



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

23 იანვარი, 2019 წელი
თბილისი

ქალაქ

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა**

მოსამართლე - გელა ქირია

სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი

**აპელანტი (მოპასუხე) - შპს „ვ-----ო“
წარმომადგენელი - გ----- ხ-----ლი**

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ა----- მ----იან
წარმომადგენელი - თ----- მ-----ილი-ჯ-----ილი**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ახალქალაქის რაიონული
სასამართლოს 2018 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილება**

დავის საგანი - საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა

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:

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილებით, ა----- მ----იანის სარჩელი დაკმაყოფილდა. აღკვეთილ იქნა

ხელშეშლა შპს „ვ-----ო“-ს მხრიდან ა----- მ----იანის საკუთრებით უკანონო სარგებლობა და მოიხსნა მოსარჩელის ა----- მ----იანის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან შპს „ვ-----ო“-ს მიერ დამონტაჟებული მზის ბატარეები და 2 ჯიხური, მდებარე, ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის ს----- ბ-----ში, საკადასტრო კოდით ნ-----

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი, მდებარე: ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის ს-----ი ბ-----ი, საკადასტრო კოდი N6----- - - რეგისტრირებულია ა----- მ----იანის საკუთრებად. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 2-----წ.

2.2. ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის ს-----ი ბ-----ში, ა----- მ----იანის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N6-----) არის დამონტაჟებული შპს „ვ-----ო“-ს მზის ბატარეები და 2 ჯიხური.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.3. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე შპს „ვ-----ო“-ს წარმომადგენლის განმარტება, რომ ა----- მ----იანს დადებული ჰქონდა თვალთმაქცური გარიგება და ნასყიდობის ხელშეკრულება კანონიერად არ იყო დადებული. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხე მხარის მხრიდან სხვა საწინააღმდეგო მტკიცებულება არ ყოფილა წარმოდგენილი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის მიხედვით კი, გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლების დაცვის აღიარებული სანივთო-სამართლებრივი საშუალებები სავინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელებია. ვინდიკაციას მაშინ მიმართავენ, როდესაც მესაკუთრეს წართმეული აქვს ნივთზე მფლობელობა და მხოლოდ საკუთრების უფლება აქვს შერჩენილი. როდესაც მესაკუთრის ნების გარეშე გამოდის ქონება მისი ხელიდან, ვის ხელშიც არ უნდა აღმოჩნდეს ეს ქონება, მისგან ნივთის გამოთხოვა გარდაუვალია. საკუთრების დაცვის მეორე საშუალება

ნეგატორული სარჩელია. ამ შემთხვევაში საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე. ნეგატორული სარჩელი აღიძვრება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც ნივთთან დაკავშირებული სხვათა უფლებიდან გამომდინარე უფლების დაცვის ერთადერთ საშუალებას წარმოადგენს.

სასამართლომ განმარტა, რომ ხელყოფის აკრძალვის მართლზომიერებისათვის სახეზე უნდა იყოს მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის კანონით დაცული უფლების უკანონო ხელყოფა. ამის განსაზღვრისთვის კი აუცილებელია დადგინდეს - არის თუ არა მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრე ან მართლზომიერი მფლობელი; ხელყოფს თუ არა მოპასუხე მოსარჩელის საკუთრების ან მფლობელობის უფლებას და აქვს თუ არა მოპასუხის მოქმედებას მართლზომიერი საფუძველი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ იმისათვის, რომ შესაძლებელი გახდეს უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილება, ზემოაღნიშნული სამივე პირობის არსებობა აუცილებელი იყო.

2.5. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე, რომლის თანახმად:

საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება; აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი; აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობით. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან.

„ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

2.6. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის 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.

აღნიშნულ ნორმებზე დაყრდნობით, სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლება კონსტიტუციითა და სხვა შიდა საკანონმდებლო აქტებით დაცული უფლებაა. მართალია იგი აბსოლუტურ უფლებას არ წარმოადგენს მაგრამ ამ უფლების შეზღუდვა დასაშვებია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში და პირობების მიხედვით. ამდენად, საკუთრების უფლების შეზღუდვა მკაცრად დაცული წინაპირობების არსებობის შემთხვევებშია შესაძლებელი და ამისათვის მართლზომიერი საფუძველი უნდა არსებობდეს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ 18.05.2007 წლის №2----- გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ ...საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას, საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის, უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. მაგრამ ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას, არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 18.05.2007 წლის გადაწყვეტილება საქმეზე №2-----).

