

საქმე № 240210016001447229

საქმე №2/ბ-113-19წ.



**განჩინება
საქართველოს სახელით**

27 ივნისი, 2019 წელი

ქ. ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე: თამარ სვანიძე

სხდომის მდივანი - ბექა გიორგაძე

აპელანტი- ე----- მ-----

წარმომადგენელი- მ----- ტ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - ლ----- ჯ-----

წარმომადგენელი- ა-----

დავის საგანი - უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება

სააპელაციო პალატამ გამოარკვია:

ე----- მ-----მ სარჩელით მიმართა სენაკის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხედ ლ----- ჯ----- მიუთითა და უძრავი ნივთის მდებარე მ-----ი, სოფელი ბ----, ს/კ 4----- მესაკუთრედ ცნობა ითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით: მ-----ის რაიონის სოფელ ბ----ში მისი ოჯახი ფლობს საგვარეულო მიწის ნაკვეთს, ამ უძრავ ქონებას, როგორც კომლის ქონებას ათეულობით წლებია ფლობს მისი წინაპარი და ამჟამად მის მართლზომიერ მფლობელობაშია. თუმცა საარქივო დოკუმენტაციის განადგურების (დაწვის) გამო არ გააჩნია ამ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რის გამოც საჯარო რეესტრში ვერ განახორციელა რეგისტრაცია. ასევე ვერ მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, მ-----ის

მუნიციპალიტეტში ასეთი კომისიის არარსებობის გამო. აღნიშნული გარემოებებით ისარგებლა მოპასუხე ლ----- ჯ-----მ და მისი წინაპრების მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი მის სახელზე დაირეგისტრირა.

საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი იქნა ის საარქივო ცნობა, როლითაც მოხდა ლ----- ჯ-----ს სახელზე მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამ ცნობის თანახმად „ა----- რაიონის არქივში დაცული მ-----ის რაიონის სოფელ ბ----ს საკრებულოს 1988-1997 წლების, 1998-2002 წლებისა და 2002-2008 წლების საკომლო წიგნებში ლ----- დ-----ის ასული ჯ-----ს კომლი არ ირიცხება. ხოლო სოფელ ბ----ს საკრებულოს 2002-2012 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის მიხედვით ლ----- ჯ-----ს სახელზე ირიცხება 0,5 ჰა მიწის ფართობი, საგადასახადო სიის ნომერი ფიქსირებული არ არის".

საჯარო რეესტრიდან მოწოდებული აქტით ასევე დგინდება, რომ რწმუნებულ ელისო კოტიას დამოწმებული აქვს სამი მეზობლის განცხადება ლ----- ჯ-----ს მიერ მიწის ნაკვეთის სარგებლობის ფაქტზე.

შესაბამისად, ითხოვს ცნობილი იქნეს სადაო უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე ლ----- ჯ-----მ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ უძრავ ნივთებზე რეგისტრაცია განახორციელა კანონით დადგენილი წესითა და კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, მის მიერ წარდგენილი საარქივო ცნობის საფუძველზე, ხოლო მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია არც ერთი მტკიცებულება, რომლითაც დაადასტურებდა სადავო ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტს.

მიუხედავად იმისა, რომ მხარეს არ წარმოუდგენია საარქივო მასალების დაწვის შესახებ მტკიცებულება, ასეთი მაინც არ იქნებოდა დაცული არქივში, რადგან მ-----ს ოჯახი არ ფლობდა ამ მიწის ნაკვეთს გასული საუკუნის 70-იანი წლების ბოლოდან. ამ დროიდან ქონებას ფლობს და განაგებს ლ----- ჯ-----.

უძრავ ნივთზე საკუთრების მოსაპოვებლად მხოლოდ განცხადების რეგისტრაცია არ არის საკმარისი. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რასაც მოსარჩელე ვერ წარადგენდა მისი არ ქონის გამო. სათანადო დოკუმენტების წარუდგენლობა კი იწვევს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმას.

