

საქმე №190210019002836973

საქმე №28/5354-19



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

29 ნოემბერი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ვლადიმერ კაკაბაძე

საქმის განხილვის ფორმა - ერთპიროვნულად, ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ე-- ჭე---ე

მოწინააღმდეგე მხარე - მა----ა კა-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუ----ის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 02 მაისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

რუ----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის
02 მაისის გადაწყვეტილებით მა----ა კა-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა;
მოპასუხე ე-- ჭე---ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა უძრავი
ქონება, მდებარე - ქ. რუ----ი, შე-----ს ქუჩა #5-, ბინა #1-, ს/კ 02.04.03.090.01.01-
და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მოსარჩელე მა----ა კალ-----
---ლს. მოპასუხე ე-- ჭე---ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრა
სახელმწიფო ბაჟის - 60 ლარის გადახდა. ასევე, ე-- ჭე---ეს მა----ა კა-----ს
სასარგებლოდ დაეკისრა იურიდიული მომსახურების ხარჯის - 1-0 ლარის
გადახდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

1.1. მოპასუხე ე-- ჭე----ის სარგებლობაშია უძრავი ქონება მდებარე: ქ. რუ----
-ი, შე-----ს ქუჩა #5-, ბინა #1-, ს/კ 02.04.03.090.01.01-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-6).
- შესაგებელი (ს.ფ. 35-40).
- მოპასუხის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (23.04.2019 წლის სხდომის ოქმი; CD დისკი).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

1.2. ქ. რუ----ში, შე-----ს ქ. N5-, ბინა 1--ზე (ს/კ 02.04.03.090.01.01-) მესაკუთრეა მა----ა კა-----ს. მას საკუთრების უფლება მიღებული აქვს იძულებით აუქციონზე ბინის შეძენის შედეგად 2019 წლის 4 იანვარს.

2019 წლის 14 იანვარს გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, რუ----ში, შე-----ს ქ. N5-, ბინა 1--ზე (საკადასტრო კოდი 02.04.03.090.01/01-) რეგისტრირებულია მა----ა კა-----ს საკუთრების უფლება. უფლების რეგისტრაციის საფუძველია სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 4 იანვრის განკარგულება N A18152609-015/001. უძრავი ქონება დატვირთულია იპოთეკით მა----ა კალ-----ლსა და თინათინ დიდებაშვილს 2018 წლის 15 მარტს დადებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე. იპოთე--რია თინათინ დიდებაშვილი.

მხარეთა განმარტებით დასტურდება, რომ მა----ა კალ-----ლსა და ე-- ჭე----ეს შორის სამართლებრივი ურთიერთობა სესხის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოიშვა, რომელიც მსესხებელმა ე-- ჭე----ემ ჯეროვნად ვერ შეასრულა. სესხის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად სადაო უძრავი ქონების 2019 წლის 4 იანვარს დასრულებულ საჯარო იძულებით აუქციონზე შეიძინა კრედიტორმა მა----ა კალ-----ლმა.

ამდენად, სააღსრულებო ბიუროს განკარგულებების საფუძველზე სადაო ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელე მა----ა კა-----ს საკუთრების უფლება. აუქციონის შედეგები სადაო არ არის, მისი გაუქმების მოთხოვნით დავა არ დაწყებულია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს.ფ. 1--17);
- შესაგებელი (ს.ფ. 35-40);
- მხარეთა წარმომადგენლების განმარტებები (23.04.2019 წლის სხდომის ოქმი; CD დისკი).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.3. სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური სარჩელი, რომლის სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი. ამ ნორმის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

ამგვარი სარჩელების განხილვისათვის აუცილებელია სამი ფაქტობრივი გარემოების ერთობლივად არსებობა. მოსარჩელე უნდა იყოს სადავო ქონების მესაკუთრე; მოპასუხის მფლობელობაში უნდა იყოს სადავო ქონება; მოპასუხე მოსარჩელის ქონებას უნდა ფლობდეს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

მოსარჩელე მა---ა კა----- არის იმ უძრავი ქონების მესაკუთრე, რომელიც არის მოპასუხის 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპის თანახმად მოსარჩელე არის სადავო საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრე, რადგან მოსარჩელის საკუთრების უფლება შეცვლილებული, სადავო არ არის. აუქციონის მართლობიერების შესახებ დავა სასამართლოში აღძრული არ არის. ამდენად, მოსარჩელის საკუთრების უფლება წარმოშობილია ნამდვილი უფლების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 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.

