



**განჩინება
საქართველოს სახელით**

11 თებერვალი, 2019 წელი

ქ. ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ნანა კალანდაძე

აპელანტები - გ----- გ-----ე.ე----- გ-----ე
გ----- გ-----ის წარმომადგენელი-დ----- გ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ე----- გ-----ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ზესტაფონის რაიონული
სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

აღწერილობითი ნაწილი

1. აპელანტების მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 27 თებერვალს ზ-----ის რაიონულ სასამართლოში სარჩელი აღძრა ე----- გ-----მა (შემდგომში მოსარჩელე, მოწინააღმდეგე მხარე) მოპასუხეების (შემდგომში მოპასუხეები, აპელანტები) -ე----- და გ----- გ-----ეების მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით.(იხ.ს.ფ. 2-14). სასამართლოში საქმის არსებითი განხილვის ეტაპზე კი მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ იქნა აღნიშნულ სარჩელზე მიღებული სასამართლო გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ

აღსასრულებლად მიქცევა.

2.1.სარჩელის საფუძვლები

2.1.1. მოსარჩელის განმარტებით, 2017 წლის 13 ნოემბერს, ქ.თ-----ში, ს-----ის ქ. №48-ში მცხოვრებ დ----- რაზმადისაგან ნაღდი ანგარიშწორებით შეიძინა ქ.ზ-----ში, ბ-----ის ქუჩა №2--ში მდებარე 3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება, სახელდობრ 371 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი და 600 კვ.მ. არასასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელშიც გადაიხადა 9 600 (ცხრა ათას ექვსასი) ლარი და ქონება დაირეგისტრირა საკუთრებაში.

2.1.2. ქონების შეძენის შემდეგ მივიდა რა საკუთრებაში არსებულ სახლში, აღმოჩნდა, რომ ეს სახლი უკანონოდ ქონდათ დაკავებული მოპასუხეებს-ე----- და გ----- გ-----ეებს, რომლებიც დღემდე აგრძელებენ ამ ქონების უკანონო ფლობას და სარგებლობას, არ აძლევენ საშუალებას განკარგოს და მოიხმაროს კუთვნილი უძრავი ქონება, მიუთითებენ რა იმაზე, რომ თითქოს მას ხსენებული ქონება შეძენილი აქვს არაკანონიერი გზით, საბუთების გაყალბებით.

2.2.მოპასუხეთა პოზიცია

2.2.1. მოპასუხეებმა - ე----- და გ----- გ-----ეებმა შესაგებლით და სასამართლო სხდომაზე წარმოდგენილი პოზიციით სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ მათ უკანონოდ არ დაუკავებიათ აღნიშნული სახლი, რადგან ეს უძრავი ქონება შექმნილია მათ მიერ და 40 წლის განმავლობაში ცხოვრობენ ამ სახლში.

2.2.2. მოპასუხეთა განმარტებით, აღნიშნული უძრავი ქონება მათი შვილის ხ---- გ-----ის სესხის გარანტიად გადაფორმდა დ----- რაზმადიზე, რომელმაც ისე გაასხვისა სახლი მოსარჩელეზე, რომ ამ უკანასკნელს ეს სახლი არც უნახავს.დ----- რაზმადესთან კი დღემდე მიმდინარეობს მოლაპარაკება ვალის დაბრუნების შესახებ, ამ თანხის შეგროვების მიზნით კი ხ---- გ-----ე იმყოფება პოლონეთში. ამდენად, მათთვის მოულოდნელი აღმოჩნდა ახალი მესაკუთრის გამოჩენა. მათივე განმარტების თანახმად, თავიანთი ქონების გამოსყიდვის მიზნით სურთ მოსარჩელესთან შეთანხმების მიღწევა, რაზედაც მოსარჩელე არ თანხმდება.

2.2.4. მოპასუხეებმა არ ცნეს მოსარჩელის მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ, მიუთითეს რა იმაზე, რომ აღნიშნული დაყენებულ არ ყოფილა სამოქალაქო საპროცესო ნორმების დაცვით, კერძოდ, მხარეს არც სარჩელში მიუთითებია და არც შუამდგომლობის ეტაპზე დაუყენებია ამ სახის მოთხოვნა.

