



განჩინება საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-119-2018

6 ნოემბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე სიმონ ჩხაიძე

სხდომის მდივანი - ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი - ვ----- მ-----ი
წარმომადგენელი - ლ-----ე
მოწინააღმდეგე - მერი კ-----ი, ნ----- ა-----ე
მხარე
წარმომადგენელი - მ-----ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული - სამტრედიის რაიონული სასამართლოს
გადაწყვეტილება 2017 წლის 15 დეკემბრის
გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მერი კ-----ისა და ნ----- ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ვ----- მ-----ის უკანონო ფლობელობიდან გამოთხოვილ

იქნა მერი კ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება-მიწის ნაკვეთი, მდებარე სამტრედიის რაიონი, სოფელი ღ-----ი, საკადასტრო კოდი #3-----. და ასეთი გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მას, ამასთან კ----- მ-----ს აკრძალოს მოცემული მიწის ნაკვეთით სარგებლობა. კ----- მ-----ის უკანონო ფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ნ----- ა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება-მიწის ნაკვეთი, მდებარე სამტრედიის რაიონი, სოფელი ღ-----ი, საკადასტრო კოდი #3-----. და ასეთი გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მას, ამასთან კ----- მ-----ს აკრძალა მოცემული მიწის ნაკვეთით სარგებლობა.

რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. უძრავ ქონებაზე - მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: სამტრედიის რაიონი, სოფელი ღ-----ი, საკადასტრო კოდი № 3-----, (ნაკვეთის წინა ნომერი 3-----) რეგისტრირებულია მერი კ-----ის საკუთრების უფლება.

2.1. უძრავ ქონებაზე - მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: სამტრედიის რაიონი, სოფელი ღ-----ი, საკადასტრო კოდი № 3-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 3-----, რეგისტრირებულია ნ----- ა-----ის საკუთრების უფლება.

2.3. უძრავ ქონებაზე-მიწის ნაკვეთზე მდებარე: სამტრედიის რაიონი, სოფელი ღ-----ი, საკადასტრო კოდი № 3-----, დაზუსტებული ფართობით რეგისტრირებულია კ----- მ-----ის საკუთრების უფლება.

2.4. მოპასუხე კ----- მ-----ი უკანონოდ ფლობს მოსარჩელეთა საკუთრებაში აღრიცხულ უძრავ ქონებებს, სახელდობრ მოსარჩელე მერი კ-----ის საკუთრებაში აღრიცხულ უძრავ ქონებას - მიწის ნაკვეთს, მდებარე სამტრედიის რაიონი, სოფელი ღ-----ი, საკადასტრო კოდი №3----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 3-----) და მოსარჩელე ნ----- ა-----ის საკუთრებაში აღრიცხულ უძრავ ქონებას - მიწის ნაკვეთს, მდებარე სამტრედიის რაიონი, სოფელი ღ-----ი, საკადასტრო კოდი №3-----, (ნაკვეთის წინა ნომერი 3-----), ამასთან მას არ აქვს ზემოხსენებული უძრავი ქონებების ფლობის უფლება, რადგან საქმეში ამ უკანასკნელის მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა სათანადო და ვარგისი მტკიცებულება, რაც მოცემული უძრავი ნივთების მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლად საქმის განხილვის დროისათვის შეიძლება მიჩნეულ და განხილულიყო. სახელდობრ: ა) მოპასუხე კ----- მ-----ის მიერ წარმოდგენილი იქნა მხოლოდ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებები და საჯარო რეესტრის ამონაწერები, რომლითაც დგინდება, რომ მან 2013 წლის 13 აგვისტოს ზ-----ისაგან შეიძინა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ზონა-სამტრედია 3-----, ხოლო 2013 წლის 14 აგვისტოს კი ნ-----ისგან იყიდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ზონა-

