



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

საქმე N28/664-19
წელი

8 ოქტომბერი, 2019

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ლევან გვარამია**

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტი _ ბ-----;

წარმომადგენელი _ ა-----;

მოწინააღმდეგე მხარე _ ბ-----;

წარმომადგენელი _ მ-----;

დავის საგანი _ ხელშეშლის აღკვეთა;

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

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა;

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ზ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა. ზ----- (3/6 3-----) დაევალა ხელი არ შეუშალოს მოსარჩელე ზ----- ბ-----ს უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისი, დ---- დ-----, მ--- მ/რ, კორპუსი N--, მ--- სადარბაზო, მ--- სართული, მარცხენა მხარეს მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე აზომვითი ნახაზის შედგენაში.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. პირველი ინსტანციის სასამართლო არ მიუთითებს უდავო ფაქტობრივ გარემოებებზე.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.2. ქ. თბილისის კიროვის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით, მოქ. ბ-----ს 4 სულზე/თვითონ, მეუღლე, 2 შვილი/ გაუფორმდა 3 ოთახიანი იზ. ბინა 42.65 კვ.მ დ---- დ----- I-----ში, კორპ. 2-, V სადარბაზო, I- სართული, მარჯვენა მხარე. (ს.ფ. 16, 17-18)

2.3. ზ----- წარმომადგენს სადავო უძრავი ქონების კანონიერ მოსარგებლეს.

ზ----- ბ-----მა აღძრა სასამართლოში სარჩელი და მოითხოვა საცხოვრებელ ბინაზე კანონიერი მოსარგებლობის უფლების არსებობის აღიარება. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 18 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით (საქმე N-----) დაკმაყოფილდა სარჩელი და ზ----- აღიარებულ იქნა ქ. თბილისი, დ---- დ-----, მ--- მ/რ, კორპ. 2-, მ--- სადარბაზო, მ--- სართული, მარცხენა მხარეს მდებარე საცხოვრებელი სახლის კანონიერ მოსარგებლედ. (ს.ფ. 23-29)

ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ზ----- ბ-----ს სარგებლობაში რეალურად გადაეცა მ--- სართულის მარცხნივ მდებარე საცხოვრებელი სახლი და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ამავე სართულის მარჯვნივ მდებარე ბინაზე მითითება იყო ტექნიკური შეცდომა.

2.4. ის გარემოება, რომ ზ-----ს სახელზე საკუთრების უფლების აღრიცხვისთვის საჭირო დოკუმენტს წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების შიდა

აზომვითი ნახაზი, დასტურდება საბურთალოს რაიონის გამგეობის 28.11.2014წ. წერილით და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილებით (ს.ფ. 19, 20).

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვარი N 73 ბრძანებულება კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ" არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს დებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებებს. დებულების შესაბამისად ხორციელდება ექსპლუატაციაში მიუღებელ შენობებში არსებული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. ამავე ბრძანებულების თანახმად, კანონიერი მოსარგებლის განცხადების დაკმაყოფილების შემთხვევაში გაიცემა საკუთრების უფლების მოწმობა და ფართობის შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მითითებული კანონის მიზნებიდან გამომდინარე მოსარჩელე სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე აღიარებულია კანონიერი მოსარგებლე, რაც სადავო უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში საკუთრების რეგისტრაციის საფუძველია, შესაბამისად მოპასუხეს მართებს ხელი არ შეუშალოს მოსარჩელეს აზომვითი ნახაზის მომზადებაში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაციით, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია

საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლის პირველი წინადადების შესაბამისად, თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს არ ჩამოერთმევა ნივთი, მაგრამ სხვაგვარად შეეშლება ხელი მისი მფლობელობის განხორციელებაში, მაშინ მას, მსგავსად მესაკუთრისა, შეუძლია მოითხოვოს ხელის შეშლის აღკვეთა.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამოერთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