ამდენად, საკუთრების უფლება დაცულია როგორც შიდა ნორმატიული აქტებით, აგრეთვე საერთაშორისო სამართლის ნორმებითაც და ყოველი დარღვეული უფლების დაცვა, აგრეთვე ამ უფლებაში პირის აღდგენა, სამართლებრივი ნორმებით გარანტირებული და უზრუნველყოფილია. სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტურ უფლებას არ წარმოადგენს, თუმცა მისი შეზღუდვა დასაშვებია მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში და კანონით ან ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების მიხედვით. იმ შემთხვევაში კი თუ საკუთრების უფლების შეზღუდვის მართლზომიერი საფუძველი არ არსებობს, მაშინ

ხელმოწერისგან მესაკუთრის უფლების დაცვა გარდაუვალია.

2.7. სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით დადასტურებული იყო, რომ ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის ს----- ბ-----ში მდებარე საჯარო რეესტრში N6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენდა ა----- მ-----იანის საკუთრებას. საკუთრების უფლება 2018 წლის 29 იანვრიდან აღრიცხული იყო საჯარო რეესტრში და რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებით რაიმე დავა აღძრული არ იყო. შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უდავოდ დადასტურებული იყო, რომ მოსარჩელე წარმოადგენდა იმ უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რომლის სარგებლობაში ხელშეშლის აღკვეთასაც იგი ითხოვდა. აგრეთვე დადგენილი იყო, რომ მოსარჩელეს უძრავი ქონებით სარგებლობაში ხელს მოპასუხე უშლიდა - ვერ ამუშავებდა მიწის ნაკვეთს, არ უხდიდა ქირას, ვინაიდან სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე დამონტაჟებული იყო შპს „ვ-----“ - ს მზის ბატარეები და 2 ჯიხური.

ზემოთ მითითებული სამი პირობიდან (მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; მოპასუხე უნდა ხელყოფდეს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას; მოპასუხის მოქმედება არამართლზომიერია) პირველი და მეორე პირობა სახეზე იყო. რაც შეეხება მოსარჩელის უფლების შეზღუდვის საფუძვლებს, მოპასუხემ მიუთითა, რომ აღნიშნული გამოწვეული იყო მოსარჩელესთან კონფლიქტური დამოკიდებულებით (მოსარჩელე ითხოვდა ქირას ან დანადგარების აღებას);

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხის მიერ მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენდა მოსარჩელისათვის საკუთრებით სარგებლობის შეზღუდვის მართლზომიერ საფუძველს და შესაბამისად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი ვერ გახდებოდა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლოს მიერ არ მომხდარა ფაქტობრივი გარემოებების საფუძვლიანი შესწავლა, კერძოდ, სასამართლოს ყურადღება არ გაუმახვილებია იმ კანონდარღვევებზე, რაც განხორციელდა მოსარჩელე მხარის მიერ საკუთრების რეგისტრაციისას.

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. 2----- წელს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, უძრავი ქონება, მდებარე, ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის ს----- ბ-----ში (ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 300.00 კვ.მ., ს/კ N6-----), წარმოადგენს მოსარჩელე ა----- მ----იანის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 2-----წ., ხოლო, უფლების რეგისტრაციის თარიღია: 2----- წ. (ტომი 1; ს/ფ 15-16);

4.2. მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ ა----- მ----იანის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხულ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე (მდებარე, ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის ს----- ბ-----ში, ს/კ N6-----) დამონტაჟებულია შპს „ვ-----ო“- ს კუთვნილი მზის ბატარეები და 2 ჯიხური;

4.3. წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით, ა----- მ----იანის მოთხოვნას

წარმოადგენს, აღკვეთილ იქნეს ხელშეშლა შპს „ვ-----ო“-ს მხრიდან ა---
--- მ---იანის საკუთრებით უკანონო სარგებლობა და მოხსნას მოსარჩელის ა-----
მ---იანის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის ნაკვეთიდან შპს „ვ-----ო“-ს მიერ დამონტაჟებული მზის
ბატარეები და 2 ჯიხური მდებარე ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის ს----- ბ-----
----ში, ს/კოდით 6------. ამდენად, დავის საგანს წარმოადგენს მესაკუთრის
პრეტენზია არამართლობიერი მფლობელის მიმართ ხელშეშლის აღკვეთის
შესახებ.