სამტრედია 34, სექტორი-ღ-----ი-----. ამდენად, როგორც ზემოხსენებული მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო მონაცემები ცხადყოფს, მოსარჩელეთა საკუთრების უფლებას განკუთვნილი მიწის ნაკვეთების წინარე და მოპასუხის საკუთრების უფლებას განკუთვნილი მიწის ნაკვეთების ნომრები სხვადასხვაა. უფრო მეტიც, როგორც უდაო ფაქტობრივი გარემოება ცხდაყოფს, სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ზონა-სამტრედია 34, სექტორი-ღ-----ი----- მას დარეგისტრირებული აქვს საკუთრებაში. ბ) მოპასუხე ვ----- მ-----ის მიერ სასამართლოს ვერ წარედგინა ნასყიდობის ხელშკრულებით შეძენილი მიწის ნაკვეთების საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტები-სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები, რომელთა გარეშეც შეუძლებელია დადგენილ იქნას ამ უკანასკნელის მიერ მოსარჩელეთა საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ფლობის მართლზომიერება. გ) საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებით - ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 18 ოქტომბრის დასკვნით დადგენილია, რომ ნ----- ა-----ის უფლებადამდგენ დოკუმენტებში -№--- და №----- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტებში მითითებული მიწის ნაკვეთის მონაცემები შეესაბამება ერთმანეთს, ამავე დასკვნითვე დადგენილია, რომ მერი კ-----ის უფლებადამდგენ დოკუმენტებში №412 და №4----- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტებში მითითებული მიწის ნაკვეთის მონაცემები შეესაბამება ერთმანეთს, რაც გამორიცხავს მოპასუხის მიერ ამ აქტების ნამდვილობის შესახებ გამოთქმული ეჭვების საფუძველს. დ) საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებით - ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 18 ოქტომბრის დასკვნით დადგენილია, რომ ს/კ № 3----- მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთ მხარეს ესაზღვრება ს/კ № 3----- მიწის ნაკვეთი, სამხრეთ მხარეს ს/კ №3----- მიწის ნაკვეთი, ხოლო დანარჩენ მხარეებზე- საჯარო რეესტრში დღეისათვის დაურეგისტრირებული ტერიტორია. მერი კ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ს/კ № 3----- მიწის ნაკვეთი ჩრდილოეთ მხარის ნაწილში ემიჯნება ნ----- ა-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ს/კ № 3----- მიწის ნაკვეთს. მერი კ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ს/კ № 3----- მიწის ნაკვეთს სამხრეთი მხარის ნაწილში ემიჯნება მოქ. ვ----- მ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ს/კ № 3----- მიწის ნაკვეთი. მერი კ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ს/კ № 3----- მიწის ნაკვეთს დასავლეთი მხარის ნაწილში ემიჯნება გრუნტის გზა, რომლის დასავლეთით მდებარეობს ბუჩქნარი, ხოლო შემდეგ არხი. ნ----- ა-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ს/კ № 3----- მიწის ნაკვეთი სამხრეთი მხარის ნაწილში ემიჯნება მერი კ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ს/კ №3----- მიწის ნაკვეთს. ნ----- ა-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ს/კ №3----- მიწის ნაკვეთს დასავლეთი მხარის ნაწილში ემიჯნება გრუნტის გზა, რომლის დასავლეთით მდებარეობს ბუჩქნარი, ხოლო შემდეგ არხი. ნ----- ა-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ს/კ № 3----- და ს/კ № 3----- მიწის ნაკვეთებს შორის გადის გრუნტის გზა,

