



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

**საქმე №2ბ/2274-18
წელი**

04 ივნისი, 2019

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლე თამარ ზამბახიძე**

სხდომის მდივანი – ოთარ ჯუგაშვილი

**აპელანტი - ნ---- ლ-----ი (მოპასუხე)
წარმომადგენელი - ა----- გ-----ე**

**მოწინააღმდეგე მხარე - გ----- კ----- (მოსარჩელე)
წარმომადგენელი - ნ----- ხ-----**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 31.01.2018წ. გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება ნ---- ლ-
-----ის მიმართ სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, ახალი
გადაწყვეტილებით ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა**

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

სასარჩელო მოთხოვნა:

**1. ნ---- ლ-----ის, ლ-----ა ხ-----სა და გ---- გ-----ის უკანონო
მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას ქ. თბილისში, ვ----- დ-----ა 3, I მ/რ,
კ-----, პირველ სართულზე მდებარე 365,49 კვ.მ. ფართი საკადასტრო**

კოდით №0----- და უძრავი ქონება გადაეცეს მესაკუთრე გ----- კ-----
---ს.

მოპასუხის პოზიცია:

2. მოპასუხე ნ---- ლ-----მა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ:

2.1. ფართი, სადაც ცხოვრობს ოჯახთან ერთად, არ მიეკუთვნება გ----- კ-----
-ს, რომელმაც თითქოსდა შეისყიდა საქართველოს ფოსტისაგან ბინა. ეს
პიროვნება არის ფოსტის თანამშრომელი და ვინაიდან ფოსტას ჰქონდა
ერთხელ მცდელობა მოპასუხის გამოსახლებისა, რომელიც შეწყდა, ფოსტას
აღარ შეეძლო ახალი სარჩელის შეტანა და ქონება ფორმალურად გადააფორმა
მოსარჩელეზე.

2.2. ფართი სადაც მოპასუხე ცხოვრობს, არის ქ. თბილისში, ვ----- დ-----ა
3, I მ/რ, კ-----, პირველ სართულზე მე-5 და მე-6 სადარბაზოებს შორის
მდებარე 155.48 კვ.მ ფართი, რომელზეც როგორც ინდივიდუალური
საკუთრების საგანზე ან ცალკე უფლების ობიექტზე, საჯარო რეესტრის
ინფორმაციით, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
11.12.2017წ. გადაწყვეტილებით:

1. გ----- კ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა.

2. ნ---- ლ-----ის, ლ-----ა ნ-----სა და გ---- გ-----ის უკანონო
მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ქ. თბილისში, ვ----- დ-----ა 3, I მ/რ,
კ-----, პირველ სართულზე მდებარე 365,49 კვ.მ. ფართი საკადასტრო
კოდით №0----- და უძრავი ქონება გადაეცა მესაკუთრე გ----- კ-----
--ს.

3.1. გ----- კ-----ის საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია
იქნეს ქ. თბილისში, ვ----- დ-----ა 3, I მ/რ, კ-----, პირველ სართულზე
მდებარე 365,49 კვ.მ. ფართი საკადასტრო კოდით №0----- . უძრავი
ქონების საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად
მიითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება 9----,
საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო, დამოწმების თარიღი: 0----- (ს.ფ. 13).

3.2. მოპასუხეები ლ-----ა ნ----- და გ---- გ-----ი გ----- კ-----ის
კუთვნილ უძრავ ქონებას ფლობენ, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება
(მხარეთა ახსნა-განმარტებები).

3.3. სხდომაზე გამოცხადებული მოპასუხეების, ლ-----ა ნ-----სა და გ---- გ-----ის, ახსნა-განმარტებებისა და მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებების საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს გარემოებას, რომ მოპასუხე ნ---- ლ-----ი ფლობს მოსარჩელე გ----- კ-----ის საკუთრებაში არსებულ სადავო უძრავ ნივთს. სასამართლო იზიარებს მოპასუხეთა თანმიმდევრულ და დეტალურ ახსნა-განმარტებას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოპასუხე ნ---- ლ-----ი ფლობს სადავო უძრავი ნივთის შემადგენელ, პირველ სართულზე მდებარე ფართს, რომელიც საქმეში წარმოდგენილ აზომვით ნახაზზეა გამოსახული და რომელიც მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენს (ს.ფ. 17, მოპასუხეთა ახსნა-განმარტება). მითითებული გარემოების საწინააღმდეგო რაიმე მტკიცებულება მოპასუხე ნ---- ლ-----ის მხრიდან წარმოდგენილი არ ყოფილა.

