



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-132-18

30 მაისი, 2018

წელი

ქ. ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე: ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი - მირანდა ირემაძე

აპელანტი

წარმომადგენელი

- აბ----- თუ-----

- ე-----ე ჭ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე

წარმომადგენელი

- მა---- შა-----

- ნ----- მ---ი

მესამე პირი (დამოუკიდებელი

სასარჩელო

მოთხოვნის

გარეშე)

წარმომადგენელი

- თა---- ჯა-----

- ე-----ე ჭ-----ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული

გადაწყვეტილება

- სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის

18 დეკემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

- მა---- შა-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა: მოპასუხეთა - ნ-----ა თ-----ისა (პ/ნ 3-----) და აბ----- თუ-----ს (პ/ნ 3-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა უძრავი ქონება მდებარე: ქ.ს-----, ნ----- ქუჩა № 20 (საკადასტრო კოდი 3-0-5-1--) და აღნიშნული გამონთავისუფლებულ მდომარეობაში გადაეცა მესაკუთრე მა---- შ-----ს;
- მოპასუხე ნ-----ა თ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 120 (ას ოცი) ლარის ოდენობით;
- მოპასუხე აბ----- თუ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 120 (ას ოცი) ლარის ოდენობით;
- მოსარჩელე მა---- შ-----ს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებაზე ეთქვა უარი;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ 2017 წლის 14 თებერვალს გამოცემულ იქნა №-----0--/0-- განკარგულება აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ, რომლის თანახმადაც ნ-----ა თ-----ის (პ/ნ.: 3-----) საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ს-----, ნ----- ქუჩა №20, მიწის ფართობის 483 კვ.მ-ს და შენობა-ნაგებობის საერთო ფართის-403. 60 კვ.მ-ის საკადასტრო კოდით 3-0-5-1-- შემძენი 2017 წლის 03 თებერვალს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა მა---- შა----- (პ.ნ.: 0-----);

2.2. 2017 წლის 20 თებერვლიდან უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ს-----, ნ----- - ქუჩა №20, მიწის ფართობის 483 კვ.მ-ს და შენობა-ნაგებობის საერთო ფართის-403. 60 კვ.მ-ის საკადასტრო კოდით 3-0-5-1--, მესაკუთრეს წარმოადგენს მა---- შა----- (პ.ნ.: 0-----);

2.3. 2012 წლის 22 ნოემბრიდან 2013 წლის 16 დეკემბრამდე უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ს-----, ნ----- ქუჩა №20, მიწის ფართობის 483 კვ.მ-ს და შენობა-ნაგებობის საერთო ფართის-403. 60 კვ.მ-ის საკადასტრო კოდით 3-0-5-1--, მესაკუთრეს წარმოადგენდა აბ----- თუ----- (პ.ნ.: 3-----). ამავე წლის 23 ნოემბრიდან მოცემულ უძრავ ნივთზე 2012 წლის 23 ნოემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე მოხდენილია იპოთეკის რეგისტრაცია. იპოთეკარებს კი წარმოადგენენ-ნ-----ა თ-----ი და თ-- გ-----ე;

2.4. 2013 წლის 16 დეკემბრიდან 2017 წლის 20 თებერვლამდე უძრავი ქონების,

მდებარე: ქ. ს-----, ნ----- ქუჩა №20, მიწის ფართობის 483 კვ.მ-ს და შენობა-ნაგებობის საერთო ფართის-403. 60 კვ.მ-ის საკადასტრო კოდით 3-0-5-1--, მესაკუთრეს წარმოადგენდა ნ-----ა თ-----ი (პ.ნ.: 3-----). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს იმერეთის სააღსრულებო ბიუროს №-----0--/0-- განკარგულება. დამოწმების თარიღი: 09 დეკემბერი, 2013 წელი. მოცემულ უძრავ ნივთზე 2012 წლის 23 ნოემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე ამავე თარიღით ფიქსირდება იპოთეკარი თ-- გ-----ე;

