



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

06 მაისი, 2019 წ.

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

მოსამართლე _ მაია სულხანიშვილი

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - მ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----, ქ-----

მოწინააღმდეგე მხარეები _ დ---- მ-----ე, ტ----- დ-----ი

წარმომადგენელი - ქ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე მ-----ის სარჩელი მოპასუხეების - დ---
-- მ-----ისა და ტ----- დ---აშვილის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის
გამოთხოვნის მოთხოვნით, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. საჯარო რეესტრის 2009 წლის 11 აგვისტოს ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თ-----ში (ს/კ 0-----) ირიცხებოდა ნ-----ა გ-----ის საკუთრებად. ნაკვეთის ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 506 კვ.მ. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7, №8.

2.2. 2009 წლის 13 ნოემბერს, ნ-----ა გ-----მა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, მ-----ს საკუთრებაში გადასცა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თ-----ში (ს/კ 0-----).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.3. საჯარო რეესტრის 2010 წლის 27 აგვისტოს ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თ----- (ს/კ 0-----), აღრიცხულია დ----- მ-----ის საკუთრებად, 2010 წლის 23 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. საკუთრების მახასიათებლებია: ფართი 54.84 კვ.მ. 41.87 კვ.მ. საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 115 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----; შენობა-ნაგებობები №1.

2010 წლის 23 აგვისტოს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველმა მ-----მა გაყიდა და მყიდველმა, დ----- მ-----ემ 13000 აშშ დოლარად იყიდა ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე სამსართულიანი სახლში ფართი №2, ნახევარსარდაფი 41,87 კვ.მ და პირველი სართულის ნაწილი 54,84 კვ.მ.

2.4. საჯარო რეესტრის 2010 წლის 26 ოქტომბრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თ----- (ს/კ 0-----) აღრიცხულია დ----- მ-----ის საკუთრებად, 2010 წლის 23 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. საკუთრების მახასიათებლებია: ფართი 54.84 კვ.მ. საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 115 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----; შენობა-ნაგებობები №1.

2010 წლის 23 აგვისტოს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველმა მ-----მა გაყიდა და მყიდველმა, დ----- მ-----ემ 13000 აშშ დოლარად იყიდა ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე სამსართულიანი სახლში ფართი №2, ნახევარსარდაფი 41,87 კვ.მ და პირველი სართულის ნაწილი 54,84 კვ.მ.

2.5. საჯარო რეესტრის 2010 წლის 01 ნოემბრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თ----- (ს/კ 0-----) აღრიცხულია დ----- მ-----ის საკუთრებად, 2010 წლის 21 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

საკუთრების მახასიათებლებია: ფართი, სართული I, 53.31 კვ.მ. საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 115 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----; შენობა-ნაგებობები №1.

2010 წლის 21 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველმა მ-----მა გაყიდა და მყიდველმა, დ---- მ-----ემ 11000 აშშ დოლარად იყიდა ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე სამსართულიანი სახლში მის საკუთრებაში არსებული ფართიდან, რომლის საერთო ფართია 179,88 კვ.მ და ნახევარსარდაფი 52,21 კვ.მ, პირველი სართულის ფართი 53,31 კვ.მ, ფართი №2, შპს „-----ს“ მიერ აზომვითი ნახაზის მიხედვით ფართი, რომელთაც კავშირი აქვთ როგორც შიდა კიბით, ასევე ინდივიდუალური, ხოლო გამყიდველის მ----- გ-----ის საკუთრებაში რჩება ფართი №1, მეორე სართულზე 126,57 კვ.მ და ნახევარსარდაფი 52,21 კვ.მ, რომელთაც აქვთ ინდივიდუალური შესასვლელი.

2.6. საჯარო რეესტრის 2014 წლის 21 ოქტომბრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თ----- (ს/კ 0-----) აღრიცხულია დ---- მ-----ის საკუთრებად, საკუთრების მახასიათებლებია: ფართი, სართული I, 108.15 კვ.მ. საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 115 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----; შენობა-ნაგებობები №1.

