



თბ-----ის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

29 მაისი, 2019 წელი
-ი

ქალაქ თბ-----

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემდეგი შემადგენლობით

თავმჯდომარე, მომხსენებელი - გელა ქირია
მოსამართლეები - ლევან გვარამია, გოგიტა თოთოსაშვილი

სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი

აპელანტები - კა----- მა-----ი (მოსარჩელე; მოპასუხე შეგებებულ სარჩელზე); ლა--- უზ-----ი, ნი--- მა-----ი, ან--- მა-----ი (მოპასუხეები შეგებებულ სარჩელზე)

მოწინააღმდეგე მხარე - ეკ-----ე მა-----ი (მოპასუხე; შეგებებული სარჩელის ავტორი)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 03 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობა კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ (ძირითად სარჩელში); უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა (შეგებებულ სარჩელში)

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახა--- გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 03 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, კა----- მა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. დაკმაყოფილდა ეკ-----ე მა-----ის შეგებებული სარჩელი. კა----- მა-----ის, ნი--- მა-----ის, ან--- მა-----ის და ლა---უშ-----ის მართლსაწინააღმდეგო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბ-----ში, კნ-----ის N3-, ს/კ 0----- 1/1 შენობა-ნაგებობა საცხოვრებელი ფართით 56.62 კვ.მ, სარდაფი 19.82 კვ.მ, სველი წერტილი 2.18 კვ.მ. და იგი გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს ეკ-----ე მა-----ს.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. მოსარჩელე კა----- მა-----ი 1988 წლიდან რეგისტრირებულია და 1970 წლიდან ცხოვრობს უძრავ ქონებაში, მდებარე: ქ. თბ-----ი, კნ-----ის N3--ში მდებარე 56.62 კვ.მ. სადგომში, რომელიც შედგება 2 ოთახის, სამზარეულოსა და სათავსოსაგან, ასევე 19.82 კვ.მ. სარდაფისაგან.

2.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის 06.07.2009 წელს მომზადებული ცნობა-დახასიათებით, კნ-----ის ქუჩა N3--ში მდებარე უძრავი ქონება შედგება 643 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწისაგან, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ნი----- მა-----ი 1----- წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, ასევე მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ლი--- ნი---ნ-----ი.

1994 წლამდე მიწის ფართობი წარმოადგენდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ ფართს. მესაკუთრეებად მითითებულნი იყვნენ აკ--- მა-----ი, ნი----- მა-----ი, ლი--- ნი---ნ-----ი, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1975 წელს შედგენილი სააღსრიცხვო ბარათი.

1994 წლის შემდეგ 24-24 კვ.მ. ფართის მესაკუთრეებად მითითებულნი არიან აკ--- მა-----ი, ნი----- მა-----ი, ლი--- ნი---ნ-----ი.

2.3. ნი----- მა-----ი იყო მოსარჩელის მამის ჯე--- მა-----ის მამა, ანუ მოსარჩელის პაპა მამის მხრიდან.

2.4. ჯე---- მა-----ი რეგისტრირებული იყო და ცხოვრობდა აღნიშნულ მისამართზე 29.12.1964 წლიდან;

2.5. ნი----- მა-----ი გარდაიცვალა 07.07.1996 წელს;

2.6. ჯე---- მა-----ი გარდაიცვალა 04.09.2011 წელს;

2.7. მოსარჩელე კა----- მა-----ი არის აბონენტი და კომუნალური გადასახადების გადამხდელი;

2.8. სადავო 56.62 კვ.მ. სადგომი ექსპერტის მიერ შეფასებულია 29000 ლარად;

2.9. ქ. თბ-----ში, კნ-----ის N3--ში მდებარე უძრავი ქონება 10.05.2013 წლიდან აღრიცხულია ეკ-----ე მა-----ის საკუთრებად სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე;

2.10. მოპასუხეები კა----- მა-----ი და ლა--- უმ-----ი, რომლებიც არიან მეუღლეები, არასრულწლოვან შვილებთან ნი--- მა-----თან და ან---- მა-----თან ერთად ცხოვრობენ ეკ-----ე მა-----ის საკუთრებად აღრიცხულ სადაო უძრავ ქონებაში;

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.11. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელესა უძრავი ქონების წინა მესაკუთრეს შორის 1970 წელს არ დადებულია სადაო უძრავი ქონების 15 000 რუბლად ნასყიდობის ზეპირი ან/და წერილობითი ხელშეკრულება და მოსარჩელეს ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში გამყიდველისათვის არ გადაუხდია 15000 რუბლი, რადგან აღნიშნული ფაქტის დასადასტურებლად, გარდა საკუთარი ახსნა-განმარტებისა, რაც სადაო გახდა მოპასუხე მხარემ, მოსარჩელეს სხვა მტკიცებულებაზე არ მიუთითებია.

