

საქმე № 330210017002138603



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

21 სექტემბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

საქმე №22/1768-18

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ვანო წიკლაური

სხდომის მდივანი - გვანცა კომბეგაშვილი

აპელანტი - დ----- ს-----

წარმომადგენელი - ნ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - თ----- შ-----, მ----- ს-----, ნ----- გ-----

წარმომადგენელი - თ-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილება

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილებით თ----- შ-----ს, მ----- ს-----ისა და ნ----- გ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა; დადგინდა მოპასუხე - დ----- ს-----ს უკანონო მფლობელობაში არსებული თ----- შ-----ს, მ----- ს-----ისა და ნ----- გ-----ს კუთვნილი შენობა-ნაგებობა, მდებარე - ქ-----

----- მიმდებარედ ნაკვეთის 2-----, ს/კ 0----- გამოთხოვა და უძრავი ქონების
- შენობა ნაგებობის თავისუფალ მდგომარეობაში მესაკუთრეების თ----- შ-----
-----ს, მ----- ს-----ისა და ნ----- გ-----სთვის გადაცემა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. შენობა-ნაგებობა განთავსებული - ქ-----, მიმდებარე (ნაკვეთი 2-----) (ს/კ 0-----) არის მოპასუხე დ----- ს-----ს მფლობელობაში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 25.01.2018წ. სხდომის ოქმი)

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მის საკუთრებად რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა დ----- ს-----ს მფლობელობაშია დაადასტურა თავად მოპასუხე მხარემ.

2.2. პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2.1. ქ. თბილისის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების მუდმივმოქმედი სააუქციონო კომისიის მიერ 2-- წლის 1----- ჩატარებულ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი N2-- გაიცა - ნ----- გ-----ზე (შესაბამისად ¼ ნაწილი), მ----- ტ-----ზე (1/4 ნაწილი) და შ-- „დ-----ზე“ (2/4 ნაწილი), რომლის საფუძველზეც მითითებულ პირებს საკუთრებაში გადაეცათ უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ-----, მიმდებარედ ნაკვეთი 2----- (ს/კ 0-----).

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:
- გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი N2-- (ს.ფ. 15-18);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 19-20).

2.2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ 2017 წლის მდგომარეობით სადავო უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ-----
---, მიმდებარედ ნაკვეთი 2---- (ს/კ 0-----) არის თ---- შ-----ს, მ-----
ს-----ის და ნ---- გ-----ს თანასაკუთრებაში, შესაბამისად:

- თ---- შ-----ს საკუთრებაში აქვს ქონების 2/4 ნაწილის 15% და 1/4 ნაწილი;
- მ----- ს-----ის საკუთრებაშია 2/4 ნაწილის 85%;
- ნ---- გ-----ს საკუთრებაშია - 1/4 ნაწილი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 21-22).

2.2.3. სსიპ ქ. თბილისის მ----- 2017 წლის 11 იანვრის ბრძანებით (N-----) შეთანხმდა მ----- ს-----ის მ----- ტ-----ის და ნ---- გ-----ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0-----) სავაჭრო პავილიონის არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 27-35).

2.2.4. მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული ქონება დატვირთულია ვალდებულებით, რომლის თანახმადაც მოსარჩელებს ევალებათ მათ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე კეთილმოწყობილი სკვერის მოწყობა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 21-22).

2.2.5. უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ-----ს მიმდებარე ტერიტორია (ს/კ 0-----) 2--- წლის მდგომარეობით იყო დ---- ს-----ს საკუთრებაში, რომელიც ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში მიიღეს მ--- მ----- და ლ----- ა-----მა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 48/63-64).

2.2.6. ქ. თბილისის მ----- მიერ 2014 წლის 10 ივნისს დ---- ს-----ს მიმართ მიღებული იქნა დადგენილება ქ-----ის მიმდებარედ, „სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე“, რომელიც მოპასუხის მიერ გასაჩივრებულია. ამასთან, დ---- ს-----ს მიერ ქ-----ში მდებარე შენობაზე (ს/კ 0-----) განხორციელებულ უნებართვო კაპიტალური ფართის მიშენების ფაქტზე დაწყებულია სამშენებლო საქმიანობაზე სამართალდარღვევის საქმის წარმოება და 2017 წლის 27 ნოემბერს სამსახურის მიერ გაცემულია მითითება

NO-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადების პასუხი (ს.ფ. 65).

