

საქმე № 330210016001281629

საქმე №28/2128-17



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

28 მარტი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

თავმჯდომარე: თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
მოსამართლეები: გოგიტა თოთოსაშვილი
გელა ქირია

სხდომის მდივანი – ნინო სოლომნიშვილი

აპელანტი - მ-----ე

წარმომადგენელი - უ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - ა-----ე

წარმომადგენელი - ნ-----ი

თავდაპირველი მოპასუხეები - ბ-----ი, ე-----ი, ნ-----ი
–ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

შეგებებული სარჩელის დავის საგანი - თანხის გადახდის სანაცვლოდ
საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.02.2017 წლის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და
შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.02.2017 წლის გადაწყვეტილებით:

1. ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა.
2. ბ-----ის, ე-----ის, ნ-----ის და მ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: ქ.თბილისი, ს-----ის ქუჩა (ყოფილი პ-----ი) #20-ში.
3. ბ-----ს, ე-----ს, ნ-----ის და მ-----ეს მოსარჩელე ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისრათ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120ლარი
4. ბ-----ის, ე-----ის, ნ-----ის და მ-----ის შეგებებული სარჩელი თანხის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათებით და საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით ქ.თბილისში, ს-----ის ქუჩა (ყოფილი პ-----ი) #20-ში, დაზუსტებული ფართი 473 კვ.მ, შენობანაგებობის ჩამონათვალი: #1 და #3 საერთო ფართი 182.95 კვ.მ (მათ შორის 1 სართ. 90.88 კვ.მ მე-2 სართული 92.07 კვ.მ) #2 ფართით 19.31, სხვა ფართი #4 (ს/კ0-----) მესაკუთრეს წარმოადგენს ა-----ე. უფლების დამდგენი დოკუმენტია 12.06.1965 წელს დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.1. ს.ფ. 14, 116)

მხარეთა შორის სადავოდ არ გამხდარა, რომ ა-----ე და მ-----ე წარმოადგენენ და-ძმას, ხოლო დანარჩენი მოპასუხეები მ-----ის ოჯახის წევრებს. მხარეთა შორის ნათესაური კავშირი, ასევე, დასტურდება მ-----ის დაბადების მოწმობით, ა.წ. გარდაცვლილი ს-----ის და ე-----ის ქორწინების მოწმობით (ს.ფ. 84, 71, 140)

2014 წლის 01 იანვარს გარდაცვლილი ს-----ე საინფორმაციო ბარათის მიხედვით 1966 წლის 17 თებერვლიდან რეგისტრირებული იყო მისმართზე

ქ.თბილისი, ს-----ის ქუჩა #20-ში. ამავე მისამართზე 1997 წლის 16 ივნისიდან რეგისტრირებულია მ-----ე, 2001 წლის 30 მაისიდან ბ-----ი (ს.ფ. 71, 70) 3.1.4 სს "თ-----ის" მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, 1996 წლის პირველადი მონაცემებით აბონენტად ფიქსირდება ს-----ე (ს.ფ. 119).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სასამართლომ არ გაიზიარა შეგებებული სარჩელის მოსარჩელის მოთხოვნა იმის შესახებ, რომ იგი წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლის ს-----ის უფლებამონაცვლეს. ვინაიდან, საქმეში არსებული მასალებით აღნიშნული გარემოება არ დასტურდება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით 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.

საქართველოს 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. აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი გამოთხოვის მართლობიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, 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 მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ.თბილისში, ს-----ის ქუჩა

(ყოფილი 3-----ი) #20-ში, დაზუსტებული ფართი 473 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: #1 და #3 საერთო ფართი 182.95 კვ.მ (მათ შორის 1 სართ. 90.88 კვ.მ მე-2 სართული 92.07 კვ.მ) #2 ფართით 19.31, სხვა ფართი #4 (ს/კ0-----) მესაკუთრეს წარმოადგენს ა-----ე. უფლების დამდგენი დოკუმენტია 12.06.1965 წელს დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.

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. გამომდინარე აღნიშნულიდან, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას სადავო უძრავი ნივთი.

"საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონის პირველი მუხლის 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. ამავე კანონის მეორე მუხლის შესაბამისად პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოსარგებლე არის 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 ანადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქონების მესაკუთრეა ა-----ე, ხოლო მ-----ე წარმოადგენს მის დას.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის დედის სადავო ფართში რეგისტრაციის საფუძველი არა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება, არამედ ამ ნივთის მესაკუთრესთან მისი ნათესაური კავშირი. აღნიშნული ურთიერთობა არ შეიცავს კანონით გათვალისწინებულ საცხოვრებელი სადგომის დათმობის ელემენტებს. შესაბამისად, შეგებებული სარჩელის მოსარჩელე მიუხედავად იმისა, რომ დედის გარდაცვალებამდე და შემდგომაც ცხოვრობს იმავე საცხოვრებელ სადგომში იგი ვერ იქნება მიჩნეული საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლის უფლებამონაცვლედ და სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.02.2017 წლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, გაუგებარია თუ რატომ არ სცნო სასამართლომ ს-----ე საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლე პირად მაშინ, როდესაც ის 17.02.1966 წლიდან 29.10.2014 წლამდე რეგისტრირებული იყო და ცხოვრობდა სადავო უძრავ ქონებაში. ამასთან, ყურადღება არ გამახვილდა იმ გარემოებაზე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად 12.06.1965 წელს ა-----ე მესაკუთრედ დაფიქსირდა მისი მამის - ე-----ის მიერ, რომელიც სოფიო და მ-----ეებთან ერთად უკვე ცხოვრობდა სადავო ბინაში.

აპელანტის მითითებით, მ-----ე არის ს-----ის უფლებამონაცვლე და იგი ა-----ესთან ერთად ცხოვრობდა სადავო ბინაში, ხოლო, აპელანტი დედასთან ერთად ცხოვრობდა ამავე ბინაში და ფიქსირდება 1977 წლიდან. აპელანტი დღემდე იხდის კომუნალურ გადასახადებს. ამასთან, ა-----ე 1980-იანი წლებიდან არ ცხოვრობს საქართველოში. მოწინააღმდეგე მხარეს კი სადავო ფართიდან მხოლოდ 61.63 კვ.მ. აქვს მოპოვებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით.

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 სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, კერძოდ,

სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათებით და საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით ქ.თბილისში, ს-----ის ქუჩა (ყოფილი 3-----ი) #20-ში, დაზუსტებული ფართი 473 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: #1 და #3 საერთო ფართი 182.95 კვ.მ (მათ შორის 1 სართ. 90.88 კვ.მ მე-2 სართული 92.07 კვ.მ) #2 ფართით 19.31, სხვა ფართი #4 (ს/კ0-----) მესაკუთრეს წარმოადგენს ა-----ე.

ა-----ე და მ-----ე წარმოადგენენ და-ძმას, ხოლო, ბ-----ი, ე-----ი და ნ-----ი მ-----ის ოჯახის წევრებს.

2014 წლის 01 იანვარს გარდაცვლილი ს-----ე საინფორმაციო ბარათის მიხედვით 1966 წლის 17 თებერვლიდან რეგისტრირებული იყო მისმართზე ქ.თბილისი, ს-----ის ქუჩა #20-ში. ამავე მისმართზე 1997 წლის 16 ივნისიდან რეგისტრირებულია მ-----ე, 2001 წლის 30 მაისიდან კი ბ-----ი.

სააპელაციო პალატა არ იზიარებს აპელანტის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ იგი უძრავ ქონებას ფლობს, როგორც საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლე პირის უფლებამონაცვლე. საქმეში არსებული მასალებით აღნიშნული გარემოება არ დასტურდება.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს შემდეგს:

"საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონის პირველი მუხლის 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. ამავე კანონის მეორე მუხლის შესაბამისად პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოსარგებლე არის 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.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქონების მესაკუთრეა ა-----ე.

