



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

31 ივლისი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე ოთარ სიჭინავა

სხდომის მდივანი - თამარ ბლიაძე

აპელანტი/მოწინააღმდეგე მხარე - შპს „ჯ-----“

წარმომადგენელი - ზ----- გ-----, დ----- მ-----

აპელანტი/მოწინააღმდეგე მხარე: ი---- ფ-----, ი---- ფ-----, დ----- ბ-----, მ----- ბ-----, თ----- გ-----, მ----- ს-----, ი---- ტ-----

წარმომადგენელი - ხ----- ზ----- (ი---- და ი---- ფ-----ების, დ. ბ----- ს, მ. ბ-----, თ. გ-----ს წარმომადგენელი); ზ----- ბ----- (მ. ს-----, ი. ტ-----ს წარმომადგენელი).

მოწინააღმდეგე მხარე - ზ----- კ-----, ი---- გ-----

წარმომადგენელი - ხ----- ზ----- (ი. გ-----ს წარმომადგენელი)

მესამე პირი: საქართველოს თავდაცვის სამინისტრო

წარმომადგენელი - ჯ----- მ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 09.10.2017წ. გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1. დაკმაყოფილდა შპს „ჯ-----“-ს სარჩელი.

1.1. მოპასუხეების ი---- ფ-----, ი---- ფ-----, ზ--- კ-----ს, დ---- ბ-----
-----ს, ი--- გ-----ს, მ---- ბ-----, თ----- გ-----ს, მ----- ს----- და ი---- ტ-----ს
უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა თ----- ქუჩა N--
ში მდებარე უძრავი ნივთი: მიწის ნაკვეთი ფართობით 5---.00 კვ.მ. და მასზე
განთავსებული შენობა-ნაგებობა N- (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 0-----
-----) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა უძრავი ნივთის
მესაკუთრეს, მოსარჩელე შპს „ჯ-----“-ს.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, უძრავი ნივთის,
მდებარე ქ----- ქუჩა N- (ნაკვ. 0-----), დაზუსტებული
ფართობი - 5----- კვ.მ., საკადასტრო კოდით N0-----, მესაკუთრეს
წარმოადგენს შპს „ჯ-----“ და საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება
რეგისტრირებულია მის სახელზე, რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი
შესაბამის მტკიცებულებებზე მითითებით მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია.

2.2. ქ----- ქუჩა N--ში მდებარე უძრავი ქონების შპს „ჯ-----“ -ს
სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის საფუძველია
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს
მიერ პირობების გარეშე გამოცხადებული აუქციონის 2----- N-----
----- ხელშეკრულება, რომელიც გაფორმდა აუქციონში გამარჯვებულ
კომპანიასთან - შპს „ჯ-----“-სთან, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: მიწის
ნაკვეთი (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 0-----) ფართობით 5---
კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N-.

2.3. საქართველოს შეიარაღებული ძალების გე-----
----- 2----- წერილებით დადგენილია,
რომ 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების
ძირითადი ნაწილი წარმოადგენს საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს
ბალანსზე რიცხული N--- და N--- -ის სამხედრო ქალაქების ტერიტორიას,
რომლის ნაწილი საჯარო რეესტრის მონაცემებით, გასხვსებულია.

მიწის ნაკვეთი ს/კ N0----- (ფართობით 5--- კვ.მ.) რ-----
----- მიერ, 1----- წლის
მიღება -ჩაბარების აქტით გადაეცა საქართველოს თავდაცვის
სამინისტროს, რომელიც შემდგომში, განკარგვის მიზნით გადაეცა
საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს.

