



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

04 ნოემბერი, 2019 წ.
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - მაია სულხანიშვილი

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტები - სს „ე-----ა“, ბმა „გ-----ი“

წარმომადგენელი - მ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები - მ----- ა-----, მ----- ა-----, ი---- კ-----, ლ--- ა-----,
მ----- ა-----, ლ---ი ბ-----

მესამე პირი - ს-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 15 მაისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 15

მაისის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელებს სს „ე-----ას“ და ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა გ-----ს უარი ეთქვათ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. მოსარჩელები სს „ე-----ა“ და ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „გ-----ი“ არ წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეებს. სადავო უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----ს ქუჩა N9--- ამჟამინდელი მესაკუთრეა შპს „ს-----ი“ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0----- (ძველი ს/კ. 0-----). შპს „ს-----ისათვის“ საკუთრების უფლების გადაცემამდე უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა ამხანაგობა „გ-----ი“.

შპს „ს-----ს“ და ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „გ-----ს“ შორის 23.12.2015 წელს დადებულ იქნა სანაცვლო შესრულების პირობით საკუთრების გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის 1.14 პუნქტის თანახმად, ამ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობები, მათ დემონტაჟამდე რჩება ამხანაგობის ან/და მის მიერ უფლებამოსილი პირის მფლობელობასა და სარგებლობაში, რაც მოიცავს შენობა-ნაგებობებიდან შემოსავლის მიღების უფლებას.

2.2. 23.12.2015 წლის მდგომარეობით, მოპასუხეები ცხოვრობდნენ სადავო უძრავის ქონების მისამართზე.

2.3. მოპასუხეები არიან დევნილები და ამ ეტაპზე მათი სხვა ალტერნატიული ფართით დაკმაყოფილება სახელმწიფო მხრიდან ან კომპენსაციის გადაცემა არ მომხდარა.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.4. დადგენილია, რომ მოსარჩელები არ წარმოადგენენ სადავო ფართის მფლობელებს.

სასამართლომ განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს

დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, აგრეთვე, 102-ე მუხლით, რომლის თანახმად, მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განხორციელდეს.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე მუხლის შესაბამისად ითხოვენ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას. ამ მუხლის შესაბამისად მოსარჩელეს ევალება ამტკიცოს რომ იგი არის მართლზომიერი მფლობელი და მისი მართლზომიერი მფლობელობის პერიოდში არამართლზომიერი მფლობელების მიერ მოხდა მისი მფლობელობის შელახვა.

საქმის მასალებით დგინდება, რომ 23.12.2015 წლის მდგომარეობით როდესაც მოსარჩელებმა ხელშეკრულების საფუძველზე მოიპოვეს მფლობელობის უფლება მესაკუთრისაგან, მოპასუხეები უწყვეტად ცხოვრობდნენ (ფლობდნენ) ზემოაღნიშნულ ბინებს. აღნიშნულს სადაოდ არ ხდის მოსარჩელე სარჩლით (ტ. 1, ს.ფ. 1-5), შესაბამისად, მოსარჩელე მხარეს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება ვერ წარმოეშვებოდათ, ვინაიდან რეალურად ისინი აღნიშნული უძრავი ქონების მე-2 და მე-5 სართულებს, სადაც დევნილები არიან შესახლებული, არ ფლობდნენ (არ წარმოადგენდნენ მპყრობელებს) და ისინი არც მესაკუთრეები არ არიან გადაწყვეტილების გამოტანის დროისათვის.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ მოსარჩელები არ წარმოადგენენ უძრავი ქონების მესაკუთრეებს, რაც შეეხება მოპასუხეებს, კონკრეტულ შემთხვევაში, გადაწყვეტილების სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარე უძრავ ნივთს ფლობს მართლზომიერად, ვინაიდან არის დევნილი და შესაბამისად, მასზე ვრცელდება საქართველოს კანონი საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა შესახებ, რომლის მე-4 მუხლის „დ“ პუნქტის შესაბამისად, დევნილის რეგისტრაციის ადგილი არის სამინისტროში არსებულ დევნილთა მონაცემთა ბაზაში აღნიშნული დევნილის საცხოვრებელი ადგილი, სადაც იგი დევნილობის პერიოდში დარეგისტრირდა, მიუხედავად ამ ადგილის საკუთრების ფორმისა. ამავე კანონის მე-14 მუხლის პირველი, მეორე, მესამე, მეოთხე და მეხუთე პუნქტების თანახმად: საცხოვრებელ ფართობთან/საბინაო საკითხებთან დაკავშირებული დავები წყდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. კანონის მე-6 მუხლის პირველ პუნქტში კი აღნიშნული მიზეზის აღმოფხვრამდე ან დევნილის გრძელვადიანი საცხოვრებლით უზრუნველყოფამდე დევნილს არ ასახლებენ მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი ფართობიდან,

გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც: ა) დევნილთან ფორმდება წერილობითი შეთანხმება მის მიერ დაკავებული ფართობის სანაცვლოდ მისი სათანადო ფულადი ან სხვა სახის დახმარებით უზრუნველყოფის თაობაზე; ბ) დევნილს გამოეყოფა შესაბამისი საცხოვრებელი ფართობი, რომლითაც არ გაუარესდება მისი საყოფაცხოვრებო პირობები; გ) ხდება სტიქიური ან სხვა მოვლენა, რომელიც ითვალისწინებს კომპენსაციას და რეგულირდება საერთო წესით. ამასთან, დევნილის/დევნილი ოჯახის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი ფართობი, ამ კანონის მე-4 მუხლის „პ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გარდა, არის ის საცხოვრებელი ფართობი, სადაც ამ კანონის ამოქმედებამდე დევნილი განასახლა სახელმწიფომ, რომელიც მონაცემთა ბაზაში აღრიცხული იყო, როგორც დევნილთა კომპაქტურად (ორგანიზებულად) განსახლების ობიექტი, რომელშიც სამინისტრო ყოველწლიური სახელმწიფო ბიუჯეტის შესაბამისად ანაზღაურებდა ადმინისტრაციის, საყოფაცხოვრებო და კომუნალური (მათ შორის, მოხმარებული ელექტროენერგიის) მომსახურების ხარჯებს და რომელიც სახელმწიფო ან კერძო საკუთრება იყო. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში მესაკუთრე უფლებამოსილია მიმართოს სამინისტროს და შესაბამის ორგანოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაში რეგისტრირებული ან/და ფაქტობრივად მცხოვრები დევნილის გამოსახლების თაობაზე. თუ მესაკუთრე ისარგებლებს ამ მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრული უფლებით, იგი ვალდებულია გაითვალისწინოს ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნები.

მოცემულ შემთხვევაში, დადასტურებულია, რომ მოპასუხეები წარმოადგენენ იძულებით გადაადგილებულ პირებს. დადგენილია, რომ აღნიშნული პირები ფლობენ ჯერ სახელმწიფო საკუთრებაში, ხოლო ამჟამად კერძო საკუთრებაში არსებულ სადაო ქონებას. საქმის მასალებით დადგენილია ასევე, რომ მოპასუხეთათვის აღნიშნული ფართის გადაცემის დროს ქონება ირიცხებოდა სახელმწიფოს ბალანსზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე მუხლის თანახმად, თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს ჩამოერთმევა მფლობელობა, მას სამი წლის განმავლობაში შეუძლია ახალ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოსთხოვოს. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალ მფლობელს აქვს მფლობელობის უკეთესი უფლება. მფლობელობის უკან დაბრუნების მოთხოვნა შეიძლება გამოყენებულ იქნეს უკეთესი უფლების მქონე პირის მიმართაც, თუკი მან ნივთი მოიპოვა ძალადობის ან მოტყუების გზით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის პირველ ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