ბუჩქნარი და არხი. ნ----- ა-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ს/კ № 3----- მიწის ნაკვეთს დასავლეთ მხარეს ემიჯნება მერი კ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ს/კ №3----- მიწის ნაკვეთი. ამდენად, საჯარო რეესტრის მონაცემებით მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთებზე ფაქტობრივად რეგისტრირებულია ზემოხსენებული სახით. ე) 2013 წლის 15 აგვისტოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამტრედიის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა ვ----- მ-----ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა მასსა და ნ-----ეს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №130828570) საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება მდებარე სამტრედიის რაიონი, სოფელი ღ-----ი, თუმცა მოცემულ განცხადებაზე საჯარო რეესტრის 2013 წლის 20 აგვისტოს №8----- -03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერებულ იქნა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, სახელდობრ განმარტებულ იქნა, რომ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების-3----- და 3----- საზღვრებში, ასეთის ამსახველი სიტუაციური ნახაზით კი დგინდება, რომ 3----- -ის სახით მომიჯნავე მიწის ნაკვეთად სახელდებული მიწის ნაკვეთი ფაქტობრივად არის მოსარჩელე ნ----- ა-----ის საკუთრებაში აღრიცხული უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი № 3-----, (ნაკვეთის წინა ნომერი 3-----), ხოლო 3----- -ის სახით მომიჯნავე მიწის ნაკვეთად სახელდებული მისი ნაკვეთი კი ფაქტობრივად არის მოსარჩელე მერი კ-----ის საკუთრებაში აღრიცხული უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი № 3-----, (ნაკვეთის წინა ნომერი 3-----). ამდენად, ვ----- მ-----ს ფაქტობრივ მფლობელობაში ჰქონდა რა ზემოხსენებული მიწის ნაკვეთები, აღნიშნულის ამსახველი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მოითხოვა მისი თვალსაზრისით, მის საკუთრების უფლებას განკუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და მიწის ფართობის დაზუსტება, თუმცა აღმოჩნდა, რომ მის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები წინააღმდეგობაში მოვიდა მოცემულ მიწის ნაკვეთებზე მოსარჩელეთა მიერ საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მონაცემებთან. ზემოაღნიშნული კი ადასტურებს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოპასუხე ვ----- მ-----ი საქმის განხილვის დროისათვის ფლობს საჯარო რეესტრის მონაცემებით მოსარჩელეთა საკუთრებაში აღრიცხულ მიწის ნაკვეთებს. ვ) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ვ----- მ-----ს მოეთხოვა 30 დღის ვადაში კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა. აღნიშნული მოთხოვნის შეუსრულებლობის გამო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2013 წლის 26 სექტემბერს მიღებული

იქნა №8----- -04 გადაწყვეტილება ვ----- მ-----ის განცხადების თაობაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოპასუხე ვ----- მ-----ის მიერ არ გასაჩივრებულა, ასევე არ გასაჩივრებულა განსახილველი ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მისთვის გაცხადებულად ცნობილი გადაწყვეტილებები იმ მიწის ნაკვეთებზე მოსარჩელეთა საკუთრების უფლებათა რეგისტრაციის თაობაზე, რაც მას თავის საკუთრების უფლებას განკუთვნიდად მიაჩნდა. ზ) მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების შესაგებლის ფარგლებში შედაკება მოპასუხეს არ წარმოუდგენია, სახელდობრ მოპასუხე ვ----- მ-----ს არც დამოუკიდებელი და არც შეგებებული სარჩელის უფლებით არ უსარგებლია, რაც გამორიცხავს სასამართლოს მხრიდან საკუთრების უფლების (რეესტრის ჩანაწერის სისწორე) ნამდვილობის შემოწმების შესაძლებლობას. შესაბამისად ზემოთქმულისა, სასამართლომ სამართლებრივი შეფასება არ მისცა ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 18 ოქტომბრის დასკვნით დადგენილ ისეთ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომლის თანახმადაც მოსარჩელეთა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მოსაზღვრეების მდებარეობა არ შეესაბამება მათ საკუთრების უფლებადამდგენ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტებში მითითებულ შესაბამის მონაცემებს, მით უფრო ისეთ შემთხვევაში, როდესაც, როგორც ზემო უკვე აღინიშნა, სასამართლოს მოპასუხე ვ----- მაჭავარიანის მიერ საერთოდ ვერ წარმოედგინა საკუთრების უფლებადამდგენი მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი და ამდენად, მოცემული სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში, დაუსაბუთებელია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მოსარჩელეთა საკუთრების უფლებას განკუთვნილი მიწის ნაკვეთების მოპასუხის მხრიდან მართლზომიერად ფლობის ფაქტის მტკიცება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით 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.

2.6. 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, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ

გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ვ----- მ-----მა:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლოს მიერ უტყუარად მიჩნეული გარემოება, რომ ვ----- მ-----ი ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე თვითნებურად ფლობს მოსარჩელეთა კუთვნილ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს - არ შეესაბამება სინამდვილეს. ამგვარი დასკვნა არ ემყარება არანაირ მტკიცებულებას.

3.2. ვ----- მ-----ი არ ფლობს არც ნ----- ა-----ის და არც მერი ვ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთებს.