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 23/08/2010 წელი. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 21/10/2010 წელი.

2.7. 2010 წლის 08 ოქტომბრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 0-----) ნახევარსარდაფი ფართით 41.87, რეგისტრირებულია გ----- დ-----ის საკუთრებაში. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 115 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----; შენობა-ნაგებობები №1.

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 04/10/2010 წელი.

2010 წლის 04 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით გამყიდველმა დ---- მ-----ემ გაყიდა და მყიდველმა გ----- დ-----მა 5000 აშშ დოლარად იყიდა თბილისში, წ-----ში, არსებულ სამ სართულიან სახლში, ნახევარ სარდაფი 41,87 კვ.მ-ის ოდენობით.

2.8. საჯარო რეესტრის 2018 წლის წლის 11 ნოემბრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 0-----) რეგისტრირებულია მ-----ის და ზ----- დ-----ს თანასაკუთრებად. შენობა-ნაგებობები №1, №2, №3, №4, №5, №6 საერთო ფართობი 46.68 (მათ შორის ნახევარსარდაფი 11 კვ.მ და I სართული

35.91 კვ.მ) რეგისტრირებულია მ-----ის საკუთრებად, ხოლო ზ----- დ-----ს საკუთრებაში აღრიცხულია №6 საერთო ფართობიდან ნახევარსარდაფი 13.59 კვ.მ.

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 247 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----; 0-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, №4, №5, №6; საერთო ფართობი 60,27 (მათ შორის ნახევარსარდაფი 24.36 და 1 სართული 35.91 კვ.მ).

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 13/11/2009 წელი; უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 07/06/2010 წელი; უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 10/10/2017 წელი; უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 27/12/2017 წელი.

2017 წლის 20 დეკემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით მ-----მა საკადასტრო კოდით 0----- შენობა №6-ის 60.27 კვ.მ-დან 13.59 კვ.მ. მის წინ არსებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად 2000 ლარად მიჰყიდა ზ----- დ-----ს. ნასყიდობის ხელშეკრულებას თან ერთვის, ი/მ თ-----ს მიერ შესრულებული ნახაზი, რომლის თანახმადაც მ-----ის საკუთრებაა შენობა №6/2 ნახევარსარდაფი და შენობა №6/2 I სართული, ფართობით 46.68 კვ.მ და 13.59 კვ.მ.

2.9. შპს „ა-----ის“ მიერ შესრულებული ნახაზის მიხედვით, ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე I სართულის ფართი №1-ის საერთო ფართია 54.84 კვ.მ, მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 40.02 კვ.მ, ხოლო აივანი 14.82 კვ.მ; სართული I, ფართი №2-ის საერთო ფართია 53.31 კვ.მ. იმავე ნახაზის მიხედვით ნახევარსარდაფის სართულის გეგმით ფართი №2-ის საერთო ფართია 41.87 კვ.მ, მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 27.82 კვ.მ, აივანი 14.05 კვ.მ. მეორე სართულის გეგმით ფართი №1-ის საერთო ფართია 126.57 კვ.მ, მათ შორის საცხოვრებელი 87.46 კვ.მ, აივანი და ტერასა 39.11 კვ.მ.

2.10. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 10 ოქტომბრის №5----- ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე სახლის 1 სართულის (ს/კ 0-----) საერთო ფართი შეადგენს 106.74 კვ.მ-ს, აღნიშნული ფართობი წარმოდგენილ საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად დ----- მ-----ის საკუთრებაშია, პირველ სართულზე სხვა ფართი არ არის.

ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე სახლის (ს/კ 0-----) ნახევარ სარდაფის 41.87 კვ.მ-ს წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად ფლობს ტ----- დ-----ი, აღნიშნულ მისამართზე ტ----- დ-----ი წარმომადგენლის მიერ მითითებული დ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართობი შეადგენს 41.87 კვ.მ-ს.