2.12. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თბ-----ში, კნ-----ის ქუჩა N3--ში მდებარე ლიტერ - ა-ში სადაო სადგომის საერთო ფართობი 56.62 კვ.მ. მესაკუთრეს არ წარმოადგენდა ნი----- მა-----ი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე, სარჩელში და ახსნა-განმარტებისას უთითებდა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტექნიკური ინვენტარი---ციის სამსახურის საარქივო ბაზაში დაცულ მონაცემთა საფუძველზე მომზადებული ცნობა-დახასიათებით ნი----- მა-----ზე აღრიცხული სადავო შენობა - ნაგებობები საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო ტექნიკური---ციის

ბიუროში ნი----- მა-----ზე, რის დასადასტურებლადაც მოსარჩელე მხარეს წარმოდგენილი ჰქონდა ცნობა-დახასიათება, რაც სასამართლომ არ გაიზიარა, ვინაიდან წარმოდგენილი ცნობა-დახასიათების ანა—ზის საფუძველზე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნი----- მა-----ზე NT-----8 ცნობა-დახასიათების მიხედვით უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე არ ირიცხებოდა სადავო ლიტერ ა-ში მდებარე სადგომი, შესაბამისად იგი ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე შენობა-ნაგებობების მესაკუთრეს არ წარმოადგენდა.

2.13. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხეები კა----- მა-----ი, ლა— უშ-----ი, ნი--- მა-----ი და ან--- მა-----ი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობდნენ მოსარჩელე ეკ-----ე მა-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხეები მიუთითებდნენ, რომ მათ სადავო უძრავი ქონება დაკავებული ჰქონდათ მართლზომიერად, რადგანაც მხარეთა შორის წარმოიშვა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონით რეგულირებული ურთიერთობები და მოპასუხეები იყვნენ ამ კანონის მიზნებისათვის მოსარგებლეები, თუმცა აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები მათ მიერ საქმის განხილვის დროს ვერ დადასტურდა სათანადო მტკიცებულებებით.

სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 312.1 მუხლის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობდა უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

შესაბამისად, ვინაიდან არსებული მდგომარეობით რეესტრის ჩანაწერების თანახმად უძრავი ქონების მესაკუთრედ მოსარჩელე ეკ-----ე მა-----ი ფიქსირდებოდა, მოპასუხეები ვერ იქნებოდნენ მიჩნეულნი სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელებად.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.14. თავდაპირველ სარჩელთან დაკავშირებით

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე სარჩელში მიუთითებდა, რომ მას სადავო ფართზე მფლობელობა მიღებული ჰქონდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე და, შესაბამისად, იგი ამ კანონით გათვა—სწინებულ მოსარგებლეს წარმოადგენდა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილი იყო, რომ მოსარჩელემ სადავო სახლში ცხოვრების უფლება მიიღო პაპის-ნი----- მა-----ის თანხმობით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ 04.05.2015 წლის №ას-880-842-2014 განჩინებით დადგენილი პრაქტიკით შვილიშვილისა და მისი ოჯახის წევრების პაპის სახლში ცხოვრება და რეგისტრაცია, ამ უკანასკნელის თანხმობით, ჩვეულებრივი მოვლენა იყო ჩვენს ქვეყანაში დამკვიდრებული საოჯახო-ნათესაური ურთიერთობებიდან და მფლობელობა ეფუძნებოდა მემკვიდრეობით-სამართლებრივ ნორმებს და არა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ სპეციალური კანონიდან გამომდინარე ურთიერთობებს. ამ პრეზუმფციის გაქარწყლების ტვირთი ეკისრებოდა მოსარჩელეს, ანუ მას უნდა ედასტურებინა ის გარემოება, რომ ასეთი ხარისხის ნათესაური კავშირის მიუხედავად, მხარეთა შორის ურთიერთობა ზემოხსენებული სპეციალური კანონით დარეგულირებას ექვემდებარებოდა. მოსარჩელის მოსაზრებით, სადავო სახლში რეგისტრაციისა და კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტი ადასტურებდა მხარეთა შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების არსებობას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მშობლები და შემდგომ მისი ოჯახი საცხოვრებელ სადგომში მამკვიდრებლის - პაპის ნი----- მა-----ის ნებით ცხოვრობდნენ. შესაბამისად, ზემოხსენებული კანონის მიზნიდან და მისი განმარტებიდან გამომდინარე, დაუშვებელი იყო სამემკვიდრეო და ამ კანონით გათვა—სწინებული უფლება-მოვალეობების დუბლირება, ანუ ორივე სამართალურთიერთობის ერთდროულად არსებობა, რადგან მემკვიდრეობითი სამართა— გამორიცხავს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილ ურთიერთობებს.