ამასთან, დადგენილია გარემოებები იმის თაობაზე, რომ 2014 წლის 1 იანვარს გარდაცვლილი ს-----ე სადავო ქონებაში - ქ. თბილისი, ს-----ის ქ. N20-ში რეგისტრირებული იყო 1966 წლის 17 თებერვლიდან. მ-----ე აღნიშნულ მისამართზე რეგისტრირებულია 1997 წლის 16 ივნისიდან, ხოლო, ბ-----ი - 2001 წლის 30 მაისიდან. სადავო არ არის ფაქტობრივი გარემოებები მასზე, რომ აპელანტები ფლობენ სადავო უძრავ ქონებას და იხდიან კომუნალურ გადასახადებს.

პალატა განმარტავს, რომ აპელანტი მხარის მიერ სადავო უძრავ ქონებაში რეგისტრაციის, კომუნალური გადასახადების გადახდისა და უძრავი ნივთის ფლობის გარემოებების დადგენა უნდა ემსახურობდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონით რეგულირებული ურთიერთობების არსებობის დადგენის მიზანს, რაც გულისხმობს საცხოვრებელი სადგომის კეთილსინდისიერად, ფაქტობრივად ფლობას მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების ან სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების სამართლებრივ საფუძველზე. პალატა, ასევე, განმარტავს, რომ მესაკუთრესთან ნათესაურ კავშირში მყოფი პირებისათვის საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლედ ცნობისა და აღნიშნული უფლების რეალიზების რაიმე შეზღუდვას „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონი არ აწესებს რაც ნიშნავს იმას, რომ ნათესაურ კავშირში მყოფ პირებს შორისაც დასაშვებია არსებობდეს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის სამართლებრივ საფუძველზე წარმოშობილი ურთიერთობა თუ დადგინდება მესაკუთრესა და უძრავი ქონების (სადგომის) მფლობელს შორის ფორმალური წერილობითი ნასყიდობის ან სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის თაობაზე შეთანხმების არსებობა.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო არ არის, რომ აპელანტი მ-----ე არის უძრავი ქონების მესაკუთრის ა-----ის და, ხოლო, გარდაცვლილი ს-----ე, როგორც აპელანტი მიუთითებს მ----- და ა-----ეების - დედა. მ-----ე დედასთან ერთად - ს-----ესთან და ა-----ესთან ერთად სადავო უძრავ ქონებაში ცხოვრობდა 70-იან წლებიდან, ამასთან, 1980 წლიდან ა-----ე აღარ ცხოვრობს საქართველოში.

საქმის მასალებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ერთობლივი ანალიზით პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავო უძრავი ქონებით აპელანტისა და მისი ოჯახის წევრების მიერ სარგებლობის საფუძველია მესაკუთრესთან ნათესაური კავშირი (ოჯახის წევრობა) და არა ქონების (სადგომის) მესაკუთრის ნება სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის თაობაზე, რაც გამორიცხავს განსახილველი დავის მხარეებს შორის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის

შესახებ“ საქართველოს კანონით მოწესრიგებისა და შესაბამისად, შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

რაც შეეხება თავდაპირველ სარჩელს, პალატა განმარტავს შემდეგს:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით 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.

საქართველოს 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. აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, 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 პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მიხედვით, 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.

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

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ.თბილისში, ს-----ის ქუჩა (ყოფილი პ-----ი) #20-ში, დაზუსტებული ფართი 473 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: #1 და #3 საერთო ფართი 182.95 კვ.მ (მათ შორის 1 სართ. 90.88 კვ.მ მე-2 სართული 92.07 კვ.მ) #2 ფართით 19.31, სხვა ფართი #4 (ს/კ0-----) მესაკუთრეს წარმოადგენს ა-----ე.

მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ ა-----ე არის სადავო ქონების მესაკუთრე, ხოლო აპელანტს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს მართლზომიერად. შესაბამისად, ა-----ე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

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 საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და მიაჩნია, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ ხარჯების გადახდისგან თავისუფლდებიან მოსარჩელები „საცხოვრებელი სადგომით

სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნის თაობაზე საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობით.

ზემოაღნიშნული ნორმის შესაბამისად, აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.02.2017 წლის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
4. 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;

**თავმჯდომარე
ნიკოლაიშვილი**

თეა სოხაშვილი-

**მოსამართლეები:
თოთოსაშვილი**

გოგიტა

გელა ქირია