1979 წელს დ----- ს-----ის ძე მ-----მ მოპასუხისგან სესხად აიღო 7500 მანეთი, რაც ვერ დაუბრუნდა და სანაცვლოდ მისცა სადაო მიწის ნაკვეთი. რაც მიიღო და რაზედაც გააჩნია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (გადასახადის გადამხდელთა სია)

სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით: არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელე ე----- მ-----ს სარჩელი მოპასუხის ლ----- ჯ-----ს მიმართ უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე.

მოპასუხე ლ----- ჯ-----ს 2015 წლის 11 სექტემბრის განაცხადის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 23 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით ლ----- ჯ-----ს სახელზე დარეგისტრირდა უძრავი ქონება- მ-----ის რაიონის სოფელ ბ----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების 5001.00 კვ/მ მიწის ნაკვეთი N- შენობა-მაგებობით, საკადასტრო კოდით-4----- . რეგისტრაციის საფუძველი გახდა მოპასუხის მიერ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი-საარქივო ცნობა, გაცემული სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს ა----- არქივის მიერ 2015 წლის 18 აგვისტოს.

აღნიშნული სარეგისტრაციო ჩანაწერი მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული არ ყოფილა.

ე----- მ-----ს მიერ მ-----ის რაიონის სოფელ ბ----ში მდებარე სადავო უძრავი ქონების (ს/კ 4-----) მართლობიერი ფლობის ფაქტი არ დადასტურდა. შესაბამისად, არ დადგინდა ამ ქონებაზე მოსარჩელის ე----- მ-----ს მესაკუთრედ ცნობის საფუძველი.

მოსარჩელე ე----- მ----- სადავო ქონების მესაკუთრედ ცნობას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ მისი ოჯახი არის სადავო მიწის ნაკვეთის მართლობიერი მფლობელი, კერძოდ, ამ ნაკვეთს ფლობდა მისი წინაპრები-ბებია და ბაბუა, შემდგომ მისი მამა დ----- მ-----.

მოსარჩელემ იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს, რომელიც ამჟამად აღრიცხულია მოპასუხის საკუთრების უფლებით, ფლობს მისი ოჯახი, სასამართლოს წარმოუდგინა შემდეგი მტკიცებულებები: დ----- მ-----ს გარდაცვალების მოწმობა; სამკვიდრო მოწმობა, რომლის მიხედვით მოსარჩელემ მიიღო დ----- მ-----ს სამკვიდრო; საარქივო ცნობა, რომლის მიხედვით, მ-----ის რაიონის სოფელ ბანძის სასოფლო საბჭოს 1967-1976 წლების საკომლო წიგნები დაცვაზე არ შემოსულა; თავად მოსარჩელის, ე----- მ-----ს მიერ შედგენილი განცხადება, რომლის მიხედვით, განცხადებაზე ხელმომწერი სამი პირი ადასტურებს, რომ დ----- მ----- იყო ს----- მ-----ს მემკვიდრე მ-----ის რაიონის სოფელ ბ----ში, გ----- ზ-----სა და ზ----- გ-----ს შორის მდებარე მიწის ნაკვეთზე; საფლავის ქვის ფოტოსურათის ასლი, რომლის მიხედვით, ს----- მ----- და თ-----მ----- დაკრძალული არიან მ-----ის რაიონის სოფელ ვ-----ს სასაფლაოზე და მოპასუხის ლ----- ჯ-----ს საკუთრების რეგისტრაციის მასალები.