მიმდინარე პერიოდისთვის, სადავო უძრავი ქონება არის თავდაცვის
სამინისტროს ბალანსზე რიცხული სამხედრო ქალაქი N--- -ის
ტერიტორიის ნაწილი, მასზე მდებარე გ.გ.N- ადმინისტრაციული შენობის

მესაკუთრე საჯარო რეესტრის მონაცემებით არის შპს „ჯ-----“. საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2----- N--- ბრძანების თანახმად, თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე მყოფი ყველა ბინა გამოცხადებულია მხოლოდ სამსახურებრივი სარგებლობისთვის გამოსაყენებლად.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავოდ გამხდარი უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით ირიცხება შპს „ჯ-----“-ს სახელზე, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან. აღნიშნულის საპირისპიროდ, რაიმე მტკიცებულება, რაც მესაკუთრის უფლების კანონიერებას ეჭვქვეშ დააყენებდა, მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია. მხოლოდ მათი ზეპირი განმარტება, რომ ფლობენ ფართს, გააკეთეს რემონტი და მოიყვანეს საცხოვრებელ პირობებამდე უძრავი ქონება, სასამართლოსთვის არ წარმოადგენს საკმარის მტკიცებულებას რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფციის საწინააღმდეგოდ, შესაბამისად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხეების მოსაზრებას, ასევე მათ მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი ფართის მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, 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 თანახმად, კი თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

2.4. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ 2----- წერილით მიმართა ი-----, სადაც მიმართვის ავტორმა განუმარტა ადრესატს, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ქ----- ქუჩა N--ში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ გასხვისდა აუქციონის წესით და მოითხოვა მასში შესახლებული უცხო პირების, რომლებსაც მართლზომიერი მფლობელობის ანდა სარგებლობის უფლება არ გააჩნიათ, გამოსახლების უზრუნველყოფა.

2.5. საქართველოს შსს ქ-----
- 2016 წლის 28 ივნისის ინფორმაციით, მისამართზე, მდებარე: ქ-----
----- ქუჩა N--ში ცხოვრობს 9 ოჯახი, კერძოდ: ი---- ფ-----, ი----
ფ-----, ზ---- კ-----, დ---- ბ-----, ი---- გ-----, მ---- ბ-----, თ-----
გ-----, მ---- ს----- და ი---- ტ-----.

2.6. საქმეზე წარმოდგენილია სერტიფიკატები, სამსახურებრივი მოწმობები, ინფორმაციები იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ მოპასუხეები წარმოადგენენ სამხედრო პირებს და რომ მათ მიერ მოხდა თავდაცვის

სამინისტროს ბალანსზე რიცხული ქონების დაკავება, ასევე იმ გარემოებაზე ხაზგასასმელად, რომ რეალურად მათ სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნიათ. სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ, მართალია, წარმოდგენილი მტკიცებულებებით სამხედრო პირები ფლობენ სადავოდ გამხდარ უძრავ ქონებას, მაგრამ მათ არ წარმოუდგენიათ ფართის მართლობიერად ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება. მით უფრო, რომ ამ გარემოებას თავად თავდაცვის სამინისტროც ადასტურებს. შესაბამისად, აღნიშნულის გათვალისწინებით და საჯარო რეესტრის ამონაწერზე დაყრდნობით, რომლითაც დასტურდება მოსარჩელის საკუთრების უფლება, სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოპასუხეთა პოზიცია.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით :

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

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილის შესაბამისად, 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.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლობიერებისათვის უნდა არსებობდეს სამი წინაპირობა: 1. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, 2. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და 3. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო აღნიშნავს, 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.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ----- ქ. N--ის, საკადასტრო კოდით: NO----- რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი მოპასუხეებს სათანადო მტკიცებულებებზე დაყრდნობით სადავოდ არ გაუხდიათ და სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დადასტურდება, ის ნამდვილია. საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის ნამდვილობასთან დაკავშირებით სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხეთა მოსაზრებას, რადგან მათ თავიანთი პოზიციის დასადასტურებლად მტკიცებულება არ წარმოუდგენიათ.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. შპს „ჯ-----ს“ სააპელაციო საჩივარი ეფუძნება შემდეგს:

3.1.1. სასამართლომ სწორად ვერ დაადგინა დავის ღირებულება და მისი მოცულობა დაუსაბუთებლად განსაზღვრა მხოლოდ 4 000 ლარით. როდესაც საქმეში არსებული წერილობითი მტკიცებულებებით დგინდა, რომ სადავო საგნის ღირებულება შეადგენს 454 736 ლარს და, შესაბამისად, ამ თანხის 4% შეადგენს 18 189,44 ლარს; ამდენად, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი იურიდიული მომსახურების თანხა (12 000) არ აღემატება საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ზღვრულ ოდენობას.

