



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2ბ/3724-18
წელი

30 ნოემბერი, 2018

ქ.

თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე – ნატალია ნაზლაიძე

სხდომის მდივანი – მაკა ბუილლიშვილი

აპელანტები - გ-----ე, ნ-----ე, ს-----ე, ე-----ე
წარმომადგენელი - ო-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე – მ-----ე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლა და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. მ----- მდებარე მ-----ის
კუთვნილი უძრავი ქონების, მოპასუხეების - გ-----ის, ნ-----ის, ს-----
---ისა და ე-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილებით მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; მოპასუხეების გ-----ის, ნ-----ის, ს-----ისა და ე-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა მა-----) და უძრავი ნივთი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაუბრუნდა მოსარჩელეს - მ-----ეს.

3. გადაწყვეტილება გაასაჩივრა მოპასუხე მხარემ და სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

სააპელაციო საჩივარი ემყარება შემდეგ გარემოებებს:

4.1. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად, რომ მარნეულის რაიონის სოფელი ახალი დიოკნისი დასახლებულია 1989-1997 წლებში აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ხულოს რაიონში მომხდარი სტიქიური უბედურების შედეგად მარნეულის რაიონში ეკომიგრანტების ჩამოსახლების შემდეგ.

4.2. სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ სადავო უძრავი ქონება ე-----ის ოჯახს საკუთრებაში გადაეცა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ხულოს რაიონში მომხდარი სტიქიური უბედურების შედეგად, მოსახლეობის მარნეულის რაიონში ჩამოსახლების დღიდან. აღნიშნული უძრავი ქონება 1995 წლის იანვრიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა თამარისის სასოფლო საბჭოს სოფელი ახალი დიოკნისის საკომლო წიგნში, ხოლო 2002 წლის 16 აგვისტოს უძრავ ქონებაზე გაიცა მიწის უძრავი ქონების სარეგისტრაციო მოწმობა №2----- და მესაკუთრედ მითითებულია ე-----ე.

4.3. აპელანტის განმარტებით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონება 1995 წლის იანვრის თვიდან აღრიცხულია მარნეულის რაიონის თამარისის სასოფლო საბჭოს, სოფელი ახალი დიოკნისის საკომლო წიგნში, კომლის უფროსად მითითებულია ემზარ იაკობაზე, ხოლო კომლის შემადგენლობაში და მესაკუთრეთა სიაში მითითებული არიან მისი ოჯახის წევრები, კერძოდ მეუღლე - ნ-----ე და შვილები - გ-----ე და ს-----ე.

საქართველოში ჩატარებული სისტემური რეგისტრაციის დროს, უძრავი ქონება 2002 წლის 16 აგვისტოს აღირიცხა ე-----ის სახელზე და გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა. უძრავ ქონებაზე შედგა სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო რუკა და ქონება დარეგისტრირდა №8----- საკადასტრო მონაცემებით.

2012 წლის 19 ნოემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ნ-----ემ მიიღო ზოგადი მემკვიდრეობა მამისგან, კერძოდ მარნეულის რაიონის სოფელ ახალ დიოკნისში მდებარე 2400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (მიწის ნაკვეთი კატეგორია

გაურკვეველია) მასზე აღმართული საცხოვრებელი სახლით (აქაც საცხოვრებელი სახლის ფართობი არ არის მითითებული) და აქტივები და პასივები, ხოლო მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა კი აღნიშნული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე ნ-----ის მიერ მოსარჩელების ქონებაზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე საკუთრებაში დაურეგისტრირა 2500.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე ორი №1 და №2 შენობა ნაგებობა. ნ-----ეს საჯარო რეესტრმა 2400.00 კვ.მ. მიწის ნაცვლად საკუთრებაში დაურეგისტრირა 2500.00 კვ.მ. მიწის ფართობი, ესე იგი 100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით მეტი, ვიდრე მას ჰქონდა მემკვიდრეობით მიღებული.

სასამართლოში ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას ნ-----ე მიხვდა, რომ თაღლითურად ხელში ჩაგდებულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციას გაუუქმებდნენ და მან მიმართა მორიგ თაღლითობას, კერძოდ 2015 წლის 08 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით ე-----ის ოჯახის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი მოჩვენებითად გაასხვისა თავის ნათესავზე მ-----ეზე, რათა ამ გზით შეენარჩუნებინა უკანონოდ ხელში ჩაგდებული უძრავი ქონება.