2.3.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ზ-----ის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილებით:

1. ე---- გ-----ის (პ/ნ 0-----) სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდა.

2. მოპასუხეების -ე----- გ-----ისა (პ/ნ 1-----) და გ----- გ-----ის (პ/ნ 1-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ე---- გ-----ის (პ/ნ 0-----) საკუთრებაში არსებული, ქ.ზ-----ში, ბ-----ის ქუჩა №2--ში მდებარე, №3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება და მოპასუხეებს აეკრძალათ ამ ქონებით სარგებლობა.

3. მოპასუხეებს -ე----- გ-----ესა (პ/ნ 1-----) და გ----- გ-----ეს (პ/ნ 1-----) სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ სახელმწიფო ბაჟის 60 (სამოცი) ლარის გადახდა.

4. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებლად გადაცემის ნაწილში შუამდგომლობა არ დაკმაყოფილდა.

2.4.დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.4.1. ქ.ზ-----ში, ბ-----ის ქუჩა №2--ში მდებარე №3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების მესაკუთრეა ე---- გ-----ი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ.20)

2.4.2. ე---- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ ქ.ზ-----ში, ბ-----ის ქუჩა №2--ში მდებარე 3----- საკადასტრო კოდის მქონე საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობენ მოპასუხეები ე----- გ-----ე და გ----- გ-----ე და ისინი უარს აცხადებენ საცხოვრებელი სახლის გამოთავისუფლებაზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი ს.ფ.4;31).

2.4.3. მოპასუხეები - ე----- და გ----- გ-----ეები ქ.ზ-----ში, ბ-----ის ქუჩა №2--ში მდებარე 3----- საკადასტრო კოდის მქონე სახლში ცხოვრობდნენ ე---- გ-----ის მიერ მის შეძენამდე, ისინი აღნიშნულ სახლში ცხოვრობენ დაახლოებით 40 წელია და მათ სხვა უძრავი ქონება საკუთრებაში არ გააჩნიათ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

სარჩელი, შესაგებელი, მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ.ს.ფ.4;31;

სასამართლო სხდომის ოქმი).

2.4.4. მოპასუხეებს - ე----- გ-----ესა და გ----- გ-----ეს სარჩელის სასამართლოში განხილვის დროისათვის არ გააჩნიათ ე----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელ სახლის ფლობის კანონიერი საფუძველი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (იხ.ს.ფ. 4 ,სასამართლო სხდომის ოქმი).

2.5.გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 311-ე, 312-ე, მუხლებზე და განმარტა შემდეგი:

2.5.1.სასამართლომ უპირველესად აპელირება გააკეთა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

2.5.2. 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 პირველ და მე-2 ნაწილებზე, რომლის თანახმადაც განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.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.

2.5.3.სასამართლომ განმარტა, რომ სხვისი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება, მესაკუთრის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი უფლებაა და მისი უზრუნველყოფა ხდება სავინდიკაციო სარჩელის შეტანის გზით. 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.

2.5.4. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 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.

2.5.5. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ მოხმობილ ნორმათა 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 თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა- განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები შეაჯერა რა ზემოაღნიშნულ ნორმათა მოთხოვნებთან, სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვერ გაიზიარებდა მოპასუხე მხარის პოზიციას, რომ მათ აქვთ სადავო უძრავი ქონების ფლობის კანონიერი უფლება, რადგან აღნიშნულის თაობაზე მათ მტკიცებულებები არ წარმოუდგენიათ. სასამართლომ მიუთითა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე, სახელდობრ იმაზე, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ.ზ-----ში, ბ-----ის ქუჩა №2--ში მდებარე 3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების მესაკუთრეა ე---- გ-----ი და რომ ე---- გ-----ის საკუთრებაში

არსებულ, ქ.ზ-----ში, ბ-----ის ქუჩა №2--ში მდებარე 3----- საკადასტრო კოდის მქონე საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობენ მოპასუხეები ე----- გ-----ე და გ----- გ-----ე, რომლებიც უარს აცხადებენ საცხოვრებელი სახლის გამოთავისუფლებაზე.

