

საქმე № 120210017001786785
საქმე №2ზ/3383-17



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

21 თებერვალი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

თავმჯდომარე: ირაკლი ბონდარენკო
მოსამართლეები: თამარ ზამბახიძე
მერაბ გაბინაშვილი

სხდომის მდივანი – ნ--- კაბულაშვილი

აპელანტები - ბ---კ კ-----ე, გ-----ი მ-----ე, ს-----კ ს-----ე, გ-----ი მ-----ე
წარმომადგენელი - კ-----რ მ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - ახალციხის მ-----ი
წარმომადგენელი - დ---თ ს-----ე

მესამე პირი - ააიკ ს-----
წარმომადგენელი - ე-----ა ა-----ე

დ---ს საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ქ. ა----- სარჩელი დაკმაყოფილდა. გ-----ი მ-----ის, ბ-----ი ბ-----ის, რ-----ი ბ-----ის, ფ----- ნ-----ის, ბ---კ კ-----ის, გ-----ი მ-----ის, თ-- ნ-----ის, ს-----კი ს-----ის, ფ-----ნ ჯ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ქ. ახალციხე, პ----- ი-----ს ქ. N---ში მდებარე უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდით №-----) და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს - ქ. ა-----.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ახალციხე, პ----- ი-----ს ქ. N---ში, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი ობიექტი N1 (სკოლა), განაშენიანების ფართით 655 კვ.მ., ობიექტი N2 (სამზარეულო-სასადილო) განაშენიანების ფართი - 205 კვ.მ., ობიექტი N3 (დამხმარე სათავსო) განაშენიანების ფართით - 178 კვ.მ. ს/კ 6-----, ნაკვეთის წინა N6----- --, დაზუსტებული ფართობი 4089.00, წარმოადგენს ქ. ა----- საკუთრებას.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს :

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განაცხადის რეგისტრაციის N8----- - 14/04/2014; უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 22.04.2014წ;

2.2. 2014 წლის 04 ივნისის N-- უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულების საფუძველზე ახალციხის მ-----მა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ახალციხე პ--- -- ი-----ს ქ. N---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართით 4089 კვ.მ. და მასზე დამაგრებული ობიექტი N1(სკოლა), განაშენიანების ფართით 655 კვ.მ., ობიექტი N2 (სამზარეულო-სასადილო) განაშენიანების ფართი - 205 კვ.მ., ობიექტი N3 (დამხმარე სათავსო) განაშენიანების ფართით - 178 კვ.მ. სარგებლობაში გადასცა ა----- --ს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს :

-2014 წლის 04 ივნისის N-- უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება

2.3. 2016 წლის 26 აპრილს ქალაქ ახალციხის მ-----სა და ააიპ ს-----ს შორის გაფორმდა ურთიერთანამშრომლობის მემორანდუმი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს :

- 2016 წლის 26 აპრილის ურთიერთანამშრომლობის მემორანდუმი.

2.4. მოპასუხეებს გ-----ი მ-----ეს, ბ-----ი ბ-----ეს, რ-----ი ბ-----ეს, ფ----- ნ-----ეს, ბ---კ
კ-----ეს, გ-----ი მ-----ეს, თ-- ნ-----ეს, ს-----კი ს-----ეს და ფ-----ნ ჯ-----ს
დაკავებული აქვთ სადავო უძრავი ქონება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას :

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

- ააიპ ს-----ს თავმჯდომარის ნ--- ზ-----ის
განცხადება ქ. ა----- სახელზე.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.5. მოპასუხეებს გ-----ი მ-----ეს, ბ-----ი ბ-----ეს, რ-----ი ბ-----ეს, ფ----- ნ-----ეს, ბ---კ
კ-----ეს, გ-----ი მ-----ეს, თ-- ნ-----ეს, ს-----კი ს-----ეს და ფ-----ნ ჯ-----ს ქ. ა--
-----თან შეთანხმების (ყოველგვარი სამართლებრივი
საფუძვლის) გარეშე დაკავებული აქვთ მოსარჩელე სახელზე რიცხული უძრავი
ქონება, მდებარე - ქ. ახალციხე პ----- ი-----ს ქ. N---ში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

- ააიპ ს-----ს თავმჯდომარის ნ--- ზ-----ის
განცხადება ქ. ა----- სახელზე.

