

საქმე № 831210018002509768
საქმე №2/ბ-1248-18წ.



**განჩინება
საქართველოს სახელით**

24 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე- ნანა კალანდაძე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ფ----- თ----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - თ-- თ----ე-ა-----ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მაგისტრატის მოსამართლის, ბაღდათის მუნიციპალიტეტში 2018 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

აღწერილობითი ნაწილი

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 22 ივნისს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მაგისტრატ მოსამართლესთან ბ-----ის მუნიციპალიტეტში სარჩელი აღძრა თ-- თ----ე-ა-----
-მა (შემდგომში მოსარჩელე, მოწინააღმდეგე მხარე) მოპასუხე ფ----- თ----ის
(შემდგომში მოპასუხე, აპელანტი) მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის
გამოთხოვის მოთხოვნით.

2.1.სარჩელის საფუძვლები

2.1.1. მოსარჩელეს საკუთრებაში რეგისტრირებული აქვს უძრავი ნივთი მდებარე ბ-----ის რაიონი, სოფელ ფ----- (უძრავი ქონება: სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, მასზედ განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: ზონა ბ-----ი 30, სექტორი ფ----- 12, კვარტალი 41, ნაკვეთი 3--, დაზუსტებული ფართობი 4800:00 კვ.მ.)

2.1.2. ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთი, საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი უკანონოდ, თვითნებურად აქვს დაკავებული ბ-----ის მუნიციპალიტეტ სოფელ ფ-----ში მცხოვრებ ფ----- თ----ეს და ხელს უშლის მას საკუთრებაში არსებული ნივთის ფლობასა და განკარგვაში.

2.1.3. მოსარჩელის მიერ არაერთგზის ეთხოვა მოპასუხე ფ----- თ----ეს შეეწყვიტა მისი კუთვნილი ქონების ფლობა-სარგებლობა და გამოეთავისუფლებინა უძრავი ქონება თავისი მოძრავი ნივთებისაგან, თუმცა მიუხედავად არაერთი გაფრთხილებისა, ეს უკანასკნელი ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს უძრავ ქონებას და აგრძელებს მასში ცხოვრებას.

2.1.4. მოცემული საკითხის მოწესრიგების მიზნით მან წერილობითი განცხადებით დახმარებისთვის მიმართა ბ-----ის პოლიციის სამმართველოს, მოითხოვა საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა და ფ----- თ----ის გამოსახლება მის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთიდან, თუმცა ამ უკანასკნელისაგან მიღებული პასუხით ეცნობა, რომ მოცემული საკითხის განხილვა არ განეკუთვნებოდა მათ კომპეტენციას და უნდა მოემართა სასამართლოსთვის.

2.2.მოპასუხის პოზიცია

2.2.1. მოპასუხე ფ----- თ----ემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ თ-- თ----ე-ა----ი არის მისი ნათესავი, რომლისგანაც 2015 წლის გაზაფხულზე 13 000 აშშ დოლარის სანაცვლოდ იყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ბ-----ის რაიონის სოფელ ფ-----ში. ისინი შეთანხმდნენ, რომ 13000 აშშ დოლარს გადაუხდიდა ეტაპობრივად, თანხის ნახევრის გადახდის შემდეგ კი აღნიშნული უძრავი ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უნდა დარეგისტრირებულიყო ფ----- თ----ის სახელზე. მოპასუხის განმარტებით, მას მოსარჩელისთვის გადახდილი აქვს 10 000 აშშ დოლარი. ის კი ამ დროის მანძილზე პირდებოდა და ატყუებდა, რომ მის საკუთრებაში დაარეგისტრირებდა მის უძრავ ქონებას. მიმდინარე წლის თებერვალში მოსარჩელემ, როდესაც მოპასუხემ კიდევ ერთხელ მოსთხოვა ქონების დარეგისტრირება, განუცხადა, რომ მისთვის მხოლოდ 5000 აშშ დოლარი აქვს გადახდილი და როდესაც გადაუხდიდა 8000 აშშ დოლარს, მაშინ

გადაუფორმებდა ქონებას.

