



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

საქმე №2ბ/1659-17

**27 მარტი , 2018 წელი
თბილისი**

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

**თავმჯდომარე - ხათუნა არევაძე
მოსამართლეები: თეა სონაშვილი-ნიკოლაიშვილი
გოგიტა თოთოსაშვილი**

სხდომის მდივანი - ნინო სოლომნიშვილი

**აპელანტები - მ-----ი, მ-----ი, ლ-----ე, გ-----ე
წარმომადგენელი - გი-----ი**

**მოწინააღმდეგე მხარეები - ნ-----ე, რ-----ი
წარმომადგენელი _ ნ-----ე**

დავის საგანი _ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, უძრავი
ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – გორის რაიონული სასამართლოს 2016
წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სრულად გაუქმება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ-----ისა და რ-----ის სარჩელი მოპასუხეების: მ-----ის, მ-----ის, ლ-----ისა და გ-----ის მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის და უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარების თაობაზე, დაკმაყოფილდა.

მოპასუხეების: მ-----ის, მ-----ის, ლ-----ისა და გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ნ-----ისა და რ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე გ-----; სასამართლოს გადაწყვეტილებით განისაზღვრა მ-----ის, მ-----ის, ლ-----ის და გ-----ის გამოსახლება აღნიშნული ბინიდან და უძრავი ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა ნ-----ისა და რ-----ისათვის.

2.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლო მიუთითებს შემდეგ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2.2.1 უძრავი ქონება, მდებარე გორის რაიონის სოფელ კ----- მოპასუხეების: მ-----ის, მ-----ის, ლ-----ისა და გ-----ის მფლობელობაშია.

2.2.2 დ-----ს (გამყიდველი) და ნ-----სა და რ-----ს (მყიდველები) შორის, 2014 წლის 08 აგვისტოს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე - მდებარე გო-----, რომელიც დადასტურებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ.

2.2.3 2014 წლის 14 აგვისტოდან, გორის რაიონის ს-----, თანასაკუთრების უფლებით, რეგისტრირებულია ნ-----ისა და რ-----ის სახელზე.

სასამართლომ დაადგინა შემდეგი სადავო ფაქტობრივი გარემოება:

2.3.1. სადავო ბინას მოპასუხეები: მ-----ი, მ-----ი, ლ-----
-----ე, გ-----ე ფლობენ უკანონოდ.

2.4. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4.1 სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი 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.

2.4.2 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

2.4.3 სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, რათა აღდგენილ იქნეს ნივთზე მისი მფლობელობის შელახული უფლება. შესაბამისად, მოსარჩელის სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი არის ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში, სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად.

მფლობელობის მართლზომიერების _ ე.ი. სამართლებრივი საფუძვლების მითითებისა და დადასტურების ტვირთი მოპასუხეს (ნივთის მფლობელს) ეკისრება.

2.4.4 განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე გო-----
-----, თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნის ნ-----
ესა და რ-----ს; აღნიშნული უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში 2014

წლის 14 აგვისტოდან რეგისტრირებულია ნ-----ისა და რ-----ის, საკუთრებად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან;

ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

ამდენად, სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელები წარმოადგენენ სადავო ბინის მესაკუთრეს.

სასამართლომ, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტების საფუძველზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხეების: მ-----ის, მ-----ის, ლ-----ისა და გ-----ის მფლობელობაშია.

სასამართლომ განმარტა, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება, ვერ მიუთითა გარემოებებზე, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ მოპასუხეებს გააჩნიათ რ-----ისა და ნ-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლომ განმარტა, რომ მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას, თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არა მარტო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი ფაქტები.

განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთის გადანაწილების შედეგად მოპასუხეებს ეკისრებოდათ, წარედგინათ სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულება, რითაც დაადასტურებდნენ, რომ ისინი იყვნენ უძრავი ქონების მართლობიერი მფლობელები და მათ მიერ ქონების ფლობას ჰქონდა სამართლებრივი საფუძველი. აღნიშნული სახის მტკიცებულება მოპასუხეებს სასამართლოსათვის არ წარუდგენიათ, სარჩელზე წარდგენილი შესაგებლით მოპასუხეებმა და აგრეთვე სასამართლო სხდომაზე მოპასუხეთა წარმომადგენელმა მიუთითა იმ გარემოებებზე, რომ მოპასუხე მხარე მოსარჩელეებმა შეცდომაში შეიყვანეს და სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად, ნაცვლად უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვისა, დაადებინეს ნასყიდობის ხელშეკრულება, თუმცა მისივე განმარტებით, ამჟამინდელ მესაკუთრეებთან, ანუ მოსარჩელეებთან არანაირი ხელშეკრულება არ ჰქონია დადებული და საჯარო რეესტრის მონაცემებიც სადავო არ გაუხდია. მისი განმარტებით, უძრავი ქონებაზე გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები არის თვალთმაქცურად დადებული, მხარემ იძულების წესით შეადგინა მეორე მხარესთან ნასყიდობის ხელშეკრულება, შემდგომ აღნიშნული ქონება გადადიოდა რამდენიმე იპოთეკარის ხელში მოპასუხეებისგან უძრავი ქონება თავდაპირველად შეიძინა დ-----მა, შემდგომ დ-----მა, ისე, რომ ძირითადი მესაკუთრე ანუ მოპასუხე მხარე, არ იყო ინფორმირებული ამის თაობაზე.

ამდენად, სასამართლოს შეფასებით, მოპასუხე მხარემ ვერ გააქარწყლა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები.

ზემო აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე (მესაკუთრე) არ იმყოფება სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით

გათვალისწინებული სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი შებოჭვის ფარგლებში და უფლებამოსილია გამოითხოვოს მისი კუთვნილი ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სახეზე არ იყო ნ-----ისა და რ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების, მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის დამაბრკოლებელი გარემოებები.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1.1. აპელანტების განმარტებით, სასამართლო პროცესზე მოსამართლემ არ გაითვალისწინა მოპასუხეების პოზიცია, როგორც მხარის ახსნა-განმარტება იმის თაობაზე, რომ ნ-----ე და რ-----ი არ იყვნენ მათი ქონების რეალური შემძენები. აპელანტების განცხდებით, მათ უძრავი ნივთის წინამორბედი მესაკუთრეებისგან შეიძინეს ქონება, თუმცა რეალურად მხარეთა შორის არსებობდა ფულადი ვალდებულება.

3.1.2. სააპელაციო საჩივარში აპელანტები აღნიშავენ, რომ მათ ისესხეს 5000 აშშ დოლარი და თანხის სესხების სანაცვლოდ, გადაიფორმეს საცხოვრებელი სახლი, სადაც ამჟამად ცხოვრობენ; მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრში ქონება აღრიცხული იყო ნ-----ეზე და რ-----ზე, მათ არასდროს უცხოვრიათ სადავო ბინაში. აპელანტების განმარტებით, ისინი რამდენიმე წელი უხდიდნენ პროცენტებს რ-----სა და ნ-----ეს. ხოლო მას შემდეგ, რაც აპელანტებს შეექმნათ ფინანსური პრობლემები, ვეღარ შეძლეს ვალის სრულად დაბრუნება, ნ-----ემ და რ-----მა მოითხოვეს მ-----ის, მ-----ის, ლ-----ისა და გ-----ის ბინიდან გამოსახლება, რაც სასამართლომ დააკმაყოფილა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტები მიიჩნევენ, რომ სასამართლომ მიიღო დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება, რის გამოც მოითხოვენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას.

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

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილებაში მითითებულ უდავო და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ასევე სამართლებრივ შეფასებებს;

4.1. დადგენილია, რომ 2014 წლის 14 აგვისტოს ნ-----ემ და რ-----მა შეიძინეს უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----

დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 26 ნოემბრის ამონაწერის მიხედვით, გ----- მდებარე უძრავი ქონება ს/კ ნ----- თანასაკუთრების უფლებით ირიცხება ნ-----ზე და რ-----ზე (ტ.1 ს.ფ.13). აღნიშნული უძრავი ქონება, 2014 წლის 14 აგვისტოდანაა რეგისტრირებული ნ-----ისა და რ-----ის საკუთრებად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოწინააღმდეგე მხარეები წარმოადგენენ სადავო ბინის მესაკუთრეებს.