განსახილველი ნორმის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი,

რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას (მისი მართლზომიერი მპყრობელია), განსხვავებით კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან, რომელსაც არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონისმიერი საფუძველი. კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება მიუთითებს სუბიექტურ კრიტერიუმებზე, რაც განისაზღვრება პირის დამოკიდებულებით ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლების მიმართ. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა მიგვითითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში, ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდანაა ნაწარმოები. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი. კონკრეტული სადავო ურთიერთობის შემთხვევაში, მოპასუხეები წარმოადგენენ მართლზომიერ მფლობელებს, რომელთაც მფლობელობა გადაეცათ სახელმწიფოს ნების საფუძველზე, ისე, რომ არ დადასტურებულა მოსარჩელის უპირატესი უფლება ამ ნების გამოვლენისას ამასთან გასათვალისწინებელია, რომ სადავო ქონების განსახელმწიფოებრიობის დროს დევნილები შესახლებული იყვნენ და ფლობდნენ სადავო ქონებას შესაბამისად კერძო საკუთრებაში სადავო უძრავი ქონების სახელმწიფოსაგან საკუთრებაში გადაცემისას იგი წარმოადგენდა უფლებრივად ნაკლის მქონე ქონებას და იგი ამ სახით გადავიდა და მიიღო ახალმა მესაკუთრემ.

სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე – 164-ე მუხლები). მნიშვნელოვანია, რომ კანონი მიჯნავს 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), ამასთან ერთად, გასათვალისწინებელია, რომ კეთილსინდისიერი (არაკეთილსინდისიერი) მფლობელობის ინსტიტუტში, ასევე არსებობს განსხვავებები კეთილსინდისიერი მფლობელისა და არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებავალდებულებებში.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით უდავოდ არის დადგენილი, რომ მოსარჩელები სადავო უძრავი ნივთის მპყრობელები არასდროს ყოფილან, შესაბამისად მათ ვერ წარმოეშვებოდათ მართლზომიერი მფლობელის უფლებები. მოსარჩელებს ხელშეკრულებით გადაეცათ სარგებლობის უფლება, თუმცა მათ რეალურად მესაკუთრისაგან არ გადაცემიათ მფლობელობა - პყრობა. ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო უძრავ ქონებას მოპასუხე მხარე ფლობდა მართლზომიერად და მას იგი დაკავებული არ ჰქონდა თვითნებურად.

შესაბამისად, არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების, როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი საფუძვლები.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

აპელანტების მითითებით, სასამართლოს მიერ უდაოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოება, თითქოსდა მოსარჩელები არ არიან სადაო უძრავი ნივთის მესაკუთრეები, არასწორად და არასრულყოფილად არის მითითებული. სასამართლომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში შეგნებულად გვერდი აუარა და არ მიუთითა ის გარემოება, რომ საქმეში არსებული მასალებით და უტყუარი მტკიცებულებებით დადასტურებულია, რომ სადაო უძრავი ნივთის მესაკუთრე მე-20-ე საუკუნის 90-იანი წლებიდან იყო სს ქარხანა „ე-----ა“, ხოლო 2006-2007 წლებში ქარხანა „ე-----ა“ გახდა ინდ, ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „გ-----ის“ დამფუძნებელი და სწორედ ამის საფუძველზე და ამის შემდეგ აღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრე გახდა იბა „გ-----ი“, ხოლო შემდეგ სათანადო ხელშეკრულების საფუძველზე ბინათმშენებლობისათვის საკუთრების უფლება გადაეცა შპს „ს-----ს“. ხსენებული გარემოებებიდან და საფუძვლებიდან გამომდინარე სს ქარხანა „ე-----ას“ მის საკუთრებაში არსებულ სადაო უძრავ ნივთზე მფლობელობისა და სარგებლობის უფლება არასდროს დაუკარგავს. მას ჯერ კიდევ იბა „გ-----თან“ დადებული სათანადო ხელშეკრულების საფუძველზე სადაო უძრავ ნივთზე დარჩა სრული მფლობელობის, სარგებლობისა და ფაქტობრივი ბატონობის უფლება, ხოლო შემდგომ - 2015 წლის 23 დეკემბერს შპს „ს-----სა“ და იბა „გ-----ს“ შორის დადებული ხელშეკრულების 1.4 პუნქტის საფუძველზე ამ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობები მთლიანად და მასში განთავსებული ფართები სრული მოცულობით, მათ შორის - სადაო ფართი, მათ დემონტაჟამდე დარჩა მოსარჩელების და კერძოდ სს ქარხანა „ე-----ას“ სრულ მფლობელობაში, სარგებლობაში და ფაქტობრივ ბატონობაში.

