



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

**საქმე №2ბ/2223-17
წელი**

31 იანვარი, 2019

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - ლევან გვარამია

აპელანტი - ბ----- ქ-----ე;
მოწინააღმდეგე მხარე - ე----- ბ-----;
აპელანტი - ე----- ბ-----;
მოწინააღმდეგე მხარე - ნ----- დ-----ე;
დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა;
გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება;
აპელანტის ბ----- ქ-----ის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების
ნაწილობრივ გაუქმება, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა;
აპელანტის ე----- ბ-----ის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების
ნაწილობრივ გაუქმება, სარჩელის დაკმაყოფილება;
საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი განხილვის გარეშე.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილებით, ე----- ბ-----ის სარჩელი ბ----- ქ-----ის მიმართ დაკმაყოფილდა; ე----- ბ-----ის სარჩელი ნ----- დ-----ის მიმართ არ დაკმაყოფილდა; ბ----- ქ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა

უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, დასახლება ნ----- ს/კ №0-----
----- და ის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს ე----- ბ-----ს.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, დ----- ს/კ №0-----
-----; 06/08/2012 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო
რეესტრში დარეგისტრირდა ე----- ბ-----ის საკუთრების უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს/ფ. 12-13).

2.2. ე----- ბ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის
გარეშე ფლობს მოპასუხე ბ----- ქ-----ე, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
მხარეთა ახსნა-განმარტება;

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მოცემულ საქმეზე დადგინდა შემდეგი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.3. ნ---- დ-----ე ქ. თბილისი, დასახლება ნ-----ში
რეგისტრირებულია 1989 წლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული
საინფორმაციო ცნობა. (ს/ფ 74-75). მოპასუხის ახსნა-განმარტება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

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

2.5. 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, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება.

2.6. საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით.

2.7. იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

2.8. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლობიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი 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. ანუ, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლობიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

2.9. ე----- ბ-----ის კუთვნილ ნივთს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს ბ----- ქ-----ე.

2.10. სადავო ნივთზე ე----- ბ-----ს გააჩნია საკუთრების უფლება და იგი არ არის შეზღუდული ბ----- ქ-----ის მხრიდან ამ ნივთის ფლობით, რადგან ბ----- ქ-----ე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლობიერ მფლობელებს.

2.11. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე

არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის სახელზე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რომელიც აღძრული სარჩელის ფარგლებში, ფაქტიურად ითხოვს მოპასუხის გამოსახლებას და ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისაა და არსებობს ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მოსარჩელეს აქვს სრული უფლება მოსთხოვოს კუთვნილ ნივთზე ბ----- ქ-----ის ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი. შესაბამისად, ე----- ბ-----ის სარჩელი ბ----- ქ-----ის მიმართ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.12. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილით, დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში მის კუთვნილებად ითვლება ნივთისა და უფლების ნაყოფი.

განსახილველ შემთხვევაში, მართალია, უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, დ----- ს/კ №0-----; საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ე----- ბ-----ის საკუთრებად, თუმცა ნ---- დ-----ე წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს და მას აქვს საცხოვრებელი სადგომის ფლობის უფლება და მის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის საფუძველი არ არსებობს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის ბ----- ქ-----ის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს არგუმენტები იმასთან დაკავშირებით, რომ ის არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე მართლზომიერ მფლობელს არასწორია. აპელანტი აღნიშნავს, რომ მისი ოჯახი სადავო უძრავ ქონებას კანონიერად ფლობს და სარგებლობს 1981 წლიდან. აღნიშნული უძრავი ქონება შეიძინა მამამისმა, რომელიც ასევე ცხოვრობს სადავო უძრავ ქონებაში. ამდენად ის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მიხედვით წარმოადგენს მოსარგებლეს.