მოწინააღმდეგე მხარის (მოსარჩელის) განცხადებით, 2015 წლის ივლისში მათ პოლიციის მეშვეობით მოახდინეს მ-----ის და მისი ოჯახის უძრავი სადავო ქონებიდან გამოსახლება; მიუხედავად ამისა, ისინი კვლავ შეიჭრნენ აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში და დღემდე სარგებლობენ და დაკავებული აქვთ იგი, რითაც მესაკუთრეებს ხელს უშლიან თავიანთი უძრავი ქონებით სარგებლობაში.

4.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 170.1-ე 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.

იმ შემთხვევაში, როდესაც კანონიერი მესაკუთრის უფლებები თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს ან განკარგავდეს ქონებას უსაფუძვლოდ შეზღუდულია, ამ უკანასკნელს შეუძლია მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა უფლების დაცვის ვინდიკაციური სარჩელის გზით, რაც გაწერილია სამოქალაქო კოდექსის 172.1 -ე მუხლით; კერძოდ, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, რათა აღდგენილ იქნეს ნივთზე მისი მფლობელობის შელახული უფლება; შესაბამისად, მოსარჩელის სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა

დადგინდეს, რომ:

1. მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა
2. მოპასუხე კი არის ნივთის მფლობელი.
3. მოპასუხეს ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია.

სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში, სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად. მფლობელობის მართლზომიერების ე.ი. სამართლებრივი საფუძვლების მითითებისა და დადასტურების ტვირთი მოპასუხეს (ნივთის მფლობელს) ეკისრება.

4.3. როგორც აღინიშნა, დადასტურებულია, რომ მხარე დავის საგნის ფაქტობრივ საფუძველს აყრდნობს საქმეში წარმოდგენილ 2015 წლის 26 ნოემბრით დათარიღებულ საჯარო რეესტრის ამონაწერს, რომლის მიხედვით, სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ მხოლოდ მოსარჩელე მხარეები არიან რეგისტრირებული.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების მიმართ სააპელაციო პრეტენზიები ეყრდნობა იმ არგუმენტებს, რომ ნ-----ე და რ-----ი არ იყვნენ მათი ქონების რეალური შემძენები. ამასთან, მათ წინამორბედი მესაკუთრეებისგან შეიძინეს ქონება, თუმცა რეალურად მხარეთა შორის არსებობდა ფულადი ვალდებულება შემდეგი პირობებით: მათ ისესხეს 5000 ხუთი ათასი აშშ დოლარი, რის სანაცვლოდ, გადააფორმეს საცხოვრებელი სახლი, სადაც ამჟამად ცხოვრობენ; მათივე განმარტებით, ნ-----ეს და რ-----ს არასდროს უცხოვრიათ სადავო ბინაში. ისინი რამდენიმე წელი უხდიდნენ პროცენტებს რ-----სა და ნ-----ეს. ფინანსური პრობლემის გამო, კვლავ შეძლეს ვალის სრულად დაბრუნება;

სასამართლოს შეფასებით, იმისათვის, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვის მიზნით აპელანტი მხარე შეეწინააღმდეგოს მესაკუთრეს ნივთის თავისუფლად ფლობაში, სარგებლობაში და განკარგვაში, უნდა გააჩნდეს ნივთზე მართლზომიერი მფლობელობის იურიდიული საფუძველი.

სასამართლომ, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტების საფუძველზე, უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება მ-----ის, მ-----ის, ლ-----ისა და გ-----ის მფლობელობაშია.

სასამართლო განმარტავს, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი,

რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტებმა ვერ უზრუნველყეს მათზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება, თავიანთ სააპელაციო საჩივარში ვერ მიუთითეს გარემოებებზე, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ აპელანტებს გააჩნიათ რ-----ისა და ნ-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთის ფლობის უფლება.

პალატა განმარტავს, რომ სადავო გარემოებების მტკიცებათა დასაბუთება შეჯიბრებითობის პრინციპის ერთი-ერთი გამოვლინებაა (სსს კოდექსის მე-4, 103-ე მუხლები), რომელიც სასამართლოს შინაგანი რწმენის საფუძველი ხდება (სსს კოდექსის 105-ე მუხლი). თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს (სსს კოდექსის 102-ე მუხლი); ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა განმარტავს, რომ მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას, თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არა მარტო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი ფაქტები. ამავე დროს დასაბუთებულ მტკიცებულებათა მეშვეობით ოპონირება ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში დავის საგნის და შესაფასებელი გარემოებების გამო მხარეთა შორის მტკიცების განსხვავებული მოცულობის ტვირთით შეიძლება გადანაწილდეს.