სადავო უძრავი ნივთის უკანონო რეგისტრაციისა და ნ-----ის მხრიდან შესაძლო დანაშაულის ჩადენის თაობაზე, ე-----ემ საჩივრით მიმართა მარნეულის რაიონულ პროკურატურას. აღნიშნული საჩივრის საფუძველზე 2017 წლის 04 აპრილს მარნეულის რაიონულ სამმართველოში დაიწყო გამოძიება სისხლის სამართლის №0----- საქმეზე, დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილით. ხსენებულ სისხლის სამართლის საქმეზე, პროკურორის შუამდგომლობის საფუძველზე, მარნეულის მაგისტრატი სასამართლოს მიერ 2017 წლის 07 ოქტომბერს გაცემული იქნა განჩინება ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ. აღნიშნულ განჩინებაში მითითებულია შემდეგი: საქმეზე ჩატარებული საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ „ტექნიკურ პასპორტზე არსებული ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის გარე გაბარიტული ზომები და შიდა გეგმარება განსხვავდება ე-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის გარე გაბარიტული ზომების და შიდა გეგმარებისგან. იმის გათვალისწინებით, თუ პირვანდელ დოკუმენტად მივიჩნევთ 1996 წლის 04 აპრილის მომზადებულ ტექნიკურ პასპორტს, მაშინ ხსენებულ პასპორტზე ასახულმა ორსართულიანმა საცხოვრებელმა სახლმა არათუ განიცადა ცვლილება, ე-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ორსართულიანი სახლის მიმართებაში (როგორც ძველი შენობის მიმართებაში (მიშენების გარეშე), ასევე მიშენებული ნაწილის გათვალისწინებით) არამედ ტექნიკური პასპორტში ასახული ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს სხვა შენობას“.

4.4. აპელანტის განმარტებით, მამკვიდრებლის სახელზე არსებულ ტექნიკურ პასპორტში დაფიქსირებული უძრავი ქონების მონაცემები და ნ-----ის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული ქონება, რომლის რეგისტრაციაც სამკვიდრო მოწმობით

მოხდა, არის ერთი და იგივე ქონება, რაც არ შეესაბამება ე-----ის მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი სახლის ფართობსა და მონაცემებს, რითაც დგინდება, რომ ნ-----ე დაეუფლა სხვის საცხოვრებელ სახლს.

ზემოაღნიშნულ სისხლის სამართლის საქმეზე, 2018 წლის 16 აგვისტოს, მოწმის სახით გამოკითხული ნ-----ე ადასტურებს, რომ მარნეულის რაიონის სოფელ ახალ დიოკნისში მამისთვის გადაცემული საცხოვრებელი სახლი იყო მხოლოდ ცარიელი კედლები, კარკასი, რომელსაც არ ჰქონდა სახურავი და მათ ოჯახს აღნიშნულ სახლში არ უცხოვრია. კითხვაზე ვინ არის მ-----ე ის განმარტავს, რომ მას მ-----ესთან არანაირი ურთიერთობა არ ჰქონია, არ იცნობდა და გაიცნო როგორც სახლის მყიდველი კლიენტი, რომელმაც სახლი იყიდა 13000 აშშ დოლარად. ამავე სისხლის სამართლის საქმეზე 12.12.2017 წელს დაკითხვისას ნ-----ე განმარტავს, რომ მამის დ-----ის სახელზე შედგენილ ტექნიკურ პასპორტზე იმთავითვე მიმდინარეობდა დავა და მამისთვის გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე სახლი არ აშენდა. ამავე ჩვენებაში ის უკვე განმარტავს, რომ მ-----ე გააცნო მისმა მეუღლემ- ვ-----ემ. ასევე განმარტავს, რომ საცხოვრებელი სახლის გაყიდვისას მ-----ისთვის არ უთქვამს, რომ სახლი იყო სადავო.