3.3. ვ----- მ-----მა სოფელ ღ-----ში 2004 წელს ნ-----ისაგან შეისყიდა 1747.18 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში ნ-----ის ოჯახის კუთვნილებად (ს.კ. 3-----) და ზ-----ისაგან შეისყიდა 1568.53 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც ზ-----ის ოჯახის კუთვნილებად იყო რეგისტრირებული (ს.კ. 3-----).

3.4. სასამართლომ მართებულად აღნიშნა, რომ მოსარჩელეთა საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთებისა და მოპასუხის მიერ შესყიდული მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო მონაცემები სხვადასხვაა (თუმცა, გაუგებარია რატომ მიაჩნია „უფრო მეტი“ მნიშვნელობა იმ ფაქტს, რომ ვ----- მ-----ს რეგისტრირებული აქვს საკუთრების უფლება სკ 3----- მიწის ნაკვეთზე რომელიც სადაო ნაკვეთების მიმდებარეა და დავის საგანთან საერთო არაფერი არა აქვს).

3.5. მცდარია მოსამართლის მსჯელობა, რომ რადგან ვ----- მ-----მა „ვერ წარადგინა ნ-----ისა და ზ-----ის მიწის ნაკვეთებზე მათივე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამადასტურებელი მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები, ამიტომ შეუძლებელია ამ უკანასკნელის მიერ მოსარჩელეთა საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ფლობის მართლზომიერების დადგენა“. ამგვარი დაუსაბუთებელი მსჯელობა ფაქტობრივ გარემოებათა მცდარი შეფასების საფუძველი გახდა შედეგად კი მცდარი გადაწყვეტილება იქნა მიღებული.

3.6. სასამართლოს არ გააჩნია არანაირი მტკიცებულება, რომ ვ----- მ-----ის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთები ეკუთვნის მოსარჩელეებს.

რეგისტრირებული რომ არის მათ საკუთრებას სხვა საკადასტრო კოდით მიწის ნაკვეთები ეს არ ნიშნავს, რომ ვ----- მ-----ი ფლობს სხვის ნივთს. ამას დადასტურება სჭირდება შესაბამისი მტკიცებულებით და არა მხოლოდ მხარის განმარტებით. სასამართლომ ყურადღების მიღმა დატოვა, რომ უფლებას მხოლოდ რეგისტრაცია არ წარმოშობს, სასამართლომ ისე მიიღო მოსარჩელის განმარტება უტყუარ მტკიცებულებად, რომ არ გამოიკვლია მოსარჩელის უფლება დავის საგანთან მიმართებაში. მოსარჩელებმა უფლების დაცვა რეგისტრირებული უფლების საფუძველზე მოითხოვეს და სასამართლომაც საკმარისად მიიჩნია აღნიშნული გარემოება. ისე, რომ ნაკლები ყურადღება მიექცია ფაქტობრივ მფლობელობას და სადაო ნაკვეთების მდებარეობას.

3.7. ვ----- მ-----მა მის მიერ 2004 წელს შესყიდულ მიწის ნაკვეთებზე მაშინვე ჩაატარა გაწმენდითი სამუშაოები, ეკალ-ბარდებისა და ნარჩენებისგან გაწმინდა, დაამუშავა და გააშენა თხილის პლანტაცია. ნარგავობა 14 წლიანი და სრულმოსავლიანია. ეს ისე, რომ მოსარჩელებს პრეტენზია არ გამოუთქვამთ 2014 წლამდე.

3.8. საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დადასტურებულია, რომ გაყიდვის დროისათვის ეს ნაკვეთები გამყიდველთა საკუთრებად იყო რეგისტრირებული.

3.9. ვ----- მ-----ის მიერ მის მიერ შესყიდულ მიწის ნაკვეთებზე გამყიდველთა საკუთრების უფლების დასადასტურებლად სასამართლომ არ მიიჩნია საკმარის მტკიცებულებად ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან და თქვა, რომ ვ-----ან მ-----მა ვერ წარადგინა „ვარგისი და სათანადო მტკიცებულება“, რომ იგი მართლზომიერ მფლობელად მიჩნეულიყო, თუმცა, იმავე გადაწყვეტილებაში მოსარჩელეთა უფლების მიმართ განმარტა, რომ „უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებას საქართველოს კანონმდებლობიდან გამომდინარე საჯარო რეესტრის ამონაწერი წარმოადგენს რომელსაც მარტოოდენ შესაგებელის ფარგლებში ვერც ექსპერტიზის დასკვნა და ვერც სხვა მტკიცებულება ვერ გააქარწყლებს“.