სასამართლოს განმარტებით, წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან არც ერთი არ ადასტურებს სადავო მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის წინაპრების,

ხოლო შემდგომ, მოსარჩელის მიერ ფლობის ფაქტს, ხოლო სხვა სახის ზეპირი ან წერილობითი მტკიცებულება, რომლის გაზიარების შემთხვევაში, ვარაუდის დონეზე მაინც, დასაშვები იქნებოდა ე----- მ-----ს ან მისი წინაპრების მიერ, სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტის დადგენა, მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი საფლავის ქვაზე აღბეჭდილი ფოტოსურათებით დგინდება, რომ ე----- მ-----ს ბებია და ბაბუა (ს----- მ----- და თ-----მ-----) დაკრძალული არიან მ-----ის რაიონის სოფელ ვ-----ს სასაფლაოზე, შესაბამისად, ეს მტკიცებულება ვერ ადასტურებს მ-----ის რაიონის სოფელ ბ-----ში მდებარე სადავო მიწის ნაკვეთის ამ პირების მიერ არა თუ ფლობის ფაქტს, არამედ სადავო მიწის ნაკვეთთან რაიმე სახით მათ კავშირსაც.

ე----- მ-----ს მიერ საქმეზე მტკიცებულების სახით წარმოდგენილია მისივე (ე----- მ-----ს) განცხადება, რომლის მიხედვით, განცხადებაზე ხელმომწერი სამი პირი ადასტურებს, რომ დ----- მ----- (ე----- მ-----ს მამა) იყო ს----- მ-----ს მემკვიდრე მ-----ის რაიონის სოფელ ბ-----ში, გ----- ზ-----სა და ზ----- გ-----ს შორის მდებარე მიწის ნაკვეთზე.

მემკვიდრეობის დადგენის თაობაზე სათანადო მტკიცებულებას წარმოადგენს სამკვიდრო მოწმობა, თუმცა ასეთის არსებობის და ს----- მ-----ს მემკვიდრედ დ----- მ-----ს მიჩნევის შემთხვევაშიც, შეუძლებელია სადავო მიწის ნაკვეთზე დ----- მ-----ს უფლების დადგენა, ვინაიდან ამავე ნაკვეთზე დ----- მ-----ს მამის-ს----- მ-----ს უფლება არ დგინდება.

მოსარჩელის განმარტებით, მას გააჩნდა სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუმცა აღნიშნულის მოპოვება ვერ შეძლო საარქივო დოკუმენტაციის განადგურების (დაწვის) გამო. მისივე განმარტებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მან ვერ მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, ასეთი კომისიის არარსებობის გამო. აღნიშნული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენის ვალდებულება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში დამკვიდრებული მტკიცების სტანდარტის შესაბამისად, ეკისრებოდა მასვე, თუმცა ასეთი არ წარმოუდგენია.

მოცემულ შემთხვევაში, გარდა მოსარჩელის განმარტებისა, საქმეში არ მოიპოვება არც ერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა სადავო მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის ან მისი წინაპრების მიერ ფლობის ფაქტს.

ამასთან, დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო ჩანაწერის მიხედვით, სადავო მიწის ნაკვეთი 2015 წლიდან აღრიცხულია მოპასუხის ლ----- ჯ-----ს სახელზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით საკუთრების პრეზუმფცია ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, თუმცა აღნიშნული არ ნიშნავს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უპირობო სისწორეს. რეესტრის

ჩანაწერი სწორად ითვლება მანამ, სანამ არ დადგინდება მისი უსწორობა, შესაბამისად, რეესტრის ჩანაწერის სისწორე (ან უსწორობა) დამოკიდებულია გარკვეული გარემოებების დადგენაზე. ანუ, თუ კანონით დადგენილი წესით დადგინდა რეესტრის ჩანაწერის საწინააღმდეგო გარემოება, ცხადია, ასეთი ჩანაწერი ვერ მიიჩნევა უტყუარად. **დადგენილია, რომ რეესტრის ჩანაწერები მოსარჩელის მიერ არ გასაჩივრებულა და არც ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგო გარემოება, არ დადგენილა.**

ამდენად, სასამართლოს მითითებით ე----- მ-----ს მიერ მ-----ის რაიონის სოფელ ბ----ში მდებარე სადავო უძრავი ქონების (ს/კ 4-----) მართლობიერად ფლობის ფაქტი არ დადასტურდა, რაც გამორიცხავს მოთხოვნის-ამავე მიწის ნაკვეთზე მის მესაკუთრედ ცნობას-დაკმაყოფილებას.