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 შებოჭვის ფარგლებში, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტური უფლება არ არის და მესაკუთრის უფლება შებოჭილია სხვათა მართლზომიერი უფლებებით, მან საკუთრების უფლება კეთილსინდისიერად უნდა განახორციელოს.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 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 სასამართლოს განმარტებით, „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შეძენის გზით ქონების დაგროვებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის N3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჰისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“).

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 1-2-ე მუხლის შესაბამისად დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

ამ ნორმის საფუძველზე მესაკუთრე უფლებამოსილია მოითხოვოს ნივთის დაბრუნება იმ პირისაგან ვინც ამ ნივთს არამართლზომიერად 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.

სარჩელის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია იმის დადგენა, მოპასუხე ქონებას ფლობს თუ არა მართლზომიერად, რადგან აქედან გამომდინარე უდა შეფასდეს მესაკუთრის პრეტენზია მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ მართლზომიერია თუ არა. სამოქალაქო კოდექსის 1-8-ე მუხლის მიხედვით ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

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

სასამართლო კეთილსინდისიერი ფლობის საკითხის განმარტებისათვის მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებებს, რომლის მიხედვით, „სსკ-ის 1-2-ე მუხლით მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა პირი, რომელიც სამართლებრივ 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 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 მფლობელობიდან გამომდინარეობს. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (1-0-ე-1-4-ე მუხლები). კანონი გამიჯნავს კეთილსინდისიერი მფლობელის მოთხოვნას (1-0-ე-1-1-ე მუხლები) და მართლზომიერი მფლობელის მოთხოვნას (1-2-ე მუხლი). ასევე, არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (1-3-ე მუხლი) და არაკეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (1-4-ე მუხლი) (სუსგ-ები: №ას-524-493-2012, 04.10.2012; №ას-211-196-2014, 25.01.2017).

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მას შემდეგ, რაც ქონება გასხვისდა იძულებით აუქციონზე, შეწყდა ბინაზე მოპასუხის მართლზომიერი მფლობელობის უფლება, რადგან მესაკუთრეს სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი საფუძველით არ წარმოშობია მოპასუხის მიერ ბინის ფლობის თმენის ვალდებულება ან მასთან ქირავნობის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის დამყარების ვალდებულება.

სამოქალაქო კოდექსის 1-8-ე მუხლის 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 1-2-ე მუხლის შესაბამისად, დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე არ იყო მის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი, რადგან ქონების მესაკუთრეს მოპასუხესთან არც კანონისმიერი და არც სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში არ წარმოშობია ვალდებულება, მოპასუხის საცხოვრებლად განისაზღვროს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო სრულყოფილად განეხორციელებინა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით მინიჭებული უფლებები და სადავო ნივთის გამოთავისუფლება და მისთვის გადაცემა მოეთხოვა. აქედან გამომდინარე, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მესაკუთრის პრეტენზია მოპასუხის მიმართ დასაბუთებული იყო, რაც სადავო უძრავ ქონებაზე მოპასუხეების მფლობელობის შეწყვეტის საფუძველი იყო.

2. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

2.1. აპელანტის განმარტებით, რუ----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 02 მაისის გადაწყვეტილება იურიდიულად არასაკმარისად არის დასაბუთებული. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იქნა ნაჩქარევად მიღებული.