3.10. ვერც მოსარჩელებმა წარუდგინეს სასამართლოს რეესტრში უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები მიწის მიღება-ჩაბარების N1--- და N1--- აქტები, თუმცა, ეს ფაქტი სასამართლოს არ გაუხდია მსჯელობის საგნად.

3.11. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ კანონის“ მე-2-ე მუხლის „რ“ პუნქტის თანახმად არის კანონის საფუძველზე გამოცემული... სამართლებრივი აქტი, რომელიც ადასტურებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას. სასამართლოს როგორც ვ----- მ-----ისაგან მოითხოვდა რეგისტრაციის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, ისევე უნდა მოეთხოვა მოსარჩელეთაგან მით უმეტეს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის განხილვის დროს სასამართლოს ეკალბა შეამოწმოს სადაო ნივთზე მოსარჩელის უფლების საკითხი.

3.12. საქმეში არის მტკიცებულება, რომ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის დამადასტურებელი მიწის მიღება-ჩაბარების N1--- და N1--- აქტები არ არსებობს. იგი არ გაუცია არცერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს.

3.13. სსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მოსარჩელეს აკისრია მტკიცების ტვირთი, წარმოადგინოს მტკიცებულება, რომელზედაც იგი ამყარებს მოთხოვნას. მას ევალებოდა სარჩელზე თან დაერთო სადაო ნივთზე მისი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მტკიცებულება. ეს არ არის მხოლოდ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რადგან უფლებას მხოლოდ რეგისტრაცია არ წარმოშობს, რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რადგან სასამართლო აქცენტს აკეთებს რეგისტრაციის უტყუარობაზე აქ წინ იწევს მოსარჩელის ვალდებულება უტყუარ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით დაამტკიცოს მისი უფლება სწორედ იმ ნივთზე, რომლის გამოც შედავება წარუდგინა მოპასუხეს. ეს კი უფლებადამდგენი დოკუმენტის გარეშე ვერ დამტკიცდება.

3.14. საჯარო რეესტრში 2012 წელს ე.წ. „უსაიდი“-ს მიერ განხორციელებულმა უსაბუთო რეგისტრაციებმა გამოიწვია არა მხოლოდ სარეგისტრაციო კოდეზის არამედ ნაკვეთების ადგილმდებარეობის მონაცვლეობა. ამგვარად რეზო კ-----ის საცხოვრებელი სახლის უკან (ნ----- და მერი კ-----ების ძმა) კ----- მ-----ის შვილს ედუარდ კ-----ს სკ 34.01.42.101. და სკ 34.01.42.102 გამოეყო სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები (ამიტომაც აღარ დარჩათ საკმარისი მიწა მოსარჩელებს) როცა ეს შეუსაბამობა აღმოაჩინა ვ.მ-----მა მან გააუქმა ეს რეგისტრაცია და აღნიშნული ნაკვეთები თავისუფალ მდგომარეობაშია. ამ არეკ-დარეკის შედეგია ეს ე.წ. გადაფარვა.

3.15. სკ 3----- - მერი კ-----ს საკუთრების უფლება დაურეგისტრირდა 1310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ამ რეგისტრაციის უფლებადამდგენი დოკუმენტაცია მიწის მიღება-ჩაბარების N116 აქტი. იგივე N1--- აქტის საფუძველზე მერი კ-----ს საკუთრების უფლებით დაურეგისტრირდა 1217 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს.კ. 3----- --. სკ 3----- - ნ----- ა-----ეს საკუთრების უფლებით დაურეგისტრირდა 1320 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ამ რეგისტრაციის უფლებადამდგენი დოკუმენტია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N1---. ამავე N1--- აქტის საფუძველზე თანასაკუთრების უფლებით (!) დაურეგისტრირდა 3----- 1238 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

3.16. არანაირი შეფასება სასამართლოს არ გაუკეთებია, რომ N1--- და N1--- აქტები (იმ სახით რაც რეგისტრაციის საფუძველია) არ არსებობს და ერთი და იგივე „აქტის“ საფუძველზე ერთგან საკუთრების უფლება ხოლო მეორე შემთხვევაში - თანასაკუთრების უფლებას წარმოშობილი.