2.2.2. მოპასუხის განმარტებით მოსარჩელის მოქმედება წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას, უფრო მეტი თანხის მიღებით მანიპულირებს და ტოვებს უსახლკაროდ. 25-34)

2.3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მაგისტრატი მოსამართლის, ბ-----ის მუნიციპალიტეტში 2018 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით:

2.3.1. თ-- თ---ე-ა-----ის სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე, დაკმაყოფილდა ;

2.3.2 მოპასუხე ფ----- თ----ის (პ/ნ 0-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა თ-- თ---ე-ა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ბ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ფ-----ში (საკადასტრო კოდით №3-----

2.3. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.3.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. ბ-----ის რაიონის, სოფელ ფ-----ში, საკადასტრო კოდით №3----- მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს თ-- თ---ე-ა-----ის საკუთრებას.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს/ფ -19-20).

2.3.2. ფ----- თ---ე ფლობს ქ. ბ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ფ-----ში, საკადასტრო კოდით №3----- მდებარე უძრავ ქონებას კანონიერი საფუძვლის გარეშე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, მხარეთა ახსნა-განმარტება, სხდომის ოქმი.

2.3.3 მოპასუხე ფ----- თ----ის განმარტების საფუძველზე , სასამართლომ განმარტა, რომ თ-- თ---ე-ა-----ი 2015 წლის გაზაფხულზე სიტყვიერად შეთანხმდნენ სადავო ქონების ნასყიდობაზე, თუმცა მოპასუხეს მისთვის შეთანხმებული თანხა სრულად არ გადაუხდია. ამასტან სასამართლოს მიერ მიეთითა, რომ თანხის გადაცემის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარმოდგენილი არ არის.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოწმეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სხდომის ოქმი);

- აბონენტად რეგისტრაციის მასალები (იხ. ს.ფ. 46-57);

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

2.4.გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე, „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ №1 დამატებითი ოქმის 1-ელ მუხლზე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე, 168-ე მუხლებზე და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 268-ე-269-ე მუხლებზე და განმარტა შემდეგი:

2.4.1. სასამართლომ უპირველესად მიუთითა ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის 1-ელ მუხლზე, რომლის 1-ლი აბზაცის მიხედვით, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება და რომ მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში

2.4.2. სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში დარღვეული იყო საქართველოს კონსტიტუციით დაცული საკუთრების უფლება, სახელდობრ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნა, რომლის თანახმადაც საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

2.4.3. სასამართლომ მოუხმო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლს, რომლის პირველ 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, მიუთითა ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმადაც განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

2.4.3. სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური, რომლითაც მესაკუთრე ახდენს სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მისი საკუთრების ვინდიცირებას მისი გამოთხოვის გზით. 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.

2.4.4. სასამართლომ მიუთითა, რომ არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

2.4.5. სასამართლომ აპელირება გააკეთა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის 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 პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

2.4.6. სასამართლომ ხაზგასმა გააკეთა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლებზე, რომელთა მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა და რომ განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. ბ-----ის მუნიციპალიტეტის, სოფელ ფ-----ში, საკადასტრო კოდით №3----- მდებარე უძრავი ქონება რეგისტრირებულია თ- - თ----ე-ა-----ის საკუთრებად.

2.4.7. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე არის ქონების მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხე არ არის კანონიერი მფლობელი და არ ახორციელებს სადავო ნივთის კანონისმიერ საფუძველზე ფლობას, მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებული უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები, ხოლო

მოპასუხე უფლებამოსილია ედავოს მოსარჩელეს სათანადო საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში.

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

გამომდინარე აღნიშნულიდან, სასამართლომ დაასკვნა, რომ თ-- თ----ე-ა-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო, ფ----- თ----ე გამოსახლებულ უნდა ყოფილიყო ქ. ბ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ფ-----ში, საკადასტრო კოდით №3----- არსებული უძრავი ნივთიდან და იგი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში უნდა გადაცემოდა მესაკუთრე თ-- თ----ე-ა-----ს.