სასამართლომ განმარტა, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის

პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას ჰპოვებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე და 102.1 მუხლებში, რომელთა მიხედვითაც მოსარჩელე განსაზღვრავს, თუ სარჩელში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა რომელ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაამყაროს, ხოლო მხარეებს ევალებათ დაამტკიცონ სარჩელში და შესაგებელში მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

მტკიცებულებათა კვლევის ეტაპზე სასამართლოს უპირველესი ვალი მტკიცებულებათა იურიდიული ძალის, მათი სანდოობის განსაზღვრა, ღირებულებითი ძალის დადგენაა, რომელიც მათი შინაარსობრივი კვლევის შედეგად უნდა განხორციელდეს. სწორედ ამ კრიტერიუმით გამორჩეული თანაბარი ძალის მქონე მტკიცებულებების ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში შეფასებით ექმნება სასამართლოს შინაგანი რწმენა მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების არსებობა-არარსებობის შესახებ (სსკ-ს 105.3 მუხლი).

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, სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელემ ვერ შეძლო კუთვნილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება სათანადო მტკიცებულებების წარმოდგენის გზით, რაც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.10. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლომ მიუთითა, 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. *ჯღარკავა 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).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან შემდეგ გარემოებებზე:

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის, პირველი მუხლი იცავს საკუთრების უფლებას, კერძოდ, ყველა ფიზიკურ და იურიდიულ პირს უფლება აქვს დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით. არავის არ შეიძლება წაერთვას ქონება, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვს და იმ პირობით, რაც გათვალისწინებულია კანონით და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით. აღნიშნული მუხლის პირველი წინადადებაიდან ჩანს, რომ საკუთრების უფლება დაცულია როგორც კერძო, ასევე იურიდიული პირებისათვის. ამასთან, საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევების განხილვისათვის ევროპის სასამართლომ აღნიშნული მუხლი გაყო სამ ნაწილად. საქმეში „**სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ**“ სასამართლომ დაადგინა: „აღნიშნული დებულება მოიცავს სამ განსხვავებულ ნორმას: პირველი ნორმა, რომელიც მუხლის პირველ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული, არის საერთო ხასიათის და იცავს საკუთრებით დაუბრკოლებლად სარგებლობის უფლებას. მეორე ნორმა, რომელსაც მუხლის მეორე წინადადება ეხება, ითვალისწინებს საკუთრების ჩამორთმევის უფლებას და ამას უკავშირებს კონკრეტულ გარემოებებს. მესამე ნორმა, რომელიც მოცემულია მუხლის მეორე ნაწილში, აცხადებს, რომ სახელმწიფოებს შეუძლიათ აკონტროლონ საკუთრებით სარგებლობის უფლება საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე“.

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში „**მარქსი ბელგიის**“ წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის დამატებით ოქმის პირველი მუხლი, არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“ (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, **CASE OF MARCKX v. BELGIUM**, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება; განაცხადი - 6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

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. 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა

მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

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

ამდენად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილებიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს ეკისრება, საჯარო რეესტრის ამონაწერზე დაყრდნობით დაამტკიცოს ნივთზე საკუთრების უფლების არსებობა (რაც მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა), ასევე, ნივთის მოპასუხის მიერ ფლობის ფაქტი, რაც შეეხება მფლობელს, ამავე ნორმიდან გამომდინარე, მისი შესაგებელი შეიძლება ემყარებოდეს, როგორც ფლობის ნამდვილი, მართლზომიერი უფლების არსებობას, ისე - საკუთრების უფლების ნამდვილობას და, როგორც ერთი, ისე მეორე ფაქტის სათანადო მტკიცებულებით დადასტურება მისი მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს სამსართულიან სახლს, რომელშიც ფართებს საკუთრების უფლებით ფლობენ როგორც მოსარჩელე, ასევე მოპასუხეები, რის დასტურადაც წარმოდგენილია ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულებები. საქმეში წარმოდგენილია შპს „ა-----ის“ მიერ შესრულებული ნახაზი დამოწმებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, ასევე სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული დასკვნა, რომლის თანახმადაც, ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე სახლის I სართულის საერთო ფართი შეადგენს 106,74 კვ.მ-ს რომელიც დ----- მ-----ის საკუთრებაშია და აღნიშნულ სართულზე სხვა ფართი არ არის, ასევე ტ----- დ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართი შეადგენს 41, 87 კვ.მ-ს.