3.2. აპელანტის ე----- ბ-----ის განმარტებით, საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა ნ---- დ-----ის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლედ ყოფნის ფაქტი. ამდენად დაუსაბუთებელია გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 7.9 პუნქტი, რომლის მიხედვით პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ---- დ-----ეს აქვს საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლება, რის გამოც არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით ახალი გადაწყვეტილების მიღების 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი. ამავე 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 საქმეზე.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს, წარმოდგენილი საქმის მასალების შესწავლის, სადავო საკითხების თაობაზე მხარეთა მოსაზრებების გაცნობის და საქმის ზეპირი განხილვის შედეგად მიაჩნია, რომ ამ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლით მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე;

4. ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. საქმის მასალებში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისი, დ-----
----- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----)
რეგისტრირებულია ე----- ბ-----ის საკუთრების უფლება. (ი.ხ. ტ.1, ს.ფ. 12-12).

4.2. დადგენილია და სააპელაციო საჩივრით სადავოდ არ გამხდარა ის გარემოება, რომ ბ----- ქ-----ე და ნ---- დ-----ე ფლობენ ე----- ბ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთს.

4.3. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ აპელანტი ბ----- ქ-----ე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს ე----- ბ-----ის კუთვნილ სადავო უძრავ ქონებას.

პალატა აღნიშნავს, რომ სასამართლო საქმეს იხილავს მხარეთა თანასწორობის პრინციპის დაცვით, რაც გულისხმობს, რომ დაუშვებელია საპროცესო სამართლებრივი მექანიზმის გამოყენება იმგვარად, რომ ერთი მხარის უფლების დასაცავად დაუშვებლად იქნეს ხელყოფილი მეორე მხარის უფლებები. ეს კი ნიშნავს იმას, რომ დაცული იყოს სამართლიანი ბალანსი მოსარჩელის უფლებას, განიხილოს მისი საქმე სასამართლომ და მოპასუხის უფლებას შორის, ჯეროვნად იყოს ინფორმირებული მის წინააღმდეგ გამართულ სასამართლო სამართალწარმოების თაობაზე. პალატა აქვე განმარტავს, რომ კანონმდებლობა ყოველ მხარეს მეორე მხარის ინტერესების დაცვის მიზნით აკისრებს გარკვეულ ვალდებულებებს, ასე, მოსარჩელე ვალდებულია სარჩელში აღინიშნოს მოპასუხის სახელი, გვარი საცხოვრებელი ადგილი და ა.შ. ხოლო მოპასუხე ვალდებულია სარჩელისა და თანდართული დოკუმენტების ასლების მიღების შემდეგ, სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში წარუდგინოს სასამართლოს თავისი პასუხი (შესაგებელი) სარჩელზე. მითითებული ვალდებულებების შეუსრულებლობა ვალდებულების დამრღვევი პირის მიმართ იწვევს უარყოფით შედეგს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 201-ე მუხლის მიხედვით, მოპასუხეს მინიჭებული აქვს უფლება სარჩელისა და თანდართული დოკუმენტების ასლების მიღების შემდეგ, სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში წარუდგინოს სასამართლოს თავისი პასუხი (შესაგებელი) სარჩელზე და მასში დასმულ საკითხებზე, აგრეთვე თავისი მოსაზრებები სარჩელისათვის დართული დოკუმენტების შესახებ. ამასთან, პასუხში (შესაგებელში) სრულყოფილად და თანამიმდევრობით უნდა იყოს ასახული მოპასუხის მოსაზრებები სარჩელში მითითებულ თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებასა და მტკიცებულებასთან დაკავშირებით. თუ მოპასუხე არ ეთანხმება სარჩელში მოყვანილ რომელიმე გარემოებას, იგი ვალდებულია მიუთითოს ამის მიზეზი და დაასაბუთოს შესაბამისი არგუმენტაციით. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე, კი, პასუხში (შესაგებელში) სრულყოფილად და თანამიმდევრობით უნდა იყოს ასახული მოპასუხის მოსაზრებები სარჩელში მითითებულ თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებასა და მტკიცებულებასთან დაკავშირებით. თუ მოპასუხე არ ეთანხმება სარჩელში მოყვანილ რომელიმე გარემოებას, იგი ვალდებულია მიუთითოს ამის მიზეზი და დაასაბუთოს შესაბამისი არგუმენტაციით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას ერთმევა უფლება, შეასრულოს ასეთი მოქმედება საქმის არსებითად განხილვის დროს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო დიდმა პალატამ მითითებულ საკითხთან მიმართებაში გააკეთა შემდეგი განმარტება: „სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ მოპასუხე უნდა შეედავოს მოსარჩელის გამართულ, დასაბუთებულ მოთხოვნას, ანუ დავის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები (და არა მისი სამართლებრივი შეხედულებები) დამტკიცებულად ითვლება. სსსკ-ის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილი ნათელი დადასტურებაა იმისა, რომ მოპასუხე ვალდებულია, საქმის მომზადების მიზნით აქტიურად იმოქმედოს, რაც, უპირველესად, სასამართლოსათვის სარჩელზე მისი წერილობითი მოსაზრებების წარდგენაში გამოიხატება. მოპასუხის მიერ ამ უფლების განუხორციელებლობა, სსსკ-ის 206-ე მუხლის შესაბამისად, ართმევს მას უფლებას, შეასრულოს ასეთი მოქმედება ამ საქმის არსებითად განხილვის დროს (ანუ, სასამართლოს სხდომაზე მხარისაგან მტკიცებულების მიღება აღარ ხდება)“. (იხ.საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-664-635-2016).