3.სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

3.1.1 აპელანტ ფ----- თ----ის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა ფაქტობრივი გარემოება, როდესაც მიუთითა, რომ თითქოს ის კანონიერი საფუძვლის გარეშე ფლობს ბ-----ის რაიონის სოფელ ფ-----ში, თ-- თ----ე-ა----- -ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას. აღნიშნული არ შეესაბამება სიმართლეს, რადგან დადგენილია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მასსა და მოწინააღმდეგე მხარეს შორის შედგა სიტყვიერი შეთანხმება მოცემული უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ, ამდენად იგი კანონიერად ფლობს მას. სახელდობრ, აპელანტის თვალსაზრისით, ის აღნიშნულ სადავო ქონებას ფლობს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად და წარმოადგენს კეთილსინდისიერ მფლობელს.

3.1.2. აპელანტის განმარტებით, გადაწყვეტილება არის უკანონო და დაუსაბუთებელი, რადგან სასამართლომ თ-- თ----ე-ა-----ის სარჩელთან მიმართებაში არასწორად განმარტა გადაწყვეტილებაში მითითებული მუხლები, ასევე არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებია და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა.

3.1.3 აპელანტის მითითებით, მოწინააღმდეგე მხარის მოქმედება წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას, რასაც შესაბამისი სამართლებრივი შეფასება უნდა მისცემოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე და 170-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუმცა ასეთი სასამართლოს შეფასების მიღმა დარჩა.

3.1.4. აპელანტის თვალსაზრისით სასამართლომ არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლი, რადგან აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან

და კანონმდებლის კომენტარიდან გამომდინარე იგი სულ სხვა შემთხვევებში გამოიყენება და არანაირი შემხებლობა არა აქვს მოცემულ სამოქალაქო დავასთან.

3.2. მოწინააღმდეგე მხარე - თ-- თ----ე-ა-----ი არ დაეთანხმა სააპელაციო მოთხოვნას და შესაბამის სააპელაციო შესაგებელში მიუთითა, რომ სასამართლომ აბსოლუტურად სწორად შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები ვინაიდან საჯარო რეესტრის ამონაწერით უძრავი ქონება არის მისი საკუთრება, ხოლო აპელანტის მხრიდან წარმოდგენილი არ ყოფილა რაიმე მტკიცებულება ხსენებული ქონების კანონიერ ფლობაზე. მოსამართლის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება სრულიად დასაბუთებულია, რადგან დავის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა, ხოლო ის, რომ აღნიშნული ქონება წარმოადგენს მის საკუთრებას აპელანტს სადავო არ გაუხდია.

3.3. 2018 წლის 20 დეკემბერს ფ----- თ----ემ სააპელაციო სასამართლოში წარმოადგინა შუამდგომლობა საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ, იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ მან 2018 წლის 17 დეკემბერს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში წარადგინა სარჩელი თ-- თ----ე-ა-----ის წინააღმდეგ უძრავი ქონების შეძენისათვის შეთანხმებული თანხის გადახდილი ნაწილის 5000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის დაბრუნებისა და უძრავ ქონებაზე ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ხარჯების -2 683 ლარის ანაზღაურების მოთხოვნით, რაც მისი თვალსაზრისით წარმოადგენს მოცემულ საქმესთან სამართლებრივად მჭიდროდ დაკავშირებულ საქმეს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. პალატა სრულად იზიარებს წინამდებარე გადაწყვეტილების 2.3.1-2.3.3 პუნქტებში მითითებულ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ასევე ამავე განჩინების 2.4.1-2.4.8. პუნქტებში მითითებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის შედეგად, აბსოლუტურად სწორად დაადგინა დავის საგანთან მიმართებაში არსებითი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე დავის გადაწყვეტისას სწორად გამოიყენა და განმარტა განსახილველი სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმები.

