

საქმე №330210017001830436

საქმე №28/6982-17



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

14 მარტი, 2019 წ.

ქ.
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე - ამირან ძაბუნაძე
მოსამართლეები - ოთარ სიჭინავა; გელა ქირია

სხდომის მდივანი - თამარ ბლიაძე

აპელანტი - ნ-- ნ-----ი (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - დ----- ა-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე: მ----- ს-----ა (მოპასუხე)

წარმომადგენელი - ნ---- ლ-----ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ზიანის ანაზღაურება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ნ-- ნ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. მოსარჩელე ნ-- ნ-----ის საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, პ-----ის ქ. №7ა-ში, მე-2 სართულზე მდებარე 42.42 კვ.მ. ფართი №3

საკადასტრო კოდით 0-----, დაზუსტებული ფართობი - 197 კვ.მ.. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 20 დეკემბერს დამოწმებული ჩუქების ხელშეკრულება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება NM-----/5, დამოწმებული 2014 წლის 2 სექტემბერს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 15-16)

2.2. მოპასუხე მ----- ს-----ას საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, პ----ის ქ. №7ა-ში, მე-2 სართულზე მდებარე 51.57 კვ.მ. ფართი №5 საკადასტრო კოდით 0-----, დაზუსტებული ფართობი - 197 კვ.მ.. საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია 2012 წლის 9 თებერვლის ნოტარიულად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-----, 2013 წლის 28 იანვრის თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება N3/3946-12 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 9 თებერვალს დამოწმებული გადაწყვეტილება NM-----/5.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 86-87)

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.3. სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა ის გარემოება, რომ მოპასუხის სარგებლობაშია მოსარჩელის საკუთრებად აღრიცხული ფართის სადავო ნაწილი. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ, 2015 წლის 7 სექტემბრის ექპერტის დასკვნას N0-----, რომელზეც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას, ვინაიდან დასკვნა მომზადებული არ არის საჯარო რეესტრში დაცული ყველა მტკიცებულების შესწავლის მეთოდით (ს.ფ. 26).

საქმის განხილვისას, სასამართლომ შესთავაზა მოსარჩელეს ექსპერტიზის წარმოდგენა, რომელიც დაადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ, სასამართლოში საქმის განხილვის დროისთვის, ე.ი. 2017 წლის მდგომარეობით, მოპასუხე ფაქტობრივად ფლობს და სარგებლობს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართით, რაზეც მოსარჩელემ უარი განაცხადა და მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, კერძოდ - 2015 წლის 7 სექტემბრის ექპერტის დასკვნა N0----- საკმარისი საფუძველია სარჩელის დაკმაყოფილებისთვის.

ამასთან, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხის მიერ საქმეზე დართული, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილების ასლით საქმეზე N2/4159-14, რომელიც, მხარეთა განმარტებით, გამოტანილია იმავე დავის საგნის მიმართ, დგინდება, რომ იმავე მხარეებს შორის 2014 წელს სასამართლოში დავის განხილვისას, რომელშიც მოსარჩელე ითხოვდა მოპასუხის მიერ მოსარჩელის კუთვნილი კომერციული ფართის 27.83 კვ.მ.-ის უკანონოდ დაკავების შედეგად წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურებას, სასამართლოს მიერ დანიშნული ექსპერტიზის საფუძველზე 2012 წლის 30 ოქტომბერს გაიცა აქტი დასკვნის შედგენის შეუძლებლობის შესახებ. აქტში მითითებული იყო, რომ გამოსაკვლევი

ობიექტი მდებარეობს ქ. თბილისში, გ-----ას გამზ. 7ა-ში, მეორე სართულზე და წარმოადგენს არასაცხოვრებელ ფართს. საქმის მასალების გაცნობისას დადგინდა, რომ წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამოწერების მონაცემები ურთიერთგამომრიცხავია. აღნიშნული მასალების მიხედვით, სადავო ფართის განსაზღვრა და მითუმეტეს იმის დადგენა, თუ რომელი მხარე რა რაოდენობის ფართის მესაკუთრეა და ფაქტიური მდგომარეობით რა რაოდენობის ფართი აქვს დაკავებული ამ მასალაზე დაყრდნობით შეუძლებელია (ს.ფ. 73, აბზ. III-IV). მხარეთა განმარტებით, მითითებული გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ, მოსარჩელემ ისარგებლა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 83¹ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი უფლებით და სარჩელი გამოიხმო.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. სასამართლომ მიუთითა, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტზე რომლის თანახმად, საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია.