3.2. ი---- ფ-----, ი---- ფ-----, დ----- ბ-----ს, მ---- ბ-----, თ----- გ-----ს სააპელაციო საჩივარი ეფუძნება შემდეგს:

3.2.1. აპელანტების განმარტებით, სასამართლო დაეყრდნო საჯარო რეესტრის ამონაწერს და არ გაითვალისწინა წარმოდგენილი მტკიცებულებები და რეალური ფაქტობრივი მდგომარეობა. სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა სამხედრო მოსამსახურეთა მიერ დაკავებული სამხედრო დანიშნულების სტატუსის მქონე და საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე მყოფი უძრავი ქონების სტატუსის მოუხსნელად გასხვისების აკრძალვაზე. აპელანტების მითითებით, სასამართლოს არ გაუმახვილებია ყურადღება ნაკლიანი ნივთის, შესახლებული შენობის აუქციონზე გაყიდვის ფაქტზე. სასამართლომ არ იმსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს წერილი საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრისათვის უძრავი ქონების გადაცემის თაობაზე, არ ნიშნავს

სამხედრო დანიშნულების და ქონებისთვის სამხედრო სტატუსის მოხსნას, რის გარეშეც იკრძალება ნებისმიერი ქონების გასხვისება.

3.2.2. აპელანტების განმარტებით, მოსარჩელეს საკუთრება წარმოეშვა უფლებრივი ნაკლის მქონე ნივთზე, რაც მისი მხრიდან ამ ნაკლის თემნის ვალდებულებაზე მიუთითებს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. განსახილველ შემთხვევაში დადასტურებულია ის გარემოება, რომ მოსარჩელისთვის ცნობილი იყო შენობაში სამხედრო მოსამსახურეთა ცხოვრების და შენობის დანიშნულების შესახებ.

3.3. მ----- ს----- და ი----- ტ-----ს სააპელაციო საჩივარი ეფუძნება შემდეგს:

3.3.1. აპელანტების განმარტებით, ვიდრე მოსარჩელე შეიძენდა ქონებას, მათ უკვე დაკავებული ჰქონდათ ფართები და ცხოვრობდნენ მასში. შენობა იყო გაპარტახებული, და მოპასუხეებმა თავიანთი ხარჯებით ჩაატარეს სარემონტო და აღდგენითი სამუშაოები, შეიყვანეს წყალი, კანალიზაცია, დენი, ჩასვეს ფანჯრები, გადახურეს შენობა. მოგვიანებით მაცხოვრებლებთან მივიდა მოპასუხე ორგანიზაციის დირექტორი, და მოხდა სიტყვიერი დაპირისპირება. საპატრულო პოლიციამ იგი გააფრთხილა, შედგა შესაბამისი ოქმი, რის შემდეგაც იგი წავიდა ტერიტორიიდან, ხოლო მოგვიანებით აუქციონზე შეიძინა უძრავი ნივთი. ამდენად, აპელანტების განმარტებით, მოსარჩელემ შეიძინა ნაკლიანი ქონება, რაზეც განაცხადა თანხმობა. შემდეგ აპელანტებისთვის ცნობილი გახდა, რომ მოსარჩელეს გადახდილი არ აქვს ქონების ღირებულება, ანუ არ არის მესაკუთრე და უნდა გაუქმდეს აუქციონის შედეგები, რის თაობაზეც სავარაუდოდ მოპასუხე დავას დაიწყებს.

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.

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. 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. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრისას უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები:

- მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე;
- მოპასუხე უნდა ფლობდეს მოსარჩელის კუთვნილ ნივთს და
- მას არ უნდა გააჩნდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

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

- საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, უძრავი ნივთის, მდებარე ქ----- ქუჩა N- (ნაკვ. 0-----), დაზუსტებული ფართობი - 5----- კვ.მ., საკადასტრო კოდით N0-----, მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს „ჯ-----“ და საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება რეგისტრირებულია მის სახელზე (ტ.1, ს.ფ. 280,281).