სისხლის სამართლის საქმეზე მიცემული ჩვენებებით დგინდება, რომ მ-----ე და ნ-----ე როგორც ნათესავები, წინასწარ შეთანხმდნენ ურთიერთშორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, სადაო საცხოვრებელი სახლი გაფორმებულიყო მ-----ის სახელზე, რათა ამ გზით მოეგვარებინათ ნ-----ესა და ე-----ის ოჯახს შორის უძრავ ქონებაზე არსებული დავა. მოცემულ შეთხვევაში, ადგილი აქვს თაღლითურ სქემას, რაზეც მიმდინარეობს გამოძიება. აღნიშნული მტკიცებულებებით დგინდება, რომ მ-----ემ საცხოვრებელი სახლის შეძენამდე იცოდა, რომ სახლი იყო სადავო და მან შეიძინა სადავო საცხოვრებელი სახლი, რომელშიც ცხოვრობდნენ ნ-----ის ნათესავები და სახლიდან არ გამოდიოდნენ. მან როგორც ნათესავმა იმთავითვე იცოდა, რომ ნ-----ემ საკუთრებაში დაირეგისტრირა არა ის უძრავი ქონება, რომელიც მას მამისგან ჰქონდა მემკიდრეობით მიღებული, არამედ სხვა ქონება, რომელშიც ცხოვრობდნენ ე-----ე და მისი ოჯახის წევრები.

4.5. გარდა ზემოთაღნიშნულისა, აპელანტი არ ეთანხმება სასამართლოს მიერ მითითებულ სამართლებრივ შეფასებას იმის თაობაზე, რომ 1996-1997 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერები ვერ დაედება საფუძვლად უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაციას, რადგან კომლის წევრებზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის მნიშვნელოვანია კომლის შემადგენლობა 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

აღნიშნული სამართლებრივი შეფასების საწინააღმდეგოდ აპელანტი ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ როგორც მხარეთა ახსნა-განმარტებითა და საქმეში ასრებული მტკიცებულებებით დგინდება, მარნეულის რაიონში მდებარე სოფელი ახალი დიოკნისი დაარსდა 1989-1995 წლებში, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ხულოს

რაიონში მომხდარი სტიქიური უბედურების შედეგად, მარნეულის რაიონში ეკომიგრანტების ჩამოსახლების შედეგად. სწორედ იმ წლებში, რომელი წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებზეც უთითებს მოსამართლე, სოფელი ახალი დიოკნისი იყო დაარსების სტადიაში და როცა დასრულდა სოფლის მშენებლობა და მოსახლეობის სრულად ჩამოსახლება, 1995 წლის იანვრის თვიდან მოხდა სასოფლო საბჭოს საკომლო წიგნებში სოფელი ახალი დიოკნისის კომლის აღრიცხვა. 1995 წლის იანვრის თვიდან საკომლო წიგნში უძრავი ქონების ე-----ის ოჯახის საკუთრებაში აღრიცხვის შემდეგ, იუესაიდის მიერ საქართველოში ჩატარებული სისტემური რეგისტრაციის დროს, უძრავი ქონება 2002 წლის 16 აგვისტოს აღირიცხა ე-----ის სახელზე და გაიცა საკუთრების მოწმობა და ქონება დარეგისტრირდა №8----- საკადასტრო მონაცემებით, მაშინ მოქმედ საჯარო რეესტრში. სასამართლოს სადაო გადაწყვეტილებაში აღნიშნული უძრავი ქონების საკუთრების მოწმობა და რეგისტრაცია საერთოდ არ აქვს ნახსენები და ყურადღება არ გამახვილა ამ მეტად მნიშვნელოვან მტკიცებულებაზე.

საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონალური არქივის მიერ 2015 წლის 17 მარტს გაცემული №აა2015015460-03 საარქივო ცნობის თანახმად დადგენილია, რომ მარნეულის რაიონის სოფელ ახალ დიოკნისში ე----- ჩაწერილია კომლის უფროსად და კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან ნ----- -ე, გ-----ე, ს-----ე და 1995 წლის იანვრიდან კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,25 ჰა სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და სახოვრებელი სახლი 130 კვ.მ. საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონალური არქივის მიერ 2015 წლის 17 აგვისტოს გაცემული №აა2015055438-05 საარქივო ცნობის თანახმად დადგენილია, რომ მარნეულის რაიონის სოფელი ახალი დიოკნისის 1996-1997 წლების საკომლო წიგნებში არ აღმოჩნდა ჩანაწერი მოქალაქე დ-----ის კომლის შემადგენლობის შესახებ.