მოთხოვნის უფლება დამოკიდებულია ნივთზე საკუთრების უფლებაზე და, შესაბამისად, მისი განხორციელება ნივთის მესაკუთრის უფლებამოსილებაა. მოთხოვნის უფლების განხორციელებისათვის არა აქვს მნიშვნელობა, არის თუ არა ნივთის მესაკუთრე ამავე დროს ნივთის მფლობელი. თავის მხრივ, მოთხოვნის უფლების მოვალე არის ნივთის მფლობელი (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლით განსაზღვრული) და მასვე ეკისრება მფლობელობის მტკიცების ტვირთი. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ხელშეშლის აღკვეთა, რაც გამოიხატება მოპასუხის მხრიდან ამ უკანასკნელის მფლობელობაში არსებულ ბინაში შესვლის ხელის შეშლაში, იმ მიზნით რომ მოსარჩელემ მოახდინოს აზომვითი ნახაზის გაკეთება. სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი გადაწყვეტილების საფუძველზე დაადგინა, რომ ზ----- არის სადავო უძრავი ქონების კანონიერი მოსარგებლე, რომელსაც უძრავი ნივთის საკუთრებაში რეგისტრაციისთვის მოპასუხე ხელს უშლის აზომვითი ნახაზის მომზადებაში.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად თითქოს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 18 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ზ----- ბ-----ს სარგებლობაში რეალურად გადაეცა მ---სართულის მარცხნივ მდებარე საცხოვრებელი სახლი. აღნიშნული სიმართლეს არ შეესაბამება ვინაიდან, მოსარჩელეს სადავო ბინა არასდროს გადასცემია რეალურად (ფაქტობრივად). მას ამ ბინაში არასოდეს უცხოვრია 1990 წლიდან დღემდე. მოსარჩელეს ამ ბინაზე ორდერი არასოდეს მიუღია. ორდერის გარეშე კი, კანონმდებლობიდან გამომდინარე ვერ დაუფლებოდა ბინას. სადავო ბინა

სახელმწიფოს მიერ არ ყოფილა აშენებული, იგი ააშენა აპელანტმა 1990-იან წლებში.

3.2. აპელანტის მითითებით, ზ-----ს მართალია სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაუფორმდა ოჯახის სახელზე სადავო ბინა და აღიარებულ იქნა კანონიერ მოსარგებლებ, მაგრამ დღეის მდგომარეობით იგი არ არის ამ ბინის მესაკუთრე და არც მფლობელი. აპელანტის მოსაზრებით, მოსარჩელეს უფლება არ ჰქონდა მოეთხოვა ხელშეშლის აღკვეთა, ვინაიდან, სადავო ბინა სახელმწიფოს არ აუშენებია. იგი ფუნდამენტის გარდა ააშენა კერძო პირმა. 2007 წელს გახდა ამხანაგობის საკუთრება და ასეთად დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. როგორც მოპასუხე ასევე 19 პირი 18 წელია ფლობენ ამ ბინებს, იხდიან წყლის, გაზის, შუქის დასუფთავების და სხვა გადასახადებს.

აპელანტის მოსაზრებით, იმისათვის, რომ გამოყენებული იქნას საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის N73-ე ბრძანებულება არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ, ამ შემთხვევაში ბინა უნდა იყოს სახელმწიფოს მიერ აშენებული, რაც ამ შემთხვევაში სახეზე არ არის, ასევე საბინაო ფონდში არსებული ბინა უნდა იყოს თავისუფალი. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო ბინა არა სახელმწიფომ არამედ ფიზიკურმა პირმა - მოპასუხემ ააშენა და 18 წელია ოჯახთან ერთდ ცხოვრობს ამ ბინაში.

3.3. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა იგი. სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 6.1. პუნქტში, დავის გადასაწყვეტად არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლი. აღნიშნული დავის გადასაწყვეტად სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა 172-ე მუხლი.