აპელანტთა განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ უსწორობად უნდა ჩაითვალოს უდაოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოება, თითქოსდა 23.12.2015 წლის მდგომარეობით მოპასუხეები ცხოვრობდნენ სადაო უძრავი ნივთის ქონების მისამართზე. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება არის დაუსაბუთებელი, არასწორი და არასრულყოფილად არის მითითებული. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ამ ფაქტობრივ გარემოებასთან მიმართებაში არაფერია ნათქვამი იმის შესახებ, რომ მოპასუხეები სრულიად უკანონოდ, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლისა და მოსარჩელეთა ნების გარეშე ცხოვრობდნენ სადაო ფართში და რომ ეს ფართი მათ ძალით დაიკავეს და შეიჭრნენ. აღნიშნული გარემოება დასტურდება იმით, რომ მათ არანაირი მტკიცებულება და დოკუმენტი მოცემულ სამოქალაქო საქმეზე არ წარმოუდგენიათ და არც გააჩნიათ, რომელიც დაადასტურებდა მათ მიერ

აღნიშნული სადაო ფართის კანონიერი ფლობის ფაქტს. არასწორია სასამართლოს მსჯელობა ასევე იმაზე, რომ მოპასუხეები არიან დევნილები და მათ სხვა ალტერნატიული საცხოვრებელი ფართი არ გააჩნიათ, რადგანაც დევნილების მონაცემთა ბაზაში მათზე არ არსებობს არანაირი სრულყოფილი ინფორმაცია მათი დევნილობის შესახებ.

აპლანტები ასევე სადავოდ ხდიან ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ მოსარჩელები არ არიან აღნიშნული სადაო უძრავი ნივთის მართლობიერი მფლობელები, იმ საფუძვლით, რომ აღნიშნულ ფართს ფლობდნენ მოპასუხეები. ამასთან, აპლანტები არ ეთანხმებიან მოპასუხეთა მართლობიერი მფლობელობის თაობაზე დადგენილ გარემოებასაც და განმარტავენ, რომ მოპასუხეები სრულიად უკანონოდ, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე შეიჭრნენ ფართში, რაც დასტურდება იმით, რომ მათ არანაირი მტკიცებულება და დოკუმენტი მოცემულ სამოქალაქო საქმეზე არ წარმოუდგენიათ და არც გააჩნიათ.

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 გარემოება არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

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 თბილისის საქალაქო 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. სააპელაციო პალატა ეთანხმება და იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- მოსარჩელები სს „ე-----ა“ და ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „გ-----ი“ არ წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეებს.
- სადავო უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----ს ქუჩა N9--- ამჟამინდელი მესაკუთრეა შპს „ს-----ი“ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0----- (ძველი ს/კ. 0-----). შპს „ს-----ისათვის“ საკუთრების უფლების გადაცემამდე უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა ამხანაგობა „გ-----ი“.
- შპს „ს-----ს“ და ინდივიდუალურ ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „გ-----ს“ შორის 23.12.2015 წელს დადებულ იქნა სანაცვლო შესრულების პირობით საკუთრების გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის 1.14 პუნქტის თანახმად, ამ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტიდან იქნა მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობები, მათ დემონტაჟამდე რჩება ამხანაგობის ან/და მის მიერ უფლებამოსილი პირის მფლობელობასა და სარგებლობაში, რაც მოიცავს შენობა-ნაგებობებიდან შემოსავლის მიღების უფლებას.
- 23.12.2015 წლის მდგომარეობით, მოპასუხეები ცხოვრობდნენ სადავო უძრავი ქონების მისამართზე.
- მოპასუხეები არიან დევნილები და ამ ეტაპზე მათი სხვა ალტერნატიული ფართით დაკმაყოფილება სახელმწიფო მხრიდან ან კომპენსაციის გადაცემა არ მომხდარა.
- მოსარჩელები არ წარმოადგენენ სადავო ფართის მფლობელებს.