4.2. სადავო სამართალურთიერთობა ეხება მესაკუთრის პრეტენზიას მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ვინდიკაციური სარჩელი) მესაკუთრის უფლების დაცვის აღიარებული საშუალებაა. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ვინდიკაციური სარჩელის არსი საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან მომდინარეობს, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. შესაბამისად განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს იმ საკითხის გარკვევა-შეფასება აპელანტ(მოპასუხეს) ფ-----
--- თ----ეს გააჩნია თუ არა უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის უფლება და არსებობს თუ არა რეგისტრირებული მესაკუთრის - თ-- თ----

ე-ა-----ის ვინდიკაციური მოთხოვნის გამომრიცხავი გარემოება.

4.3. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სრულიად მართებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დავის გადაწყვეტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებზე დაყრდნობით, რომელთა თანახმადაც, 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. მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. დასახელებული ნორმების შესაბამისად, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ანუ ხორციელდება, თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების მქონე პირის გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და სააპელაციო საჩივრით სადავო არ გამხდარა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.4. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. ბ-----ში, სოფელ ფ-----ში, საკადასტრო კოდით №3----- მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს თ-- თ----ე-ა-----ის საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ -19-20).

4.5. სადავო უძრავ ქონებას ფლობს მოპასუხე ფ----- თ----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, მხარეთა ახსნა-განმარტება, სხდომის ოქმი.

4.6. პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებას მასზედ, რომ მოპასუხეს არ აქვს მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხული უძრავი ქონების ფართის ფლობის უფლება, რადგან საქმეში არ არის წარმოდგენილი არანაირი მტკიცებულება, რაც უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელობის

საფუძვლად საქმის განხილვის დროისათვის შეიძლება განხილულიყო.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების წესზე და აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის 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 პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ხოლო 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

ზემოთ მოხმობილი ნორმების ანალიზით დასტურდება, რომ სადავოდ მიჩნეული უფლების კანონიერება უნდა დამტკიცდეს. დარღვეული უფლების დაცვა მხარეს კონკრეტულ ფაქტებზე დაყრდნობით შეუძლია და ამ ფაქტების მითითება მისივე მოვალეობაა. ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ფაქტების მიმითებელ მხარეებს ეკისრებათ. გამონაკლისს წარმოადგენს მატერიალური სამართლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ამა თუ იმ ნორმით განსხვავებულია და მოწესრიგებული. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკით დადგენილია, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის შემთხვევაში, მტკიცების საგანში შემავალი სამი ელემენტიდან (მოსარჩელის საკუთრების უფლების არსებობა ნივთზე; ამ ნივთის მოპასუხის მფლობელობაში ყოფნა; მოპასუხის მიერ ნივთის არამართლზომიერი ფლობა) პირველი ორის დადასტურების ვალდებულება მოსარჩელეს ეკისრება, ხოლო მესამე ელემენტზე მას მითითების ვალდებულება გააჩნია. მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ამონაწერი წარადგინა, რომლითაც მისი საკუთრების უფლებაა გარანტირებული. რაც

შეეხება მესამე ელემენტს - ნივთის ფლობას, მოპასუხის მტკიცების საგანში შედის მისი ფლობის ნამდვილი უფლების დადასტურება (მართლზომიერი მფლობელი, მესაკუთრე). საპროცესო კანონმდებლობა ადგენს მხარის სრულ უფლებას, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის ფარგლებში (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 და მე-4 მუხლები), თავისუფლად წარადგინოს მტკიცებულებები, რომლებიც, მისი შეფასებით, მისი პოზიციის მართებულობას ადასტურებენ. განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხის მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას წარმოადგენდა იმ გარემოების დადასტურება, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მას მართლზომიერად ჰქონდა დაკავებული. აღნიშნული გარემოების სამტკიცებლად მან შესაგებლით სადავოდ გახადა ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება. სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნული პრეტენზია შესაძლებელია მხარეთა შორის სხვა სამოქალაქო სამართლებრივი დავის საფუძველი გახდეს, თუმცა, მას განსახილველი დავის ფარგლებში სამართლებრივი მნიშვნელობა ვერ მიენიჭება, რადგან იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრშია აღრიცხული, მოპასუხის მიერ სადავო ქონების ფლობას მართლზომიერს ვერ გახდის. სააპელაციო სასამართლო განმეორებით აღნიშნავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც საქმეში ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების სამივე საფუძველი სახეზეა და საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია კანონით დადგენილი წესით შედავებული არ არის, მხარის მიერ წარდგენილი ამგვარი შესაგებელი კვალიფიციურ შედავებად ვერ იქნება მიჩნეული.