ზემოაღნიშნული მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასების შედეგად, სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოსარჩელემ ვერ დაძლია კუთვნილი მტკიცების ტვირთი

სათანადო მტკიცებულების წარმოდგენის გზით, კერძოდ, მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი შესაბამისი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ დ----- მ-----ე და ტ----- დ-----ი არამართლზომიერად ფლობდნენ და სარგებლობდნენ სწორედ მ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართით.

ამდენად, სასამართლოს შეფასებით, სახეზე არ იყო სარჩელის დაკმაყოფილებისთვის ერთ-ერთი აუცილებელი წინაპირობა - მოპასუხეების მიერ ნივთის ფლობა, რაც მოსარჩელე მხარის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვა სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები და არ გაითვალისწინა მოსარჩელის ახსნა-განმარტებები და საქმეზე დართული მტკიცებულებები, საიდანაც უტყუარად დგინდება, რომ 2009 წლიდან, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მ-----ის კერძო საკუთრებაშია თბილისი, წრომის ქ. 14-ში მდებარე სამსართულიანი საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი - N506 კვ.მ, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრებაში აღირიცხა N1,2,3,4,5,6,7,8 შენობა ნაგებობები. შემდგომში, მესაკუთრის მიერ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მოხდა გამიჯვნა მიწის ნაკვეთების და არსებული ნაკვეთი დაიყო ორ დამოუკიდებელ ნაწილად. მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლში ფართები დაიყო შემდეგი თანამიმდევრობით: ბოლო-მეორე სართული დარჩა ერთიან ფართად და შეადგენს 126.57 კვ.მ., რაც აღრიცხულია მესაკუთრე მ-----ის სახელზე. შუა, ანუ პირველი სართული დაიყო ორ ნაწილად: 54.24 კვ.მ. და 53.31 კვ.მ., ნახევარსარდაფიც დაიყო ორ ნაწილად 41.87 კვ.მ. და 52.21 კვ.მ., საიდანაც შემდეგ 2010-2014 წლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე დ----- მ-----ეს გადაეცა და მის საკუთრებაში აღირიცხა ერთიანობაში 54.84 კვ.მ. და 53.31 კვ.მ, ანუ ჯამში - 108, 15 კვ.მ. ხოლო ტ----- დ-----ს გადაეცა და მის სახელზე აღირიცხა 41.87 კვ.მ. მიუხედავად ამისა, მოწინააღმდეგე მხარეებმა აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში, მათ საკუთრებაში აღრიცხული ფართობის გარდა, მესაკუთრესთან შეუთანხმებლად, დაიკავეს გაცილებით მეტი ფართობი, ვიდრე ყიდვა-გაყიდვის გარიგებით მათ ეკუთვნოდათ და დღემდე უნებართვოდ ფლობენ აპელანტის კუთვნილ ფართს. კერძოდ, საცხოვრებელი სახლის /ს/კ0-----/ პირველი სართულის 35,91 კვ. მ. - ს უკანონოდ ფლობს დ----- მ-----ე, ხოლო ამავე შენობის ნახევარსარდაფის 11 კვ. მ.-ს ფლობს ტ----- დ-----ი. აპელანტმა მიუთითა აგრეთვე, რომ 2017 წლის დეკემბერში, სათანადო დოკუმენტაციის წარდგენის საფუძველზე საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა საკუთრებების უფლება ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე შენობა-ნაგებობა N 6-ზე, /ს/კ0-----/, რის შედეგადაც მის სახელზე აღირიცხა პირველი სართულის 35,91 კვ. მ. და ამავე შენობის ნახევარსარდაფის 11 კვ. მ. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების სამტკიცებლად მოსარჩელემ სასამართლო განხილვისას წარადგინა მ. გ-----ის მიერ მოპასუხეებზე ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე გადაცემული ქონების რეგისტრაციის