- ქ----- ქუჩა N--ში მდებარე უძრავი ქონების შპს „ჯ-----“ -ს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის საფუძველია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს

მიერ პირობების გარეშე გამოცხადებული აუქციონის 2----- N-----
----- ხელშეკრულება, რომელიც გაფორმდა აუქციონში გამარჯვებულ
კომპანიასთან - შპს „ჯ-----“ -სთან, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: მიწის
ნაკვეთი (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 0-----) ფართობით 5---
კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა -ნაგებობა N- (ტ.1, ს.ფ. 19-22).

- საქართველოს შეიარაღებული ძალების გე-----
----- 2----- წერილებით დადგენილია, რომ
0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების
ძირითადი ნაწილი წარმოადგენს საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს
ბალანსზე რიცხული N--- და N--- -ის სამხედრო ქალაქების ტერიტორიას,
რომლის ნაწილი საჯარო რეესტრის მონაცემებით, გასხვისებულია.

მიწის ნაკვეთი ს/კ N0----- (ფართობი 5--- კვ.მ.) რ-----
----- მიერ, 1----- წლის
მიღება -ჩაბარების აქტით გადაეცა საქართველოს თავდაცვის
სამინისტროს, რომელიც შემდგომში, განკარგვის მიზნით გადაეცა
საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს.

მიმდინარე პერიოდისთვის, სადავო უძრავი ქონება არის თავდაცვის
სამინისტროს ბალანსზე რიცხული სამხედრო ქალაქი N--- -ის
ტერიტორიის ნაწილი, მასზე მდებარე გ.გ.N- ადმინისტრაციული შენობის
მესაკუთრე საჯარო რეესტრის მონაცემებით არის შპს „ჯ-----“. საქართველოს
თავდაცვის მინისტრის 2----- N--- ბრძანების თანახმად,
თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე მყოფი ყველა ბინა გამოცხადებულია
მხოლოდ სამსახურებრივი სარგებლობისთვის გამოსაყენებლად
(მტკიცებულება: წერილები, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 303, ტ.1,
ს.ფ. 23-24, 25-26, 37-39, 93, ტ.2)

4.2 . პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებას მასზედ, რომ მოპასუხეებს არ აქვთ სადავო ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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. იმავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად,
თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი
ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ხოლო ამავე კოდექსის 103-ე
მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს
წარუდგენენ მხარეები.

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 მიმთითებელ მხარეებს ეკისრებათ. გამონაკლისის 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.

ვინდოვარ სარჩელებზე მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის შემდეგნაირად უნდა გადანაწილდეს: მოსარჩელე მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომ ის წარმოადგენს იმ ნივთის მესაკუთრეს, რომლის გამოთხოვასაც ის ითხოვს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და რომ ეს ნივთი იმყოფება მოპასუხის მფლობელობაში. მოპასუხის მტკიცების ტვირთს კი წარმოადგენს მის მიერ სადავო ნივთის ფლობის მართლზომიერების დადასტურება.

როგორც უკვე აღინიშნა, სადავო ქონება მოსარჩელის სახელზეა აღრიცხული, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. უდავოა, რომ მოპასუხე წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის მფლობელს.

სააპელაციო საჩივარი, შეიცავს მითითებას უძრავი ქონების მესაკუთრის მიერ განხორციელებულ არამართლზომიერ ქმედებებზე საკუთრების უფლების მოპოვებისას. აპელანტები (მოპასუხეები) მიუთითებენ, რომ მოსარჩელემ უკანონოდ მოიპოვა საკუთრება სადავო უძრავ ნივთზე, თუმცა საქმის მასალებით დგინდება და სადავო არ არის ის ფაქტი, რომ **სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრება წარმოშობილია შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლით, რომელიც დღესაც ძალაშია, არ გაუქმებულა და საჯარო რეესტრის მონაცემებით უძრავი ნივთი კვლავ მოსარჩელის სახელზე ირიცხება.**

რაიმე მტკიცებულება რაც სადავო ნივთის მოპასუხეთა მიერ ფლობის უფლებაზე მიუთითებდა, საქმეში წარმოდგენილი არ არის. მოპასუხებმა სასამართლოს ვერ წარუდგინეს მათი მხრიდან უძრავი ქონების ფლობის მართლზომიერების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება. შესაბამისად, ისინი უკანონოდ ფლობენ უძრავ ქონებას, რადგან მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მესაკუთრე

შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან (აპელანტთან) მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის, შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები და გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან.