სასამართლოს მითითებით საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე
მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს მტკიცების ტვირთის ზოგად სტანდარტს,
კერძოდ, იგი ადგენს, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი,
რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მტკიცების
ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-
სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც
გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად
განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი,
არახელსაყრელი შედეგი.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა წარმომადგენლის განმარტება იმის
თაობაზე, რომ მოპასუხეები წარმომადგენელს ომის ვეტერანებს და არ უნდა
გამოსახლდნენ სხვა ალტერნატიული ბინის მიუცემლად, ვინაიდან „ომისა და
სამხედრო ძალების ვეტერანების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის „დ“
ქვეპუნქტის თანახმად მეორე მსოფლიო ომის მონაწილეების, სხვა სახელმწიფოთა
ტერიტორიაზე საბრძოლო მოქმედების მონაწილეებისა და საქართველოს
ტერიტორიული მთლიანობის, თავისუფლებისა და დამოუკიდებლობისათვის
საბრძოლო მოქმედების მონაწილეების სოციალური დაცვა ითვალისწინებს:
დაკავებული სასამსახურო საცხოვრებელი სახლებიდან გამოსახლების
დაუშვებლობას სამაგიეროს მიუცემლად;

სასამართლომ აღნიშნა, რომ დასახელებული კანონი ეხება სასამსახურო საცხოვრებელი სახლებიდან გამოსახლების დაუშვებლობას სამაგიეროს მიუცემლად, ხოლო მოცემულ შემთხვევაში კი დ---ს საგანს წარმოადგენს ე.წ. ყოფილი სკოლის შენობა, რომელსაც საცხოვრებელი სახლის სტატუსიც კი არ გააჩნია და არც რომელიმე უწყების სასამსახურო საცხოვრებელ სახლს წარმოადგენს.

მატერიალური კანონმდებლობიდან გამომდინარე, ვინდიკაციური სარჩელის პირობებში, სწორედ მოსარჩელეს ეკისრება სარჩელის სამივე საფუძვლის (ა. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება) დამტკიცების მოვალეობა, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ვერ იქნება აღიარებული სადავო ნივთზე მისი მოთხოვნის მართლობიერება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსთვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელის განმარტებით, წარმოდგენილი შესაგებლით, ასევე, ზემოთ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, შეექმნა რწმენა იმისა, რომ მოსარჩელე არის ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხეები არიან მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ნივთის მფლობელები და მათ არ აქვთ ამ ნივთის ფლობის უფლება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლობიერად. სასამართლოს უპირველესი ამოცანაც სამოქალაქო უფლების მართლობიერად განხორციელების უზრუნველყოფაში მდგომარეობს. უფლების მართლობიერად განხორციელება ნიშნავს სასამართლო დავაში მონაწილე პირთა უფლების თანაზომიერად დაცვას, დ---ს გადაწყვეტისას სამართლის ნორმათა შეფასებას ისე, რომ არ დაირღვეს რომელიმე მხარის კანონით დაცული უფლება.

სასამართლომ განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება დაცული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციით, რომლის 21-ე მუხლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

2.5. სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური, რომლითაც მესაკუთრე ახდენს სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მისი საკუთრების ვინდიცირებას, მისი გამოთხოვის გზით. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს. არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

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

მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე: ქ. ახალციხე, პ----- ი-----ს ქ. N---ში (ს/კ 6-----), საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქ. ა----- სახელზე. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და

იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ქ. ა-----
----- საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება.

სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მოპასუხეებს დაკავებული აქვთ უძრავი ქონება მდებარე ქ. ახალციხე 3----- ი-----ს ქ. N-- და მოსარჩელე ვერ ახერხებს საკუთრების ფლობას.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის 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.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის 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 დანაწესის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ქ. ა----- არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შებოჭვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. დადგენილია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოპასუხე მხარე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე უკანონოდ ფლობს სხვის საკუთრებას.

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

სასამართლომ განმარტა, რომ მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის/ხელყოფის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე სადავო ნივთს იყენებს/ხელყოფს კანონისმიერი, აგრეთვე სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტები არ იზიარებენ გადაწყვეტილების 3.2 პუნქტით დადგენილ გარემოებას მასზედ, რომ მათ უკანონოდ დაიკავეს სადავო უძრავი ქონება.

3.2. აპელანტების განმარტებით სასამართლომ დაარღვია ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 25-ე მუხლით გათვალისწინებული მათი ფუნდამენტური უფლება. აპელანტების მითითებით სასამართლოს არ უნდა დაეკმაყოფილებინა მ-----ის სარჩელი მათთვის ალტერნატიული ფართის გამოყოფის გარეშე.

4. 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 დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

4.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. ახალციხე პ----- ი-----ს ქ. N---ში, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი ობიექტი N1 (სკოლა), განაშენიანების ფართით 655 კვ.მ., ობიექტი N2 (სამზარეულო-სასადილო) განაშენიანების ფართი - 205 კვ.მ., ობიექტი N3 (დამხმარე სათავსო) განაშენიანების ფართით - 178კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 6-----, ნაკვეთის წინა N6-----, დაზუსტებული ფართობი 4089.00 საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელის ახალციხის მ-----ის საკუთრებად. (ტ.1.ს.ფ. ს.ფ.19-20)

4.2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 21 თებერვლის საოქმო განჩინებით ქალაქ ა----- უფლებამონაცვლედ ცნობილი იქნა ახალციხის მ-----ი.