მასალებში დაცული, საჯარო რეესტრის ბეჭდებით დამოწმებული, აზომვითი ნახაზები, მთლიანი სახლთმფლობელობის შესახებ საჯარო რეესტრში დაცული ორთოფოტო და ერთიანი, ფერადი აზომვითი ნახაზი, რაზეც სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში საერთოდ არც კი უმსჯელია.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს ის შეფასება, რომ მის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი შესაბამისი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ დ----- მ-----ე და ტ----- დ-----ი არამართლზომიერად ფლობენ და სარგებლობენ სწორედ მ-----ის საკუთრებაში ფართით, წარმოადგენს ფაქტობრივ უსწორობას, ვინაიდან მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრიდან ამოღებული, ზემოაღნიშნული დოკუმენტაციით უტყუარად დასტურდება, რომ სადავო ფართები არ წარმოადგენს მოპასუხეებთან ყიდვა-გაყიდვის ობიექტს და აღნიშნული ფართები არის N 6 შენობის განუყოფელი ნაწილი.

აპელანტმა განმარტა, რომ სასამართლო სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად დაეყრდნო მოპასუხეების მიერ წარმოდგენილ საექსპერტო დასკვნას, რომელიც სრულიად შეუსაბამოა სადავო ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მასალებში დაცული, საჯარო რეესტრის ბეჭდებით დამოწმებული აზომვით ნახაზებსა და მასალებთან. ამასთან, აპელანტის შეფასებით, სამხარაულის დასკვნაში მითითებული კითხვები არასწორად იქნა დასმული და ამ საკითხებთან მიმართებაში სასამართლომ საერთოდ არ განიხილა და არ შეაფასა საჯარო რეესტრიდან ამოღებული მასალები იმის თაობაზე, რომ 2016 წელს ტ----- დ-----ი, საკუთრებაში არსებული ფართობის ზევით, ითხოვდა დამატებითი ფართის რეგისტრაციას, რაზედაც საჯარო რეესტრმა უარი უთხრა მ. გ-----ის, როგორც მესაკუთრის თანხმობის წარუდგენლობის გამო.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების 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.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

საჯარო რეესტრის 2009 წლის 11 აგვისტოს ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თ-----ში (ს/კ 0-----) ირიცხებოდა ნ-----ა გ-----ის საკუთრებად. ნაკვეთის ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 506 კვ.მ. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7, №8.

2009 წლის 13 ნოემბერს, ნ-----ა გ-----მა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, მ-----ს საკუთრებაში გადასცა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თ-----ში (ს/კ 0-----).

საჯარო რეესტრის 2010 წლის 27 აგვისტოს ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თ----- (ს/კ 0-----), აღრიცხულია დ-----მ-----ის საკუთრებად, 2010 წლის 23 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. საკუთრების მახასიათებლებია: ფართი 54.84 კვ.მ. 41.87 კვ.მ. საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 115 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.12.20.07.017; შენობა-ნაგებობები №1.

2010 წლის 23 აგვისტოს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველმა მ-----მა გაყიდა და მყიდველმა, დ-----მ-----ემ 13000 აშშ დოლარად იყიდა ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე სამსართულიანი სახლში ფართი №2, ნახევარსარდაფი 41,87 კვ.მ და პირველი სართულის ნაწილი 54,84 კვ.მ.

საჯარო რეესტრის 2010 წლის 26 ოქტომბრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თ----- (ს/კ 0-----) აღრიცხულია დ-----მ-----ის საკუთრებად, 2010 წლის 23 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

საკუთრების მახასიათებლებია: ფართი 54.84 კვ.მ. საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 115 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----; შენობა-ნაგებობები №1.