3.4. 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.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე არის მოსარჩელე გ----- კ-----. ამასთან, მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ ისინი უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად. ამასთან, მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შებოჭვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე. არსებობს ვინდიკაციური სარჩელის

დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მოსარჩელეს აქვს უფლება მოითხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხეების ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა. სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

აპელანტის მოთხოვნა და საფუძვლები:

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 31.01.2018წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ---- ლ-----მა და მოითხოვა მისი გაუქმება მის მიმართ სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ:

4.1. ქ. თბილისი, ვ----- დ-----ა 3, I მ/რ, ვ----- -ის საკადასტრო კოდია 0-----. აღნიშნულ კორპუსში მდებარეობს მოსარჩელის კუთვნილი ფართი საკადასტრო კოდით №0------. რაც შეეხება აპელანტის მიერ დაკავებულ 155.48 ფართს, იგი არავის სახელზე არ არის რეგისტრირებული. აღნიშნული გარემოება დასტურდება საჯარო რეესტრის N7---- წერილით, რომელშიც აღნიშნულია, რომ კორპუსში მე-5 და მე-6 სადარბაზოებს შორის არსებულ 155.48 ფართზე საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული. სასამართლო დაეყრდნო ცრუ მოწმეებს და მხარეს არ მისცა შესაძლებლობა წარედგინა მტკიცებულებები. აპელანტის მიერ წარდგენილი იქნა ქონების მართვის ეროვნული სააგენტოს 25.10.2016წ. წერილი, რომლითაც სახელმწიფო ითხოვდა მის სახელზე დარეგისტრირებულიყო სადავო კორპუსში მდებარე 155.48.კვ.მ ფართი. საჯარო რეესტრმა მიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ 1 სართულზე მდებარე 155.48 კვ.მ ფართი მოიცავს ამავე შენობაში პირველ სართულზე რეგისტრირებულ შპს „საქართველოს ფოსტის“ 365.49 კვ.მ ფართს, რომელიც ამჟამად მოსარჩელის საკუთრებაშია, ან ლეილა კაციტაძის და რაისა დარსალიას კუთვნილ 176 კვ.მ ფართს. ამის შემდეგ რეესტრმა 30.11.2016წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვიტა. აღნიშნული დოკუმენტებით დგინდება, რომ 155.48 კვ.მ ფართი, რომელიც აპელანტის მფლობელობაშია, არის სხვა ფართი.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

5. 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.

6. 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 ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

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

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

7. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ვ----- დ-----ა 3, I მ/რ, ვ-----, პირველ სართული, 365,49 კვ.მ. ფართი, საკადასტრო კოდით №0-----, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია გ----- კ-----ის (შემდგომში „მოსარჩელე“) სახელზე საკუთრების უფლებით. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება 9----, დამოწმების თარიღი: 0----- (ს.ფ. 13,14; 142-148).

8. სააპელაციო პალატას დადგენილად მიაჩნია გარემოება მასზედ, რომ

მოპასუხე ფლობს მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ნივთში შემავალ ფართს.

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 დასაბამუთებლად 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.

მხარეთა შორის სადავოა გარემოება, შედის თუ არა მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ 365,49 კვ.მ ფართში ნ--- ლ-----ის მფლობელობაში არსებული ფართი.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი იქნა სსიპ ლევან სამხარაული სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 28.01.2019წ. ექსპერტიზის დასკვნა (ტ.1, ს.ფ. 40-46).

ექსპერტის წინაშე დასმული იყო საკითხი: რამდენად შედიოდა ნ--- ლ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ფართი მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ფართში.

ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქალაქი თბილისი, დ-----ა ვ-----, I მ/რ, კ-----ში მე-5 სადარბაზოსა და მე-6 სადარბაზოებს შორის მდებარეობს გ----- კ-----ის უძრავი ქონება, რომლის გეგმა დატანილია წარმოდგენილ აზომვით ნახაზზე. აქვე აღნიშნულია, რომ ექსპერტიზის ადგილზე ჩატარების დროს ვერ მოხერხდა უძრავი ქონების შიდა ფართობის შესწავლა და შესაბამისად ვერ დადგინდა ნ--- ლ-----ის ფაქტობრივად დაკავებული ფართობის შესწავლა და მისი დამოკიდებულება გ----- კ-----ის უძრავ ქონებასთან მიმართებაში (ტ.1, ს.ფ.42).

დასკვნის კვლევიითი ნაწილში აღნიშნულია, რომ **2019 წლის 20 იანვარს მოხდა გამოსაკვლევი ობიექტის ადგილზე შესწავლა, რა დროსაც ექსპერტის მიერ შედარებულ იქნა ნახაზზე დატანილი შენობის მდგომარეობა ფაქტობრივად არსებულ მდგომარეობას. ამასთან, ექსპერტის მიერ შესწავლილი და შედარებული იქნა შენობის გარე**

პერიმეტრი, კონფიგურაცია, კარის და ფანჯრის ღიობები (ტ.1, ს.ფ.43).

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 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.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში 15.03.2019წ. გამართულ სხდომაზე დაკითხული იქნა 28.01.2019წ. დასკვნის შემდგენელი ექსპერტი ი----- ქ-----ი. **ექსპერტის განმარტებით, წარმოდგენილი ნახაზი, რომელიც საფუძვლად დაედო ფართის რეესტრში რეგისტრაციას და ერთვის ექსპერტიზის დასკვნას, მის მიერ კონფიგურაციის და ღიობების მიხედვით შედარებული იქნა ფაქტობრივად არსებულ მდგომარეობასთან. ექსპერტის მითითებით, აღნიშნულ კორპუსში, ფართის კონფიგურაციის შესაბამისად, არსებობდა 2 შესაძლო ვარიანტი, სადაც შეიძლება ყოფილიყო სადავო ფართი, თუმცა დამატებით ღიობების თანხვედრა მოხდა მხოლოდ ერთ ვარიანტთან და ექსპერტმაც დასკვნაში მიუთითა აღნიშნული სადარბაზოები, რომელთა შორისაც მდებარეობდა ფართი (15.03.2019წ. სხდომის ოქმი, 13:23:18 -13:25:03). ექსპერტის ჩვენებით, მოსარჩელის სახელზე აღრიცხული ფართი განთავსებულია მე-4 სადარბაზოსა და მე-6 სადარბაზოებს შორის. აქვე ექსპერტმა დაადასტურა, რომ აღნიშნული ფართში შედის მე-5 სადარბაზო, ხოლო რაც შეეხება მე-6 სადარბაზოს, მე-6 სადარბაზოს ის მხარე, რომელიც არის მე-5 სადარბაზოსკენ - შედის ამ ფართში, ხოლო მე-6 სადარბაზოს ის მხარე, რომელიც მე-7 სადარბაზოსკენ გრძელდება, ფართში არ შედის (13:26:05-13:26:53).**

თავად აპელანტიც მის მიერ დაკავებულ ფართს აღწერს, როგორც მე-5 და მე-6 სადარბაზოებს შორის არსებულ 155.48 კვ.მ ფართს (იხ.: შესაგებელი, ტ.1, ს.ფ. 49, სააპელაციო საჩივარი, ტ.1, ს.ფ. 126). ამავე მონაცემებით - მე-5 და მე-6 სადარბაზოებს შორის არსებულ 155.48 კვ.მ ფართზე ითხოვდა აპელანტი ინფორმაციას საჯარო რეესტრიდანაც, რის პასუხადაც მოპასუხეს ეცნობა, რომ მითითებულ ფართზე, როგორც ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე ან ცალკე უფლების ობიექტზე, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ იყო (ტ.1, ს.ფ.60).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ აპელანტის მიერ დაკავებული ფართი, რომელსაც თავად აპელანტი

მიუთითებს როგორც მე-5 და მე-6 სადარბაზოებს შორის არსებულ 155.48 კვ.მ ფართს, შედის მოსარჩელის საკუთრებაში რიცხულ 365.49 კვ.მ ფართში, რომელიც როგორც ექპერტიზის დასკვნით დგინდება - განთავსებულია მე-4 სადარბაზოსა და მე-6 სადარბაზოებს შორის.

