



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

31 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქალაქ

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გელა ქირია

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ნ----- ღ-----ა (მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე - ნ----- წ-----ი (მოსარჩელე)

მესამე პირი - ს-----
-----ო

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილებით, ნ----- წ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ნ----- ღ-----ას უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ქ. თბილისში, წ-----ში, გ-----ზე (ნ-----) მდებარე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება და თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრე ნ----- წ-----ს.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, წ-----ში, გ-----ზე მდებარე უძრავი ქონება (ნ-----) საკადასტრო კოდით N0----- რეგისტრირებულია ნ----- წ-----ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N3-----, დამოწმების თარიღი: 20/03/2012 ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო; პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის ხელშეკრულება 01/11/2011; (ს.ფ. 12);

2.2. ქალაქ თბილისის მთავრობის 2011 წლის 07 სექტემბრის N24.19.994 დადგენილების მიხედვით, განხილული იქნა უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის საკითხი იმ პირთათვის, რომლებიც ხანგრძლივი დროის განმავლობაში ფლობდნენ და სარგებლობდნენ ამ ქონებით, განისაზღვრა საპრივატიზებო საფასური და დადგინდა გაფორმებულიყო პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის ხელშეკრულებები ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე დადგენილების დანართის შესაბამისად. მათ შორის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო ნ----- წ-----თან ქ. თბილისში, წ-----ში, გ-----ზე მდებარე უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით N0----- (ს.ფ. 74-78; 102-107).

2.3. ქ. თბილისის დიდგორის რაიონის გამგეობის 2011 წლის 26 აგვისტოს N-0-20/6542 ინფორმაციის მიხედვით, ქ. თბილისში, წ-----ში, გ-----ზე მდებარე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მფლობელი ხანგრძლივი დროის განმავლობაში არის ნ----- წ-----ი (ს.ფ. 197).

2.4. საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს ინფორმაციით დადგენილია, რომ ნ----- ღ-----ა რეგისტრირებულია დევნილად 2008 წლის 17 ოქტომბრიდან მისამართზე - ქ. თბილისი, წ-----ი (ს.ფ. 78).

2.5. საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს ინფორმაციით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, წ----ში, გ-----ზე მდებარე შენობა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს მონაცემთა ბაზის მიხედვით წარმოადგენს დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტს სახელწოდებით „ა-----“ (ს.ფ. 166).

2.6. სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან ამონაწერის მიხედვით მისამართზე: წ----ი, ა-----ს უკან ბარაკში რეგისტრირებულია ნ----- ღ-----ა და ომარ ღ-----ა. (ს.ფ. 97); სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს 2009 წლის 29 ივლისის ინფორმაციის მიხედვით ნ----- ღ-----ა იძულებით გადადგილებულ პირთა მონაცემთა ბაზაში რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, დაბა წ----ში, გ----- ა-----ს ბარაკი N--ში (ს.ფ. 202).

2.7. განქორწინების მოწმობის მიხედვით, ომარ ღ-----ას და ნ----- ღ-----ას შორის რეგისტრირებული ქორწინება შეწყდა 1992 წლის 02 სექტემბერს (ს.ფ. 168).

2.8. იძულებით გადადგილებული პირის - დევნილის მაძიებლის ანკეტის მიხედვით, ნ----- ღ-----ას მიერ შევსების თარიღი მითითებულია 09.10.2008წ. სადაც დროებითი საცხოვრებელი ადგილი აღნიშნულია წ----ი, ოჯახური მდგომარეობა - დაქორწინებული.

2008 წლის 30 სექტემბერს ნ----- ღ-----ამ ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს განცხადებით მიმართა 2008 წლის 30 სექტემბერს, მიუთითა, რომ ცხოვრობდა დაბა წ----ში, ა-----ში და მოითხოვა დევნილის სტატუსის მინიჭება. განცხადებასთან ერთად წარდგენილი იქნა ომარ ღ-----ას პირადობის და დევნილის მოწმობები. საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს 2008 წლის 16 ოქტომბრის დასკვნით მიენიჭა ნ----- ღ-----ას დევნილის სტატუსი. ნ----- ღ-----ა რეგისტრირებულია დევნილად 2008 წლის 17 ოქტომბრიდან მისამართზე - ქ.თბილისი, წ----ი (ს.ფ. 78, 204, 207).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.9. მოწმე ნ----- ჰ-----ის ჩვენების მიხედვით, 2003 წლიდან არის შესახლებული წ----ში დევნილთა კორპუსში. სადავო ფართი მდებარეობს სასტუმროსგან მოშორებით და გამოიყენებოდა საქონლის სადგომად. ნ----- ღ-----ას მეუღლე ცხოვრობდა დევნილთა საცხოვრებელი

კორპუსის მე-2 სართულზე, 2008 წელს ჩამოვიდა ნ----- ღ-----ა მოსკოვიდან და დაეუფლა სადავო ფართს, გაარემონტა და ოჯახთან ერთად გადავიდა საცხოვრებლად, ხოლო კორპუსში არსებული ფართი გააქირავა (სხდომის ოქმის 10.02.2017).