2010 წლის 23 აგვისტოს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველმა მ-----მა გაყიდა და მყიდველმა, დ-----მ 13000 აშშ დოლარად იყიდა ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე სამსართულიანი სახლში ფართი №2, ნახევარსარდაფი 41,87 კვ.მ და პირველი სართულის ნაწილი 54,84 კვ.მ.

საჯარო რეესტრის 2010 წლის 01 ნოემბრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თ----- (ს/კ 0-----) აღრიცხულია დ-----მ-----ის საკუთრებად, 2010 წლის 21 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. საკუთრების მახასიათებლებია: ფართი, სართული I, 53.31 კვ.მ. საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 115 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----; შენობა-ნაგებობები №1.

2010 წლის 21 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველმა მ-----მა გაყიდა და მყიდველმა, დ-----მ-----ემ 11000 აშშ დოლარად იყიდა ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე სამსართულიანი სახლში მის საკუთრებაში არსებული ფართიდან, რომლის საერთო ფართობია 179,88 კვ.მ და ნახევარსარდაფი 52,21 კვ.მ, პირველი სართულის ფართი 53,31 კვ.მ, ფართი №2, შპს „-----ს“ მიერ აზომვითი ნახაზის მიხედვით ფართი, რომელთაც კავშირი აქვთ როგორც შიდა კიბით, ასევე ინდივიდუალური, ხოლო გამყიდველის მ----- გ-----ის საკუთრებაში რჩება ფართი №1, მეორე სართულზე 126,57 კვ.მ და ნახევარსარდაფი 52,21 კვ.მ, რომელთაც აქვთ ინდივიდუალური შესასვლელი.

საჯარო რეესტრის 2014 წლის 21 ოქტომბრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თ----- (ს/კ 0-----) აღრიცხულია დ-----მ-----ის საკუთრებად, საკუთრების მახასიათებლებია: ფართი, სართული I, 108.15 კვ.მ. საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 115 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----; შენობა-ნაგებობები №1.

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 23/08/2010 წელი. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 21/10/2010 წელი.

2010 წლის 08 ოქტომბრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 0-----) ნახევარსარდაფი ფართით 41.87, რეგისტრირებულია გ----- დ-----ის საკუთრებაში. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 115 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----; შენობა-ნაგებობები №1.

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ქონების ნასყიდობის

ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 04/10/2010 წელი.

2010 წლის 04 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით გამყიდველმა დ----- მ-----მ გაყიდა და მყიდველმა ტ----- დ-----მა 5000 აშშ დოლარად იყიდა თბილისში, წ-----ში, არსებულ სამ სართულიან სახლში, ნახევარ სარდაფი 41,87 კვ.მ-ის ოდენობით.

საჯარო რეესტრის 2018 წლის წლის 11 ნოემბრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 0-----) რეგისტრირებულია მ-----ის და ზ----- დ-----ს თანასაკუთრებად. შენობა-ნაგებობები №1, №2, №3, №4, №5, №6 საერთო ფართობი 46.68 (მათ შორის ნახევარსარდაფი 11 კვ.მ და I სართული 35.91 კვ.მ) რეგისტრირებულია მ-----ის საკუთრებად, ხოლო ზ----- დ-----ს საკუთრებაში აღრიცხულია №6 საერთო ფართობიდან ნახევარსარდაფი 13.59 კვ.მ.

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 247 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----; 0-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, №4, №5, №6; საერთო ფართობი 60,27 (მათ შორის ნახევარსარდაფი 24.36 და I სართული 35.91 კვ.მ).

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტა უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 13/11/2009 წელი; უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 07/06/2010 წელი; უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 10/10/2017 წელი; უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 27/12/2017 წელი.