2.5. მოსარჩელე მა---- შა-----ს საკუთრებაში აღრიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ს-----, ნ----- ქუჩა №20, საკადასტრო კოდით 3-0-5-1--, არის მოპასუხეთა მფლობელობაში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სსკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლებზე მითითებით განმარტა, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება მესაკუთრის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი უფლებაა და მისი უზრუნველყოფა სავინდიკაციო სარჩელის შეტანის გზით ხდება. მოთხოვნა დაკმაყოფილდება სამი წინაპირობის არსებობის შემთხვევაში: უნდა არსებობდეს ნივთის მესაკუთრე, უნდა არსებობდეს ნივთის მფლობელი და მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება;

2.7. განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმადაც 2017 წლის 20 თებერვლიდან უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ს-----, ნ----- ქუჩა № 20, მიწის ფართობის 483 კვ.მ-ს და შენობა-ნაგებობის საერთო ფართის-403. 60 კვ.მ-ის საკადასტრო კოდით 3-0-5-1--, მესაკუთრეს წარმოადგენს მა---- შა-----ს. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე მა---- შა----- წარმოადგენს სადავო სახლის მესაკუთრეს;

2.8. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხენი უკანონოდ ფლობენ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, არ წარმოადგენენ რა სამოქალაქო კოდექსის 160-ე-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირთ - მართლზომიერ მფლობელებს. სასამართლომ განმარტა, რომ კანონი იცავს ნივთზე არა ყოველგვარი ბატონობით განხორციელებულ მფლობელობას, არამედ მხოლოდ მართლზომიერ მფლობელობას, რისი არსებობაც მოპასუხეებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მოთხოვნათა

დაცვით არ დაუდასტურებიათ;

2.9. მოპასუხე ნ-----ა თ-----ის მიერ არ წარმოდგენილა რა შესაგებელი და ამასთან იგი არ გამოცხადდა რა სასამართლო სხდომაზეც, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები მასთან მიმართებაში დამტკიცებულად ითვლება, თავის მხრივ კი დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები იურიდიულად ამართლებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო რაც შეეხება მოპასუხე აბ----- თუ-----ს, სასამართლომ მხარეთა და მესამე პირის ახსნა-განმარტების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია მისი მხრიდანაც სადავო ნივთზე მფლობელობის განხორციელების ფაქტი. აღნიშნულს უპირველესად ადასტურებს, თავად მოპასუხის მიერ განხორციელებული შედავება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმასთან მიმართებით, რადგან სასამართლოსათვის გაუგებარია თუ რა ინტერესი გააჩნია მოპასუხეს დავის საგნის მიმართ, თუ მისი მხრიდან არ ხორციელდება ქონებაზე მფლობელობა. ამასთან, მართალია, აბ----- თუ-----მ უარყო ის ფაქტი, რომ ის და მეორე მოპასუხე ნ-----ა თ-----ი სადავო ბინაში ცხოვრობენ, მაგრამ თვით აბ----- თუ-----სა და მესამე პირის განმარტებით დადგენილია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ აბ----- თუ----- წინარე პერიოდში მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის სასარგებლო თვისებების გამოყენებას უძრავი ნივთის ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის შემდგომაც აგრძელებს ჩვეულებრივად, სახელდობრ მოიხმარს მას დანიშნულებით - მასში აცხოვრებს თავის ქალიშვილს და აგრძელებს მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხული უძრავი ნივთიდან მესამე პირის მიერ იჯარის ქირის მიღებას, არ წყვეტს რა მასთან იჯარის ხელშეკრულებას, აღნიშნული ცხადჰყოფს, რომ ის უკანონოდ მართავს მოცემულ უძრავ ქონებას, როგორც საკუთარს, რაც ნიშნავს ამ უძრავ ნივთზე უკანონო მფლობელობის განხორციელებას, რადგან განსხვავებით მოძრავი ნივთისა, რომლის ფაქტობრივი მფლობელობაც აუცილებლად მფლობელის ხელთ პყრობას მოითხოვს, უძრავ ნივთზე ფაქტობრივი მფლობელობა ამ ფორმითაც შეიძლება იქნეს გამოვლენილი;