3. 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 ხელმოწერად 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 და იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

3.1. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. რუ-----ი, შე-----ს ქუჩა #5-, ბინა #1-, ს/კ 02.04.03.090.01.01-, წარმოადგენს მა----ა კა-----ს საკუთრებას (იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; ს.ფ. 1--17).

3.2. პალატა განმარტავს, რომ სადავო სამართალურთიერთობა ეხება მესაკუთრის პრეტენზიას მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ვინდიკაციური სარჩელი) მესაკუთრის უფლების დაცვის აღიარებული საშუალებაა. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ვინდიკაციური სარჩელის არსი საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან მომდინარეობს, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკის თანახმად, **ვინდიკაციური სარჩელის დასაკმაყოფილებლად კუმულაციურად, სამი წინაპირობა უნდა არსებობდეს: მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრე უნდა იყოს, მოპასუხე სადავო ქონებას უნდა ფლობდეს და მას ამ ნივთის ფლობის უფლება არ უნდა ჰქონდეს (იხ.სუსგ #ას-707-677-201-, 23.09.201-წ).** იმ შემთხვევაში თუ დადგინდება სამივე გარემოების არსებობა, სარჩელი საფუძვლიანია, შესაბამისად, სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს დასახელებული ელემენტების ცალ-ცალკე გამოკვლევას.

პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების დანაწესზე და განმარტავს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების

უფლება საჯარო რეესტრის ჩანაწერით დასტურდება. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია არსებობს, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე მათი უზუსტობა არ დამტკიცდება.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ მა---ა კა-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. რუ----ი, შე-----ს ქუჩა #5-, ბინა #1-, ს/კ 02.04.03.090.01.01-, აპელანტს - ე-- ჭე---ეს არამართლზომიერად აქვს დაკავებული.

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 უფლების ბოროტად გამოყენებას არ წარმოადგენს. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მფლობელს ამ ნივთის ფლობის უფლება ჰქონდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია რა ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისთვის საჭირო სამი წინაპირობიდან ორი, კერძოდ, მოსარჩელე უძრავი ქონების მესაკუთრეა, აპელანტი კი მის უძრავ ქონებას ფლობს, გადადის მესამე ელემენტის დადგენაზე და გამოიკვლევს, აპელანტ მხარეს გააჩნდა, თუ არა, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი. საქმის მასალებში არ არსებობს მტკიცებულება და არც მხარეთა ახსნა-განმარტებით დასტურდება, რომ მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა არსებობდა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება მოპასუხესთან მიმართებაში შეზღუდულიყო. ამასთან, არც უფლებრივი შებოჭვისთვის აუცილებელი კანონისმიერი საფუძველია სახეზე. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, გარემოებას მასზედ, რომ აპელანტი ე-- ჭე---ს სადავო უძრავ ქონებას მართლზომიერი საფუძვლის გარეშე ფლობს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1-8-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს დასაბუთებულ პრეტენზიას წაუყენებს. ამდენად, ვინაიდან, გამოიკვეთა სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, დადგინდა, რომ მა---ა კალ-----ლს უფლება ჰქონდა, სადავო ქონების მისთვის გადაცემა

მოეთხოვა.

3.3. პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართალში მტკიცების ტვირთის გადანაწილების სამართლიანი და ობიექტური სტანდარტი არსებობს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების თანახმად, სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის საფუძველზე მიმდინარეობს. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან ეს ფაქტები, რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული.

ამდენად, სამოქალაქო პროცესში სასამართლო შებოჭილია არა მარტო მხარეთა სასარჩელო მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის ფარგლებით, არამედ მხარეთა მითითებებით, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს ამყარებს. ამ გარემოებათა დამტკიცება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით შეიძლება. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მხარეებს მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთი თანაბრად ეკისრებათ.