3.17. მოსარჩელებმა სარჩელის არსებითად განხილვის დროს სასამართლოს

წარუდგინეს მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტები N3----- და N4----- . არც ამგვარი მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები არ გაუცია არც ერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ე.ი. მოსარჩელეთა მიერ სადაოდ გამხდარ მიწის ნაკვეთებზე მათი რეგისტრაციის უფლების დამადასტურებელი მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები არ არის გაცემული არცერთი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ და იმ სახით, როგორც ისინი საჯარო რეესტრის ამონაწერშია ნაჩვენები, ან/და სასამართლოს წარმოდგინეს მოსარჩელებმა - არ არსებობს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ #3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ეკუთვნის მერი კ-----ს.

4.2. #3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი კი ეკუთვნის ნ----- ა-----ეს.

4.3. ამ ნაკვეთებს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს ვ----- მ-----ი.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.4. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

4.4.1. პალატას მიაჩნია, რომ რაიონულმა სასამართლომ სწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტები და მართებულად განმარტა, რომ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1 ნაწილის საფუძველზე, აპელანტი ვალდებული იყო დაებრუნებინა მესაკუთრებისათვის კუთვნილი ქონება.

4.5. პალატა არ იზიარებს აპელანტის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ სადავო ქონება მოსარჩელეთა საკუთრებად დარეგისტრირდა არამართლზომიერად.

4.5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1 ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

4.5.2. დადგენილია, რომ სადავო ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია

მოსარჩელეთა საკუთრებად.

4.5.3. აპელანტი არც საჯარო რეესტრის ამ ჩანაწერს და არც მისი წარმოშობის საფუძველს სასარჩელო წესით არ შედავებია.

4.6. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

4.6.1. ამ ნორმის შესაბამისად, სასამართლო სადავო ქონებაზე მოსარჩელეთა საკუთრების მართლზომიერების თაობაზე ვერ იმსჯელებს.

4.8. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 19 სექტემბრის დასკვნით დგინდება, რომ მოსარჩელეთა საკუთრებაში რეგისტრირებული ნაკვეთები სწორედ ის ნაკვეთებია, რომელთაც აპელანტი ფლობს.

4.8.1. ამის საწინააღმდეგო მტკიცებულება აპელანტს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია და არც მიუთითებია მასზე.

4.9. ამის შესაბამისად, დადგენილია, რომ მოსარჩელები სადავო ქონების მესაკუთრეები არიან.

4.10. საქმის მასალებით არ მტკიცდება, რომ სადავო ნაკვეთები აპელანტმა ნანა ჩინჩალაძისა და ზ-----ისაგან შეიძინა.

4.10.1. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 19 სექტემბრის დასკვნის თანახმად, ნანა ჩინჩალაძისა და ზ-----ის კუთვნილი ნაკვეთების ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა შეუძლებელია.

4.10.2. ამის შესაბამისად, შეუძლებელია იმის დადგენაც, მოიცავს თუ არა ეს ნაკვეთები მოსარჩელეთა კუთვნილ ქონებას სრულად ან ნაწილობრივ მაინც.

4.11. ამრიგად, აპელანტმა ვერ დაამტკიცა, რომ სადავო ქონებას მართლზომიერი საფუძვლით დაეუფლა.

4.11.1. ეს კი ნიშნავს, რომ იგი ქონების მართლზომიერი მფლობელი არ არის და მისი მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა დასაშვებია.

4.12. ამის გამო, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის საფუძვლები არ არსებობს და იგი უცვლელი უნდა დარჩეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელი.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1 ნაწილის თანახმად, აპელანტს მოწინააღმდეგე მხარის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მათ მიერ ექსპერტიზის ჩატარებისათვის გაწეული ხარჯის 400 ლარის ანაზღაურება.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა

1. ვ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. ვ----- მ-----ს მერი ვ-----ისა და ნ----- ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 200 ლარის გადახდა;
4. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
6. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

სიმონ ჩხაიძე