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძვლად სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 147- 148-ე, 155-ე მუხლებზე.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი საფუძვლები

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ე----- მ-----ს მიერ იქნა გასაჩივრებული სააპელაციო წესით. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება ითხოვა.

აპელანტის განმარტება:

აპელანტის განმარტებით, მოსამართლემ არ შეაფასა მოპასუხის ლ----- ჯ-----ს აღიარება მასზედ, რომ მან ეს სადავო უძრავი ნივთი ცალმხრივად მიისაკუთრა ე----- მაიასაიას მამის დ----- მ-----სთვის მიცემული სესხის სანაცვლოდ. გარდა იმისა, რომ აპელანტი არ ცნობს არადედნის სახით წარმოდგენილ სესხის ე.წ. "ხელწერილს", მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მხრიდან სრულად არის იგნორირებული სესხის მოთხოვნისათვის დადგენილი ხანდაზმულობის ვადა.

აპელანტი სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს ისეთ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომელთა შეფასების გარეშეც საქმეზე ვერ იქნება მიღებული დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილება. კერძოდ:

1. მ-----ის რაიონ სოფელ ბ----ში ე----- მ-----ს ოჯახი ფლობს საგვარეულო მიწის ნაკვეთს. ამ უძრავ ქონებას, როგორც კომლის ქონებას, ათეულობით წლები ფლობდნენ მისი წინაპრები. სოფელ ვედიდკარშია დაკრძალული მისი პაპა და ბებია (ს----- და თ-----.)

2. წლების წინ დაიწვა მ-----ის რაიონის არქივი, სადაც ინახებოდა სოფელ ბ----ს საარქივო დოკუმენტები და მათ შორის მ-----ში მდებარე ე----- მ-----ს უძრავი ქონების მართლობიერი ფლობის დამადასტურებელი საარქივო დოკუმენტები. ანალოგიურ მდგომარეობაში არიან ზოგადად მ-----ის რაიონისა და კონკრეტულად სოფელ ბ----ს დანარჩენი მაცხოვრებლებიც.

3. შექმნილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებითა და მიღებული რეკომენდაციების მიხედვით 2015 წლის დასაწყისში ე----- მ-----მ მოამზადა განცხადება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და შესაბამისი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მოთხოვნების შესაბამისად, რადგან საარქივო დოკუმენტების განადგურების გამო ვერ მოხერხდა ამ საარქივო ცნობის, როგორც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების საჯარო რეესტრში წარდგენა და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. თუმცა განცხადების დარეგისტრირება ვერ მოხერხდა მხოლოდ იმის გამო, რომ იმ მომენტისთვის ადგილობრივი საკრებულოს მიერ კომისია ჯერ კიდევ არ იყო დაკომპლექტებული. საყურადღებოა ის გარემოება, რომ ამ განცხადების მომზადებისას, სოფელ ბ----ს რწმუნებულის, ბ----- ვ-----ს მიერ დამოწმებულ იქნა ოთხი პირის ხელმოწერა, რომლითაც ეს მოწმეები ადასტურებენ, რომ ე----- მ-----ს მამა დ---- ს-----ის ძე მ----- ნამდვილად იყო მემკვიდრე და მესაკუთრე მ-----ის რაიონის სოფელ ბ----ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა, საზღვრებში, ვ----- ზ-----სა და ზ----- გ-----ს შორის.

4. ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში ე----- მ-----სთვის ცნობილი გახდა ის ფაქტი, რომ მისი მოქმედებების კვალდაკვალ, თანასოფლელ ლ----- დ-----ის ასულ ჯ-----ს (მოპასუხე) ფარულად და უკანონოდ განუხორციელებია მისი კუთვნილი მამა-პაპისეული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თავის სახელზე.

საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი იქნა ის საარქივო ცნობა, რომლითაც ლ----- ჯ-----მ (პ/ნ 2-----) თავის სახელზე საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა ე----- მ-----ს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი.

5. საჯარო რეესტრის მიერ წარმოდგენილი 2016 წლის 8 ივნისის №137714 წერილზე თანდართული 2015 წლის 18 აგვისტოს მომზადებული საარქივო ცნობის თანახმად „ა----- რაიონულ არქივში დაცული მ-----ის რაიონის სოფელ ბ----ს საკრებულოს 1988-1997 წლების, 1998-2002 წლებისა და 2002-2008 წლების საკომლო წიგნებში ლ----- დ-----ის ასული ჯ-----ს კომლი არ ირიცხება, ხოლო სოფელ ბ----ს საკრებულოს 2002-2012 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის მიხედვით ლ----- ჯ-----ს სახელზე ირიცხება 0,5 ჰა მიწის ფართობი. საგადასახადო სიის ნომერი ფიქსირებული არ არის.“

საჯარო რეესტრიდან მოწოდებული აქტით ასევე ირკვევა, რომ სოფელ ბ----ს რწმუნებულს ელისო კოტიას 2015 წლის 21 აგვისტოს დამოწმებული აქვს სამი თანასოფლელის დასტური ე----- მ-----ს მიერ მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტზე. (სოფლის რწმუნებულის მიერ დამოწმებული 2014 წლის 25 ივლისის განცხადების ასლი,). ამ სამი მეზობლიდან ორი ის პირია, რომელთაც ერთი წლით ადრე 2014 წლის 25 ივლისს საკუთარი ხელმოწერებითა და პირადობის ნომრის მითითებით დადასტურებული აქვთ ე----- მ-----ს მამის, დ----- ს-----ის ძე მ-----ს საკუთრების უფლება ამ უძრავ

ქონებაზე, რასაც თავის მხრივ ხელმოწერითა და ბეჭდით ადასტურებს მ-----
ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის იმჟამინდელი რწმუნებული სოფელ ბ----ში ბ---
ვ----- უმთავრესი ის გახლავთ, რომ ერთ-ერთი პირველი ხელისმომწერი ის
ლ----- ჯ-----ა, რომელსაც დღეის მდგომარეობით მითვისებული აქვს ე-----
მ----- მამის, დ----- ს-----ის ძე მ----- კუთვნილი უძრავი ქონება ზემოთ აღნიშნულ
საზღვრებში.

6. საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების ანალიზით ცხადი ხდება, რომ ე----- მ-----ს მიერ თავისი საგვარეულო ქონების რეგისტრაციისთვის მოქმედებების პარალელურად, ე----- მ-----სგან ფარულად და უკანონოდ არის შექმნილი არასწორი ინფორმაციის შემცველი დოკუმენტები. საყურადღებოა ის გარემოება, რომ ამ დოკუმენტების მიხედვით გადამხდელთა სიის ნომრის იდენტიფიცირებაც კი ვერ ხერხდება. ამ გარემოებებით აშკარად იკვეთება, რომ ლ----- ჯ-----მ ხელოვნურად შექმნა არასწორი ინფორმაციის შემცველი დოკუმენტები, რომლითაც განხორციელდა ე----- მ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონების რეგისტრაცია თავის საკუთრებად და ფაქტობრივად, ე----- მ-----ს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთის უკანონო დასაკუთრება.

სასამართლომ დაარღვია კანონი, კერძოდ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი.

პირველ რიგში სასამართლოს ყურადღებას მიაპყრობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლზე, რომლის თანახმად: "აღიარება ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას" ამავე კოდექსის 132-ე მუხლის შესაბამისად "მხარეთა აღიარების ფორმა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის აღიარება მხარეს შეუძლია როგორც ზეპირი, ისე წერილობითი ფორმით, საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების ან ამ საქმის სასამართლო სხდომაზე განხილვის დროს.