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დგინდება, რომ ბ----- ქ-----ეს სარჩელი თანდართული მასალებით ჩაბარდა კანონმდებლობით დადგენილი წესით (იხ. ტ.1. ს.ფ. 19). ამასთან, მხარეს სასამართლოს მიერ დადგენილ ვადაში თავისი პასუხი (შესაგებელი) სარჩელზე არ წარმოუდგენია, შესაბამისად პირველი ინსტანციაში სასამართლომ სასამართლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 201-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, მართებულად მიიჩნია დადგენილად სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოება, რომ ე----- ბ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე ბ----- ქ-----ე, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

4.4. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ ნ---- დ-----ე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს ე----- ბ-----ის კუთვნილ სადავო უძრავ ქონებას.

განსახილველ შემთხვევაში, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიხედვით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა, რომ ნ---- დ-----ე წარმოადგენსა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს, რაც თავის მხრივ სადავოდ არის გამხდარი აპელანტის მხრიდან. ამდენად, სარჩელის საფუძვლიანობის შემოწმებისას აუცილებელია დადგინდეს, არის თუ არა ნ---- დ-----ე მითითებული კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე მოსარგებლე.

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის

პრინციპზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ მხარეებს უფლებებთან ერთად ეკისრებათ ფაქტების მითითებისა და შესაბამისი მტკიცებულებების წარდგენის ვალდებულება, რომელთა შეუსრულებლობა მხარეებისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლში, რომლის მიხედვითაც, მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა, თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი, თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემული კატეგორიის დავის სამართლიანი და ობიექტური გადაწყვეტის მიზნებისათვის გამოყენებულ უნდა იქნეს მტკიცების ტვირთის განაწილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში მოქმედი სტანდარტი, რომლის მიხედვითაც, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. ამავ კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მოსარგებლე განმარტებულია, როგორც პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამასთან, ამ კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე მოსარგებლედ ყოფნა შესაძლოა დადასტურდეს მხოლოდ ამავე კანონში მითითებული მტკიცებულებებით, კერძოდ წერილობითი საბუთით (საბუთებით), რომლითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას (მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი) ან სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციით, კომუნალური გადასახადების

გადახდით ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდით (მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტი).