2.10. მოწმე ნ-----ას ჩვენების მიხედვით სადავო ქონებას ფლობს ნ----- ღ-----ა, აღნიშნული ფართი გამოიყენებოდა საქონლის სადგომად და ნ----- ღ-----ამ გახდა საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში. ნ----- წ-----ს მიშენებული ჰქონდა აღნიშნული სადგომისთვის ფართი, რაც შემდეგ მხარეებს შორის დავის საგანს წარმოადგენდა (სხდომის ოქმის 10.02.2017).

დადგენილია, რომ მოპასუხე ნ----- ღ-----ა ფლობს ქ. თბილისში, წ-----ში, გ-----ზე (ნ-----) საკადასტრო კოდით N0----- რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო ქონებას ფლობს კანონიერად. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის და მესამე პირის მითითება იმის შესახებ, რომ ნ----- ღ-----ა აღნიშნულ ფართში რეგისტრირებული იყო დევნილად და იგი იყო მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ქონების მართლზომიერი მფლობელი, რადგან, დადგენილი იყო, რომ ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროსადმი მიმართულ განცხადებაში ნ----- ღ-----ა მიუთითებდა, რომ ცხოვრობდა წ-----ში, ა-----ში. მოპასუხე 2008 წელს იქნა რეგისტრირებული დევნილად მისამართზე ქ. თბილისი, წ-----ი. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილი იყო, რომ სადავო ფართის მფლობელი იყო ნ----- წ-----ი, რაც გახდა მისთვის აღნიშნული ფართის საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.11. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი 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.

2.13. სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები

ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, წ-----ში, გ-----ზე მდებარე (ნ-----) N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული იყო ნ----- წ-----ის საკუთრებად (ს.ფ. 12).

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე იყო მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ ჰქონდა წარმოდგენილი იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობდა კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობდა რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობდა არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო სრულყოფილად განეხორციელებინა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

2.14. ამასთან, სასამართლომ ჩათვალა, რომ ვერც „იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონი და ვერც მოპასუხის რეგისტრაცია როგორც დევნილის, ქ. თბილისში, წ-----ში, გ-----ზე მდებარე „ა-----ში“ არ ადასტურებდა სადავო ფართის მართლობიერად ფლობის ფაქტს.

2.17. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ----- წ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო. ნ----- ღ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა ყოფილიყო ქ. თბილისში, წ-----ში, გ-----ზე (ნ-----) მდებარე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება და თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემოდა მესაკუთრე ნ----- წ-----ს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ ნ----- ღ----- წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების არამართლობიერ მფლობელს.

სადავო უძრავი ქონების მართლობიერი მფლობელობის დასადასტურებლად აპელანტი მიუთითებს ნ----- წ-----ის უფლების

დამდგენი დოკუმენტების არაკანონიერებაზე და „იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად სადავო ქონებაზე მის უფლებებზე (იხ. სააპელაციო საჩივარი; ტომი 1; ს.ფ. 257-275).

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 ეთანხმება და იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

4.1. 2011 წლის 15 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, წ-----ში, გ-----ზე მდებარე ნ-----, (ს.კ. №0-----) წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას;

4.2. 02.07.2015 წელს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით, უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, წ-----ი, გ----- ნ----- (საკადასტრო კოდი NO-----), რეგისტრირებულია ნ----- წ-----ის სახელზე.

უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: 1. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N3----, დამოწმების თარიღი: 20/03/2012, ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო; 2. ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 01.11.2011, ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტო;

4.3. საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 2 დეკემბრის №02/12/02, ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვის შესახებ, ხელშეკრულებებზე თანხმობის მიცემის თაობაზე, განკარგულების მიხედვით ქ. თბილისის მთავრობას მიეცა თანხმობა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ამ განკარგულების დანართით გათვალისწინებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის შესახებ ფიზიკურ პირებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებზე;

4.4. ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის შესახებ 2011 წლის 1 ნოემბრის ხელშეკრულების თანახმად, ნ----- წ-----ს გადაეცა ქ. თბილისში, წ-----ში, გ-----ზე (ნ-----) არსებული 1-- კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა №--ის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: №0-----);

4.5. ქ-----ოს მიერ 2012 წლის 20 მარტს ნ----- წ-----ის სახელზე გაიცა №----- საკუთრების უფლების მოწმობა ქ. თბილისში, წ-----ში, გ-----ზე (ნ-----) და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობა №-მიწის ნაკვეთის ფართობი -1-- კვ.მ;

4.6. ნ----- ღ-----ა ფლობს ქ. თბილისში, წ-----ში, გ-----ზე (ნ-----) საკადასტრო კოდით N0----- რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას;

4.7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 17 სექტემბრის გადაწყვეტილებით, ნ----- ღ-----ას სარჩელი მოპასუხეების ქ-----ოს, ქ-----ის, ს-----ოს, და

მესამე პირის - ნ----- წ-----ის მიმართ, არ დაკმაყოფილდა. ადმინისტრაციული სარჩელით, მოსარჩელე მოითხოვდა: 1. ქ. თბილისის მთავრობის 2011 წლის 7 სექტემბრის №24.19.994 დადგენილების ბათილად ცნობას; 2. 2011 წლის 01 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, 3. საქართველოს პრეზიდენტის 2011

წლის 2 დეკემბრის №02/12/02 განკარგულების ბათილად ცნობას და 4. ქ-----
-----ოს 2012 წლის 20 მარტის №-----
საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობას.

დავის ადმინისტრაციული წესით განხილვისას, სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და მიიჩნია, რომ ვინაიდან მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 0-----), რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, მასვე უფლება ჰქონდა განეკარგა იგი. სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი იყო, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 2 დეკემბრის №02/12/02, განკარგულების თანახმად, ქ. თბილისის მთავრობას მიეცა თანხმობა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ამავე განკარგულების დანართით გათვალისწინებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის შესახებ ფიზიკურ პირებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებზე. ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის შესახებ 2011 წლის 1 ნოემბრის ხელშეკრულების თანახმად, ნ----- წ-----ს გადაეცა ქ. თბილისში, წ-----ში, გ-----ზე (ნ-----) არსებული 1-- კვმ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა №--ის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: №0-----). ქ-----
-----ოს მიერ 2012 წლის 20 მარტს გაიცა №----- საკუთრების უფლების მოწმობა ნ----- წ-----ის სახელზე. ქ. თბილისის მთავრობის 2011 წლის 7 სექტემბრის №24.19.994 ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე განსაზღვრული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დადგენილების თანახმად, გაფორმდა პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის ხელშეკრულებები დანართი 1-ით წარმოდგენილ პირებთან ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე და საპრივატიზებო საფასური განისაზღვრა დანართის შესაბამისად.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 22 მარტის განჩინებით, ნ----- ღ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 17 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

პალატის 2018 წლის 18 სექტემბრის განჩინებით, ნ----- ღ-----ას საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად და უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 22 მარტის განჩინება.

ამდენად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 17 სექტემბრის გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ ნ----- ღ-----ას პრეტენზიაზე, რომელიც შეეხება ნ----- წ-----ის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების (1. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N3-----, დამოწმების თარიღი: 20/03/2012, ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო; 2. ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 01.11.2011, ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტო) კანონიერებას, სასამართლოებმა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით იმსჯელეს, და კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მიიჩნიეს, რომ არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.8. რაც შეეხება სადავო ქონებაზე ნ----- ღ-----ას უფლებებს „იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, პალატა აღნიშნავს შემდეგს:

კანონის მე-4 მუხლის „დ“ პუნქტის თანახმად, დევნილის რეგისტრაციის ადგილი არის სამინისტროში არსებულ დევნილთა მონაცემთა ბაზაში აღნიშნული დევნილის საცხოვრებელი ადგილი, სადაც იგი დევნილობის პერიოდში დარეგისტრირდა, მიუხედავად ამ ადგილის საკუთრების ფორმისა, ხოლო „ე“ პუნქტის მიხედვით, დევნილის ფაქტობრივი საცხოვრებელი ადგილი არის დევნილის მიერ დევნილობის პერიოდში არჩეული საცხოვრებელი ადგილი, სადაც იგი რეგისტრაციის გარეშე ფაქტობრივად ცხოვრობს. ამავე კანონის მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, იძულებითი გადაადგილებისას უსახლკაროდ დარჩენილ დევნილს სამინისტრო სხვა შესაბამის სახელმწიფო უწყებებთან ერთად უზრუნველყოფს სათანადო საცხოვრებელით. სათანადო საცხოვრებელით უზრუნველყოფისას სამინისტრო არეგისტრირებს დევნილს განსახლების ადგილზე. ამავე კანონის მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, იძულებითი გადაადგილებისას უსახლკაროდ დარჩენილ დევნილს სამინისტრო სხვა შესაბამის სახელმწიფო უწყებებთან ერთად

უზრუნველყოფს სათანადო საცხოვრებლით. სათანადო საცხოვრებლით უზრუნველყოფისას სამინისტრო არეგისტრირებს დევნილს განსახლების ადგილზე.