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც უკვე აღინიშნა, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად უტყუარად დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ბ-----ის რაიონის, სოფელ ფ-----ში, საკადასტრო კოდით №3----- საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მოსარჩელე თ--- თ----ე-ა-----ის სახელზე. 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. მოცემული დავის სააპელაციო სასამართლოს მიერ განხილვის ეტაპზე, მოსარჩელის

სახელზე რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერი გაუქმებული არ არის და აღნიშნულ ეტაპზე, ამ მიმართებით, არც ადმინისტრაციული და არც სხვა სახის წარმოება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფციას ეჭვქვეშ დააყენებდა არ მიმდინარეობს. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედი უტყუარობის პრეზუმფცია შედავებული არ არის.

მოპასუხეს წარდგენილ შესაგებელში სადავო ქონების ფლობის ფაქტი სადავოდ არ გაუხდია. შესაბამისად მოსარჩელე გათავისუფლდა მტკიცების ტვირთისაგან. ამდენად, მოსარჩელის მიერ დადასტურებულ იქნა მის მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტობრივი გარემოებები.

თავის მხრივ, აპელანტ ფ----- თ----ის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული მის მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტობრივი გარემოების-უძრავი ნივთის ფლობის მართლზომიერების დადასტურება. სახელდობრ, დადგენილია, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელის საკუთრების უფლება შეცილებულ და სადავოდ გამხდარი არ არის, უძრავ ქონებას ვალდებულებითსამართლებრივი შეზღუდვა არ გააჩნია.

შესაბამისად სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს სადავო უძრავი ქონების მოსარჩელისადმი კუთვნილებისა და მოპასუხის მხრიდან აღნიშნული ქონების მართლზომიერად ფლობის უფლების არქონის ფაქტს.

ამდენად, უტყუარად დადგენილია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ აპელანტი უკანონოდ ფლობს მოსარჩელის (მოწინააღმდეგე მხარის) უძრავ ქონებას, რადგან მხარეთა შორის არ არსებობს კანონშესაბამისი სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მესაკუთრე შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან (აპელანტთან) მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის, ამდენად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები და გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან. ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მართებულად დაკმაყოფილდა

სარჩელი.

სააპელაციო სასამართლო სასამართლო დამატებით მიზანშეწონილად მიიჩნევს განმარტოს, რომ კანონმდებლის ნებით, საკუთრების არსებითი შინაარსი მის ექსკლუზიურობაშია-გამორიცხოს ყველა ადამიანი სხვა პირის საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობისა და მისი განკარგვისაგან. საკუთრების უფლების ექსკლუზიურობა პირს აძლევს ძალაუფლებას დაუპირისპირდეს სხვა ნებისმიერი პირის ჩარევას. საკუთრების უფლება თავისი სრული, ექსკლუზიური ხასიათის გამო განსაკუთრებული უფლებაა, თუმცა მის გამოყენებასაც ახლავს შეზღუდვები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად დაუშვებელია საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესების უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის სამართლებრივ თვალსაზრისს იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელის მხრიდან ადგილი აქვს უფლების ბოროტად გამოყენებას, **რადგან პირის ქმედება ობიექტურად მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება შეფასდეს საკუთრების უფლების გამოყენებად, თუ მის ქმედებას სხვა მიზანი არ ქონდა, გარდა სხვა პირისათვის ზიანის მიყენებისა და მისი განხორციელება მესაკუთრის ინტერესში არ შედიოდა.** ამდენად, უფლების ბოროტად გამოყენება ნიშნავს უფლებით ისეთ სარგებლობას, როდესაც უფლების გამოყენება მხოლოდ სხვა პირებისათვის არის ზიანის მომტანი, **ხოლო მესაკუთრის კანონიერი ინტერესებისათვის არ არის სარგებლის მომტანი, რაც განსახილველ შემთხვევაში სახეზე არაა.**

