



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

02 ოქტომბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე: თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - შპს „-----“

წარმომადგენელი - ა-----

მოწინააღმდეგე მხარე - შპს „-----“

წარმომადგენელი - ლ-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31
მაისის გადაწყვეტილებით:

1. შპს „კ-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა.

2. შპს „ჩ-----“-ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა შპს „კ-----ს“

საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისში, ვ-----
---- ში, 45.00 კვ.მ. ფართის სარდაფი, საკადასტრო კოდით: N----- და

გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს - შპს „კ-----“.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები სადავოა.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ვ-----

ფ-----, სარდაფი, 45.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით: N-----

მესაკუთრეა შპს „კ-----“ (ს/ნ 2-----). უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 0-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. (ს.ფ. 16-17)

საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ვ----- N--, სართული 1, 178.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით: N-----

- მესაკუთრეა შპს „ჩ-----“ (ს/ნ 4-----). უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 2-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. (ს.ფ. 39-40)

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, მათ შორის, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე და საჯარო რეესტრის ამონაწერებზე დაყრდნობით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარე სადავო უძრავ ქონებას ფლობს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

მოპასუხე მხარე არ დაეთანხმა მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარ ფაქტობრივ გარემოებას და განმარტა, რომ მის საკუთრებაში შემავალი 178 კვ.მ ფართი მოიცავს 45 კვ.მ სარდაფს და წარმოადგენს ერთიანი სივრცეს. ვ-----ში არსებული სადავო ფართი მიეკუთვნება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ნაწილს, სადაც განთავსებულია სხვა სარდაფებიც და მოსარჩელე ვერ ახდენს მის საკუთრებაში არსებული ფართის იდენტიფიცირებას. რაც შეეხება მტკიცებულებებს, მოპასუხემ წარმოადგინა ნასყიდობის ხელშეკრულებები 1--- წლის შემდგომ მოყოლებულ პერიოდზე და განმარტა, რომ 1--- წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (ს.ფ. 60) შპს „ტ-----მა“ შეიძინა ვ-----ი მდებარე 170 კვ.მ ფართი, რომელშიც შედიოდა 45 კვ.მ ფართის სარდაფი. ასევე, ყურადღება გაამახვილა შპს „ტ-----სა“ და სს „თ-----ს“ შორის გაფორმებულ იპოთეკის ხელშეკრულებაზე, რომლის თანახმად, იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა

ზემოთ მითითებული მისამართზე მდებარე 170 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი (ს.ფ. 63). 2--- წლის 1----- ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, (ს.ფ. 66) 45 კვ.მ სარდაფის მესაკუთრეს წარმოადგენდა თ-----

მოპასუხემ განმარტა, რომ 2010 წლის 24 მარტს თ----- მიერ შპს „დ-----“ -სთვის მიყიდული (ს.ფ. 72) 178 კვ.მ, ასევე, მოიცავდა 45 კვ.მ ფართის სარდაფს და შემდგომში იგივე სახით გადავიდა სს „თ-----ის“ საკუთრებაში (ს.ფ. 78-79), 2017 წლის 25 სექტემბრიდან კი ამ ქონების მესაკუთრეა შპს „ჩ-----“ (ს.ფ. 80).

შპს „კ-----ს“ წარმომადგენელმა განმარტა, რომ 2--- წლის 1----- შპს „ტ-----მა“ თ----- მიჰყიდა არასაცხოვრებელი ფართიც და სარდაფიც და ამის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში მოხდა მისი საკუთრების უფლების აღრიცხვა უძრავ ქონებაზე, მდებარე ვ-----, N--, სადაც, საკუთრების ტიპში მითითებულია: სართული 1, ფართი 178.00 კვ.მ და სარდაფი, ფართი 45.00 კვ.მ. (ს.ფ. 102, 103)