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.

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

სასამართლომ განმარტა, რომ 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 მართლზომიერებისათვის 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. ამდენად, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და ვერ დაადასტურა ის გარემოება, რომ მოპასუხე მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხულ ფართს ფლობს. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნას უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის ნაწილში უნდა ეთქვას უარი.

ვინაიდან ვერ დადასტურდა მოპასუხის მხრიდან სადავო უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტი, რაც ზიანის ანაზღაურების თაობაზე წარმოდგენილი მოთხოვნის საფუძველს წარმოადგენს, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას ზიანის ანაზღაურების ნაწილში მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლო გადაწყვეტილების 3.2 არასწორად ადგენს სადავო ფაქტობრივ გარემოებას. კერძოდ, მოსამართლე მიუთითებს, რომ 2015 წლის 7 სექტემბრის დასკვნა NO-----, რომელზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას, ვერ გაიზიარებს, რადგან დასკვნა თურმე მომზადებული არ არის საჯარო რეესტრში დაცული ყველა მტკიცებულების შესწავლის მეთოდით.

აპელანტის მოსაზრებით, მოსამართლეს ამ მტკიცებულების გამოკვლევის დროს რაიმე სახის კითხვა ან შენიშვნა არ დაუფიქსირებია. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ითვალისწინებს დასკვნის, ბუნდოვანების შემთხვევაში სპეციალისტის მოწვევას სასამართლო სხდომაზე და მის დაკითხვას, თუმცა აღნიშნულის საჭიროება საქმის განხილვის დროს არ გამოკვეთილა. თავად დასკვნაში ექსპერტი არ წერს, რომ დასკვნა მომზადებული არის საჯარო რეესტრში დაცული მტკიცებულებებთან შეუსაბამოდ, ასეთ შემთხვევაში, აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლოს პოზიცია ამ ფაქტობრივი დადგენის დროს არის სუბიექტური, არაკომპეტენტური, სავარაუდოდ მიკერძოებული, რადგან დასახელებულ დასკვნაში პირდაპირ არის ექსპერტის მიერ ჩაწერილი, რომ მოპასუხე ფლობს ლურჯი ფერით გაფერადებულ 83.27 კვ.მ. ფართს, ხოლო საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული აქვს 51.57 კვ.მ. იგივე პოზიციას მოპასუხე მხარე ადასტურებს საქმის განხილვის დროს თავისი ახსნა-განმარტებით და მოსარჩელის მიერ დასმულ კითხვაზე პასუხის დროს.

შესაბამისად აპელანტს მიაჩნია, რომ გადაწყვეტილების 3.2 პუნქტი არის არასწორად დადგენილი სადავო გარემოება, რომელიც წარმოადგენს ფაქტობრივ უსწორობას, რის საფუძველზედაც სასამართლოს მიერ მიღებული იქნა უკანონო გადაწყვეტილება და წარმოადგენს ამ გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლიტურ საფუძველს.

3.2. აპელანტი მიუთითებს, რომ გადაწყვეტილების 3.2 პუნქტში სასამართლო სადავო გარემოების დადგენის დროს აღნიშნავს, რომ, თითქოსდა მოსარჩელე მხარის მიმართ შეთავაზებული იქნა ექსპერტიზის დასკვნის წარმოდგენა, ასეთ ფაქტს საქმის განხილვის დროს ადგილი საერთოდ არ ჰქონია. სადავო და უდავო გარემოებების დადგენას სასამართლო ახდენს მხარეთა პოზიციების და საქმეში წარდგენილი

მტკიცებულებების საფუძველზე. მცდარი და გამოგონილი ფაქტებით ფაქტობრივი გარემოების დადგენა სადავოდ ან უდავოდ წარმოადგენს გადაწყვეტილების ფაქტობრივ უსწორობას და ამავე გადაწყვეტილების სააპელაციო სასამართლოში მოხდა სარჩელის გამოხმობა და საქმის წარმოების შეწყვეტა. აღნიშნული ადასტურებს, რომ ადგილი არ ჰქონდა პრეუდიციას, მაგრამ სასამართლო მაინც თავის უკანონო გადაწყვეტილებაში განიხილავს დასახელებულ გადაწყვეტილებას, როგორც მტკიცებულებად და იყენებს თავისი გადაწყვეტილების დასაბუთების მიზნით, მაშინ როდესაც აღნიშნული საკითხი არ განხილულა და არც მტკიცებულება გამოკვლეულა. აპელანტის მტკიცებით, სასამართლოს ეკრძალება გადაწყვეტილება დააფუძნოს ისეთი სახის მტკიცებულებებზე, რომელიც საქმის განხილვის დროს მხარეების მიერ არ გამოკვლეულა. აღნიშნული უკანონობა ადასტურებს, რომ სადავო გადაწყვეტილება მთლიანად დაფუძნებულია ფაქტობრივ უსწორობებზე და ამ გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