აქედან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს, მის მშობლებს და შემდგომში მოსარჩელის ოჯახს საცხოვრებელი სადგომი დაკავებული ჰქონდათ მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლის გარეშე.

რაც შეეხება იმ ფაქტობრივ გარემოებას, თუ ვისი ხარჯით მოხდა საცხოვრებელი სადგომის გაუმჯობესება, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ასეთი ფაქტობრივი მოცემულობის შემთხვევაში ამ გარემოებას უშუალო კავშირი არ ჰქონდა ძირითადი და შეგებებული სარჩელით დაყენებული სასარჩელო მოთხოვნების გადაწყვეტისათვის. სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო სახლში მოსარჩელის რეგისტრაციისა და კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტი ზემოხსენებული პრეზუმფციის

გასაქარწყლებლად საკმარისი არ იყო. ეს ფაქტები საკმარისი იქნებოდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების არსებობის დასადასტურებლად იმ მესამე პირებთან მიმართებაში, რომლებიც საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესთან ახლო ნათესაურ კავშირში არ იმყოფებიან.

სასამართლოს მოსაზრებით, საცხოვრებელ სადგომში ასეთი პირების ხანგრძლივი დროით რეგისტრაციასა და მათ მიერ კომუნალური გადასახადების გადახდას შეიძლება ჰქონდეს სწორედ ის ახსნა, რომ მათ სადგომის მესაკუთრესთან დადებული აქვთ გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ. სწორედ ამ პრეზუმფციას ეფუძნება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის დანაწესი იმის შესახებ, რომ გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს სადავო საცხოვრებელ სახლში რეგისტრაციითა და კომუნალური გადასახადების გადახდით. ამასთან, როგორც ზემოთ აღინიშნა, ეს ფაქტები საკმარისია საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების არსებობის დასადასტურებლად ზემოხსენებულ მესამე პირებთან მიმართებაში, მაგრამ არაა საკმარისი პაპისა და (შვილის) შვილიშვილის შემთხვევაში, მით უფრო იმ ვითარებაში, როდესაც შვილიშვილის მშობლებიც თავიდანვე ერთ სახლში ცხოვრობდნენ პაპასთან ერთად.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება შესაძლებელია არსებობდეს ახლო ნათესაურ კავშირში მყოფ პირთა შორისაც, მაგრამ ასეთ შემთხვევაში სპეციალური კანონით მოწესრიგებული გარიგების არსებობის ფაქტი შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ ისეთი მტკიცებულებებით, რომლებიც ამ სადავო გარემოებას უტყუარად დაადასტურებენ (მაგა—თად: წერილობით შედგენილი გარიგებით საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებით და სხვა).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილი იყო, რომ მოსარჩელესა და უძრავი ქონების წინა მესაკუთრეს შორის 1970 წელს არ დადებულია სადაო უძრავი ქონების 15000 რუბლად ნასყიდობის ზეპირი ან/და წერილობითი ხელშეკრულება და მოსარჩელეს ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში გამყიდველისათვის არ გადაუხდია 15000 რუბლი. შესაბამისად, საქმის მასალებით არ დადასტურდა, რომ მხარეთა შორის წარმოიშვა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას

წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონით რეგულირებული ურთიერთობები.

ამასთან გასათვალისწინებელი იყო ის გარემოება, რომ თუნდაც არ ყოფილიყო მხარეთა შორის ნათესაური კავშირი მათ შორის ვერ დაიდებოდა სადგომზე სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგება, ვინაიდან მფლობელობა წარმოადგენდა საკუთრების უფლების შემადგენელ ნაწილს და ვინაიდან ნი----- მა-----ი არ იყო სადგომის მესაკუთრე, კერძოდ, სადგომი მის სახელზე აღრიცხული იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე (უკანონო მშენებლობა) იგი არარსებულ უფლებას ვერ განკარგავდა ვერც მოსარჩელეზე და ვერც მის წინაპრებზე აღმავა— ხაზით. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე არ წარმოადგენდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის 2.1 მუხლის „ა“ პუნქტში განმარტებულ მოსარგებლეს, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლობის გამო არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