აპელანტის მითითებით საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ საქმეზე N1099-1019-2017, 17.11.2017წ. განმარტა: მოცემულ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, მართალია 1990 წლის 21 თებერვალს ქ. თბილისის კიროვის სახახლო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის N157 გადაწყვეტილების საფუძველზე მოსარჩელეს გაუფორმდა ქ. თბილისიში ბინა, ხოლო თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელე სადავო ბინის კანონიერ მოსარგებლედ იქნა აღიარებული, თუმცა მხოლოდ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, ვერ დაედება საფუძვლად სადავო ბინიდან მოპასუხის გამოსახლებას, ვინაიდან მოცემული დავის განხილვის დროისათვის სადავო ბინა მოსარჩელის სახელზე არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში კანონით დადგენილი წესით.

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 ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. განსახილველი სარჩელით ზ-----ს მოთხოვნას წარმოადგენს დაევალოს მოპასუხე ზ-----ს, ხელი არ შეუშალოს უძრავ ნივთზე მდებარე - ქ. თბილისი, დ---- დ-----, მ--- მ/რ, კორპუსი N--, მ--- სადარბაზო, მ--- სართული, მარცხენა მხარეს მდებარე საცხოვრებელ ბინაზე აზომვითი ნახაზის შედგენაში.

4.2. მხარეთა შორის სადავო საკითხი იმის შესახებ, წარმოადგენს თუ არა მოსარჩელე სადავო უძრავი ქონების კანონიერ მოსარგებლეს.

ამ მხრივ პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მითითებას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელეს ბინაზე ორდერი არ მიუღია, ვინაიდან, აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ საქმის მასალებში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილია ქ. თბილისის კიროვის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვით, მოქ. ბ-----ს 4 სულზე/თვითონ, მეუღლე, 2 შვილი/ გაუფორმდა 3 ოთახიანი იზ. ბინა 42.65 კვ.მ დ---- დ----- I-----ში, კორპ. 2-, V სადარბაზო, I-- სართული, მარჯვენა მხარე. (ს.ფ. 16-18);

ასევე დადგენილია, რომ მოსარჩელეს სადავო საცხოვრებელ ბინაზე კანონიერი

მოსარგებლეობის უფლების არსებობის აღიარების მოთხოვნით აღძრული ჰქონდა სარჩელი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 18 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით კი დასტურდება, რომ ზ----- აღიარებულ იქნა ქ. თბილისი, დ---- დ-----, მ--- მ/რ, კორპ. 2-, მ--- სადარბაზო, მ--- სართული, მარცხენა მხარეს მდებარე საცხოვრებელი სახლის კანონიერ მოსარგებლედ (იხ.ს.ფ. 23-29). გადაწყვეტილებით ასევე დადგინდა, რომ ზ----- ბ-----ს სარგებლობაში რეალურად გადაეცა მ--- სართულის მარცხნივ მდებარე საცხოვრებელი სახლი და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ამავე სართულის მარჯვნივ მდებარე ბინაზე მითითება იყო ტექნიკური შეცდომა.

4.3. 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 მუხლის თანახმად, 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, ზემოთ მითითებული მტკიცებულებების არსებობის პირობებში, პალატას დაუსაბუთებლად მიაჩნია აპელანტის (მოპასუხის) არგუმენტები იმის შესახებ, რომ მოსარჩელეს სადავო ბინაში არასდროს უცხოვრია და სადავო ბინა სახელმწიფოს მიერ არ არის აშენებული, მითითებული არგუმენტები ვერ დაედება საფუძვლად გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაბათილებას. გარდა აღნიშნულისა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში და აპელანტის მითითება იმის შესახებ, რომ მან სადავოდ გახადა დასახელებული გადაწყვეტილება, აღნიშნული არ ადასტურებს მის მიერ მითითებულ სადავო გარემოებებს.

4.4. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვარი N 73 ბრძანებულება კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის

ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოთ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს დებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებებს. დებულების შესაბამისად ხორციელდება ექსპლუატაციაში მიუღებელ შენობებში არსებული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. ამავე ბრძანებულების თანახმად, კანონიერი მოსარგებლის განცხადების დაკმაყოფილების შემთხვევაში გაიცემა საკუთრების უფლების მოწმობა და ფართობის შიდა საკადასტრო აზომვით ნახაზი.

პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად მიუთითა ზემოაღნიშნულ კანონზე, ვინაიდან დადგენილია, რომ მოსარჩელეს ქ. თბილისის კიროვის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით, გაუფორმდა ბინაში შესახლების ორდენი, ხოლო თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილებით აღიარებული იქნა საცხოვრებელი სახლის კანონიერ მოსარგებლედ.

4.5. სააპელაციო სასამართლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვან სასამართლო პრაქტიკაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ სსკ-ის 162-ე მუხლი შეიცავს მართლზომიერი მფლობელის უფლებადამცავ გენერალურ დათქმას, რომელიც ზოგადი ხასიათისაა, ხოლო თავად მართლზომიერი მფლობელობის არსი ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, შეიძლება განსხვავებული გარემოებებით დასტურდებოდეს. განსახილველი ნორმის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, განსხვავებით კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან, რომელსაც არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონისმიერი საფუძველი. კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება მიუთითებს სუბიექტურ კრიტერიუმებზე, რაც განისაზღვრება პირის დამოკიდებულებით ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლების მიმართ. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა მიგვითითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში, ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდანაა ნაწარმოები. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი.

პალატა განმარტავს, რომ მართლზომიერი ფლობელი მესაკუთრის მსგავსათ

აღჭურავს უფლებამოსილებით, მოითხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება (160-ე მუხლი) ან/და ხელის შეშლის აღკვეთა (161-ე მუხლი).

ამასთან, პალატა განმარტავს, რომ ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე უფლების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა წარმოადგენს ნეგატორულ სარჩელს, რომელიც, უფლების მატარებლის დაცვის მიზნით, მიმართულია უფლების დამრღვევი პირის წინააღმდეგ. ხელშეშლა გულისხმობს უფლებამოსილი პირისათვის ისეთი ვითარების შექმნას, რომლის გათვალისწინებითაც მას ეზღუდება თავისი უფლებამოსილების სრულყოფილად განხორციელების შესაძლებლობა და ამასთან, ამის რაიმე საფუძველი ხელშემშლელს არ გააჩნია. სასამართლო ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას, არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესს განსაზღვრავს. აღნიშნული ტიპის სარჩელი დაკმაყოფილდება ისეთ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ნივთის მესაკუთრე ან მართლზომიერი მფლობელი, რომლის საკუთრების/მფლობელობის ხელყოფა ან საკუთრების/მფლობელობის გამოყენებაში სხვაგვარი ხელშეშლა ხორციელდება სხვა პირის უკანონო მოქმედებით. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის წარმოშობის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს უფლების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის ფაქტის არსებობა. ფაქტის არსებობა კი, დადასტურებული უნდა იქნეს სათანადო მტკიცებულებებით

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ სადაცო საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელ დოკუმენტს წარმოადგენს უძრავი ქონების შიდა აზომვითი ნახაზი (იხ. 28.11.2014წ. საბურთალოს რაიონის გამგეობის წერილი, 19.03.2015წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება ს.ფ. 19-20), რომლის შედგენაში მოსარჩელეს ხელი ეშლება, იმ მიზეზით რომ მოპასუხე არ უშვებს მის მფლობელობაში არსებულ ბინაში, რის გამოც პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დააკმაყოფილა სარჩელი და სწორად დაევალა მოპასუხეს, რომ ხელი არ შეუშალოს უძრავ ნივთზე, საცხოვრებელ ბინაზე აზომვითი ნახაზის შედგენაში. წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი კი, არ შეიცავს რაიმე დასაბუთებულ არგუმენტებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გასაუქმებლად.

4.6. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა მიდის იმ დასკვნამდე, რომ აპელანტმა ვერ უზრუნველყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საპირისპიროდ შესაბამისი მტკიცებულებებით გამყარებული დასაბუთებული პრეტენზიის წარმოდგენა. ის დასაბუთება, რაც აპელანტმა შეთავაზა სასამართლოს არ იძლევა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმების და სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 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

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. ზ----- სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ამ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N32) დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა);
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), 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 თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:
გვარამია

ლევან