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, როგორცაა 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
წინააღმდეგ 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 №1 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).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა წარმოადგენს ნეგატორულ სარჩელს, რომელიც, მესაკუთრის დაცვის მიზნით, მიმართულია უფლების დამრღვევი პირის წინააღმდეგ. ხელშეშლა გულისხმობს მესაკუთრისათვის ისეთი მდგომარეობის შექმნას, რომლის გათვალისწინებითაც მესაკუთრეს ეზღუდება თავისი უფლებამოსილების სრულყოფილად განხორციელების შესაძლებლობა და ამასთან, ამის რაიმე საფუძველი ხელშემშლელს არ გააჩნია. სასამართლო ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას, არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად ახდენს სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესის განსაზღვრას. აღნიშნული ტიპის სარჩელი დაკმაყოფილება ისეთ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ნივთის მესაკუთრე, რომლის საკუთრების ხელყოფა ან საკუთრების გამოყენებაში სხვაგვარი ხელშეშლა ხორციელდება სხვა პირის უკანონო მოქმედებით. ხელშეშლა გულისხმობს მესაკუთრისათვის ისეთი მდგომარეობის შექმნას, რომლის გათვალისწინებითაც მესაკუთრეს ეზღუდება თავისი უფლებამოსილების სრულყოფილად განხორციელების შესაძლებლობა და ამასთან, ამის რაიმე საფუძველი ხელშემშლელს არ გააჩნია. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის წარმოშობის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის ფაქტის არსებობა. ფაქტის არსებობა კი დადასტურებული უნდა იქნეს სათანადო მტკიცებულებებით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე და სარჩელის შინაარსის გათვალისწინებით, მოცემულ საქმეში სასამართლოს შეფასების საგანია ხდება თუ არა მოპასუხის მიერ მოსარჩელის, როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრის უფლების ხელყოფა.

საქართველოს სსკ-ის 4.1. მუხლის 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 საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, 1. თითოეულმა მხარემ უნდა

დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. 2. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. 3. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

აღნიშნულ სამართლებრივ ნორმებზე დაყრდნობით სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარის მტკიცების საგანში შემავალ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მოპასუხე ხელს უშლის მას საკუთრებით სარგებლობაში.

მოცემულ შემთხვევაში, როგორც აღინიშნა დადგენილია, რომ ა----- მ-----იანის საკუთრების უფლებით რიცხულ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე, მდებარე, ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის ს-----ი ბ-----ში, (ს/კ N6-----) დამონტაჟებულია შპს „ვ-----ო“-ს მიზის ბატარეები და 2 ჯიხური. მოსარჩელე მხარის განმარტებით, უძრავი ქონებით სარგებლობაში მოპასუხე მხარის მიერ ხელშეშლა გამოიხატება იმაში, რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე დამონტაჟებული შპს „ვ-----ო“-ს მიზის ბატარეების და 2 ჯიხურის გამო, ვერ ამუშავებდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მქონე მიწის ნაკვეთს, ამასთან, მოპასუხე ასევე წინააღმდეგი იყო გადაეხადა ქირა მესაკუთრისათვის, მისი საკუთრებით სარგებლობის გამო. ამდენად, მოსარჩელე მხარე ადასტურებს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოპასუხე მხარის მიერ ადგილი აქვს ხელშეშლას. შესაბამისად, რაიონულმა სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო და შპს „ვ-----ო“-ს მხრიდან აღკვეთილ უნდა ყოფილიყო ხელშეშლა, ა----- მ-----იანის საკუთრებით უკანონო სარგებლობა.

4.4. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს შპს „ვ-----ო“-ს აპელირებას მოსარჩელე მხარის საკუთრების უფლების წარმოშობის არაკანონიერების შესახებ.

ამ კუთხით, პალატა კვლავ მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ა----- მ-----იანი 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. მოსარჩელის მიერ საკუთრების უფლების უკანონოდ მოპოვების ფაქტი მოპასუხეს შესაბამისი მტკიცებულების წარმოდგენის გზით არ დაუდასტურებია (სადავოდ არ გაუხდია სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი სარჩელის ან/და შეგებებული სარჩელის

შეტანის გზით). სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ნეგატორული სარჩელის საფუძვლიანობაზე მსჯელობისას სასამართლო შემოიფარგლება იმ გარემოების გამორკვევით, გააჩნია თუ არა მოსარჩელეს საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე, ადგილი აქვს თუ არა მოპასუხე მხარის მიერ მოსარჩელის საკუთრების უფლების ხელყოფას მისი არამართლობიერი ქმედების გზით. შესაბამისად, ამგვარი წარმოების ფარგლებში მესაკუთრის მიერ საკუთრების მოპოვების კანონიერების შემოწმება **(მოპასუხის მხრიდან შეგებებული სარჩელის შეტანის გარეშე)** სასამართლოს კომპეტენციას სცდება.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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. სასამართლო ხარჯები დაეკისროს აპელანტს, რაც გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით (160.00 ლარი).

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „ვ-----ოს“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. სასამართლო ხარჯები დაეკისროს აპელანტს, რაც გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით;
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