განსახილველ შემთხვევაში, მესაკუთრის მოთხოვნის – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის, უსაფუძვლობა აპელანტმა მხარემ უნდა ამტკიცოს. განსახილველ შემთხვევაში, აპელანტებმა ვერ წარუდგენეს სასამართლოს იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ ისინი არიან უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელები და მათ მიერ ქონების ფლობას აქვს სამართლებრივი საფუძველი. პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილებაზე წარდგენილი სააპელაციო საჩივრით აპელანტებმა მიუთითეს გარემოებებზე, რომ აპელანტები, მოწინააღმდეგე მხარეებმა შეცდომაში შეიყვანეს და სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად, ნაცვლად უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვისა, დაადებინეს ნასყიდობის

ხელშეკრულება; სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემული პრეტენზიის ფარგლებში დავა არ წარმოადგენს სააპელაციო სასამართლოს განხილვის საგანს; საქმის მასალებიდან ირკვევა, რომ მ-----ის მიერ 2016 წლის 02 ნოემბერს, მოცემული დავის პირველი ინსტანციის სასამართლოში განხილვისას, წარდგენილი იქნა შეგებებული სარჩელი, რომლის დავისა საგანი იყო „მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგების ბათილობა“ (ს.ფ. 46-57); შემდგომში მხარის მიერ დაზუსტდა შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა და მოპასუხეები; კერძოდ, 2016 წლის 24 ნოემბერს წარდგენილი განცხადებით მხარემ მოითხოვა 2014 წლის 08 აგვისტოს ნ-----ეს, რ-----სა და დ-----ს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების, ასევე ამ ქონებაზე დ-----ს და დ-----ს შორის დადებული 2014 წლის 06 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა; დადგენილია, რომ გორის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 29 ნოემბრის განჩინებით მხარეს უარი ეთქვა დასახლებული მოთხოვნებით და მითითებული პირების წინააღმდეგ აღძრული შეგებებული სარჩელის წაროებაში მიღებაზე იმ საფუძვლით, რომ შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა არ იყო აღძრული ძირითადი მოსარჩელების წინააღმდეგ; შეგებებულ სარჩელში მოპასუხეებად დასახლებულნი იყვნენ სხვა პირები; შესაბამისად, სასამართლომ განუმარტა მხარეს, რომ მას შეეძლო სარჩელი წარედგინა საერთო სასარჩელო წესით; ეს განჩინება არ გასაჩივრებულა;

ამასთან, პირველი ინსტანციის სასამართლო მიუითებებს მოპასუხეების პოზიციაზე იმის შესახებ, რომ მათ ამჟამინდელ მესაკუთრეებთან, ანუ მოსარჩელებთან, არანაირი ხელშეკრულება არ ჰქონია დადებული და საჯარო რეესტრის მონაცემებიც სადავო არ გაუხდიათ.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე (მესაკუთრე) არ იმყოფება სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი შებოჭვის ფარგლებში და უფლებამოსილია გამოითხოვოს მისი კუთვნილი ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის ნ-----ისა და რ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის დამაბრკოლებელი გარემოებები.

4.4. ყოველივე ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა

მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრის პრეტენზიები, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერებას და საფუძვლიანობას დასაბუთებულ წინააღმდეგობას ვერ უწევს, შესაბამისად, არ არსებობს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 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.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

ამასთან, აპელანტები, სსს კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ პუნქტის თანახმად, გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. მ-----ის, მ-----ის, ლ-----ისა და გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. გორის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის

სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ პირებს, სასამართლო გადაწყვეტილების ასლი გაეგზავნებათ იმავე კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლების დაცვით.

სხდომის თავმჯდომარე:
არევაძე /

/ხათუნა

მოსამართლეები:
ნიკოლაიშვილი/

/თეა სოხაშვილი-

/გოგიტა თოთოსაშვილი/