისი განჩინებით, შეგებებული სარჩელი, წარმოებაში არ იქნა მიღებული.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასა---თლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სა---თლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სა---თლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასა---თლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასა---თლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასა---თლო 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 სასა---თლოს 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 სა---თლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა ეთანხმება და იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

4.1. 22.04.2016 წელს მომზადებული ამონაწერით, უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. რუ-----, XVII მიკრო/რაიონი, N1-ში, სართული 6, ბინა N6-, ფართი 95.50 კვ.მ.; ს/კ N0-----6, წარმოადგენს სს „კრ----- პლუს ჯო-----ას“ საკუთრებას.

უფლების წარმოშობის საფუძველია განკარგულება აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების მიღების შესახებ NA-----, დამოწმების თარიღი: 20/03/2016, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს თბილისის სააღსრულებო ბიურო; უფლების რეგისტრაციის თარიღია - 22/04/2016 წ. (იხ. ტომი 1; ს/ფ 15; საჯარო რეესტრის ამონაწერი);

4.2. სადავო არ არის, რომ N0-----6 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, განჩინების 4.1. პუნქტში მითითებული უძრავი ქონების მესაკუთრეს, აუქციონის გა---თვამდე წარმოადგენდა მოპასუხე თა--- გა-----; დადგენილია ასევე, რომ მითითებული უძრავი ქონების რეალიზაცია განხორციელდა ამ დავაში თანამოპასუხე მა---- ბიკაშილის სესხის დავალიანების გამო (ტომი 1; ს.ფ. 16-17 - აღმასრულებლის განკარგულების ასლი; ს.ფ. 19-23 - ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი; ს.ფ. 134-139 - იპოთეკის ხელშეკრულების ასლი);

4.3. N0-----6 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ სადავო უძრავ ქონებას ფლობენ მოპასუხეები: თა--- გა----- და მა---- ბი-----;

4.4. წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით, სს „კრ----- პლუს ჯო-----ას“ მოთხოვნას წარმოადგენს, მის საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონების თა--- გამცემლიძის და მა---- ბი-----ს უკანონო მფლობელობიდან

გამოთხოვა და მისთვის თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნება. ამდენად, დავის საგანს წარმოადგენს მესაკუთრის პრეტენზია არა----თლზომიერი მფლობელის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

4.5. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასა----თლოს პრეცედენტულ სა----თალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასა----თლომ საქმეში RYSOVSKYY v. UKRAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწოროზე 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 სასა----თლომ საქმეში – მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ 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 სასა----თლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

სხვა საქმეზე ევროპული სასა----თლო 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 სასა----თლო 2004-XII და პრინცი ჰანს-ადამ II ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ; დიდი პალატა, N42527/98, § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასა----თლო 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 სს „კრ----- პლუს ჯო-----ა“ 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 შესაბამისი მტკიცებულების წარმოდგენის გზით არ დაუდასტურებია (**სადავოდ არ გაუხდია სადავო უძრავ ქონებებზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი სარჩელის ან/და შეგებებული სარჩელის შეტანის გზით. პალატა აქვე აღნიშნავს, რომ მართალია თა---- გამცემლიძის მიერ აღძრული იქნა შეგებებული სარჩელი მოპასუხე სს „კრ----- პლუს ჯო-----ას“ მიმართ 2014 წლის 22 ივლისის N140769040 იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და სადავო უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების აღდგენის შესახებ, თუმცა, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ რუ-----ს საქალაქო სასა----თლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 30.11.2018 წლის განჩინებით, თა---- გა-----ს უარი ეთქვა შეგებებული სარჩელის მიღებაზე და მოსარჩელეს უკან დაუბრუნდა სარჩელი და თანდართული მასალები. საქმის მასალებში არ მოიპოვება მტკიცებულება მითითებული საპროცესო დოკუმენტის კერძო საჩივრით გასაჩივრებისა და შეგებებულ სარჩელზე განსხვავებული შედეგის დადგომის თაობაზე**). ასევე, დადგენილია, რომ მოპასუხეები სადავო უძრავი ქონების მფლობელები არიან, თუმცა, სსსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, მათ ვერ შეძლეს თავიანთი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასა----თლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მათი მფლობელობის მართლზომიერება.

4.6. ამ კუთხით პალატა მიუთითებს, რომ მართალია სადავო არ არის, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს იმ უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რომელის ადრინდელ მესაკუთრესაც წარმოადგენდა მოპასუხე თა---- გა-----, თუმცა გასათვალისწინებელია, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ მოპასუხეს სარჩელის აღძვრის მომენტისათვის გააჩნია რაიმე უფლება, რითაც დადასტურდებოდა სადავო ქონებაზე, მისი მართლზომიერი

ფლობის საფუძველი. ამ გარემოების მტკიცების ტვირთი კი სსსკ-ის 4.1. და 102-ე მუხლების საფუძველზე, მოპასუხე მხარეს ეკისრება, რომელმაც სათანადო მტკიცებულებებზე მითითებით, ვერ განახორციელა მტკიცების ტვირთის რეალიზება.

4.7. 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 სა----თლებრივი 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 სასა----თლო 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 სარჩელის ან/დაშეგებებული სარჩელის შეტანის გარეშე**) სასა----თლოს კომპეტენციას სცდება.

4.8. ამდენად, ვინაიდან სახეზე იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები, საქალაქო სასა----თლომ მართებულად მიიჩნია, რომ მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა ყოფილიყო სადავო უძრავი ქონება და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემოდა სს „კრ----- პლ---- ჯო-----ას“.

5. შემაჯამებელი სასა----თლო 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-სა----თლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასა----თლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. მა----- ბი-----ს და თა---- გამცემლიძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს რუ-----ს საქალაქო სასა----თლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასა----თლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასა----თლოს 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 სასა----თლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსა----თლე:
ქირია

გელა