მოპასუხის მიერ სადავო ნივთის ფლობასთან მიმართებაში პალატა ყურადღებას ამახვილებს პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოპასუხის მიერ წარდგენილ შესაგებებლზე, კერძოდ:

მოპასუხე მიუთითებს მოსარჩელის საკუთრების უფლების ფორმალურობაზე და განმარტავს, რომ მოსარჩელე არის ფოსტის თანამშრომელი და ვინაიდან ერთხელ ფოსტას უკვე ჰქონდა სასამართლო წესით გამოსახლების მცდელობა, რომელიც შეწყდა, ფოსტას აღარ შეეძლო სარჩელის შეტანა გამოსახლებაზე, მან ფორმალურად გადააფორმა ვინმე გ----- კ-----ზე ბინა (ტ.1, ს.ფ.49). ანუ მოპასუხე არაპირდაპირ აღიარებს ფაქტს მასზედ, რომ იგი ფლობს მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სააპელაციო პალატას დადგენილად მიაჩნია გარემოება მასზედ, რომ მოპასუხე ფლობს მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ნივთში შემავალ ფართს.

რაც შეეხება გარემოებას მასზედ, რომ მე-5 და მე-6 სადარბაზოებს შორის არსებულ 155.48 კვ.მ ფართზე, როგორც ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე ან ცალკე უფლების ობიექტზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის (ტ.1, ს.ფ.141), აღნიშნული არ შეიძლება გახდეს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების წინაპირობა, რადგან დადგინდა გარემოება მასზედ, რომ ეს ფართი შედის მოსარჩელის სახელზე აღრიცხულ 365,49 კვ.მ. ფართში.

9. პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებას მასზედ, რომ მოპასუხეს არა აქვს სადავო ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სადავოდ მიჩნეული უფლების კანონიერება უნდა დამტკიცდეს. დარღვეული უფლების დაცვა მხარეს კონკრეტულ ფაქტებზე დაყრდნობით შეუძლია და ამ ფაქტების მითითება მისივე მოვალეობაა. ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ფაქტების მიმთითებელ მხარეებს ეკისრებათ. გამონაკლისს წარმოადგენს მატერიალური სამართლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ამა თუ იმ ნორმით განსხვავებულადაა მოწესრიგებული. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ

ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი. მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს მის მიერ სადავო ნივთის ფლობის მართლზომიერების დადასტურება.

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

დადგენილია, რომ მოპასუხე წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის მფლობელს.

პალატას მიაჩნია, რომ მოპასუხემ **სასამართლოს ვერ წარუდგინა მისი მხრიდან უძრავი ქონების ფლობის მართლზომიერების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება. შესაბამისად, ის უკანონოდ ფლობს უძრავ ქონებას. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის,** შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები და გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან.

მოსარჩელე უფლებამოსილია განახორციელოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლით გათვალისწინებული უფლების რეალიზება. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მართებულად დაკმაყოფილდა მესაკუთრის სარჩელი. არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

10. პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო საჩივრით აპელანტი პრეტენზიას აცხადებდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 31.01.2018წ. განჩინებაზე, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მოპასუხის წარმომდგენლის, ა----- გ-----ის შუამდგომლობა მტკიცებულებების დართვის თაობაზე. ამავე დროს აპელანტი შუამდგომლობდა სააპელაციო სასამართლოს მითითებული დოკუმენტები თავად დაერთო საქმეზე მტკიცებულების სახით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 06.11.2018წ. საოქმო განჩინებით შუამდგომლობა დოკუმენტების მტკიცებულებად დართვის თაობაზე დაკმაყოფილდა და სააპელაციო საჩივარზე თანდართული მტკიცებულებები: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 ოქტომბრის ბრძანება დანართით, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან ამოღებული მონაცემები, მათ შორის წერილი და ამონაწერები, მტკიცებულების სახით დაერთო საქმეს (ტ.2, ს.ფ.18). ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტს აღარ გააჩნია თბილისის საქალაქო

სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 31.01.2018წ. განჩინების გაუქმების მიმართ ინტერესი.

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

12. აპელანტი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გათავისუფლებულია სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:
სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ--- ლ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 31.01.2018წ. გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.

მოსამართლე:

**თამარ
ზამბახიძე**