2.2.7. მოსარჩელებს თ----- შ-----ს, მ----- ს-----ს და ნ----- გ-----ს ეზღუდებათ მათ საკუთრებაში არსებული სადავო ქონებით სარგებლობის და შესაბამისი ღონისძიების განხორციელების შესაძლებლობა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 25.01.2018 წლის სხდომის ოქმი);

2.2.8. სადავო უძრავ ქონებას (მდებარე - ქ-----, მიმდებარედ ნაკვეთი 2-----, ს/კ 0-----) მოპასუხე ფლობს ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ერთის მხრივ დადასტურებულია, რომ უძრავი ქონება ირიცხება თ----- შ-----ს, მ----- ს-----ს და ნ----- გ-----ს თანასაკუთრებაში, ხოლო მეორეს მხრივ მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო დადასტურებინა მისი მფლობელობის მართლზომიერება, რის გამოც მესაკუთრეს სრული უფლება აქვს მოითხოვოს საკუთრების გამოთხოვა.

სასამართლომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 9 თებერვლის გადაწყვეტილების საფუძველზე მოპასუხე დ----- ს----- არ მიიჩნია მართლზომიერ მფლობელად, რომლის ინტერესიც შესაძლოა განხილულ იქნეს უპირატესად მესაკუთრის ინტერესთან მიმართებით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 21-22);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 25.01.2018 წლის სხდომის ოქმი);

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია.

დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის შესაბამისად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის

შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

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 არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

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

სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, 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. ამდენად, თ----- შ-----ს, მ----- ს-----ის და ნ----- გ-----ს სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე - ქ-----
-----, მიმდებარედ ნაკვეთი 2-----, ს/კ 0----- საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია თ----- შ-----ს, მ----- ს-----ის და ნ----- გ-----ს საკუთრებად. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლომ დადასტურებულად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელეები წარმოადგენენ სადავო ბინის მესაკუთრეებს.

სასამართლომ მოპასუხის ახსნა-განმარტების საფუძველზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ შენობა-ნაგებობა მდებარე - ქ-----
-----, მიმდებარედ ნაკვეთი 2-----, ს/კ 0----- მოპასუხე დ----- ს-----ს მფლობელობაშია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხემ ვერ დაადასტურა მისი მხრიდან ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტი. სასამართლო განმარტავს, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლოს აზრით, მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე სადავო ნივთს ფლობს კანონისმიერი და/ან სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. შესაბამისად, მოსარჩელებს თ----- შ-----ს, მ----- ს-----სა და ნ----- გ-----ს აქვთ უფლება გამოითხოვონ ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის მითითებით სასამართლომ სათანადოდ არ შეისწავლა მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები. აპელანტის განმარტებით მოსარჩელე მხარე ითხოვდა უკანონო მფლობელობიდან ქ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის გამოთხოვას, დ----- ს----- ფლობს და სარგებლობს უძრავი ქონებას მდებარე: ქ-----ა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, აპელანტისთვის გაურკვეველია, თუ რომელი უძრავი ქონება უნდა იქნეს გამოთხოვილი დ----- ს-----ს უკანონო მფლობელობიდან.

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

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1.1. სააპელაციო პალატა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ანალიზის, ასევე მხარეთა პოზიციების შესწავლის შედეგად ასკვნის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად გამოიკვლია დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები და მათ კვალობაზე გააკეთა სწორი სამართლებრივი შეფასებები სარჩელის დასაბუთებულობის შესახებ. შესაბამისად, პალატა სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, სამართლებრივ დასკვნებს და მიუთითებს მათზე.

ამასთან, პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საწინააღმდეგოდ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს საკმარის ფაქტობრივ და სამართლებრივ არგუმენტაციას სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნების გასაბათილებლად.

4.1.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების არაკანონიერებას აპელანტი მხარე, ძირითადად ასაბუთებს იმ ფაქტობრივი გარემოებით, რომ დ-----ს-----ს მფლობელობაში არსებული (სადავო) შენობა-ნაგებობა არა მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, არამედ მეზობელი სხვა საკადასტრო კოდის ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთზეა განთავსებული. შესაბამისად, აპელანტის მოსაზრებით, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არასწორადაა დადგენილი დ-----ს-----ს მიერ მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი. აპელანტის მოსაზრებით აღნიშნული გარემოების სწორად დადგენის შემთხვევაში აღარ იარსებებდა ვინდიცირების შესახებ მოსარჩელეთა მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობა.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერების მიხედვით (ტ. 1, ს.ფ. 15-20; 27-

30) უძრავი ნივთი, რომლის ვინდიცირებასაც ითხოვენ მოსარჩელები, მდებარეობს მისამართზე - ქ-----ის მიმდებარედ ნაკვეთი 2---- (ს/კ 0-----), აღსანიშნავია, რომ #0----- საკადასტრო კოდის ქვეშ რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----ს მიმდებარე ტერიტორია 2--- წლის მდგომარეობით დ---- ს-----ს საკუთრებად იყო რეგისტრირებული, რომელიც ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მესამე პირების საკუთრებაში აღირიცხა. (ტ.1. ს.ფ. 48/63-64).