2.10. სასამართლომ განმარტა, რომ მფლობელობა არის ფაქტი. მფლობელობაში გამოხატული ბატონობის ფაქტი ნივთის მიმართ სამართლებრივი ძალაუფლების გამომხატველია. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მოპასუხისა და მესამე პირის ახსნა-განმარტებით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ გადაწყვეტილებას თავად იცხოვრონ სადავო ბინაში, თუ სხვას დაუთმონ ბინა დროებით საცხოვრებლად, იღებენ თავად მოპასუხეები, რაც ზემოხსენებულთან ერთად იმას ნიშნავდა, რომ სადავო ბინა მოპასუხეთა მფლობელობაშია;

2.11. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი,

რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხებმა ვერ დაადასტურეს მათი მხრიდან ქონების მართლობიერად ფლობის ფაქტი. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს აზით, მოპასუხებმა- ნ-----ა თ-----მა და აბ----- თუ-----მ ვერ უზრუნველყვეს მათზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება, სახელდობრ ვერ უზრუნველყვეს დაედასტურებინათ მათი მხრიდან მფლობელობის არგანხორციელების ფაქტი;

2.12. ამდენად, სასამართლო მიუთითებს, რომ დადგენილია რა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეებს არ აქვთ სადავო ნივთის ფლობის უფლება, რადგან მას ფლობენ კანონისმიერი ან/და სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, შესაბამისად არ არსებობს კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შებოჭვისათვის, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხეთა მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას და მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები, მათ შორის აქვს უფლება გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან, რითაც სახეზეა სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები;

2.13. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს კონკრეტული დავების ჩამონათვალს, როდესაც კანონიერ ძალაში შესვლამდე დასაშვებია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევა. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ მხარემ ვერ დაასაბუთა და ვერ მიუთითა შესაბამის მტკიცებულებებზე, რომელთა გამო წინამდებარე დავაზე მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივი აღსრულებლობა მნიშვნელოვან ზიანს გამოიწვევს, ამასთან, წინამდებარე გადაწყვეტილების აღსრულება არ დგას საფრთხის ქვეშ და მისი აღსრულება შესაძლებელი იქნება გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგაც. შესაბამისად, მოსარჩელის შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

3. გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა აბ----- თუ-----მ სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად სადაო გარემოება მითითებული გადაწყვეტილების 3.2.1. პუნქტში, კერძოდ ის, რომ მოსარჩელის მა---- შა-----ს სახელზე რიცხული უძრავი ქონება არის მოპასუხეთა მფლობელობაში. ამ გარემოების სწორად დადგენას უდიდესი მნიშვნელობა აქვს საქმეზე დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილების

მისაღებად; ამ კატეგორიის დავებზე სარჩელის (ვინდიკაციური ბუნებიდან გამომდინარე) საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს: 1. რომ მოსარჩელე გახლავთ ნივთის მესაკუთრე; 2. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი, უნდა ფლობდეს ამ ნივთს; 3. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის მართლზომიერი ფლობის უფლება. ხსენებული სამივე ელემენტის დადგენის შემთხვევაში სარჩელი შეიძლება მიჩნეულ იქნეს საფუძვლიანად.