საქმეზე წარმოდგენილია მოპასუხის შესაგებელი და წერილობითი აღიარება მასზედ, რომ ამ ქონების დასაკუთრების საფუძველს წარმოადგენდა სესხის ხელწერილი (საქმეს ასევე ერთვის ეს ხელწერილი), რომელზეც დაყრდნობით მოპასუხე განმარტავს, რომ ამ სესხის სანაცვლოდ დაისაკუთრა სადავო ქონება, თუმცა საყურადღებოა, რომ ამაზე არათუ მოსარჩელის მამის დ----- მ-----ს და არც მოსარჩელის თანხმობა არ ყოფილა, არამედ თავად ეს ხელწერილიც უცნობია და მისი არსებობა საეჭვო (თუმცა კონკრეტულად ეს საკითხი ამ დავის საგანს არ უკავშირდება). ასევე არსებითია ის გარემოება, რომ მოპასუხეს არც ამ ფაქტის აღიარების გაქარწყლება მოუხდენია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 133-ე მუხლის მოთხოვნების შესაბამისად.

სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, რომელიც მტკიცების ტვირთს ეხება. საქმის

მასალებით დასტურდება, რომ მოპასუხე მოსარჩელის დასაბუთებულ სარჩელს ვერ უპირისპირებს სათანადო მტკიცებულებებს, რომლითაც შეიძლება მომხდარიყო სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებების გაქარწყლება. პირიქით, მოპასუხე არც უარყოფს, რომ თვითნებურად დაიკავა სადავო ქონება და ამას ასაბუთებს ე.წ. "სესხის ხელწერილით" ე----- მ-----ს მამის დ----- მ-----ს მიმართ არსებული სასესხო მოთხოვნით, რომელიც არც დადგენილია, არც კანონიერია და არც დასაბუთებულია და მოპასუხის ეს პოზიცია საერთოდ სცილდება ყოველგვარ სამართლებრივ ფარგლებს. ამ ფორმით, მართლმსაჯულების გარეშე, კანონის მოთხოვნების დაუცველად ქონების დასაკუთრება არღვევს ქვეყანაში არსებულ სამართლებრივ წესრიგს და ქმნის ძალიან საშიშ პრეცედენტს განუკითხაობისა და მტაცებლობის წახალისებისკენ.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა წარმომადგენლების განმარტებებს და თვლის, რომ ე----- მ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

პალატა დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

პალატა სრულიად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ამ გადაწყვეტილებაში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მატ სამართლებრივ შეფასებებს და მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის შედეგად, სწორად დაადგინა დავის საგანთან მიმართებაში არსებითი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე, დავის გადაწყვეტისას სწორად გამოიყენა და განმარტა მითითებული სამართლის ნორმები. პალატა დამატებით ადგენს:

__მოპასუხე ლ----- ჯ-----ს 2015 წლის 11 სექტემბრის განაცხადის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 23 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით ლ----- ჯ-----ს სახელზე დარეგისტრირდა უძრავი ქონება- მ-----ის რაიონის სოფელ ბ----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების 5001.00 კვ/მ მიწის ნაკვეთი N- შენობა- მაგებობით, საკადასტრო კოდით-4----- რეგისტრაციის საფუძველი გახდა მოპასუხის მიერ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი- საარქივო ცნობა, გაცემული სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს ა----- არქივის მიერ 2015 წლის 18 აგვისტოს.

აღნიშნული სარეგისტრაციო ჩანაწერი მოსარჩელის/აპელანტის მიერ გასაჩივრებული არ ყოფილა. იგი ამას ადასტურებს სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზეც (იხ. 13.06.19 წ. სხდომის ოქმი)

აპელანტის მიერ ასევე არ გასაჩივრებულა საარქივო ცნობა, ანუ სამართლებრივი საფუძველი, რითაც ლ----- ჯ-----მ დაისაკუთრა სადაო მიწის ნაკვეთი.