შეგებულ სარჩელთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170.1 მუხლზე, რომლის 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 172.1 მუხლით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული მუხლის ანა—ზიდან გამომდინარე, მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი გამოსთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი ფაქტობრივ გარემოებათა ერთობლიობა: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე უნდა ახორციელებდეს მფლობელობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312.1 მუხლით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ

დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4.1 მუხლზე, რომლის თანახმად, 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.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, რომ სადავო უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბ-----ში, კნ-----ის N3--ში საჯარო რეესტრში ირიცხებოდა ეკ-----ე მა-----ის საკუთრებად, სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე და რომ მოპასუხეები ფლობდნენ აღნიშნულ ფართს, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მხარემ წარმატებით გაართვა მის მიერ სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ტვირთს, ხოლო მოპასუხემ, ვერ დაადასტურა მის მისი მტკიცების საგანში შემაჯა— გარემოება, რომ სადავო ფართს ფლობდა სამართლებრივი საფუძვლით. რის გამოც სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზე იყო სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

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

გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა, მისი საფუძვლიანობის გამო უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, მართა—ა გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე კა----- მა-----ი წარმოადგენდა აბონენტს და გადასახადების გადამხდელს, თუმცა არ მიუთითებია იმ ფაქტზე, რომ კა----- მა-----ი იყო მის მიერ დაკავებულ საცხოვრებელი სადგომის ცალკე დამოუკიდებელ აბონენტად რეგისტრირებული.

3.2. სასამართლომ არასწორად მიუთითა, რომ მოსარჩელესა უძრავი ქონების

წინა მესაკუთრეს შორის 1970 წელს არ დადებული სადაო უძრავი ქონების 15000 რუბლად ნასყიდობის ზეპირი ან/და წერილობითი ხელშეკრულება და მოსარჩელეს ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში გამყიდველისათვის არ გადაუხდია 15000 რუბლი.

აპელანტის განმარტებით, აღნიშნული გარემოება, გარდა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა (საბინაო წიგნი, ელ.ენერგიის გადახდის ქვითრები), მოსარჩელეს უნდა დაედასტურებინა მოწმეთა ჩვენებებით, რაც სასამართლომ უკანონოდ არ დააკმაყოფილა.

3.3. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ სადაო საცხოვრებელი სადგომი მდებარეობდა ლიტერ "ა"-ში. აღნიშნული ფაქტი კი სრულიად ცვლის გადაწყვეტილების დასაბუთებას.

3.4. სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს კანონი "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ." ამასთან, აპელანტის მოსაზრებით გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებული უზენაესი სასამართლოს განჩინებით დადგენილი პრაქტიკა არ შეიძლება გავრცელდეს არსებულ ურთიერთობაზე.

3.5. აპელანტის მითითებით, ასევე უკანონოა გადაწყვეტილება შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, ვინაიდან მოსარჩელე არის სადაო უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი - კანონიერი მოსარგებლე „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ კანონიდან გამომდინარე.

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 ეთანხმება და იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და დამატებით განმარტავს შემდეგს:

4.2. პალატა ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება ძირითადად იმ დასკვნებს ეფუძნება, რომ:

4.2.1. 08.05.2017 წელს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბ-----ში, კნ-----ის ქ. N3--ში (ს/კ 0-----), საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ეკ-----ე მა-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: სამკვიდრო მოწმობა N120064512, დამოწმების თარიღი: 25.01.2012 წ. ხოლო, უფლების რეგისტრაციის თარიღია: 10.05.2013 წ.;

4.2.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის 06.07.2009 წელს მომზადებული ცნობა-დახასიათებით, კნ-----ის ქუჩა N3--ში მდებარე უძრავი ქონება შედგება 643 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწისაგან, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ნი----- მა-----ი 1----- წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, ასევე მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ლი--- ხი---ნ-----ი.

1994 წლამდე მიწის ფართობი წარმოადგენდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ ფართს. მესაკუთრეებად მითითებულნი იყვნენ აკ--- მა-----ი, ნი----- მა-----ი, ლი--- ხი---ნ-----ი, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1975 წელს შედგენილი სააღსრიცხვო ბარათი.