3.2. ვინდიკაციური სარჩელის პირობებში სწორედ მოსარჩელეს ეკისრება ვალდებულება დაადასტუროს მოპასუხეთა მხრიდან მის საკუთრებაში არსებული ნივთის ფლობის ფაქტი. კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელეს მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი არანაირი მტკიცებულება, რომელიც ამ გარემოებას დაადასტურებდა, უფრო მეტიც, მოსარჩელეს მიერ წარმოდგენილი სამოქალაქო რეესტრის წერილობითი პასუხიდან ირკვევა, რომ სადაო ქონებაში რეგისტრირებული არიან სულ სხვა პირები, თუმცა ისინი მოპასუხეებად არ იყო დასახელებული. შესაბამისად, გაუგებარია სასამართლო რა მტკიცებულებას დაეყრდნო ამ გარემოების დასადგენად. მეორე მოპასუხეს ნ-----ა თ-----ს ერთი დღეც კი არ უცხოვრია სადაო ქონებაში, მას ეს ქონება ნანახიც კი არ აქვს, ის გახლავთ მოსარჩელეს ახლობელი და მათი მხრიდან განხორციელებული უკანონო ქმედებებით აპელანტს გაეყიდა საცხოვრებელი სახლი, რასთან დაკავშირებით აღძრულიც არის სისხლის სამართლის საქმე და მიმდინარეობს გამოძიება. ის, რომ ნ-----ა თ-----ს არ გააჩნია დავის მიმართ არანაირი ინტერესი მისი ქმედებებიდანაც ნათლად ჩანს. ქონების იჯარით გაცემის შემდეგ იგი აღარ ფლობს ხსენებულ ქონებას და ცხოვრობს აბაშის რაიონის სოფელ გაუწყინარში;

3.3. სასამართლომ დაადგინა, რომ სადაო ქონება, 2012 წლის 15 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, აპელანტმა გადასცა მოიჯარე თა-----ჯა-----ს. ასეთ ვითარებაში სასამართლოს უარი არ უნდა ეთქვა თა-----ჯა----- ისათვის შეგებებული სარჩელის მიღებაზე, ის საქმეში არა მესამე პირად დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით, არამედ მოპასუხედ უნდა ყოფილიყო ჩართული. არასათანადო მოპასუხის სათანადო მოპასუხით შეცვლის შესახებ შუამდგომლობა სასამართლოს უნდა დაექმაცოფილებინა, რითაც სასამართლომ თა-----ჯა-----ს შეუზღუდა უფლებები;

3.4. სასამართლომ მართალია გამოიყენა კანონი, თუმცა არასწორად განმარტა ის. სასამართლომ ფლობის განმარტებისას მიუთითა, რომ საიჯარო ქირის მიღება აპელანტის მხრიდან ნივთის ფლობაზე მიუთითებდა, რაც არასწორად იქნა განმარტებული, რადგან 2012 წლიდან იგი ამ ნივთს არ ფლობს. სამოქალაქო კანონმდებლობა თუგინდ ქირის მიღებას არ მიიჩნევს ნივთის ფლობის დამდგენ გარემოებად. ამავდროულად, არც მისი მხრიდან და არც პროცესის რომელიმე მონაწილის მხრიდან არ დადასტურებულა საიჯარო ქირის გადახდის ფაქტი;

3.5. ასევე გაუგებარია სახელმწიფო ბაჟის მოპასუხეებზე დაკისრების საკითხიც.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ, ამ გადაწყვეტილების 2.1-2.4 პუნქტებში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს და დამატებით ადგენს:

4.2. დადგენილია, რომ განსახილველ საქმეზე მესამე პირად ჩაბმულია თა-----
ჯა-----, რომელსაც 2012 წლის 15 დეკემბერს, თავდაპირველ მესაკუთრესთან
აბ----- თუ-----სთან დადებული აქვს იჯარის ხელშეკრულება 10 წლის ვადით -
ქ. ს-----, ნ----- ქუჩა №20, საკადასტრო კოდით 3-0-5-1-- მდებარე უძრავ
ქონებაზე და თა----- ჯა-----მ, როგორც მოიჯარემ გადაიხადა 3 წლის საიჯარო
ქირა 5400 ლარის ოდენობით (იხ. ს/ფ.: 88);

4.3. დადგენილია, რომ დღეის მდგომარეობით ქ. ს-----, ნ----- ქუჩა №20-ში
მდებარე უძრავ ქონებას, საკადასტრო კოდით 3-0-5-1-- მართლზომიერად
ფლობს თა----- ჯა-----, შესაბამისად დადგენილია ფაქტი იმის შესახებ, რომ
მოპასუხეები არ არიან მითითებული უძრავი ქონების მფლობელები (იხ. ს.ფ. 88-
89);