2017 წლის 20 დეკემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით მ-----მა საკადასტრო კოდით 0----- შენობა №6-ის 60.27 კვ.მ-დან 13.59 კვ.მ. მის წინ არსებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად 2000 ლარად მიჰყიდა ზ----- დ-----ს. ნასყიდობის ხელშეკრულებას თან ერთვის, ი/მ თ-----ს მიერ შესრულებული ნახაზი, რომლის თანახმადაც მ-----ის საკუთრებაა შენობა N6/2 ნახევარსარდაფი და შენობა N6/2 I სართული, ფართობით 46.68 კვ.მ და 13.59 კვ.მ.

შპს „ა-----ის“ მიერ შესრულებული ნახაზის მიხედვით, ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე I სართულის ფართი №1-ის საერთო ფართობი 54.84 კვ.მ, მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 40.02 კვ.მ, ხოლო აივანი 14.82 კვ.მ; სართული I, ფართი №2-ის საერთო ფართობი 53.31 კვ.მ. იმავე ნახაზის მიხედვით ნახევარსარდაფის სართულის გეგმით ფართი №2-ის საერთო ფართობი 41.87 კვ.მ, მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 27.82 კვ.მ, აივანი 14.05 კვ.მ. მეორე სართულის გეგმით ფართი №1-ის საერთო ფართობი 126.57 კვ.მ, მათ შორის საცხოვრებელი 87.46 კვ.მ, აივანი და ტერასა 39.11 კვ.მ.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 10 ოქტომბრის №5----- ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე სახლის 1 სართულის (ს/კ 0-----) საერთო ფართობი შეადგენს 106.74 კვ.მ-ს, აღნიშნული ფართობი წარმოდგენილ საჯარო რეესტრის

ამონაწერის შესაბამისად დ----- მ-----ის საკუთრებაშია, პირველ სართულზე სხვა ფართი არ არის.

ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე სახლის (ს/კ 0-----) ნახევარ სარდაფის 41.87 კვ.მ-ს წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად ფლობს ტ----- დ-----ი, აღნიშნულ მისამართზე ტ----- დ-----ი წარმომადგენლის მიერ მითითებული დ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართობი შეადგენს 41.87 კვ.მ-ს.

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

არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

პალატა მიუთითებს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც 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.

განსახილველ შემთხვევაში, მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ სადავო ფართების ფლობა წარმოადგენს აპელანტის მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას და მისი მტკიცების ტვირთს.

პალატა შენიშნავს, რომ საქმის მასალებით დადასტურებული არ არის მოპასუხეთა მიერ მოსარჩელის კუთვნილი სადავო ქონების ფლობის ფაქტი. განსახილველ

შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს სამსართულიან სახლს, რომელშიც ფართებს საკუთრების უფლებით ფლობენ მხარეები, რის დასტურადაც წარმოდგენილია ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულებები. საქმეში წარმოდგენილია შპს „ა-----ის“ მიერ შესრულებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამოწმებული ნახაზიც და სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული დასკვნა, რომლის თანახმადაც, ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე სახლის I სართულის საერთო ფართი შეადგენს 106,74 კვ.მ-ს რომელიც დ----- მ-----ის საკუთრებაშია და აღნიშნულ სართულზე სხვა ფართი არ არის, ასევე ტ----- დ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართი შეადგენს 41, 87 კვ.მ-ს. ამდენად, პალატა იზიარებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილების მსჯელობას მასზედ, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი შესაბამისი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ დ----- მ-----ე და ტ----- დ-----ი არამართლობიერად ფლობენ და სარგებლობენ სწორედ მ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართით.