4.2. პალატა შენიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის

თანახმად, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 160-ე მუხლის თანახმად, თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს ჩამოერთმევა მფლობელობა, მას სამი წლის განმავლობაში შეუძლია ახალ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოსთხოვოს. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ნივთის მართლზომიერ მფლობელს, მესაკუთრის მსგავსად შეუძლია მოითხოვოს სხვა პირთა მიერ ნივთის ხელყოფისგან ხელშეშლა. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალმფლობელს აქვს მფლობელობის უკეთესი უფლება. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170.1. მუხლის 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. მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

დასახელებული ნორმების შესაბამისად, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ანუ ხორციელდება, თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების მქონე პირის გარეშე. 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 უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ სადავო უძრავი ქონება რომლის გამოთხოვასაც ითხოვენ მოსარჩელები მოპასუხეებისაგან, წარმოადგენს შპს „ს-----ის“ საკუთრებას. შესაბამისად, იმისათვის, რომ წინამდებარე სარჩელი მიჩნეულ იქნეს საფუძვლიანად, საქმის მასალებით უნდა დადასტურდეს მოსარჩელე მხარისათვის სადავო ნივთზე მართლზომიერად ფლობის უფლების შპს „ს-----ის“ მხრიდან მინიჭების ფაქტი, რაც მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა. თუმცა ისიც უნდა აღინიშნოს, რომ მოსარჩელეს აღნიშნული ფართით სარგებლობის უფლების მინიჭებისას, მოპასუხეებს უკვე წარმოშობილი ჰქონდათ ფლობის უფლება. შესაბამისად, პალატა ყურადღებას ამახვილებს მასზე, რომ ნივთის

მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი. კონკრეტული შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოპასუხეები წარმოადგენენ მართლზომიერ მფლობელებს, რომელთაც მფლობელობა გადაეცათ სახელმწიფოს ნების საფუძველზე, ისე, რომ არ დადასტურებულა მოსარჩელის უპირატესი უფლება ამ ნების გამოვლენისას, მით უფრო, რომ დევნილები სადავო ფართში შესახლებულები იყვნენ ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში არსებობის პერიოდში და ამავე სახით გადავიდა საკუთრების უფლება ახალ მესაკუთრეზე. შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეები მართლზომიერ მფლობელებად გვევლინებიან, აპელანტები სადავო უძრავი ნივთის მპყრობელებად ვერ იქნებიან მიჩნეულნი, მით უფრო, რომ აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება მათი მხრიდან არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და არც სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში საქმეზე წარმოდგენილი არ ყოფილა.

ამდენად, პალატა შენიშნავს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივ წინაპირობები სახეზე არ არის: მოსარჩელე (აპელანტები) არ არიან ქონების მესაკუთრეები და არც მართლზომიერი მფლობელები, ხოლო მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ ქონების ფლობის უფლება დადასტურებულია.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას მასზედ, რომ მოპასუხეებმა თვითნებურად დაიკავეს მოსარჩელის კუთვნილი არასაცხოვრებელი ფართი და კეთილსინდისიერ მფლობელს მისით სარგებლობის უფლება უსამართლოდ ეზღუდა. პალატა განმარტავს, რომ უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს კანონიერების ფარგლებში და არა კანონმდებლობის მოთხოვნათა, სხვათა უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის ხარჯზე. ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

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 წანამდევრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. სს „ე-----სა“ და ბმა „გ-----ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 15 მაისის 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
სულხანიშვილი

მაია