



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

30 ოქტომბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე: თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ნ-----

წარმომადგენელი - გ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - სს „ტ-----“

წარმომადგენელი - ქ-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - მარნეულის მაგისტრი სასამართლოს
28.05.2019 წლის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

მარნეულის მაგისტრი სასამართლოს 28.05.2019 წლის გადაწყვეტილებით:

1. სს „ტ-----“-ს სარჩელი ნ----- მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდა.

2. ნ----- მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა სს „ტ-----“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - მისამართი: მარნეულის

მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქ-----, სკ 8-----.

3. სს „ტ-----“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - მისამართი: მარნეულის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქ-----, სკ 8-----, გათავისუფლდეს ნ-----
- მფლობელობაში არსებული მოძრავი ნივთებისაგან.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მარნეულის რაიონის სოფელ ქ----- მდებარე უძრავი ქონება (სკ 8-----) წარმოადგენდა ნ----- საკუთრებას.

მტკიცებულება: - მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 3-4, 36, 2019 წლის 22 იანვრის სასამართლო სხდომის ოქმი).

აღნიშნული უძრავი დღეისათვის ირიცხება სს „ტ-----“-ს სახელზე საკუთრების უფლებით.

მტკიცებულება: - საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ. 23-24).

მარნეულის რაიონის სოფელ ქ----- მდებარე უძრავ ქონებას (სკ 8-----) ფლობს ნ----- და განთავსებული აქვს იქ თავისი ნივთები.

მტკიცებულებები: - მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 3-4, 36, 2019 წლის 22 იანვრის და 28 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმები).

მესაკუთრეს სურს, რომ ნ----- შეწყვიტოს მისი კუთვნილი უძრავი ქონების ფლობა.

მტკიცებულებები: - მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 3-4, 2019 წლის 22 იანვრის და 28 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმები); -შეტყობინება(ს. ფ. 17).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები სადავო არ არის.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

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, როცამფლობელს ჰქონდაამ 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 უნდაჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე სს „ტ-----“. რაც შეეხება ფლობას, საქართველოს სკ-ის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. აღნიშნულ ქონებას ჯერ კიდევ მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციამდე ფლობდა და დღესაც ფლობს მისი ძველი მესაკუთრე მოპასუხე ნ------. 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.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ნ----- ფლობის უფლება ემყარებოდა სადავო ნივთზე მის საკუთრების უფლებას. თუმცა მას შემდეგ, რაც მან დაკარგა ეს უფლება, მოპასუხის მფლობელობის მართლზომიერება დამოკიდებულია მხოლოდ მესაკუთრის ნებაზე. 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 ნ----- მიერ უძრავი ქონების ფლობა მესაკუთრის ნებას არ შეესაბამება და, შესაბამისად, არამართლობიერია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოთხოვნა მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამომთხოვისა და მისი კუთვნილი ნივთებისაგან ამ ქონების გათავისუფლების შესახებ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

რაც შეეხება მოპასუხის მითითებას იმის თაობაზე, რომ მან გადაიხადა დავალიანება სრულად, რის საფუძველზეც ქონება უნდა გადაფორმებულიყო მის სახელზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული გარემოება საქმის გადაწყვეტაზე გავლენას ვერ იქონიებს, ვინაიდან მოცემული დავისათვის მნიშვნელოვანია მხოლოდ ზემოთ მითითებული სამი ფაქტობრივი გარემოება, მოსარჩელის საკუთრების უფლება (რაც სათანადო წესით სადავო არ გამხდარა) და მოპასუხის მფლობელობა, როგორც აღინიშნა, უდავოდ არის დადგენილი, ხოლო თანხის გადახდის სანაცვლოდ ფლობის უფლების მინიჭებაზე, რასაც შეეძლო კანონიერი საფუძველი მიენიჭებინა მოპასუხის მფლობელობისთვის, მხარეები არ მიუთითებენ.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან აპელანტი იყო სადავო ქონების მესაკუთრე. მან სს „ტ-----ს“ 2010 წელს მთლიანად გაუსტუმრა დავალიანება, თუმცა, მოწინააღმდეგე მხარე გამდიდრდა უსაფუძვლოდ აღნიშნული თანხის გადახდით და ამასთან, უკანონოდ დაირეგისტრირა სადავო უძრავი ქონებაც. გარდა აღნიშნულისა, აპელანტის მოთხოვნაა გაუქმდეს მარნეულის მაგისტრატი სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის განჩინება დოკუმენტების გამოთხოვის შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

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 ხელმოკრედ 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 პალატას დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

უძრავი ქონების, მდებარე მარნეულის რაიონი, სოფელი ქ-----, ს/კ. 8-----, მესაკუთრეა სს „ტ-----“.

უძრავ ქონებას, მდებარე მარნეულის რაიონი, სოფელი ქ-----, ს/კ. 8-----, ფლობს ნ----- და აღნიშნულ უძრავ ქონებაში განთავსებული აქვს თავისი კუთნილი ნივთები.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის 1-ლი აბზაცით, 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 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, მაგრამ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

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, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ

შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი 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 ვლინდება 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.

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

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე მარნეულის რაიონი, სოფელი ქ-----, ს/კ. 8-----, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის სს „ტ-----ს“.

პალატა განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სს „ტ-----“ არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო, აპელანტს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ან კანონისმიერი საფუძველი მესაკუთრის უფლების შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, სს „ტ-----“ უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

გარდა აღნიშნულისა, სააპელაციო საჩივრის ავტორის მოთხოვნას წარმოადგენს გაუქმდეს მარნეულის მაგისტრატი სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის განჩინება მტკიცებულებების გამოთხოვის შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, რისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველიც, პალატის შეფასებით, არ არსებობს, ვინაიდან, იმ შემთხვევაშიც კი, თუკი მოხდებოდა მოპასუხე (აპელანტი) მხარის შუამდგომლობის დაკმაყოფილება სს „ტ-----დან“ მხარეებს შორის დადებული სესხის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული მტკიცებულებების გამოთხოვის თაობაზე, აღნიშნული გავლენას ვერ იქონიებდა საქმის შედეგზე, ვინაიდან, მოცემულ დავის საგანთან მხარეთა სახელშეკრულებო ურთიერთობას კავშირი არ აქვს და არ წარმოადგენს აღნიშნული დავის ფარგლებში განსახილველ საკითხს.

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

საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს მარნეულის მაგისტრატი სასამართლოს 28.05.2019 წლის 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;

**მოსამართლე
ნიკოლაიშვილი**

თეა სოხაშვილი-