1994 წლის შემდეგ 24-24 კვ.მ. ფართის მესაკუთრეებად მითითებულნი არიან აკ--- მა-----ი, ნი----- მა-----ი, ლი--- ხი---ნ-----ი. შენობა-ნაგებობა ლიტერ - ა (საცხოვრებელი), სართული 1, ფართობი საერთო 23.99 კვ.მ, საცხოვრებელი 16.99. კვ.მ, დამხმარე 7 კვ.მ, სხვა 96.41 კვ.მ. ლიტერ - ბ (საცხოვრებელი) სხვა 177.16 კვ.მ. ლიტერ - კ-დ-მ-ზ (დამხმარე) სხვა 140 კვ.მ.

ინდივიდუალური საკუთრების საგანი:

მესაკუთრე აკ--- მა-----ი: უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თბ-----ის საოლქო სასამართლოს გადაწყვეტილება 04.07.2002 წ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; ლიტერი - ა-დან 15.99 კვ.მ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება 06.06.2003 წ.

მესაკუთრე ნი----- მა-----ი: საცხოვრებელი ფართობის წილი 1/2 უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ნასყიდობის ხელშეკრულება 17.07.1953 წ.

მესაკუთრე ლი--- ნი---ნ-----ი: საცხოვრებელი ფართობის 1/2 წილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ნასყიდობის ხელშეკრულება 17.07.1953 წ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 31.03.2017 წელს მომზადებული ცნობა-დახასიათებით, კნ-----ის ქუჩა N3--ში მდებარე უძრავი ქონება შედგება ფაქტობრივი ფართობი 643 კვ.მ. ლიტერ "ა", საცხოვრებელი, სართულების რაოდენობა 1, საერთო ფართი 23.89 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი 15.99 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 96.41 კვ.მ. ლიტერ "ბ", საცხოვრებელი, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 177.16 კვ.მ. ლიტერ "მ-მ¹-ვ-ვც" დამხმარე, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 130 კვ.მ.

ნაკვეთი მესაკუთრე/მოსარგებლების აღწერა:

ნი----- მა-----ი ფართობი დოკუმენტით 621, მიწის ფართი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 1994 წლიდან 24 კვ.მ.

ლი--- ნი---ნ-----ი ფართობი დოკუმენტით 621, მიწის ფართი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 1994 წლიდან 24 კვ.მ.

აკ--- მა-----ი, მიწის ფართი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 1994 წლიდან 24 კვ.მ. ბინა:

მესაკუთრეები/მოსარგებლების აღწერა 1/2 ლი--- მა-----ი, 1/2 ნი----- მა-----ი, ლიტერ - ა-დან 15.99 კვ.მ. აკ--- მა-----ი.

არასასოფლო სამეურნეო მიწისაგან, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ნი----- მა-----ი 1----- წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, ასევე მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ლი--- ნი---ნ-----ი. 1994 წლამდე მიწის ფართობი წარმოადგენდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ ფართს. მესაკუთრეებად მითითებულნი იყვნენ აკ--- მა-----ი, ნი----- მა-----ი, ლი--- ნი---ნ-----ი, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1975 წელს შედგენილი სააღსრიცხვო ბარათი. 1994 წლის შემდეგ 24-24 კვ.მ. ფართის მესაკუთრეებად მითითებულნი არიან აკ--- მა-----ი, ნი----- მა-----ი, ლი--- ნი---ნ-----ი. შენობა-ნაგებობა ლიტერ - ა (საცხოვრებელი), სართული 1, ფართობი საერთო 23.99 კვ.მ, საცხოვრებელი 16.99. კვ.მ, დამხმარე 7 კვ.მ, სხვა 96.41 კვ.მ. ლიტერ - ბ (საცხოვრებელი) სხვა 177.16 კვ.მ. ლიტერ - კ-დ-მ-ზ (დამხმარე) სხვა 140 კვ.მ. ინდივიდუალური საკუთრების საგანი აკ--- მა-----ი; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თბ-----ის საოლქო სასამართლოს გადაწყვეტილება 04.07.2002 წ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ლიტერი - ა- დან 15.99 კვ.მ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება 06.06.2003წ. მესაკუთრე ნი----- მა-----ი საცხოვრებელი ფართობის წილი 1/2 უფლების დამადასტურებელი

დოკუმენტი ნასყიდობის ხელშეკრულება 17.07.1953 წ. მესაკუთრე ლი--- ნი---
ნ-----ი საცხოვრებელი ფართობის 1/2 წილი უფლების დამადასტურებელი
დოკუმენტი ნასყიდობის ხელშეკრულება 17.07.1953 წ. (ტომი 1; ს.ფ. 40-41 -
ცნობა დახასიათების ასლი);

