



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

04 ოქტომბერი, 2019 წ.

ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - მაია სულხანიშვილი
სხდომის მდივანი – მარინე თათრიაშვილი

აპელანტი - ვ----- ფ-----ი
წარმომადგენელი - ზ----- ნ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ჯ---- მ-----ა
წარმომადგენელი - მ-----

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და შენობის დემონტაჟის განხორციელება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთა

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:

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილებით, ჯ---- მ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა და გამოთხოვილ იქნა მოპასუხე - ვ----- ფ-----ის უკანონო მფლობელობიდან 136 მ² მიწის ნაკვეთი (სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N0----- დასკვნის დანართში არსებულ ნახაზში მითითებულია ყვითელ ფერად), მდებარე - გ-----ს რაიონი, სოფელი მ-----, ს/კ 8----- და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მოსარჩელე - ჯ---- მ-----ას; ამასთან, მოპასუხე - ვ----- ფ-----ს მოსარჩელე - ჯ---- მ-----ას სასარგებლოდ დაეკისრა

ფულადი კომპენსაციის სახით 30 ლარის გადახდა (5 მ² მიწის ფართის სანაცვლოდ);

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. უძრავი ქონება, მდებარე: გ-----ი, სოფელი მ----- ს/კ № 8-----, 20.10.2016 წლიდან წარმოადგენს მოსარჩელე ჯ---- მ-----ას საკუთრებას.

2.2. 2008 წლის 06 აგვისტოს ზ----- ფ-----მა, როგორც მამკვიდრებლის კანონისმიერმა პირველი რიგის მემკვიდრემ (შვილმა) მიიღო სამკვიდრო ქონება გარდაცვლილი გ----- ფ-----ის სამკვიდრო ქონებაზე. სამკვიდროში შედის ასევე უძრავი ქონება - მიწის ნაკვეთი 1000 მ² ფართი, მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლით, მისამართი: გ-----ი, ს-----ის საკრებულო, სოფელი მ-----. 2016 წლის 03 ივნისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით, მოპასუხე ვ-----ი ფ-----მა, როგორც ზ----- ფ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრემ - შვილმა, მიიღო მთელი სამკვიდრო ქონება მასში შემავალი აქტივებით და პასივებით - მიღებული სამკვიდროს ღირებულების ფარგლებში.

2.3. უძრავი ქონება, მდებარე: გ-----ი, სოფელი ს-----ა-მ----- ს/კ № 8-----, 08.06.2008 წლის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, რეგისტრირებულია ზ----- ფ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით.

2.4. უძრავი ქონება, მდებარე: გ-----ი, სოფელი ს-----ა-მ----- ს/კ 8-----, 08.06.2016 წლიდან რეგისტრირებულია მოპასუხე ვ----- ფ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით.

2.5. გ-----ს რაიონში, სოფელ ს-----აში, მ-----ში მდებარე № 8----- და № 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ფაქტობრივი საზღვარი (ღობე) არ შეესაბამება საჯარო რეესტრში ამავე მიწის ნაკვეთებს შორის არსებულ რეგისტრირებულ საზღვარს (წითელ ხაზს), რა შემთხვევაშიც ღობე და № 8----- --- მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივად განთავსებული ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის (შენობა № 01/2) ნაწილი მოიცავს (გადაფარავს) № 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის 141 მ² ფართს. კერძოდ, ღობის მოწყობით გამოწვეული გადაფარვის ფართი შეადგენს 136 მ²-ს, ხოლო ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის (შენობა № 01/2) მოწყობით გამოწვეული გადაფარვის ფართი შეადგენს 5 მ²-ს.

2.6. გ-----ს რაიონში, სოფელ ს-----აში, მ-----ში მდებარე № 8----- და № 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული გადაფარვის - 141 მ² მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, 2018 წლის ნოემბრის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ შეადგენს 846 ლარს.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიხედვით, მხარეებს საქმის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები სადავოდ არ გაუხდიათ.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის შესაბამისად, 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 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, კერძოდ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს. ამდენად, სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში, სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლებიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე: გ-----ი, სოფელი მ-----, ს/კ 8----- საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ჯ---- მ-----ას საკუთრებად, ხოლო უძრავი ქონება, მდებარე: გ-----ი სოფელი მ-----, ს/კ 8----- რეგისტრირებულია ვ----- ფ-----ის