აპელანტი მიუთითებს, რომ მოსამართლე მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ, საერთოდ არ განიხილავს სასამართლო პროცესზე, უფრო მეტიც, დადგენილ სადავო გარემოებად მიიჩნევს 2015 წლის 7.09 ექსპერტიზის დასკვნას და ამტკიცებს, რომ ამ დასკვნას ვერ გაიზიარებს, ვინაიდან იგი „მომზადებული არ არის საჯარო რეესტრში დაცული ყველა მტკიცებულების შესწავლის მეთოდით“ აღნიშნული პოზიციას აპელანტი არ ეთანხმება. 2) 2015წ. 7.09 სახელმწიფო სასამართლო ექსპერტიზის დასკვნა მომზადებულია ქ. ბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015წ. 12.02 საქმეზე; №2/13608 განჩინების საფუძველზე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მოსარჩელის და მოპასუხის საკუთრებაში რეგისტრირებული ფართების მიხედვით მოთხოვნილია II სართულის შენობის გეგმის განსაზღვრა და ამ შენობის გეგმაზე მოსარჩელის და მოპასუხის რეგისტრირებული ფართების ადგილმდებარეობის და კონფიგურაციის განსაზღვრა და დადგენა იმისა, თუ რამდენი კვ.მ. ფართი აქვს მ. ს-----ას ფაქტობრივი ფლობით მითვისებული და უკანონოდ მფლობელობაში, რომლისთვისაც ექსპერტის მიერ გამოყენებულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მოსარჩელის და მოპასუხის რეგისტრირებული ფართების რეგისტრაციის მასალები. გაურკვეველია, სხვა რა მონაცემები;

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლო არ ახსენებს მოსარჩელის მიერ წარდგენილ ძირითად მტკიცებულებებს, მათ შორის ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013წ.28.02 კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებას, აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2014წ.24.01 ფაქტების კონსტატაციის ოქმს, რომლებითაც ერთმნიშვნელოვნად დადგენილია, რომ მ. ს-----ა სააგენტოს 2014წ. 24.02 #8-----03 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული 51,57 კვ.მ. რკალისებურფასადიანი ფართის ნაცვლად, სადაო ობიექტზე ფლობს 4. ოთხკუთდაფასადიან ორ, ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელ: 1) 16,32 კვ.მ. და 2) 73,12 კვ.მ. ფართებს და რომ ამ 73,12 კვ.მ. ფართში მდებარეობს მოსარჩელის რეგისტრირებული 37,87 კვ.მ. ფართი, მასში არსებული მრგვალი და ოთხკუთხა საყრდენ კოლონებთან ერთად, რომელსაც 2012 წლიდან უკანონოდ ფლობს და განკარგავს მოპასუხე მხარე, რითაც მოსარჩელე მხარეს ადგება მატერიალური ზიანი, ასევე მოსარჩელეს თავის კუთვნილი 42,42 კვ.მ. ფართი იპოთეკური სესხის გამო ჩადებული აქვს „საქართველოს ბანკში“ და იმის გამო, რომ ამ ფართის შემოსავლებს

იღებს სხვა პიროვნება, მოსარჩელე დგას ფართის დაკარგვის საშიშროების წინაშე.

აპელანტი მიუთითებს შემდეგ გარემოებებზე: 1) მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებული 42,42 კვ.მ. ფართი, მიღებულია გ. ნ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული 43,47 კვ.მ. ს/კ 0----- რეგისტრირებული ფართის, 42,42 კვ.მ. 0----- და 1,05 კვ.მ. 0----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ ფართებად გამიჯვნის შედეგად. 2012წ.27.01 1,05 კვ.მ. ფართი მინიჭებული საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა გ. მ-----ის და მ. ვ-----ის საკუთრების უფლებით, 2012წ. 27.01 ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მტკიცებულება: 2013წ.28.02 სასამართლო გადაწყვეტილების დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების 4.1.8 პუნქტი.