საკომლო წიგნების ჩანაწერებთან დაკავშირებით, არქივში დაცული ინფორმაციის თანახმად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკიდან სტიქიის შედეგად სხვა ოჯახებთან ერთად, მარნეულში ასევე ჩამოსახლდნენ ე-----ის ოჯახიც, ხოლო დ-----ე და მისი ოჯახი (ნ-----ის მამკვიდრებელი) ხულოს რაიონიდან მარნეულის რაიონში საერთოდ არ ჩამოსახლებულა. ამდენად ირკვევა, რომ მარნეულის რაიონის ტექბიუროს არქივში დ-----ის სახელზე უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე უძრავი ქონების აღრიცხვა იმთავიდანვე მოხდა უკანონოდ. ე-----ე და მისი ოჯახის წევრები, აჭარიდან ჩამოსახლების დღიდან დღემდე (დაახლოებით 28 წელია) უწყვეტად ცხოვრობენ თავის საცხოვრებელ სახლში და ისინი სხვის ქონებაში უკანონოდ არ შეჭრილან. მარნეულის რაიონის სოფელ ახალ დიოკნისში ე----- ჩაწერილია კომლის უფროსად და კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან ნ-----ე, გ-----ე, ს-----ე და 1995 წლის იანვრიდან კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,25 ჰა სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და სახოვრებელი სახლი 130 კვ.მ. ამდენად, როგორც ნ-----ე, ასევე მ-----ე მოიქცნენ არკეთილსინდისიერად, მ-----ე თავის ნათესავს ნ-----ეს

დაემხმარა უძრავი ქონების თავის სახელზე ფორმალურად გაფორმებაში, რათა ნ-----
-----ეს ადვილად შესძლებოდა ამ ქონებაზე არსებული დავის მოგვარება, თუნდაც
იმ მიმართებით, რომ მ-----ის სახელითა და დახმარებით ე-----ე და მისი
ოჯახის წევრები გამოესახლებინა სადავო ქონებიდან.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 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.

6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის საფუძველზე, 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 საქმეზე.

7. განსახილველ შემთხვევაში, პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველები.

ფაქტობრივ/სამართლებრივი დასაბუთება

პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

8. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, მარნეულის რაიონის, ახალ დიოკნისში (ს/კ 8-----) მდებარე უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით ირიცხება მ-----ის სახელზე.

9. პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხე არ წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის მართლზომიერ მფლობელს.

9.1. მოსარჩელე უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხე მხარე უკანონოდ ფლობს სადავო უძრავ ქონებას და მოსარჩელეს არ აძლევს აღნიშნული ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობას.

9.2. მოპასუხე მხარე არ უარყოფს სადავო უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტს, თუმცა განმარტავს, რომ სადავო ქონება არის მათი საკუთრება და აღნიშნული ქონება მოჩვენებითი ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა ნ-----ემ მ-----

ეზე. მოპასუხეთა განმარტებით, მათ ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში შეტანილი აქვთ სარჩელი ნ-----ისა და მ-----ის მიმართ მოჩვენებითი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამჟამად საქმე არის სასამართლოს წარმოებაში და მიმდინარეობს მისი განხილვა. მითითებულ სამოქალაქო საქმეზე (ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ) სასამართლოს გადაწყვეტილება მიღებული არ არის.

9.3. პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების დანაწესზე და განმარტავს, რომ 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.

9.4. განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სადავო უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია მ-----ის საკუთრების უფლება.

9.5. პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო სამართლის მიზნებისათვის, კანონმდებლობა ადგენს დასაშვები მტკიცებულებების ნუსხას. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. დასახელებული ნორმა წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და ადგენს ვალდებულ პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი სათანადო გარემოებებზე მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა დაადასტუროს. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელე მიუთითებს მოპასუხის მხრიდან სადავო უძრავი ქონებით უკანონო სარგებლობაზე და ხელშეშლაზე, მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა ისეთი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რაც გააქარწყლებდა სარჩელში მითითებულ გარემოებებს, **თუმცა მოპასუხემ ასეთი მტკიცებულებები სასამართლოს ვერ წარუდგინა. შესაბამისად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს მოპასუხეთა მიერ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უკანონოდ ფლობის ფაქტს.**

10. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერ 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.

11. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს

შეუძლია, მფლობელს მოთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის 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.

12. განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების საფუძველზე დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი უფლებრივი შეზღუდვისთვის. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. აღნიშნული გარემოებები კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია.