განსახილველ შემთხვევაში, ნ--- დ-----ეს არ წარმოუდგენია წერილობითი საბუთი, რომლითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ნ--- დ-----ის სადავო ნივთის მოსარგებლედ მიჩნევის საფუძველს წარმოადგენს მხოლოდ სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული საინფორმაციო ცნობა, თუმცა მოცემული მტკიცებულებიდან დგინდება ნ--- დ-----ეს ქ. თბილისი, დასახლება ნ-----ში და არა ქ. თბილისი, დ----- რეგისტრაციის ფაქტი, მეტიც საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს მიერ 2016 წლის 18 აპრილს გაცემული ცნობიდან გამომდინარე, მისამართზე ქ. თბილისი, დ----- - ში 1997 წლის 1 იანვრიდან 2014 წლის 8 ივლისამდე არ დგინდება არცერთი პირის რეგისტრაციის ფაქტი, დასახლებული, კი, პალატის შეფასებით გამორიცხავს სადავო ნივთის მდებარეობის მიხედვით ნ--- დ-----ის რეგისტრაციის, ხოლო აღნიშნულიდან გამომდინარე საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე მოსარგებლედ მიჩნევის ფაქტს.

ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხე - ნ--- დ-----ემ ზემოთ მოყვანილი ნორმების თანახმად, კერძოდ თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის მართლობიერება.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.4. საქართველოს 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.

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. ეს ის შემთხვევაა, როცა უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, რათა აღდგენილ იქნეს ნივთზე მისი მფლობელობის შელახული უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის შესაბამისად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

შესაბამისად, სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება სამივე გარემოების არსებობა, სარჩელი საფუძვლიანია.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ე----- ბ----- წარმოადგენს უძრავი ნივთის მდებარე ქ. თბილისი, დ----- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----) მესაკუთრეს, რომელსაც თავის მხრივ ფლობენ ბ----- ქ-----ე და ნ---- დ-----ე. ამასთან, რამდენადაც ბ----- ქ-----ემ და ნ---- დ-----ემ ვერ უზრუნველყვეს ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობის დადასტურება, შესაბამისად პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებას ბ----- ქ-----ის ნაწილში უნდა დარჩეს უცვლელი, ხოლო ნ---- დ-----ის მიმართ მიმართული მოთხოვნის ნაწილში პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყოველმხრივად, სრულად და ობიექტურად არ გამოიკვლია და სათანადოდ არ შეაფასა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტები [სსსკ-ის 105-ე მუხლის მეორე ნაწილი], რასაც შედეგად მოჰყვა არასწორი სამართლებრივი დასკვნა სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე. ამდენად, ე----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. ამ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება ე----- ბ-----ის ნ---- დ-----ის მიმართ მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე. შესაბამისად, ნ---- დ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, დასახლება ნ----- (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----) და ის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს ე----- ბ-----ს;

6. საპროცესო ხარჯები

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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან ე----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა და პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, შესაბამისად, უნდა შეიცვალოს სასამართლო ხარჯების განაწილებაც. დადგენილია, რომ ე----- ბ-----ის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით (იხ. ტ.1, ს.ფ. 15), ხოლო სააპელაციო საჩივარზე გადახდილია 160 ლარი (იხ.ტ.2), ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა შესაბამისად ნ---- დ-----ეს ბ----- ქ-----ესთან ერთად ე----- ბ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 120 ლარის ოდენობით, ასევე ნ---- დ-----ის ე----- ბ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 160 ლარის ანაზღაურება.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ე----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლით მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე----- ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ნ---- დ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, დასახლება ნ----- (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----) და ის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს ე----- ბ-----ს;

5. ბ----- ქ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

6. უცვლელად დარჩეს ბ----- ქ-----ის მიმართ მოთხოვნის ნაწილში მიღებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება;

7. ნ---- დ-----ეს ბ----- ქ-----ესთან ერთად ე----- ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 120 ლარის ოდენობით, ასევე ნ---- დ-----ეს ე----- ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 160 ლარის ანაზღაურება.

8. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

9. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), 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
გვარამია/

/ლევან