4.2.3. უდავოა, რომ ნი----- მა-----ი (გარდაიცვალა 07.07.1996 წელს) იყო
მოსარჩელე კა----- მა-----ის პაპა, კერძოდ, კი მამის ჯე--- მა-----ის
მამა. ჯე--- მა-----ი (გარდაიცვალა 04.09.2011წელს) რეგისტრირებული
იყო და ცხოვრობდა აღნიშნულ მისამართზე 29.12.1964 წლიდან.
შეგებებული სარჩელით მოპასუხეები კა----- მა-----ი და ლა--- უშ-----
ი, არიან მეუღლეები, რომლებიც არასრულწლოვან შვილებთან ნი--- მა-----
---თან და ან--- მა-----თან ერთად ცხოვრობენ ეკ-----ე მა-----ის
საკუთრებად აღრიცხულ სადაო უძრავ ქონებაში. ამდენად, საქმის
მასალებით დასტურდება აწ. გარდაცვლილი ნ. მა-----სა და კ. მა-----ს
შორის ნათესაური კავშირი;

4.2.4. კა----- მა-----ი არის აბონენტი და კომუნალური გადასახადების
გადამხდელი;

4.2.5. საქმის მასალებით არ დგინდება, რომ მოსარჩელე ჯე--- მა-----ის,
როგორც სადავო ფართის მოსარგებლის უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს;

4.3. კა----- მა-----მა სასამართლოში აღძრული სარჩელით მოითხოვა
მოპასუხე ეკ-----ე მა-----ისათვის 7250 ლარის (სადავო ქონების საბაზრო
ღირებულების 25%-ის) გადახდის სანაცვლოდ უძრავი ქონების, მდებარე, ქ.
თბ-----ში, კნ-----ის N3-, ს/კ. 0-----, 1/1 შენობა-ნაგებობა საცხოვრებელი
ფართით 56.62 კვ.მ, სარდაფი 19.82 კვ.მ, სველი წერტილი 2.18 კვ.მ. ფართის
მესაკუთრედ ცნობა.

სარჩელი ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელე ოჯახთან და აწ.
გარდაცვლილ მამასთან ჯე--- მა-----თან ერთად კეთილსინდისიერად
სარგებლობდა სადავო ქონებით მესაკუთრესთან დადებული დათმობის
გარიგების საფუძველზე, რაც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას
წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის
საფუძველზე, მას ანიჭებდა სადავო ფართზე საკუთრების უფლების
წარმოშობის საფუძველს.

მოპასუხე ეკ-----ე მა-----მა შეგებებული სარჩელი აღძრა კა----- მა---
-----ის, ლა--- უშ-----ის, ნი--- მა-----ის და ან--- მა-----ის მიმართ,
და მოითხოვა უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბ-----ში, კნ-----ის N3-, ს/კ. 0-----
-----, 1/1 შენობა ნაგებობა, საცხოვრებელი ფართით 56.62 კვ.მ, სარდაფი
19.82 კვ.მ, სველი წერტილი 2.18 კვ.მ. უკანონო მფლობელობიდან
გამოთხოვა და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.

შეგებებული სარჩელი ემყარება იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეა. უძრავ ნივთს ფლობენ მოპასუხეები, რომლებსაც არ გააჩნიათ ნივთის ფლობის უფლება.

4.4. სააპელაციო პალატა სრულად უარყოფს აპელანტის პრეტენზიებს, თითქოს სასამართლოს მხრიდან დაუშვებლად იქნა მიჩნეული ნათესავეებს შორის ე.წ. დათმობის გარიგების დადების შესაძლებლობა და განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართლის კოდექსისა და იმდროინდელი საბინაო კანონმდებლობიდან გამომდინარე, ვინაიდან ფაქტობრივად შეუძლებელი იყო უძრავი ქონების თავისუფა— განკარგვა, ფორმალური ნასყიდობის სამართლებრივი ურთიერთობები ძირითადად ოჯახის არაწევრ პირებს შორის იდებოდა, რადგანაც სსრ საბინაო კოდექსის 62-ე მუხლის პირველი აბზაციდან გამომდინარე, დამქირავებლის ოჯახის წევრი, რომელიც დამქირავებელთან ერთად ცხოვრობდა, დამქირავებლის თანაბრად სარგებლობდა საბინაო კოდექსით განსაზღვრული უფლებებით. ამდენად, ვარაუდი იმისა, რომ ახლო ნათესავეები, რომლებიც ერთ ოჯახად ცხოვრობდნენ არა ფორმალური გარიგების, არამედ, ურთიერთპატივისცემის საფუძველზე ფლობდნენ ერთ-ერთი წევრისათვის გადაცემულ ქონებას, დასაშვებია, ამგვარი პრეზუმფციის გაქარწყლება კი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, ეკისრებოდა მოსარჩელეს.