სასამართლომ ზემოხსენებულზე დაყრდნობით მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

2.5.6. სასამართლომ განსახილველი სამართალურთიერების მოსაწერიგებლად მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას და აღნიშნულზე დაყრდნობით მიუთითა, რომ ე----- გ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს - ე----- და გ----- გ-----ეები გამოსახლებულ უნდა იქნან მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან და იგი მოსარჩელეს გადაეცეს მოპასუხეთაგან გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

2.5.7. სასამართლომ განიხილა რა მოსარჩელის მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის თაობაზე, აღნიშნა, რომ ასეთი წარმოდგენილი არ იყო საპროცესო ნორმების დაცვით, სახელდობრ მოსარჩელის მიერ აღნიშნული დაყენებული იქნა მთავარ სხდომაზე, ამასთან წარმოდგენილი არ ყოფილა წერილობით და არც შუამდგომლობების ეტაპზე. ამასთანავე, მოსარჩელემ მტკიცებულებებით ვერ დაასაბუთა, თუ რატომ უნდა მომხდარიყო გადაწყვეტილების აღსრულება დაუყოვნებლივ და რა ზიანი მიადგებოდა მხარეს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღუსრულებლობის შემთხვევაში, მხოლოდ ზეპირი განმარტება კი არ შეიძლება გამხდარიყო შუამდგომლობის დაკმაყოფილების საფუძველი.

3.სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

ზ-----ის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება გაასაჩივრეს ე----- გ-----ემ და გ----- გ-----ემ და მისი გაუქმება მოითხოვეს შესაგებელში აღნიშნული საფუძველით,

სახელდობრ, აპელანტებმა მიუთითეს, რომ:

3.1. მოსარჩელემ თავიდანვე იცოდა როცა სახლს ყიდულობდა, რომ ამ სახლში ცხოვრობდა თავდაპირველი მესაკუთრის -ხ--- გ-----ის მშობლები, რის გამოც ხ--- გ-----ესთან აწარმოებდნენ მოლაპარაკებას სახლის გამოსყიდვაზე, რადგან ეს სახლი ფაქტიურად იყო სესხის გარანტია. ხ--- გ-----ეც სწორედ ამ მიზნით წავიდა პოლონეთში სამუშაოდ. ასეთი შეთანხმების მიუხედავად, მოსარჩელემ სარჩელი შეიტანა სასამართლოში და ითხოვს ამ უკანასკნელის მოხუცი მშობლების საცხოვრებელი სახლიდან გამოსახლებას, რითაც დაარღვია მათ შვილთან მოლაპარაკებების პირობები.

3.2. ფორმალური კუთხით გადაწყვეტილება დასაბუთებულია, რადგან მოსარჩელე მესაკუთრეა, ხოლო მოპასუხეებს წერილობითი შეთანხმება სახლის გამოსყიდვაზე არ აქვთ, თუმცა მოსარჩელემ სასამართლო პროცესზე დაადასტურა, რომ ეს ნასყიდობა იყო სესხის სანაცვლოდ და რომ ხ--- გ-----ესთან ნამდვილად აწარმოებდა გამოსყიდვაზე მოლაპარაკებებს, ახლა კი სურს, რომ ამ სახლში იცხოვროს თავად და აღარ არის თანახმა ბინა დაუბრუნოს ძველ მესაკუთრეს.

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 ხელმოკრედ 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.

4.1.ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

პალატა სრულად იზიარებს წინამდებარე გადაწყვეტილების პუნქტებში მითითებულ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ 2.4.1.-2.4.4. პუნქტებში დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ასევე ამავე განჩინების 2.5.1.-2.5.7. 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 მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე დავის გადაწყვეტისას სწორად გამოიყენა და განმარტა განსახილველი სამართაურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმები.