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის პრეტენზიებს იმის თაობაზე, რომ ნ----- ღ-----ს სადავო ფართში რეგისტრირებული იყო დევნილად და რომ იყო მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ქონების მართლობიერი მფლობელი. დადგენილია, რომ აპელანტი (მოპასუხე) 2008 წელს იქნა რეგისტრირებული დევნილად მისამართზე ქ. თბილისი, წ-----ი და ცხოვრობდა დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტში, სახელწოდებით „ა-----“, ხოლო სადავო ფართი, მხარეთა განმარტების და მოწმეთა ჩვენებების მიხედვით იყო საქონლის სადგომი, სადაც მოპასუხის რეგისტრაცია ვერ განხორციელდებოდა. საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ სადავო ფართის მფლობელი იყო ნ----- წ-----ი, რაც გახდა მისთვის აღნიშნული ფართის საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი. ამასთან, პალატა განმარტავს, რომ აღნიშნულ მისამართზე მოპასუხის დევნილად რეგისტრაცია არ განაპირობებს ამავე მისამართზე არსებულ ნებისმიერ სხვა ფართზე მის მართლობიერ უფლებას, რომლის დაუფლების საშუალებაც მას მიეცემა.

4.9. წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით, ნ----- წ-----ის მოთხოვნას წარმოადგენს მის საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონების ნ----- ღ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და მისთვის თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნება.

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში RYSOVSKYY v. UKRAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწორზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორიცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად. (RYSOVSKYY v. UKRAINE, 2012).

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში – მარქსი ბელგიის წინაღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“. (მარქსი ბელგიის

წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას დამატებითი №- ოქმის პირველი მუხლის მიხედვით, დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია, საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ (იხ. იონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ, დიდი პალატა, №48939/99, § 124, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2004-XII და პრინცი ჰანს-ადამ II ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ; დიდი პალატა, N42527/98, § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2001-VIII).

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

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.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნ----- წ-----ი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიმართაც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

ამასთან, დადგენილია, რომ აპელანტი (მოპასუხე) წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მფლობელს.

პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების უკანონოდ მოპოვების ფაქტი, საქმის მასალებით არ დადასტურდა. დადგენილია, რომ მოპასუხე სადავო უძრავი ქონების მფლობელია, თუმცა, სსსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, მან ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის მართლობიერება.

4.10. სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამდენად, ვინაიდან, გამოიკვეთა სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, მოსარჩელეს უფლება ჰქონდა, ნივთის მისთვის გადაცემა მოეთხოვა. (სუს №ას-1082-1039-2016, 2017 წლის 14 თებერვლის განჩინება; №ას-1043-1004-2016, 2016 წლის 12 დეკემბრის განჩინება; №ას-901-867-2016, 2016 წლის 9 დეკემბრის განჩინება; №ას-750-718-2016, 2016 წლის 13 ოქტომბრის განჩინება; №ას-3-3-2016, 2016 წლის 9 მარტის განჩინება, №ას-1032-952-2017 2017 წლის 17 ოქტომბრის განჩინება, №ას-1375-1295-2017 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინება).

ამდენად, ვინაიდან სახეზე იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები, თბილისის საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ ნ----- წ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო. ნ----- ღ-----ას უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა ყოფილიყო ქ. თბილისში, წ-----ში, გ-----ზე (ნ-----) მდებარე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება და თავისუფალ მდგომარეობაში გადასცემოდა მესაკუთრე ნ----- წ-----ს.

4.11. სააპელაციო საჩივრის იმ არგუმენტებზე, რომლებსაც საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობა ჰქონდა, პალატამ ზემოთ უკვე იმსჯელა.

ამასთან, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (*ინ. ჯ-ა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v.*

Romania, par. 30).

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში 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.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სსკ-ის 46.1. მუხლის „ვ“ პუნქტისა და „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის 5.1. მუხლის „მ1“ პუნქტის თანახმად, აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ----- ღ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, 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.

მოსამართლე:
ქირია

გელა