4.5. განჩინების სამართლებრივ საფუძვლიანობასთან მიმართებით, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის ელემენტებს ადგენს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლები. სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის მოსარჩელე უნდა მიუთითებდეს, რომ: ა) არის ქონების მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე ფლობს ქონებას; გ) მფლობელს არ გააჩნია სადავო ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობის მართლზომიერი საფუძველი (სკ-ის 159-ე და 162-ე მუხლები). სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილებიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს (კონკრეტულ შემთხვევაში შეგებებული სარჩელის ავტორს) ეკისრება, საჯარო რეესტრის ამონაწერზე დაყრდნობით დაამტკიცოს ნივთზე საკუთრების უფლების არსებობა (რაც მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა), ასევე, ნივთის მოპასუხის (კონკრეტულ შემთხვევაში შეგებებული სარჩელით მოპასუხეების) 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.

4.6. მოცემულ შემთხვევაში, როგორც შესაგებლით (შეგებებულ სარჩელზე),

ისე სარჩელით კ. მა-----ი აპელირებს სწორედ უძრავი ქონების ფლობის მართლზომიერი უფლების არსებობაზე, თუმცა, ვერ ამტკიცებს მას. სარჩელის მოთხოვნის დამფუძნებელ ნორმას „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილ ურთიერთობათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 5.1. მუხლი წარმოადგენს, რომლის ფაქტობრივი შემადგენლობა შემდეგია: მოსარჩელე უნდა იყოს მოსარგებლე (ამავე კანონის 2.1. მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი); ის არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად უნდა ფლობდეს დავის საგანს; სადგომით სარგებლობის უფლება მიღებული უნდა ჰქონდეს დათმობის გარიგების საფუძველზე (რაც უნდა დადასტურდეს სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციით, კომუნალური გადასახადების გადახდით ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდით, თანახმად, ამავე კანონის 5.2. მუხლისა).

4.7. მოცემულ შემთხვევაში, მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას წარმოადგენს, როგორც მოსარჩელის სტატუსი, ისე - დათმობის გარიგების არსებობა, ვინაიდან ამ ფაქტებს შესაგებლით შეედავა ძირითად სარჩელში მოპასუხე მხარე. ამ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, ეკისრება მოსარჩელეს, რომელმაც, როგორც ითქვა, კანონით დადგენილი მტკიცების სტანდარტი ვერ დაძლია და ვერ დაადასტურა გარიგების საფუძველზე მფლობელობის მოპოვების ფაქტი, კერძოდ, კი ის გარემოება, რომ იგი წარმოადგენდა ჯე---- მა----- ის უფლებამონაცვლეს, რომელმაც სადავო ფართი შეიძინა ნი----- მა----- ---ისგან 15 000 რუბლად.

ასევე, აპელანტმა ვერ გააქარწყლა ნათესაური ურთიერთობიდან გამომდინარე მესაკუთრის ნების საფუძველზე დავის საგნის ფლობის პრეზუმფცია. აქედან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება კანონიერია, ხოლო, აპელანტი ვერ ამტკიცებს მისი გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე - 394-ე მუხლებით გათვა--- სწინებული რომელიმე საფუძვლის არსებობას (იხ. სუსგ **16/04/2019 წლის გადაწყვეტილება საქმეზე *ნას-805-805-2018***).

4.8. ამ კუთხით, პალატა მიუთითებს საქმის მასალებში წარმოდგენილ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გავრცელების საქმეთა პალატის 2003 წლის 06 ივნისის განჩინებაზე (ტომი 1; ს/ფ 94-96), რომლის თანახმად, თბ----ის საოლქო სასამართლოს 2002 წლის 04 ივლისის გადაწყვეტილებით, არ დაკმაყოფილდა ჯე---- მა-----ის სარჩელი მოპასუხე აკ--- მა-----ის მიმართ ანდერძის ბათილად ცნობის შესახებ, და ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა აკ--- მა-----ის სარჩელი და იგი ცნობილი იქნა სახლის სადავო ნაწილის 15.99 კვ.მ. ფართის ოთახის მემკვიდრედ და მესაკუთრედ.

სადავო არ არის ის გარემოება, რომ აწ. გარდაცვლილი აკ--- მა-----ი წარმოადგენს ეკ-----ე მა-----ის მამას, რომელსაც სადავო ქონება მიღებული ჰქონდა მამისაგან - ნი----- მა-----ისაგან ანდერძის საფუძველზე. დადგენილია ასევე, რომ ეკ-----ე მა-----ი სადავო ქონების მესაკუთრე გახდა სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, როგორც მამის, აკ--- მა-----ის მემკვიდრე.