__მოსარჩელე ე----- მ----- სადავო ქონების მესაკუთრედ ცნობას ითხოვს იმ საფუძვლით, რომ მისი ოჯახი არის სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელი, კერძოდ, ამ ნაკვეთს ფლობდა მისი წინაპრები-ბებია და ბაბუა, შემდგომ მისი მამა დ----- მ-----.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ მისი ოჯახის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერად ფლობის ფაქტს ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი შემდეგი დოკუმენტები: ა. ს.ფ. 20-ზე წარმოდგენილი განცხადება, საიდანაც ირკვევა, რომ სოფელ ბ----ს რწმუნებულ ბ----- ვ-----ს მიერ დამოწმებულ იქნა ოთხი პირის ხელმოწერა(1. თვით მოაპუხე ლ----- ჯ-----ს, 2. გ-----ს, 3. ზ-----ს, 4. კ-----ს), რომლითაც ეს მოწმეები ადასტურებენ, რომ ე----- მ-----ს მამა დ----- ს-----ის ძე მ----- ნამდვილად იყო მემკვიდრე და მესაკუთრე მ-----ის რაიონის სოფელ ბ----ში მდებარე მიწაზე, საზღვრებში გ----- ზ-----სა და ზ----- გ-----ს შორის.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ ამ განცხადებაზე ხელის მოწერით ლ----- ჯ-----ს მიერ აღიარებული იქნა რომ სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელი იყო ე----- მ-----ს მამა დ----- მ-----.

აპელანტის წარმომადგენელმა სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე განმარტა, რომ მათ მიერ მართალია რეესტრის ჩანაწერი არ გასაჩივრებულა, მაგრამ შედავებულია სწორედ ის დოკუმენტი -საარქივო ცნობა, რაც საფუძვლად დაედო ლ----- ჯ-----ს მესაკუთრედ რეგისტრაციას რეესტრში.

პალატა აღნიშნულ მოსაზრებას აპელანტისას არ იზიარებს, გამომდინარე იქედან, რომ სარჩელი საარქივო ცნობის ბათილობის მოთხოვნით ლ----- ჯ-----ს მიერ აღძრული არ არის.

სამართლებრივი დასაბუთება:

უკეთეს რა სამართლებრივ შეფასებას დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, პალატა განმარტავს, შემდეგს:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანხმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე.ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ზემოთ დასახელებული მუხლების ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონით გათვალისწინებულია თითოეული მხარის ვალდებულება მიუთითოს მოთხოვნა, ფაქტები და წარმოდგინოს დასახელებული ფაქტის დამადასტურებელი კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულებები. სწორედ აღნიშნული წარმოდგენს სამოქალაქო საპროცესო სამართალში დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის გამოვლინებას. ამავე

დროს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით განსაზღვრულია სასამართლოს მიერ მტკიცებულების შეფასების სტანდარტი, რაც ფორმულირებულია 105-ე მუხლში. მტკიცებულებები გამოკვლეულ უნდა იქნას სრული და ობიექტური განხილვის გონივრული განსჯის შედეგად, რა დროსაც სასამართლოს მათი ერთობლიობაში შესწავლისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად უყალიბდება შინაგანი რწმენა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობა-არარსებობის თაობაზე.

სასამართლოს განმარტებით, აპელანტის მიერ მითითებული მტკიცებულებებიდან არც ერთი არ ადასტურებს სადავო მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის/აპელანტის წინაპრების, ხოლო შემდგომ, მოსარჩელის მიერ მართლზომიერ ფლობის ფაქტს, ხოლო სხვა სახის ზეპირი ან წერილობითი მტკიცებულება, რომლის გაზიარების შემთხვევაში, დასაშვები იქნებოდა ე----- მ-----ს ან მისი წინაპრების მიერ, სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტის დადგენა, მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია.