4.4. დადგენილია, რომ რაიონულ სასამართლოში, მა---- შა-----ს სარჩელი,
მოპასუხეების - ნ-----ა თ-----ის და აბ----- თუ-----ს წინააღმდეგ, უკანონო
მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით ნაწარმოებია 2/103-2017
ნომრით. აღნიშნული საქმის წარმოების ფარგლებში, საქმეში წარმოდგენილ
თა----- ჯ-----ის კერძო საჩივართან (გასაჩივრებული იყო სარჩელის წარმოებაში
მიღებაზე უარის თქმის განჩინება, რომლითაც მოსარჩელე ითხოვდა ქ. ს-----
, ნ----- ქუჩა №20-ში მდებარე უძრავი ქონების-საკადასტრო კოდით 3-0-5-1--
, მართლზომიერ მფლობელად ცნობას) დაკავშირებით ქუთაისის სააპელაციო
სასამართლოს 30.05.2017 წელს მიღებული აქვს №2/ბ-414-2017 განჩინება,
რომლის 4.7.1. პუნქტში პალატას ასევე უდავოდ დადგენილი აქვს, მომჩივნის
(თა----- ჯ-----ის) მფლობელობის უფლება ქ. ს-----, ნ----- ქუჩა №20-ში
მდებარე №3-0-5-1-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე (იხ. ს.ფ. 191-
196);

4.5. მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა
გამომდინარეობს სანივთო უფლებიდან, კერძოდ, უძრავი ნივთის მესაკუთრის
უფლებიდან, რომლის სამართლებრივი
განმარტება მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლებში;

4.6. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო ბოჭვის 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;

4.7. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, 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. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილებისას კუმულაციურად უნდა არსებობდეს აღნიშნული გარემოებები;

4.8. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე, წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომლის მიმართაც, სსსკ-ის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენდ, დადასტურებულია და სადავო არაა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება. ასევე მხარეთა შორის სადავო არაა ის გარემოება, რომ მოპასუხეებს არა აქვთ ზემოხსენებული უძრავი ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, სახეზეა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილების მოცემული ორი წინაპირობა;

4.9. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს;

4.10. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე უთითებს, რომ მოპასუხეები

ფლობენ უძრავ ქონებას, ხოლო პასუხე - აბ----- თუ---- უარყოფს უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, მოსარჩელის მხარეზეა იმის მტკიცების ტვირთი, რომ მოპასუხეები ფლობენ მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას, რაც შესაბამისი მტკიცებულებით დადასტურებული ვერ იქნა. ამდენად, მოსარჩელემ ვერ შეძლო მისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო უძრავ ნივთზე მოპასუხეების მფლობელობა. უფრო მეტიც მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2012 წლის 15 დეკემბერს, უძრავი ქონების თავდაპირველ მესაკუთრე აბ----- თუ----სა და თა----- ჯა----- ს შორის ქ. ს-----, ნ----- ქუჩა №20, საკადასტრო კოდით 3-0-5-1-- მდებარე უძრავ ქონებაზე დაიდო იჯარის ხელშეკრულება 10 წლის ვადით, რომელიც შეწყვეტილი არ არის;

4.11. სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც;

4.12. იჯარა ორმხრივმავალდებულებელი, სასყიდლიანი და კონსესუალური ტიპის ხელშეკრულებაა. მეიჯარის ვალდებულებაა, დროებით სარგებლობაში გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანი (ქონება) ისე, რომ შესაძლებელი იყოს მისგან სწორი სამეურნეო გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით ნაყოფის მიღება, ხოლო მოიჯარის ვალდებულება კი, შეთანხმებული საზღაურის გადახდაა. ამდენად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარის უმთავრესი ვალდებულებაა გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანი. იჯარის ხელშეკრულების არსებობა თავის მხრივ მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება მფლობელობაში გადაეცა თა----- ჯა-----ს;