პალატა ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 2000-2003 წლებში მიმდინარე დავისას, ჯე--- მა-----ი არ მიუთითებდა იმ ფაქტზე, რომ 1970 წელს დადებული იყო ჯ. მა-----სა და ნ. მა-----ს შორის სადაო უძრავი ქონების 15 000 რუბლად ნასყიდობის ზეპირი ან/და წერილობითი ხელშეკრულება და მოსარჩელეს ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში გამყიდველისათვის გადახდილი ჰქონდა 15000 რუბლი. შესაბამისად, ამ სადავო გარემოებაზე ჯე--- მა-----ის შვილის - მოსარჩელეს აპელირება, მამის გარდაცვალების შემდეგ და მხოლოდ ახსნა-განმარტების საფუძველზე, რასაც მეორე მხარე სადავოდ ხდის, პალატა ვერ გაიზიარებს და სადავო ფაქტს დადგენილად ვერ მიიჩნევს.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველები.

4.9. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში RYSOVSKYY v. UKRAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწორზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორიცაა მაგა---თად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად. (RYSOVSKYY v. UKRAINE, 2012).

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში – მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №683-/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას დამატებითი №1 ოქმის პირველი მუხლის მიხედვით, დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია, საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ (იხ. იონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ, დიდი პალატა, №48939/99, § 124, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2004-XII და პრინცი ჰანს-ადამ II ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ; დიდი პალატა, N42527/98, § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2001-VIII).

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, 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 მართლობიერებისთვის 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.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ეკ-----ე მა-----ი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონებების მესაკუთრეს, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიმართაც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

პალატა აღნიშნავს, რომ ეკ-----ე მა-----ის მიერ საკუთრების უფლების უკანონოდ მოპოვების ფაქტი მოპასუხეებს შესაბამისი მტკიცებულების

წარმოდგენის გზით არ დაუდასტურებია. ასევე, დადგენილია, რომ მოპასუხეები სადავო უძრავი ქონების მფლობელები არის, თუმცა, სსსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, მათ ვერ შეძლეს თავიანთი წილი მტკიცების ტვირთის რეა—ზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მათი მფლობელობის მართლობიერება.

4.10. სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამდენად, ვინაიდან, გამოიკვეთა სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვა—სწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, მოსარჩელეს უფლება ჰქონდა, ნივთის მისთვის გადაცემა მოეთხოვა (სუს №ას-1082-1039-2016, 2017 წლის 14 თებერვლის განჩინება; №ას-1043-1004-2016, 2016 წლის 12 დეკემბრის განჩინება; № ას-901-867-2016, 2016 წლის 9 დეკემბრის განჩინება; № ას-750-718-2016, 2016 წლის 13 ოქტომბრის განჩინება; №ას-3-3-2016, 2016 წლის 9 მარტის განჩინება, №ას-1032-952-2017, 2017 წლის 17 ოქტომბრის განჩინება, №ას-1375-1295-2017 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინება).

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობაზე მსჯელობისას სასამართლო შემოიფარგლება იმ გარემოების გამორკვევით, გააჩნია თუ არა მოსარჩელეს საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე. შესაბამისად, ამგვარი წარმოების ფარგლებში მესაკუთრის მიერ საკუთრების მოპოვების კანონიერების შემოწმება *(მოპასუხის მხრიდან შეგებებული სარჩელის შეტანის გარეშე)* სასამართლოს კომპეტენციას სცდება.

4.11. ამდენად, ვინაიდან სახეზე იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვა—სწინებული ყველა წინაპირობები, საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა ყოფილიყო სადავო უძრავი ნივთი და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემოდა მესაკუთრეს.

4.12. სააპელაციო საჩივრის იმ არგუმენტებზე, რომლებსაც საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობა ჰქონდა, პალატამ ზემოთ უკვე იმსჯელა.

ამასთან, 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, N7932/03; 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); Boldea v. Romania, par. 30).**

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. აპელანტები საქართველოს სსკ-ის 46.1. მუხლის „ი“ პუნქტის თანახმად, გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. კა----- მა-----ის, ლა--- უშ-----ის, ნი--- მა-----ის, ან--- მა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბ----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 03 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბ----ის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბ----ის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ

შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:
ქირია

გელა

მოსამართლეები
გვარამია

ლევან

თოთოსაშვილი

გოგიტა