საქმის გადაწყვეტის მიზნებისთვის, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა მხარეთა შეჯიბრებითობისა და მტკიცების ტვირთის სწორად გადანაწილების სტანდარტზე და განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარეობს მხარის თავისუფლება, მისი მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარდგენაში. კერძოდ, მხარე აღჭურვილია უფლებით, თავადვე განსაზღვროს, თუ რა ფაქტებითა და მტკიცებულებებით დაადასტუროს მისი მოთხოვნა, მან საკუთარი შეხედულებით, დამოუკიდებლად უნდა განსაზღვროს და გადაწყვიტოს თუ რა ფაქტობრივი საფუძვლის მითითებით გაამყაროს მისი მოთხოვნის მართებულობა. ამ მხრივ მხარეს აქვს აბსოლუტური შესაძლებლობა, მიუთითოს ნებისმიერ ფაქტსა თუ მოვლენაზე, რაც, მისი აზრით, ადასტურებს მისი მოთხოვნის კანონიერებას. საქმის განხილვასა და მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებით სასამართლოს აქვს აბსოლუტური შესაძლებლობა, განსაზღვროს მტკიცებულებათა შესაბამისობა-განკუთვნადობის საკითხი როგორც პროცესუალური, ისე მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით და სწორედ ამ საკითხის გადაწყვეტით უნდა გამოარკვიოს, თუ რამდენად მართებულად და დასაბუთებულად აყენებს მხარე ამა თუ იმ მოთხოვნას. აღნიშნული კვლევისას სასამართლო, უმთავრესად, ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის XIII თავით, რომლის 102-ე მუხლის მეორე ნაწილით რეგლამენტირებულია ნუსხა, თუ რაზე დაყრდნობითაა შესაძლებელი საქმის სადავო გარემოებების დადასტურება, ესენია: თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები. ხოლო, ნორმის მესამე ნაწილით კანონმდებელმა განსაზღვრა მტკიცებულებათა სათანადოობის გამოკვლევის წესი და დაადგინა, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელე ითხოვს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გამოთხოვას მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და სასამართლოს წარმოუდგენს ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან, რომელიც ძალაშია და სადავო არ გამხდარა. სასამართლომ აღნიშნული მტკიცებულების საპირისპირო - საპირწონე მტკიცებულებად არ მიიჩნია მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, რამდენადაც, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის სწორედ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებებითაც, მათ შორის, 2--- წლის 1----- ხელშეკრულებიდან ირკვევა, რომ ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა როგორც საცხოვრებელი ფართი, ისე სარდაფი. ამასთან, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზეც, რომ როგორც მხარეებმა დაადასტურეს, სარდაფში მოხვედრა პირველი სართულის გამოყენების გარეშე შესაძლებელია, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ ის ცალკე უფლების ობიექტი შეიძლება იყოს. რაც შეეხება ფართის არაიდენტიფიცირებას, სასამართლომ განმარტა, რომ მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა დაედასტურებინა, რომ მის საკუთრებაში არსებული ფართი მოიცავს სადავო სარდაფსაც, რაც სარწმუნოდ ვერ იქნა განხორციელებული.

შესაბამისად, არსებულ პირობებში და მოქმედი რეესტრის ჩანაწერის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ დასტურდება მოსარჩელის საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე, ხოლო, მოპასუხე ვერ ასაბუთებს მის მართლობიერ ფლობას სარდაფზე, რის გამოც, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

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: 1. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, 2. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და 3. 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 პირველი 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 პირველი 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.

სასამართლომ საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისი, ვ-----ში მდებარე 45.00 კვ.მ სარდაფის, საკადასტრო კოდით: 0----- მესაკუთრეა შპს „კ-----“. მითითებული ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე, ხოლო, მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი სათანადო მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს მართლზომიერად. სასამართლომ აღნიშნულის დამადასტურებელ მტკიცებულებებად არ გაიზიარა მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ შპს „კ-----ს“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას სადავო უძრავი ქონება.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის

თქმის შესახებ.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მოსაზრებით, სასამართლომ ვერ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრში შპს “ჩ-----“-ის საკუთრებად რეგისტრირებული 178 კვ.მ. ფართი (ს/კ 0-----) მოიცავს სადავო 45 კვ.მ. სარდაფს. კერძოდ, 1--- წლის 1----- გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე შპს “გ-----მ“ მიჰყიდა შპს “ტ-----ს“ თბილისი, ვ----- მდებარე 250 კვადრატული მეტრი არასაცხოვრებელი ფართიდან 170 კვ.მ. მათ შორის, სარდაფი 45 კვ.მ. დასახელებული უძრავი ქონება - 170 კვ.მ. საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა შპს “ტ-----ის“ საკუთრებად (თარიღი: 02.06.99). მანამდე საჯარო რეესტრში თბილისი, ვ-----ში მდებარე 170 კვ.მ. ფართი რეგისტრირებული არ ყოფილა. 170 კვ.მ. ფართი მოიცავდა 45 კვ.მ. სარდაფსაც და სარდაფისა და სხვა არასაცხოვრებელი ფართის რეგისტრაცია მოხდა ერთ საკადასტრო კოდზე. 1--- წლის 1----- N----- იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკით დაიტვირთა N----- ცნობა-დახასიათებაში ჩამოთვლილი შპს “ტ-----ის“ მთელი ქონება სს “თ-----ის“ სასარგებლოდ. 2--- წლის 1----- შპს “ტ-----მა“ მიჰყიდა თ----- 178 კვადრატული მეტრი არასაცხოვრებელი ფართი, რაც მოიცავდა სარდაფს წილობრივი მონაცემებით 45 - მდებარე თბილისი, ვ----- N---. ხელშეკრულების თანახმად, შესყიდული ქონების თაობაზე გაცემულია ერთი ამონაწერი დათარიღებული 1----- წლით. 2010 წლის 24 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულებით თამაზ ფიროსმანაშვილმა ვ-----ში მდებარე ფართი 178 კვ.მ. მიჰყიდა შპს “დ-----“-ს 657 710 აშშ დოლარად. 2010 წლის 25 მარტის ხელშეკრულებით ცვლილება იქნა შეტანილი ამ ხელშეკრულებაში და მე-5 პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგ რედაქციით: “ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 601 800 აშშ დოლარის ექვივალენტად ლარებში. უძრავი ქონების კრედიტორისათვის გადაცემის შესახებ 06.08.2017 წლით დათარიღებული განცხადებით უძრავი ქონება 178 კვ.მ. ს/კ 0----- გადავიდა სს “თ-----ის“ საკუთრებაში. 2017 წლის 25 სექტემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სს “თ-----მა“ მიჰყიდა შპს “ჩ-----“-ს 178 კვ.მ. უძრავი ქონება. შეზღუდული საკუთრების უფლებით. 2017 წლის 27 სექტემბერს გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც 178 კვ.მ. (ს/კ 0-----) იპოთეკით დაიტვირთა სს “თ-----ის“ სასარგებლოდ. ზემოაღნიშნულიდან მჟღავნდება, რომ 178 კვ.მ. ფართი მოიცავდა და მოიცავს სარდაფსაც და საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციის შემდეგ ის უცვლელი სახით გადადიოდა გამყიდველიდან მყიდველზე. ასეთი სახით შეისყიდა ფართი შპს “ჩ-----“-მა.

სარდაფი სხვა არასაცხოვრებელ ფართთან ერთად წარმოადგენს ერთიან, ურთიერთდაკავშირებულ სივრცეს და მასში ამჟამად ფუნქციონირებს თბილისში ცნობილი რესტორანი. ამასთან, სარდაფის გარეშე, რესტორნის ფუნქციონირება შეუძლებელი გახდება. შეუძლებელი გახდება ფართის სხვა ფუნქციით გამოყენებაც. სარდაფი რესტორნის დარბაზთან დაკავშირებულია წლების წინ მოწყობილი კაპიტალური კიბით და ის რესტორნის ორგანული ნაწილია.

როგორც საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით ირკვევა, შპს “კ---მა” სარდაფი შეისყიდა 2018 წლის 5 აპრილს, ანუ, უკვე მაშინ, როდესაც მას შპს “ჩ-----“ ფლობდა. თუ შპს “კ-----“ განზრახული ექნებოდა სწორედ მოპასუხის მფლობელობაში არსებული სარდაფის შესყიდვა, ობიექტის შესყიდვამდე აუცილებლად გაესაუბრებოდა შპს “ჩ-----“-ის წარმომადგენლებს და სარდაფის დათვალიერებას მაინც შეეცდებოდა.

თბილისი, კ-----ში მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს კორპუსს, რომელშიც არსებობს ერთგვაროვანი ფართები (სარდაფები). აქედან გამომდინარე, იმაზე მითითება, რომ შპს “კ---მა“ შეისყიდა კ-----ში მდებარე 45 კვადრატული მეტრი სარდაფი - არასაკმარისია იმის დასადგენად, რომ ეს სწორედ ის სარდაფია, რომელსაც შპს “ჩ-----“ ფლობს. შპს “ჩ-----“-მა წარმოადგინა სადავო ფართთან დაკავშირებული ხელშეკრულებები და ამონაწერები 1--- წლიდან დღემდე. შპს “კ-----“ კი ასეთი მტკიცებულებები სარდაფთან დაკავშირებით არ წარმოუდგენია, რაც ირიბად მაინც, მეტყველებს იმაზე, რომ ის გარკვეული ფაქტების დაფარვას ცდილობს. გარდა ამისა, მოწინააღმდეგე მხარეს არ წარმოუდგენია სარდაფის მდებარეობის ამსახველი დოკუმენტი. შპს “კ-----ს“ ასეთი მოქმედება იმითია განპირობებული, რომ მას თავადაც აქვს გაცნობიერებული, რომ სარდაფი და სხვა არასაცხოვრებელი ფართი რეგისტრირებული იყო ერთ საკადასტრო კოდზე და სარდაფი ამ საკადასტრო კოდიდან გამოყოფის გარეშე ცალკე უფლების ობიექტი ვერ გახდებოდა.