4.3. აპელანტები (მოპასუხეები) ბ---კ კ-----ე, გ-----ი მ-----ე, ს-----კ ს-----ე, გ-----ი მ-----ე მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ ფაქტობრივად ცხოვრობენ მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ნივთში სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

4.4. აპელანტები (მოპასუხეები) ბ---კ კ-----ე, გ-----ი მ-----ე, ს-----კ ს-----ე და გ-----ი მ-----ე სადავო ფართის მართლობიერ მფლობელებს არ წარმოადგენენ.

მოსარჩელე უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხეები უკანონოდ ფლობენ მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე მდებარე: ქ. ახალციხე პ----- ი-----ს ქ. N---ში, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი ობიექტი N1 (სკოლა), განაშენიანების ფართით 655 კვ.მ., ობიექტი N2 (სამზარეულო-სასადილო) განაშენიანების ფართი - 205 კვ.მ., ობიექტი N3 (დამხმარე სათავსო) განაშენიანების ფართით - 178კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 6-----, ნაკვეთის წინა N6-----, დაზუსტებული ფართობი 4089.00 და მოსარჩელეს არ აძლევენ უძრავი ქონების თავისუფალი განკარგვის შესაძლებლობას.

აპელანტები (მოპასუხეები) არ უარყოფენ სადავო უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტს, თუმცა, მიაჩნიათ, რომ ვინაიდან მათ არ გააჩნიათ სხვა საცხოვრისი, ისინი არ უნდა იქნენ გამოსახლებული მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან. ამასთან, მათ არ მიუთითებიათ და არ წარმოუდგენიათ რაიმე მტკიცებულება, რაც მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე მათი მფლობელობის მართლობიერებას დაადასტურებდა.

4.5. პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების დანაწესზე და განმარტავს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა კლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი

ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე: ქ. ახალციხე 3----- ი-----ს ქ. N---ში, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი ობიექტი N1 (სკოლა), განაშენიანების ფართით 655 კვ.მ., ობიექტი N2 (სამზარეულო-სასადილო) განაშენიანების ფართი - 205 კვ.მ., ობიექტი N3 (დამხმარე სათავსო) განაშენიანების ფართით - 178კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 6-----, ნაკვეთის წინა N6-----, დაზუსტებული ფართობი 4089.00, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრებად (ტ.1. ს.ფ. 19-20).

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო სამართლის მიზნებისათვის, კანონმდებლობა ადგენს დასაშვები მტკიცებულებების ნუსხას. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. დასახელებული ნორმა წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და ადგენს ვალდებულ პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი სათანადო გარემოებებზე მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა დაადასტუროს.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელე მიუთითებს მოპასუხეთა (აპელანტების) მხრიდან სადავო უძრავი ქონებით უკანონო სარგებლობაზე და ხელშეშლაზე, ამ უკანასკნელთა მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა ისეთი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რაც გააქარწყლებდა სარჩელში მითითებულ გარემოებებს, თუმცა, მოპასუხებმა (აპელანტებმა) ასეთი მტკიცებულებები სასამართლოს ვერ წარუდგინა. ასეთ შემთხვევაში კი, პალატა დადგენილად მიიჩნევს აპელანტების (მოპასუხეთა) მიერ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უკანონოდ ფლობის ფაქტს.

4.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერ 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, როდესაც მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ აპელანტების მითითება მასზედ, რომ მათ სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნიათ, მესაკუთრის მხრიდან მისი კუთვნილი უძრავი ნივთის არამართლზომიერი მფლობელისაგან გამოთხოვის დამაბრკოლებელ წინაპირობას არ წარმოადგენს. აღნიშნულის გათვალისწინებით, არგუმენტი მასზედ, რომ მფლობელს სადავო უძრავი ქონების გარდა სხვა საცხოვრისი არ გააჩნია, ასეთი ფაქტის დადასტურების შემთხვევაშიც კი, მხედველობაში ვერ მიიღება.

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო ბინას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი უფლებრივი შეზღუდვისთვის. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. აღნიშნული გარემოებები კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან 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.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. აპელანტი გ-----ი მ-----ე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდის ვალდებულებისგან.

6.2. აპელანტების ბ---კ კ-----ის, გ-----ი მ-----ის, ს-----კ ს-----ის, მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი რჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. ბ---- კ-----ის, გ-----ი მ-----ის, ს-----კ ს-----ის, გ-----ი მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება.
3. 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.
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.

თავმჯდომარე
ბონდარენკო

ირაკლი

მოსამართლეები:
ზამბახიძე

თამარ

გაბინაშვილი

მერაბ