2) 2008წ. 19 ივნისს, გ-----ას გამზ. 7ა II სართულის შიდა აზომვითი ნახაზით, სართულის რეგისტრირებული ფართის საერთო რაოდენობა არის 278,30 კვ.მ. აქედან 226,73 კვ.მ. გ. ნ-----ის, ხოლო 51,57 კვ.მ. დ. ს-----ას საკუთრება. მტკიცებულება: 2013წ.28.02 სასამართლო გადაწყვეტილების დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოების 4.1.4 პუნქტი.

3) მოსარჩელის საკუთრებაში 2012წ.26.01 #8-----07 გადაწყვეტილებით სააგენტოს მიერ განხორციელებული 42,42 კვ.მ. ფართის რეგისტრაციით აღნიშნული ფართი II სართულზე მდებარეობს, რეგისტრირებული 278,30 კვ.მ. ფართის შემადგენლობაში, 226,73! კვ.მ. ფართში... მტკიცებულება: 2013წ. 28.02 სასამართლო გადაწყვეტილების დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების 4.1.4 და 4.1.9 პუნქტები.

4) 2013წ.13.02 მოსამართლის პირადი ინიციატივით მოხდა სადავო ობიექტის დათვალიერება, რომლის დროსაც მოსამართლე პირადად დარწმუნდა, რომ მ. ს-----ას საკუთრებაში სააგენტოს მიერ 2012წ. 24.08 N8-----03 გადაწყვეტილებით. რეგისტრირებული 71,82 კვ.მ. ფართი არ წარმოადგენდა ერთ სისტემაში გაერთიანებულ და ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს, არამედ იგი შედგება ორი, ერთმანეთისაგან ტიხრის კედლით გამოყოფილი ფართებისაგან, რაც სასამართლო პროცესზე თავად დაადასტურა მოპასუხის წარმომადგენელმა დ. ს-----ამ.

5) აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2014წ. 24.01 ფაქტების კონსტატაციის ოქმით მე-3 გვერდზე უტყუარად დადგენილია: „II სართულზე ასასვლელი კიბის მარცხნივ არის ერთი კარი, რომელშიც რეგისტრირებულია მოსარჩელის 70,26 კვ.მ. სხვა ფართი, ასასვლელი კიბის თავზე მდებარეობს მეორე კარი, წარწერით „იურიდიული მომსახურება“, ხოლო მეორე კარის მარჯვნივ მდებარეობს მესამე კარი, წარწერით „სილამაზის სალონი“, სადაც მოხდა ფაქტის კონსტატაცია“. მტკიცებულება: 2014წ. 24.01 აღსრულების ეროვნული ბიუროს ფაქტების კონსტატაციის ოქმი.

6) აპელანტი მიუთითებს, რომ ლ. სამხარაულის სახელობის სახელმწიფო სასამართლო ექსპერტიზის 2015წ. 7.09 დასკვნით დადგენილია: ა) მ. ს-----ას საკუთრებაში სააგენტოს მიერ 2014წ. 24.02 Nო8-----03 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული 51,57 კვ.მ. ფართი სადავო ობიექტზე საერთოდ არ არსებობს; გ) მ. ს-----ას სააგენტოს მიერ რეგისტრირებული რკალისებურფასადიანი 51,57 კვ.მ. ფართის ნაცვლად დაკავებული აქვს ოთხკუთხედასადიანი ორი, ერთმანეთისაგან კედლით გამოყოფილი: 1) 16,32 კვ.მ. და 2) 73,12 კვ.მ. ფართები, ამ 73,12 კვ.მ. ფართში მდებარეობს მოსარჩელის რეგისტრირებული 37,87 კვ.მ. ფართი და მასში მდებარე როგორც მრგვალი, ასევე

ოთხკუთხა საყრდენი კოლონები, რომელიც გადაფარული და მითვისებული აქვს მ. ს-----ას და განკარგავს უკანონოდ; გ) ექსპერტის მიერ დადგენილია ასევე, რომ მ. ს-----ას სააგენტოს მიერ კანონსაწინააღმდეგო რეგისტრაციის საფუძველზე, კერძოდ მრგვალ კოლონაზე სპეკულირებით, უკანონოდ განკარგავს მოსარჩელის რეგისტრირებულ 37,87 კვ.მ. ფართს, რითაც მოსარჩელეს ადგება მატერიალური ზიანი. ექსპერტის მიერ დადგენილია აგრეთვე, რომ მ. ს-----ა საერთოდ არ განკარგავს. სააგენტოს მიერ მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ფართს და ამის ნაცვლად ის სხვა არარეგისტრირებულ ფართთან ერთად უკანონოდ განკარგავს მოსარჩელის რეგისტრირებულ 37,87 კვ.მ. ფართს.