აქვე პალატა ასევე, ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას მასზედ, თითქოსდა პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაიზიარა მისი ახსნა-განმარტება და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ შეაფასა სათანადოდ, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არ იმსჯელა მათზე და მნიშვნელობა მიანიჭა მხოლოდ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნას, რომელიც სხვა მტკიცებულებებთან შეუსაბამოა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. აგრეთვე, არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამა თუ იმ მტკიცებულების მნიშვნელობა წინასწარ არ არის განსაზღვრული და მისი ძალა და მნიშვნელობა სასამართლოს შეფასებაზეა დამოკიდებული. მტკიცებულებათა შეფასების დროს მხარეებს უფლება აქვთ, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მტკიცებულებების სარწმუნოება. მათი უტყუარობის თუ სიყალბის შესახებ მოსაზრებები შეიძლება გამოთქვან არამარტო მხარეებმა, არამედ მესამე პირებმა, აგრეთვე, სპეციალისტებმა და ექსპერტებმა, თუ ისინი მონაწილეობენ პროცესში. საბოლოოდ კი წარმოდგენილ მტკიცებულებებს აფასებს სასამართლო. ამასთან, ექსპერტის დასკვნა წარმოადგენს დასაშვები მტკიცებულების ერთ-ერთ სახეს და სასამართლო თავისი მოტივირებული გადაწყვეტილებით ასაბუთებს აღნიშნული მტკიცებულების გაზიარების ან მისი უარყოფის მართლობიერებას. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება იმავე კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, რომლის თანახმადაც, გათვალისწინებულია სასამართლოს მიერ მტკიცებულებების შეფასების წესი. კერძოდ, მოცემული მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ

ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა შეფასება სათანადოდ მოტივირებული და დამაჯერებელი უნდა იყოს. მტკიცებულებათა შეფასება ეფუძნება შეჯიბრებითობის ფარგლებში მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას და არა - სასამართლოს სუბიექტურ მოსაზრებებს, ამასთან, კონკრეტულად ექსპერტის დასკვნის შეფასებისას (იმდენად რამდენადაც იგი სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი პირის კომპეტენციას ეფუძნება), ყურადღება უნდა მიექცეს რამდენიმე გარემოებას, მათ შორის: გამოსაკვლევად მიწოდებულ მასალას, მის კვლევით ნაწილს, რადგან სწორედ კვლევითი ნაწილია ასახული საბოლოო დასკვნაში. მტკიცებულების გამოკვლევა უპირველესად გულისხმობს მისი შინაარსის სრულყოფილ შესწავლა-ანალიზს, ხოლო შემდეგ - მისი იურიდიული ძალის (დამაჯერებლობის, სარწმუნოობის) შემოწმებას (იხ. სუსგ №ას-406-383-2014; 2015 წლის 17 აპრილი).

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, პალატა თვლის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად და მართებულად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, რის შედეგადაც მიიღო დასაბუთებული გადაწყვეტილება. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ იმსჯელა არა მხოლოდ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემულ დასკვნაზე, არამედ სხვა მტკიცებულებებზეც, მათ შორის ამონაწერების თაობაზე, რომლებიც წარმოდგენილია საჯარო რეესტრიდან, ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე. მეტად მნიშვნელოვანია, ასევე, საქმეში წარმოდგენილი შპს „ა-----ის“ მიერ შესრულებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამოწმებული ნახაზებაც. აღნიშნული მტკიცებულებები სრულად გამორიცხავს მოსარჩელის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მოპასუხეები ფლობენ მის კუთვნილ ფართს.

4.3. პალატა დამატებით განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 20.03.1952წ. დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი 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. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს ქცევის შემდეგ წესს: მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადასტურებული არ არის მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ სადავო ფართების ფლობის ფაქტი. მოსარჩელემ (აპელანტმა) ვერ შეძლო დაემტკიცებინა სასარჩელო მოთხოვნების საფუძვლად მითითებული გარემოება. შესაბამისად, სახეზე არ არის სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი შემადგენლობა, კერძოდ, არ დასტურდება მოპასუხეთა მიერ სადავო ნივთის ფლობა. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით კი, პალატა განმარტავს, რომ უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს კანონიერების ფარგლებში და არა კანონმდებლობის მოთხოვნათა, სხვათა უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის ხარჯზე. ამდენად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ არსებობს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო ლ სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1-ე მუხლის 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

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 2018 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს 21 დღის ვადაში განჩინების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების 32), თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის 7ა) საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

მოსამართლე

მაია სულხანიშვილი