საგულისხმოა, რომ განსახილველ შემთხვევაში აპელანტი ადასტურებს ქ-----ის მიმდებარედ მდებარე შენობა-ნაგებობის ფლობის ფაქტს, თუმცა განმარტავს, რომ მის მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობა #0----- საკადასტრო კოდის ქვეშ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზეა განთავსებული და არა მოსარჩელების მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე. სადავო საკითხის გამორკვევის მიზნით სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 27.12.2017 წლის დასკვნაზე, საიდანაც ირკვევა, რომ ქ-----ის მიმდებარედ არსებული #0----- მიწის ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილში განთავსებული შენობა-ნაგებობა სრული გაბარიტული ზომებით ფიქსირდება 2010 და 2014 წლების ორთოფოტოზე. (იხ. ექსპერტიზის დასკვნა ტ. 1. ს.ფ. 122-131) ამდენად, დასახელებული დასკვნით დგინდება, რომ მოპასუხის მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობა მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე, კერძოდ კი მის სამხრეთ ნაწილშია განთავსებული. კონკრეტული ვითარების გათვალისწინებით, როდესაც საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება, რომ მოპასუხის მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობა მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილშია განთავსებული, ამასთან, მოპასუხე მხარე ადასტურებს მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ შენობა-ნაგებობის ფლობის ფაქტს მოპასუხე მხარის მტკიცების ტვირთს (სსსკ-ის 102-ე მუხ.) წარმოადგენდა იმ გარემოების დადასტურება, რომ მის მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობა არა მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, არამედ სხვა საკადასტრო კოდით, კერძოდ #0----- საკადასტრო კოდის ქვეშ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზეა განთავსებული. საგულისხმოა, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით #0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება 09.10.2--- წლამდე, კერძოდ, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მესამე პირების საკუთრებად რეგისტრაციამდე დ---- ს-----ს საკუთრებას წარმოადგენდა, ექსპერტიზის დასკვნით კი ირკვევა, რომ დ---- ს-----ს მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობა სრული გაბარიტული ზომებით 2010 და 2014 წლების ორთოფოტოზე ფიქსირდება. საბოლოოდ, გათვალისწინებით იმისა, რომ აპელანტს მის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული შენობა-ნაგებობის სხვა საკადასტრო კოდეს ქვეშ

რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე განთავსების დამადასტურებელი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია სააპელაციო პალატა იზიარებს მოსარჩელეების მტკიცებას იმის თაობაზე, რომ მოპასუხის მიერ დაკავებულია მოსარჩელეთა კუთვნილი, ქ-----, მიმდებარედ მდებარე ნაკვეთი 2----- საკადასტრო კოდით 0-----.

4.1.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მონაცემებით დადგენილია, რომ მოსარჩელეთა თანასაკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება მდებარე: ქ----- - ის მიმდებარედ ნაკვეთი 2----- (ს/კ 0-----). ასევე დადგენილია, რომ დ----- ს----- ფლობს მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ ზემოხსენებულ უძრავ ნივთს და მას რაიმე მართლზომიერი საფუძველი ამ ნივთის ფლობისათვის არ გააჩნია.

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. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება 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, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელეებს სადავო ნივთზე გააჩნიათ საკუთრების უფლება და იგი არ არის შეზღუდული მოპასუხე მხარისაგან ამ ნივთის მართლზომიერი ფლობის უფლებით, რადგანაც მოპასუხე მხარე არ წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს – მართლზომიერ მფლობელს, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დააკმაყოფილა მოსარჩელეთა მოთხოვნა მოპასუხე მხარის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ, რის გამოც არ არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატა მიიჩნევს, 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, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის,

რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დაცოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, რამდენადაც განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, 160 ლარის ოდენობით, სახელმწიფო ბიუჯეტში უნდა დარჩეს.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. დ----- ს-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 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.

მოსამართლე

ვანო წიკლაური