4.13. დადგენილია, რომ 2017 წლის 20 თებერვლიდან უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ს-----, ნ----- ქუჩა № 20, მიწის ფართობის 483 კვ.მ-ს და შენობა-ნაგებობის საერთო ფართის-403. 60 კვ.მ-ის საკადასტრო კოდით 3-0-5-1--, მესაკუთრეს წარმოადგენს მა---- შა----- . ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 581-ე და 572-ე მუხლების თანახმად, უძრავი ნივთზე საკუთრების უფლების გადასვლასთან ერთად მა---- შა----- გახდა იჯარის ხელშეკრულების მხარე და ამ ურთერთობაში მან ჩაანაცვლა უძრავი ქონების წინა მესაკუთრეები. შესაბამისად, მასზე როგორც მესაკუთრეზე გადავიდა მეიჯარის ყველა უფლება

და მოვალეობა. დადენილია, რომ მხარეთა შორის იჯარის ხელშეკრულება დაიდო 2012 წელს, 10 წლის ვადით. მოცემულ შემთხვევაში კი, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი არაა იჯარის ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის შესახებ რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც იძლევა იმის ვარაუდის საფუძველს, რომ აღნიშნულ უძრავ ქონებას მართლზომიერად (სამართლებრივი საფუძველით) ფლობს თა----- ჯა-----;

4.14. ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, განსახილველ შემთხვევაში ვერ დადასტურდა მოპასუხეების მიერ აღნიშნული უძრავი ქონების მფლობელობის ფაქტი. შესაბამისად, სახეზე არაა სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთი წინაპირობა, რაც გამორიცხავს მოპასუხეების მიმართ მის დაკმაყოფილებას;

4.15. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 575-ე მუხლის თანახმად, დამქირავებელს უფლება აქვს დაიცვას თავისი მფლობელობა ყოველი დამრღვევისაგან, მათ შორის, მესაკუთრისაგანაც. ამავე კოდექსის 161-ე მუხლის მიხედვით კი თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს არ ჩამოერთმევა ნივთი, მაგრამ სხვაგვარად შეეშლება ხელი მისი მფლობელობის განხორციელებაში, მაშინ მას, მსგავსად მესაკუთრისა, შეუძლია მოითხოვოს ხელის შეშლის აღკვეთა. ამასთანავე, მას შეუძლია მოითხოვოს მფლობელობის ხელყოფით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ზიანის ანაზღაურების ეს წესი გამოიყენება მაშინაც, როცა შეუძლებელია ხელის შეშლის აღკვეთის მოთხოვნა;

4.16. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო საჩივარი საფუძვლიანია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს. მა---- შა-----ს სარჩელი, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე, უსაფუძვლოა. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ არის სწორი და იგი უნდა გაუქმდეს;

4.17. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით;

4.18. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე, 386-ე, 393-ე, 394-ე მუხლის ე1 პუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას და იღებს ახალ გადაწყვეტილებას, თუ სასამართლოს მიერ დარღვეული იქნა საპროცესო სამართლის ნორმა, რამაც არასწორი გადაწყვეტილება გამოიწვია, ან თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შეფასება შეუძლებელია;

4.19. თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე;

4.20. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი საფუძვლიანია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; მა---- შა-----ს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. აბ----- თუ----ს სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს; უნდა გაუქმდეს სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; მა---- შა-----ს სარჩელი, მოპასუხეების - ნ-----ა თ-----ის და აბ----- თუ----ს წინააღმდეგ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით, არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, 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. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა;

6.2. დადგენილია, რომ აბ----- თუ----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, მა---- შ-----ს აბ----- თუ----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სააპელაციო წარმოებისათვის მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 160

ლარის ოდენობით გადახდა;

**სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა**

1. აბ----- თუ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მა---- შა-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. მა---- შ-----ს აბ----- თუ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა 160 ლარის ოდენობით;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

მოსამართლე:

ლაურა მიქავა