საქართველოს საკასაციო სასამართლოს პრაქტიკით დადგენილია, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის შემთხვევაში, მტკიცების საგანში შემავალი სამი ელემენტიდან (მოსარჩელის საკუთრების უფლების არსებობა ნივთზე; ამ ნივთის მოპასუხის მფლობელობაში ყოფნა; მოპასუხის მიერ ნივთის არამართლზომიერი ფლობა) პირველი ორის დადასტურების ვალდებულება მოსარჩელეს ეკისრება, ხოლო მესამე ელემენტზე მას მითითების ვალდებულება გააჩნია. მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ამონაწერი წარადგინა, რომლითაც მისი საკუთრების უფლებაა გარანტირებული. რაც შეეხება მესამე ელემენტს - ნივთის ფლობას, მოპასუხის მტკიცების საგანში შედის მისი ფლობის ნამდვილი უფლების დადასტურება (მართლზომიერი მფლობელი, მესაკუთრე). საპროცესო კანონმდებლობა ადგენს მხარის სრულ უფლებას, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის ფარგლებში (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 და მე-4 მუხლები), თავისუფლად წარადგინოს მტკიცებულებები, რომლებიც, მისი

შეფასებით, მისი პოზიციის მართებულობას ადასტურებენ.

განსახილველ შემთხვევაში ე-- ჯე----ის მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას წარმოადგენდა იმ გარემოების დადასტურება, რომ მა----ა კა-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მას მართლზომიერად ჰქონდა დაკავებული. აღნიშნული გარემოების სამტკიცებლად მან სააპელაციო საჩივარში მიუთითა მხოლოდ ის გარემოება, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ნაჩქარევად იქნა მიღებული და არ არის საკმარისად დასაბუთებული სასამართლოს მიერ.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც საქმეში ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების სამივე საფუძველი სახეზეა და საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია კანონით დადგენილი წესით შედაკებული არ არის, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას უძრავი ქონების გასხვისების საფუძვლები გამოიკვლიოს, შესაბამისად, მხარის მიერ წარდგენილი ამგვარი სააპელაციო საჩივარი კვალიფიციურ შედაკებად ვერ იქნება მიჩნეული.

ამასთანავე, ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში „**მარქსი ბელგიის**“ წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის დამატებით ოქმის პირველი მუხლი, არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, **CASE OF MARCKX v. BELGIUM**, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება; განაცხადი =6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე დადგენილია, რომ მა----ა კა----- არის მესაკუთრე, ხოლო ე-- ჯე----ეს არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და არც სააპელაციო საჩივრის განხილვის ეტაზე არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. ამასთანავე, პალატა მიუთითებს, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს მკაფიო და კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებს და სამართლებრივ პოზიციებს, თუ რატომ უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მა----ა კა-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს. აპელანტის მიერ ზოგადი და ზეპირსიტყვიერი განმარტებები სათანადო მტკიცებულებების გარეშე, არ წარმოადგენს საკმარის სამართლებრივ საფუძველს სააპელაციო საჩივრის დასაკმაყოფილებლად.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა დაუსაბუთებლად მიიჩნევს ე-- ჯე----ის სააპელაციო საჩივარს და ასკვნის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ

არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ და შესაბამისად, არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

3.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1-8-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

ამდენად, ვინაიდან სახეზე იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ მა----ა კა-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო და ე-- ჭე----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა ყოფილიყო უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. რუ-----ი, შე-----ს ქუჩა #5-, ბინა #1-, ს/კ 02.04.03.090.01.01- და თავისუფალ მდგომარეობაში გადასცემოდა მა----ა კალ-----ლს.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. საპროცესო ხარჯები

5.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული 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.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. შესაბამისად, აპელანტის - ე-- ჭე----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 80 ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში

გადახდილად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ე-- ჭე----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს რუ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 02 მაისის გადაწყვეტილება.
3. აპელანტის - ე-- ჭე----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 80 ლარის ოდენობით, დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების 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:

ვლადიმერ კაკაბაძე