პალატა განმარტავს, რომ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით საკუთრების პრეზუმფცია ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, თუმცა აღნიშნული არ ნიშნავს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უპირობო სისწორეს. რეესტრის ჩანაწერი სწორად ითვლება მანამ, სანამ არ დადგინდება მისი უსწორობა, შესაბამისად, რეესტრის ჩანაწერის სისწორე (ან უსწორობა) დამოკიდებულია გარკვეული გარემოებების დადგენაზე. ანუ, თუ კანონით დადგენილი წესით დადგინდა რეესტრის ჩანაწერის საწინააღმდეგო გარემოება, ცხადია, ასეთი ჩანაწერი ვერ მიიჩნევა უტყუარად. **დადგენილია, რომ რეესტრის ჩანაწერები მოსარჩელის მიერ არ გასაჩივრებულა და არც ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგო გარემოება, არ დადგენილა. ასევე მოსარჩელეს სადაოდ არ გაუხდია რეესტრის ჩანაწერის სამართლებრივი საფუძველი-საარქივო ცნობა.**

პალატა განმარტავს, რომ ნივთის მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც ნივთს ფლობს სამართლებრივად ნამდვილი უფლების საფუძველზე. ეს უფლება შეიძლება წარმოშობილი იყოს გარიგების, ადმინისტრაციული აქტის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილით - უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სამოქალაქო კოდექსის 312.1 მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

ვინაიდან, უძრავი ქონების შესაძენად, აუცილებელია წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება და მისი რეგისტრაცია რეესტრში, რაც განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს, ასევე არ არსებობს მტკიცებულება მოსარჩელის ოჯახის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერად ფლობის შესახებ, ხოლო მოსარჩელის მიერ მითითებული დოკუმენტებით ეს გარემოება(მესაკუთეობა

თუ მართლზომიერი ფლობის ფაქტი) არ შეიძლება დადგინდეს, პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული მხოლოდ განცხადება და საარქივო ცნობა ვერ ჩაითვლება მისი მოთხოვნის დამადასტურებელ სათანადო და საკმარის მტკიცებულებად.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ/აპელანტმა ვერ შეძლო თავისი მტკიცების ტვირთის სათანადოდ რეალიზება და ვერ წარადგინა მის მიერ მითითებული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

ე----- მ-----ს მიერ მ-----ის რაიონის სოფელ ბ----ში მდებარე სადავო უძრავი ქონების (ს/კ 4-----) მართლზომიერად ფლობის ფაქტი არ დადასტურდა რაც გამორიცხავს მისი მოთხოვნის-ამავე მიწის ნაკვეთზე მის მესაკუთრედ ცნობას. რაც შეეხება სესხის ხელშეკრულებას, რომელზედაც უთითებს მოსარჩელე, ეს მტკიცებულება დავის საგანთან მიმართებით ვერანაირი იმგვარი ფაქტობრივი გარემოების დასტურად ვერ იქნება მიჩნეული-რაც შესაძლოა მოსარჩელისათვის სამართლებრივი ხეირის მომტანი გამხდარიყო. შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ ე----- მ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საპროცესო ხარჯები:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელეს (აპელანტს) გადახდება იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რა ნაწილშიც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი, ხოლო მოპასუხეს (მოწინააღმდეგე მხარეს), სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული; თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

ვინაიდან, არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი, არ არსებობს სსსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო წარმოებისათვის ე----- მ-----ს მიერ, წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის-400 ლარის მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:

1. ე----- მ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების

თარიღი, ვალდებულია განჩინების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, განჩინების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით;

6. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებულნი არიან განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში განჩინების ასლის ჩაბარების მიზნით;

7. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების დადგენილებითი ნაწილის მე-4-7 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

მოსამართლე:

თამარ სვანიძე