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 ფაქტობრივ გარემოებებს, კერძოდ,

უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ვ---- ფ-----, სარდაფი, 45.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით: N----- მესაკუთრეა შპს „კ----“ (ს/ნ 2-----).

უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ვ----- N--, სართული 1, 178.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით: N----- მესაკუთრეა შპს „ჩ-----“ (ს/ნ 4-----).

შპს „კ----ს“ საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონებას, მდებარე: ქ. თბილისი, ვ---- ფ-----, სარდაფი, 45.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით: N----- ფლობს შპს „-----“.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის 1-ლი აბზაციტ, 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: ქ. თბილისი, ვ----- N--, სარდაფი, 45.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით: N-----, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის შპს „კ-----“.

პალატა განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, შპს „-----“ 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, შპს „-----“ უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

რაც შეეხება აპელანტის მოსაზრებას მასზედ, რომ მის საკუთრებაში არსებული 178 კვ.მ ფართი მოიცავს 45 კვ.მ სარდაფს და წარმოადგენს ერთიანი სივრცეს, რის გამოც

არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას აღნიშნულთან დაკავშირებით და განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, დადგენილია, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ვ---- ფ-----, სარდაფი, 45.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით: N----- მესაკუთრეა შპს „კ----“ (ს/ნ 2-----). ამასთან, აღნიშნული გარემოება მხარეების მიერ სადავო არ გამხადარა. შესაბამისად, შპს „ჩ-----ის“ აპელირება მასზედ, რომ სარდაფი (სადავო უძრავი ქონება) სხვა არასაცხოვრებელ ფართთან ერთად წარმოადგენს ერთიან სივრცეს, სადაც ამჟამად ფუნქციონირებს რესტორანი, ხოლო, სარდაფის გარეშე შეუძლებელი გახდება რესტორნის მუშაობის გაგრძელება, ვერ იქნება პალატის მიერ მიჩნეული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძვლად, იმ პირობებში, როდესაც მესაკუთრეს შეუძლია განკარგოს თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება და არ დაუშვას მისით სარგებლობა სხვა პირის მიერ, როდესაც არ არსებობს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი შესაბამისი მტკიცებულებები.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ სარჩელზე უარის თქმაში ასევე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმაც იგულისხმება.

ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს. ხოლო, მე-3 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში

სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ფიზიკური პირისათვის, არ უნდა აღემატებოდეს 5 000 ლარს. საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის „კ“ პუნქტის შესაბამისად, კი თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა, დავის საგნის ფასი 4 000 ლარით განისაზღვრება. ზემოაღნიშნული ნორმების შესაბამისად, რადგან შპს „ჩ-----ის“ მიერ სახელმწიფო ბაჟი 160 ლარის ოდენობით იქნა გადახდილი, ამიტომ, საქმეზე 2019 წლის 12 ივლისს, სს „თ-----ის“ მეშვეობით, №0 საგადასახადო დავალებით, სახელმწიფო ხაზინაში, ბანკის კოდით TBCBGE22, სახაზინო კოდით 300773150, აპელანტის წარმომადგენლის ა----- მიერ მის სასარგებლოთ გადახდილი 160 ლარიდან ზედმეტად გადახდილი 80 ლარი უკან უნდა დაუბრუნდეს შპს „ჩ-----ს“.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:

1. შპს „ჩ-----ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება;
3. საქმეზე 2019 წლის 12 ივლისს, სს „თ-----ის“ მეშვეობით, №0 საგადასახადო დავალებით, სახელმწიფო ხაზინაში, ბანკის კოდით TBCBGE22, სახაზინო კოდით 300773150, აპელანტის წარმომადგენლის ა----- მიერ, სახელმწიფო ბაჟის სახით, 160 ლარიდან ზედმეტად გადახდილი 80 ლარი დაუბრუნდეს შპს „ჩ-----ს“.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
5. 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-