13. რაც შეეხება, აპელანტის მითითებას, რომ მხარეთა შორის მიმდინარეობს სამოქალაქო დავა სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების, როგორც მოჩვენებითი გარიგების, ბათილად ცნობის მოთხოვნით, პალატა აღნიშნავს, რომ მითითებული დავის მიმდინარეობა გავლენას ვერ მოახდენს განსახილველი დავის სამართლებრივ შედეგებზე. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ბოლნისის რაიონული სასამართლოს წარმოებაშია ე-----ის, ს-----ის, გ-----ისა და ნ-----ის სარჩელი მოპასუხეების - მ-----ისა და ნ-----ის მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ მითითებულ საქმეში მოსარჩელები საკუთრებასთან დაკავშირებით პრეტენზიას არ აცხადებენ (უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობას მოსარჩელები არ ითხოვენ). პალატა ყურადღებას გაამახვილებს აპელანტების განმარტებაზე იმის შესახებ, რომ მათ გააჩნიათ საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე და მიუთითებენ, რომ უძრავი ნივთი 2002 წლის 16 აგვისტოს აღირიცხა საკუთრების უფლებით ე-----ის სახელზე (უძრავი ნივთის ს/კ 8-----). მხარეთა ახსნა-განმარტებებით და აპელანტის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით (ნ-----ის გამოკითხვის ოქმი) დგინდება, რომ ნ-----ემ სარჩელით მიმართა ბოლნისის რაიონულ სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა ე-----ზე გაცემული საკუთრების უფლების გაუქმება. სასამართლო გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნ-----ის მოთხოვნა. ე----- --ეს დაევალა საჯარო რეესტრში წარედგინა საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის დამატებითი საჭირო დოკუმენტაცია, რომლის წარდგენაც მან

ვერ შეძლო, რის შემდგომაც გაუქმდა ე-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე და ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ნ-----ის სახელზე (ს/კ 8-----).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის "დ" ქვეპუნქტის მიხედვით, სასამართლო ვალდებულია შეაჩეროს საქმის წარმოება, თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო სამართლის ან ადმინისტრაციული წესით.

ერთ-ერთ საქმეზე საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ „სამართალწარმოების ნებისმიერ სტადიაზე, შესაძლებელია, პარალელურად მიმდინარეობდეს სხვა საქმის განხილვა სამოქალაქო ან ადმინისტრაციული წესით, რომლის გადაწყვეტამდე შეუძლებელია მოცემული საქმის განხილვა. ნორმატიული დათქმა - საქმის განხილვის შეუძლებლობა სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, გამომდინარეობს სასამართლო დავის განხილვის სამართლებრივი ბუნებიდან, კერძოდ, ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების, ანუ ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს“ (საქმე №**ას-292-278-2016**).

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხეები საქმის წარმოების შეჩერებას ითხოვენ იმ საფუძველით, რომ სასამართლოს წარმოებაშია სამოქალაქო საქმე ნ-----ესა და მ-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. მოპასუხეთა განმარტებით, მათ გააჩნიათ ნივთზე საკუთრების უფლება და საჯარო რეესტრში ნივთზე რეგისტრაციას განახორციელებენ იმ შემთხვევაში, თუ გაბათილდება ნასყიდობის ხელშეკრულება. დადგენილია, რომ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით გაუქმდა ე-----ის სახელზე არსებული რეგისტრაცია სადავო უძრავ ნივთზე და ე-----ემ ვერ უზრუნველყო საჯარო რეესტრში საკუთრების წარმოშობის დამადასტურებელი მტკიცებულების წარდგენა, რის შემდგომაც ნ-----ემ, სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, ნივთი აღრიცხა მის საკუთრებაში. ამდენად, საქმის განხილვის მოცემულ ეტაპზე არ დგინდება ისეთი გარემოების არსებობა, რომელიც შეუძლებელს გახდიდა მოცემული დავის გადაწყვეტას შუამდგომლობის ავტორის მიერ მითითებული სამოქალაქო დავის დასრულებამდე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 მარტის საოქმო განჩინება საქმის წარმოების შეჩერებაზე უარის თქმის შესახებ კანონიერია და უნდა დარჩეს უცვლელად.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

14. პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრებში 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 დარჩეს.

საპროცესო ხარჯები

15. აპელანტების მიერ წინაწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გადაწყვიტა

1. გ-----ის, ნ-----ის, ს-----ის, ე-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ წინაწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს ბიუჯეტში.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
5. 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 გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ნატალია ნაზლაიძე