7) მოსარჩელის საკუთრებაში 2012წ.26.01 N8-----07 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირებული 42,42 კვ.მ. ფართის შიდა აზომვითი ნახაზით, რომლის იდენტიფიცირებაც ხდება სადავო ობიექტზე, განსხვავებით მოპასუხის რეგისტრირებული - 51,57 კვ.მ. ფართისა, ექსპერტის მიერ დადგენილია, რომ მოსარჩელის რეგისტრირებული 42,42 კვ.მ. ფართი მდებარეობს გ. მ-----ის და მ. ვ-----ის 114,05 კვ.მ. ფართის მომიჯნავედ, ვინაიდან მათ ეს ფართი შეიძინეს, მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებული 156,47 კვ.მ. ფართიდან, ერთმნიშვნელოვნად დადგენილია, რომ 114,05 კვ.მ. ფართი და მოსარჩელის 42,42 კვ.მ. ფართი ერთმანეთისაგან გამოყოფილია, მათი საზიარო ხარჯით აშენებული გამყოფი კედლით და რომ სწორედ ამ კედლის მომიჯნავედ მდებარე მოსარჩელის რეგისტრირებული 37,87 კვ.მ. ფართი, მასში მდებარე როგორც ოთხკუთხა, ასევე მრგვალი საყრდენი კოლონებით, მათ შორის გ. მ-----ისა და მ. ვ-----ის 1,05 კვ.მ. ფართიც, გადაფარული და უკანონოდ დაკავებული აქვს მ. ს-----ას ($156,47+51,57=208,04$; $114,05+4,55=118,6$; $208,04-118,6=89,44$; $89,44-51,57=37,87$) ბ) 2013წ. 28.02 სასამართლო გადაწყვეტილების დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების 4.1.6, 4.1.7, 4.1.8 პუნქტები; გ) 2015წ.7.09 ექსპერტიზის დასკვნა, დანართი N4, N5, N6.

8) სააგენტოს 2012წ.10.10. #8-----03 და 2014წ.24.02 #8-----03 გადაწყვეტილებებით რეგისტრაციაზე უარის თქმით დადგენილია, რომ მ. ს-----ა ფლობს არა რეგისტრირებულ 51,57 კვ.მ. ფართს, არამედ უკანონოდ განკარგავს რეგისტრირებულ 89,44 კვ.მ., ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელ ორ ფართს: 1) 16,32 კვ.მ. და 2) 73,12 კვ.მ. და რომ 73,12 კვ.მ. ფართში შედის მოსარჩელის რეგისტრირებული 37,87 კვ.მ. ფართი, მასში მდებარე საყრდენ კოლონებთან ერთად. გ) სააგენტოს 2014წ. 24.02 N68-----03 და N8-----03 გადაწყვეტილებები. (დამატებით იხილეთ სააპელაციო საჩივარი ტ. II, ს.ფ.104-183);

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი

განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმოკრედ 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

4.1. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მათ სამართლებრივ შეფასებებს (იხ. წინამდებარე განჩინების 2.1.- 2.4. პუნქტები).

4.2. სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჯ-----ა საქართველოს წინააღმდეგ, #7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81; Hirvisaari v. Finland, §32).*

4.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ მოსარჩელე ნ-- ნ-----ის საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, პ----ის ქ. №7ა-ში, მე-2 სართულზე მდებარე 42.42 კვ.მ. ფართი №3 საკადასტრო კოდით 0-----, დაზუსტებული ფართობი - 197 კვ.მ.. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 20 დეკემბერს დამოწმებული ჩუქების ხელშეკრულება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება NM-----/5, დამოწმებული 2014 წლის 2 სექტემბერს.