4.2. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს სანივთო უფლებიდან, შესაბამისად განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს იმ საკითხის გარკვევა-შეფასება აპელანტ(მოპასუხე) **გ----- და ე----- გ-----ეებს** გააჩნიათ თუ არა უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის უფლება და არსებობს თუ არა რეგისტრირებული მესაკუთრის - **ე---- გ-----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. როგორც ზემოხსენებული ნორმების ანალიზი ცხადჰყოფს, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება მესაკუთრის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი უფლებაა და მისი უზრუნველყოფა სავინდიკაციო სარჩელის შეტანის გზით ხდება. მოთხოვნა დაკმაყოფილდება სამი წინაპირობის არსებობის შემთხვევაში: **უნდა არსებობდეს ნივთის**

მესაკუთრე, უნდა არსებობდეს ნივთის მფლობელი და მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

ამდენად, 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:

4.1.1. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით - უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ ე---- გ-----მა დ-----რაზმაძისგან 9 600 ლარად შეიძინა ამ უკანსკნელის საკუთრებაში არსებული, ქ.ზ-----ში, ბ-----ის ქუჩა №2--ში მდებარე 3-----საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება, სახელდობრ 371 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი და 600 კვ.მ. არასასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №3----- . (იხ.ს.ფ. 17-19)

4.1.2. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით -ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ ქ.ზ-----ში, ბ-----ის ქუჩა №2--ში მდებარე №3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების მესაკუთრეა ე---- გ-----ი.(იხ.ს.ფ. 20)

4.1.3. ე---- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ ქ.ზ-----ში, უძრავ ქონებას ქ.ზ-----ში, ბ-----ის ქუჩა №2--ში მდებარე 3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებას, სახელდობრ 371 კვ.მ საცხოვრებელ სახლსა და 600 კვ.მ. არასასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №3-----), ფლობენ მოპასუხეები ე---- გ-----ე და გ----- გ-----ე, ისინი უარს აცხადებენ ასეთის ნებაყოფლობით გამოთავისუფლებაზე.(იხ. მხარეთა ახსნა-განმაცხადება)

4.1.4. საქმის მასალებით არ დასტურდება მოპასუხეთა/აპელანტთა მიერ სადავო უძრავი ქონების ფლობის მართლზომიერების ფაქტი. შესაბამისად 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 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 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 განსხვავებულადაა 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.

ვინდიკაციურ სარჩელებზე მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის შემდეგნაირად უნდა გადანაწილდეს: მოსარჩელე მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომ ის წარმოადგენს იმ ნივთის მესაკუთრეს, რომლის გამოთხოვასაც ის ითხოვს მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან და რომ ეს ნივთი იმყოფება მოპასუხეთა მფლობელობაში, მოპასუხეთა მტკიცების ტვირთს კი წარმოადგენს მათ მიერ სადავო ნივთის ფლობის მართლზომიერების დადასტურება. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთის გადანაწილების შედეგად, მოპასუხეებს ეკისრებოდათ, წარმოედგინათ სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულება, რითაც დადასტურდებოდა, რომ ისინი არიან

უძრავი ქონების მართლობიერი მფლობელები და მათ მიერ ქონების ფლობას აქვს სამართლებრივი საფუძველი. აღნიშნული სახის მტკიცებულება კი მოპასუხეებს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენიათ. აპელანტები (მოპასუხეები) სააპელაციო საჩივარშიც, მსგავსად შესაგებლისა, მიუთითებენ მხოლოდ იმაზე, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება წინარე პერიოდში წარმოადგენდა მათი შვილის -ხ--- გ-----ის საკუთრებას, რომელმაც დ----- რაზმაძისაგან აღებული სესხის გარანტიად იგი გამოსყიდვის უფლებით გადაუფორმა ამ უკანასკნელს, როგორც კრედიტორს, თუმცა გარდა მათი სიტყვიერი განმარტებისა, საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება იმის თაობაზე, რომ მათი შვილის (ხ--- გ-----ე) მიერ სადაოდ იქნა გამხდარი ზემოაღნიშნული საფუძვლით უძრავ ქონებაზე დ----- რაზმაძის საკუთრების უფლება. ამდენად, საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია კანონით დადგენილი წესით შედაკებული არ არის, შესაბამისად დადგენილია, რომ აპელანტებს, როგორც მოპასუხეებს, კვალიფიციური შედაკება არ განუხორციელებიათ.