რაც შეეხება აპელანტების მითითებას მათ მიერ გაწეულ სარემონტო და აღდგენით ხარჯებზე, პალატა მიუთითებს, რომ უძრავი ნივთის გაუმჯობესებისთვის გაწეული ხარჯების მოთხოვნის უფლება, ასეთის დადასტურების შემთხვევაშიც მოპასუხეებს უძრავი ნივთის მართლზომიერ მფლობელებად ვერ აქცევს. ამასთან, წინამდებარე დავაში სასამართლო მსჯელობის საგანს წამოადგენს მხოლოდ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის საკითხი და წინამდებარე დავაში სასამართლოს არ მსჯელობს ნივთის გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურების საფუძვლიანობაზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელე უფლებამოსილია განახორციელოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლით გათვალისწინებული უფლების რეალიზება. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მართებულად დაკმაყოფილდა მესაკუთრის სარჩელი.

4.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მითითებული ნორმა განსაზღვრავს მხარის მიერ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების იმ ოდენობის მაქსიმუმს, რომელიც შეიძლება დაეკისროს მეორე მხარეს. ამ მაქსიმუმის ფარგლებში სასამართლოს შეუძლია, თავისი შეხედულებით, გონივრულ ფარგლებში განსაზღვროს წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობა, რომელიც მეორე მხარეს უნდა დაეკისროს. ასეთი წესი ქმნის წარმომადგენლის

დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობის ხელოვნურად გაზრდის დაბრკოლებას, რაც იცავს იმ მხარის ინტერესებს, რომელსაც ამ ხარჯის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს. წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობის განსაზღვრისას მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული საქმის მოცულობა, მისი ფაქტობრივ-სამართლებრივი სირთულე ან სხვა ისეთი გარემოებები, რომლებიც განაპირობებს წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობის გონივრულ ფარგლებს.

განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრათ იურიდიული მომსახურების ხარჯის ნაწილი 160 ლარის ოდენობით. შპს „ჯ-----ს“ მიერ გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია სწორედ ზემოაღნიშნულ ნაწილში იმ საფუძველით, რომ უძრავი ქონების ღირებულება შეადგენს არა 4000 ლარს, არამედ 454 736 ლარს და ამდენად, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი იურიდიული მომსახურების თანხა - 12 000 არ აღემატება საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ზღვრულ ოდენობას.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ დავის საგნის ფასის განსაზღვრის წესს ადგენს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლი. აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტით, დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა. პალატას მიაჩნია, რომ წინამდებარე შემთხვევაში, როდესაც სარჩელით მოთხოვნილია უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა, დავის საგნის ღირებულება უნდა განისაზღვროს სწორედ აღნიშნული ნორმის შესაბამისად. რაც შეეხება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტს, იგი ადგენს ნივთის (ქონების) გადაცემის ან მიწოდების შესახებ სარჩელის არსებობისას ამ ნივთის (ქონების) საბაზრო ღირებულებით დავის საგნის განსაზღვრის წესს, რაც განსახილველ შემთხვევაში სარჩელის საგანს არ წარმოადგენს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად დააკისრა მოპასუხეს 160 ლარის ოდენობით იურიდიული მომსახურების ხარჯის ნაწილის გადახდა.

არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილების და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ

იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:

1. შპს „ჯ-----ს“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ი---- ფ-----, ი---- ფ-----, დ----- ბ-----ს, მ----- ბ-----, თ-----
- გ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
3. მ----- ს-----, ი---- ტ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
4. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 09.10.2017წ. გადაწყვეტილება.
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 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 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

ოთარ სიჭინავა