4.7. ზემოხსენებულთან ერთად სააპელაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს ფ----- თ-----ის შუამდგომლობას საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

ფ----- თ-----ე წინამდებარე საქმის წარმოების შეჩერებას მოითხოვს იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ მან 2018 წლის 17 დეკემბერს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში წარადგინა სარჩელი თ-- თ-----ე-ა-----ის წინააღმდეგ უძრავი ქონების შეძენისათვის შეთანხმებული თანხის გადახდილი ნაწილის 5000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის დაბრუნებისა და უძრავ ქონებაზე ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ხარჯების -2 683

ლარის ანაზღაურების მოთხოვნით, რაც მისი თვალსაზრისით წარმოადგენს მოცემულ საქმესთან სამართლებრივად მჭიდროდ დაკავშირებულ საქმეს.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ საქმის წარმოების შეჩერების საფუძვლებს ამომწურავად ადგენს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე და 280-ე მუხლები. სახელდობრ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ პუნქტის თანახმად სასამართლო ვალდებულია შეაჩეროს საქმის წარმოება თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო, ანდა ადმინისტრაციული წესით, რაც განსახილველ შემთხვევაში სახეზე არაა, რადგან ვინდიკაციური სარჩელით დაყენებული მოთხოვნის განხილვა ერთმნიშვნელოვნად შესაძლებელია იმ სარჩელის განხილვისაგან დამოუკიდებლად, რაც აპელანტის მიერ წარდგენილი იქნა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში 2018 წლის 17 დეკემბერს მოწინააღმდეგე მხარის მიმართ თანხის გადახდის დაკისრების მოთხოვნით. პალატა განმარტავს, რომ მოცემული საკითხი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 182-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, შეიძლება განხილულ ყოფილიყო მხოლოდ საქმეთა ერთ წარმოებად გაერთიანების საფუძვლად, მაგრამ ისეთ მოცემულობაში, როდესაც ორივე საქმე ერთდროულად იქნებოდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს განხილვაში. ამასთან გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ვინდიკაციური სარჩელი შემჭიდროებულ საპროცესო ვადებში განსახილველ დავათა კატეგორიას განეკუთვნება, რაც ასევე ნაკლებ შესაძლებლობას იძლევა იმგვარი საპროცესო მოქმედებების შესასრულებლად, რომლებსაც საქმის განხილვის გაჭიანურება მოყვება.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არსებობდა ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები. შესაბამისად, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, სასამართლო ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას

და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, **სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.** სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ სარჩელზე უარის თქმაში იგულისხმება ასევე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. შესაბამისად, აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, 160 ლარის ოდენობით, სახელმწიფო ბიუჯეტში უნდა დარჩეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 259¹-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ფ----- თ----ის შუამდგომლობა მისი სარჩელისა გამო თ-- თ----ე -ა----- ის მიმართ თანხის დაკისრების თაობაზე ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს წარმოებაში არსებულ № 2/4023-18 სამოქალაქო საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე წინამდებარე სამოქალაქო საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.
2. ფ----- თ----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
3. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მაგისტრატი მოსამართლის, ბაღდათის მუნიციპალიტეტში 2018 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;
4. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
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 სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.

6. 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 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

ნანა კალანდაძე