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც უკვე აღინიშნა, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად უტყუარად დადგენილია, რომ **უძრავი ქონება**, მდებარე: ქ.ზ-----ში, ბ-----ის ქუჩა №2--ში საკადასტრო კოდით №3-----**საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მოსარჩელე ე---- გ-----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 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 შედაკებული არ არის.**

მოპასუხეებს წარდგენილ შესაგებელში(სააპელაციო საჩივარშიც) სადავო ქონების ფლობის ფაქტი სადავოდ არ გაუხდიათ.**შესაბამისად მოსარჩელე გათავისუფლდა მტკიცების ტვირთისაგან. ამდენად, მოსარჩელის მიერ დადასტურებულ იქნა მის მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტობრივი გარემოებები.**

თავის მხრივ, აპელანტების ე----- და გ----- გ-----ების მიერ ვერ იქნა დადასტურებული მათი მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტობრივი გარემოების-უძრავი ნივთის ფლობის მართლზომიერების დადასტურება. სახელდობრ, დადგენილია, რომ მოპასუხეების მიერ მოსარჩელის საკუთრების უფლება შეცილებულ და სადავოდ გამხდარი არ არის, უძრავ ქონებას ვალდებულებით-სამართლებრივი შეზღუდვა არ გააჩნია.

სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტთა თვალსაზრისს იმის თაობაზე, რომ რადგან უძრავი ქონება მათი შექმნილია, წარმოადგენდა მათი შვილის საკუთრებას, ამდენად მიჩნეულ უნდა იქნას, რომ ისინი მართლზომიერად ფლობენ აღნიშნულს, რადგან ის გარემოება, რომ მათი შვილი იყო სადავო ქონების მესაკუთრე, სანამ მოსარჩელე დ----- რაზმაძისაგან შეიძენდა ქონებას, არ წარმოადგენს ქონების მართლზომიერად ფლობის საფუძველს. წაუყენა რა პრეტენზია მოსარჩელემ მოპასუხეს, მოითხოვა მათგან ქონების გამოთხოვა, სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის თანახმად, მოპასუხეთა მართლზომიერი მფლობელობა შეწყდა.

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

სააპელაციო სასამართლო ზემოხსენებულთან ერთად 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 კი მოსარჩელის მხრიდან ადგილი არ აქვს უფლების ბოროტად გამოყენებას, რადგან პირის ქმედება ობიექტურად მხოლოდ იმ

შემთხვევაში შეიძლება შეფასდეს საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენებად, თუ მის ქმედებას სხვა მიზანი არ ჰქონდა, 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, სახელდობრ მოცემულ შემთხვევაში უტყუარად დადგენილია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ აპელანტები უკანონოდ ფლობენ მოსარჩელის (მოწინააღმდეგე მხარის) უძრავ ქონებას, რადგან მხარეთა შორის არ არსებობს კანონშესაბამისი სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მესაკუთრე შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან (აპელანტებთან) მიმართებაში, ისინი არ წარმოადგენენ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირთ - მართლზომიერ მფლობელებს, შესაბამისად, არ არსებობს კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები და გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან. **ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მართებულად დაკმაყოფილდა სარჩელი.**

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო საჩივრის ავტორები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

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. ე----- გ-----ისა და გ----- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
3. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;
4. აპელანტები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
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.
7. საქართველოს სამოქალაქო საროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის სასამართლო გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე

ნანა კალანდაძე