4.4. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ მოპასუხე მ----- ს-----ას საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, პ----ის ქ. №7ა-ში, მე-2 სართულზე მდებარე 51.57 კვ.მ. ფართი №5 საკადასტრო კოდით 0-----, დაზუსტებული ფართობი - 197 კვ.მ.. საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია 2012 წლის 9 თებერვლის ნოტარიულად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-----, 2013 წლის 28 იანვრის თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება N3/3946-12 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 9 თებერვალს დამოწმებული გადაწყვეტილება NM-----/5.

4.5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილების ასლით საქმეზე N2/4159-14, რომელიც, მხარეთა განმარტებით, გამოტანილია იმავე დავის საგნის მიმართ, დგინდება, რომ იმავე მხარეებს შორის 2014 წელს სასამართლოში დავის განხილვისას, რომელშიც მოსარჩელე ითხოვდა მოპასუხის მიერ მოსარჩელის კუთვნილი კომერციული ფართის 27.83 კვ.მ.-ის უკანონოდ დაკავების შედეგად წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურებას, სასამართლოს მიერ დანიშნული ექსპერტიზის საფუძველზე 2012 წლის 30 ოქტომბერს გაიცა აქტი დასკვნის შედგენის

შეუძლებლობის შესახებ. აქტში მითითებული იყო, რომ გამოსაკვლევი ობიექტი მდებარეობს ქ. თბილისში, გ-----ას გამზ. 7ა-ში, მეორე სართულზე და წარმოადგენს არასაცხოვრებელ ფართს. საქმის მასალების გაცნობისას დადგინდა, რომ წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერების მონაცემები ურთიერთგამომრიცხავია. აღნიშნული მასალების მიხედვით, სადავო ფართის განსაზღვრა და მითუმეტეს იმის დადგენა, თუ რომელი მხარე რა რაოდენობის ფართის მესაკუთრეა და ფაქტიური მდგომარეობით რა რაოდენობის ფართი აქვს დაკავებული ამ მასალაზე დაყრდნობით შეუძლებელია (ს.ფ. 73, აბზ. III-IV). მხარეთა განმარტებით, მითითებული გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ, მოსარჩელემ ისარგებლა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 83¹ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი უფლებით და სარჩელი გამოიხმო.

4.6. საქმეში წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულებით არ დასტურდება, რომ აპელანტს გააჩნია სადავო უძრავი ქონების ფლობის სამართლებრივი საფუძველი.

4.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერ 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 თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლის მოთხოვნიდან 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.**

სასამართლო განმარტავს, რომ აპელანტის მიერ **მხოლოდ იმის აღნიშვნა, რომ იგი არის სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე**, მისი კუთვნილი უძრავი ნივთის არამართლზომიერი მფლობელისაგან გამოთხოვის დამაბრკოლებელ წინაპირობას არ წარმოადგენს, ვინაიდან, **ნ-- ნ-----ს აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად შესაბამისი მტკიცებულებები არ წარმოუდგენ--**. გარდა აღნიშნულისა, 2018 წლის 24 დეკემბერს სააპელაციო პალატამ მოახდინა სადავო ობიექტის ადგილზე დათვალიერება, რომლის დროსაც ვერ დადგინდა, რომ მ. ს-- -----ა ფაქტობრივად ფლობს და სარგებლობს აპელანტის საკუთრებაში არსებული ფართით. ამდენად პალატა მიიჩნევს, რომ ნ-- ნ-----მა ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და ვერ დაადასტურა ის გარემოება, რომ მოპასუხე მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხულ ფართს ფლობს. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნას უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის ნაწილში უნდა ეთქვას უარი.

პალატა დამატებით მიუთითებს, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივი საფუძველით ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მაშასადამე, მართლზომიერი მფლობელობა მიუთითებს ობიექტურად

არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლით არსებობაში. მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობა მესაკუთრის მფლობელობიდანაა წარმოქმნილი. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერების სამართლებრივი საფუძველი.

რაც შეეხება ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთ აუცილებელ პირობას, რომ მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება, პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხემ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის მართლზომიერება.

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

ამდენად, ვინაიდან სახეზე არ იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან, არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე, არ არსებობს არც ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან 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 ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი რჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ-- ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა

კოლეგიის 2017 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

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

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.

სსს კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისთვის გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამ მკოდექსის 70-ე და 78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

თავმჯდომარე

ამირან ძაბუნძე

მოსამართლეები

ოთარ სიჭინავა

გელა ქირია