საკუთრებად.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება, რომ გ-----ს რაიონში, სოფელ ს-----ში, მ-----ში მდებარე № 8----- (მოსარჩელის საკუთრება) და № 8----- საკადასტრო კოდით (მოპასუხის საკუთრება) რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ფაქტობრივი საზღვარი (ღობე) არ შეესაბამება საჯარო რეესტრში ამავე მიწის ნაკვეთებს შორის არსებულ რეგისტრირებულ საზღვარს (წითელ ხაზს), რა შემთხვევაშიც ღობე და № 8----- მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივად განთავსებული ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის (შენობა № 01/2) ნაწილი მოიცავს (გადაფარავს) № 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის 141 მ² ფართს. კერძოდ, ღობის მოწყობით გამოწვეული გადაფარვის ფართი შეადგენს 136 მ²-ს, ხოლო ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის (შენობა № 01/2) მოწყობით გამოწვეული გადაფარვის ფართი შეადგენს 5 მ²-ს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე - ჯ---- მ-----ა არის იმ უძრავი ქონების (ს/კ 8-----) მესაკუთრე, რომლის ნაწილი 136 მ² მიწის ნაკვეთი მოქცეულია მოპასუხე ვ----- ფ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში, ხოლო დანარჩენ 5 მ²-ზე, აშენებულია ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის ნაწილი (შენობა № 01/2), კერძოდ - მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ღობე და მოპასუხის მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის ნაწილი (შენობა № 01/2) მოიცავს (გადაფარავს) № 8----- (მოსარჩელის) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის 141 მ² ფართს. შესაბამისად, მოსარჩელე ჯ---- მ-----ას საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი - 141 მ² მოქცეულია მოპასუხე ჯ---- მ-----ის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთში.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ამასთან, დადგენილია, რომ მეზობლებს შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შებოჭვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

სასამართლოს შეფასებით, მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების

დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას (141 მ² მიწის ფართს) ფლობს კანონიერად და არც სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის საწინააღმდეგო მტკიცებულება არის წარმოდგენილი. შესაბამისად, მოპასუხემ ვერ დაადასტურა მისი მხრიდან ქონების მართლობიერად ფლობის ფაქტი.

სასამართლომ განმარტა, რომ მართლობიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლოს აზრით, მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე სადავო ნივთს (141 მ² მიწის ფართს) ფლობს კანონისმიერი და/ან სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. შესაბამისად, მოსარჩელეს აქვს უფლება გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ჯ---- მ-----ას სარჩელი საფუძვლიანი იყო და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ჯ---- მ-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - 136 მ² მიწი ნაკვეთი.

2.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლის თანახმად, მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებულნი არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 179-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მშენებლობის დროს განზრახვის გარეშე გადასცდა მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებს, მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრემ ეს უნდა ითმინოს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამის წინააღმდეგ წინასწარ ან შეტყობისთანავე განაცხადა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საზღვრის დამრღვევი მეზობელი ვალდებულია გადაიხადოს ფულადი კომპენსაცია, რომელიც ყოველწლიურად წინასწარ უნდა იქნეს გადახდილი.

განსახილველ შემთხვევაში, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, გ-----ს რაიონში, სოფელ ს-----აში, მ-----ში მდებარე № 8----- და № 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული გადაფარვის - 141 მ² მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, 2018 წლის ნოემბრის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ შეადგენს 846 ლარს.

შესაბამისად, სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელის უკანონო მფლობელობაში

არსებული 5 მ2 მიწის ფართის სანაცვლოდ, მოპასუხეს უნდა დაეკისრა 30 ლარის გადახდა ($846 : 141 * 5 = 30$).

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება, რომლის მიხედვითაც თითქოსდა უძრავი ნივთების გამყოფი ღობე არის გადასული ს/კ: 8------ით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე.

აპელანტის შეფასებით, მოცემულ დავაში ყურადღება უნდა მიექცეს უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროს. ჯ---- მ-----ამ საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 8----- დაირეგისტრირა 2016 წლის ოქტომბერში. თავის მხრივ, აპელანტმა ვ----- ფ-----მა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე საკ. კოდით 8----- დაირეგისტრირა 2016 წლის 08 ივნისს, როდესაც მემკვიდრეობით მიიღო მამისაგან, ხოლო ამ უკანასკნელმა - 2008 წელს თავისი მამისგან (აპელანტის ბაბუა). ამრიგად, პირველადი რეგისტრაცია აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე განხორციელდა 2008 წელს. 2016 წელს, მაშინ როდესაც მოსარჩელემ დაარეგისტრირა საკუთრების უფლება, GPS და UTM კოორდინატების სისტემა უკვე მოქმედებდა და საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახური მარტივად აღმოაჩენდა ზედდებას, ასეთი რომ ყოფილიყო. ასეთ შემთხვევაში, მოსარჩელის საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე დღევანდელი კონფიგურაციით არ მოხდებოდა. რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედი სისწორის პრეზუმპცია მოქმედებს აზომვით ნახაზზეც და ეს უკანასკნელი არ წარმოადგენს სამართლებრივი ხასიათის დოკუმენტს, მაგრამ ის არის საინფორმაციო ხასიათის დოკუმენტი, რომელიც რეგისტრაციის აუცილებელ ატრიბუტია.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

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

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

სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

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

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, N 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81). მოხმობილი მსჯელობის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლო ვ----- ფ-----ის მიერ წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს შეაფასებს მასში მითითებული ძირითადი ასპექტების ფარგლებში:

4.2. პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. მეორე ნაწილის შესაბამისად, 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; მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად უნდა დაასაბუთოს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტების არსებობა-არარსებობის საკითხი. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს როგორც ინდივიდუალურად, ასევე ერთობლიობაში, ურთიერთშეჯერებით და მხოლოდ ამის შემდეგ ღებულობს დასკვნას საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების არსებობის შესახებ.

ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, პალატა ვერ გაითვალისწინებს აპელანტის მტკიცებას მასზედ, რომ სასამართლომ არასათანადოდ შეაფასა საქმის მასალები არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები მასზედ, რომ უძრავი ნივთების გამყოფი ღობე არის გადასული ს/კ: 8-----ით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე.

პალატა განმარტავს, რომ სსსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება

მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. სსსკ-ის მე-3 მუხლით, დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით, დადგენილია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. მოდავე მხარეებმა უნდა წარმოადგინონ მტკიცებულებები, რომლითაც დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების უტყუარად არსებობა. დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპები გულისხმობს მხარეების ვალდებულებას, წარმოადგინონ სარჩელში და შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების უფრო მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებები, რითაც სასამართლოს შეუქმნიან საკუთარი პოზიციის სარწმუნო სამართლებრივ საფუძველსა და შინაგან რწმენას (**შდრ: სუსგ ას-1051-991-2015, 29.12.2015**).

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

უძრავი ქონება, მდებარე გ-----ში, სოფელი მ-----ში ს/კ № 8-----, 20.10.2016 წლიდან წარმოადგენს მოსარჩელე ჯ---- მ-----ას საკუთრებას.

2008 წლის 06 აგვისტოს ზ----- ფ-----მა, როგორც მამკვიდრებლის კანონისმიერმა პირველი რიგის მემკვიდრემ (შვილმა) მიიღო სამკვიდრო ქონება გარდაცვლილი გ----- ფ-----ის სამკვიდრო ქონებაზე. სამკვიდროში შედის ასევე უძრავი ქონება - მიწის ნაკვეთი 1000 მ² ფართი, მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლით, მისამართი: გ-----ი, ს-----ის საკრებულო, სოფელი მ-----. 2016 წლის 03 ივნისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით, მოპასუხე ვ-----ი ფ-----მა, როგორც ზ----- ფ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრემ - შვილმა, მიიღო მთელი სამკვიდრო ქონება მასში შემავალი აქტივებით და პასივებით - მიღებული სამკვიდროს ღირებულების ფარგლებში.

უძრავი ქონება, მდებარე: გ-----ი, სოფელი ს-----ა-მ----- ს/კ № 8-----, 08.06.2008 წლის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, რეგისტრირებულია ზ----- ფ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით.

უძრავი ქონება, მდებარე: გ-----ი, სოფელი ს-----ა-მ----- ს/კ 8-----, 08.06.2016 წლიდან რეგისტრირებულია მოპასუხე ვ----- ფ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით.

გ-----ს რაიონში, სოფელ ს-----აში, მ-----ში მდებარე № 8----- და № 8----- - საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ფაქტობრივი საზღვარი (ღობე) არ შეესაბამება საჯარო რეესტრში ამავე მიწის ნაკვეთებს შორის არსებულ რეგისტრირებულ საზღვარს (წითელ ხაზს), რა შემთხვევაშიც ღობე და № 8----- --- მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივად განთავსებული ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის (შენობა № 01/2) ნაწილი მოიცავს (გადაფარავს) № 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის 141 მ² ფართს. კერძოდ, ღობის მოწყობით გამოწვეული გადაფარვის ფართი შეადგენს 136 მ²-ს, ხოლო ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის (შენობა № 01/2) მოწყობით გამოწვეული გადაფარვის ფართი შეადგენს 5 მ²-ს.

გ-----ს რაიონში, სოფელ ს-----აში, მ-----ში მდებარე № 8----- და № 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული გადაფარვის - 141 მ² მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება, 2018 წლის ნოემბრის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ შეადგენს 846 ლარს.

4.3. პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი აბზაცის თანახმად, „საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია“. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღდეს სხვას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 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. უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია“. პალატა ასევე განმარტავს, რომ მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენებას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც, არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

პალატა განმარტავს იმასაც, რომ კეთილსინდისიერება და მართლზომიერება აუცილებლად უნდა იქნეს დაცული პირის მიერ უფლებათა განხორციელებისას. ამასთან, პირის მიერ მესაკუთრის უფლებების ბოროტად გამოყენების დაუშვებლობა არა მარტო კანონმდებლობითაა აკრძალული, არამედ მესაკუთრის ზნეობრივი მოვალეობაცაა. უფლების ბოროტად გამოყენებას უთანაბრდება ის მდგომარეობაც, როცა პირის უმოქმედობა მიზნად არ ისახავს უფლების განხორციელების აუცილებლობით ნაკარნახევი ინტერესის დაცვას.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად ვიღებთ ისეთ ვითარებას, როდესაც საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით უძრავი ქონება მდებარე გ-----ში, სოფელი ს-----ა-მ----- ს/კ № 8-----, რეგისტრირებულია ვ----- ფ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით, ხოლო გ-----ს რაიონში, სოფელ ს-----აში, მ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 8-----, - ჯ----- მ-----ას სახელზე. ამასთან, დადგენილია, რომ № 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ფაქტობრივი საზღვარი (ღობე) არ შეესაბამება საჯარო რეესტრში ამავე მიწის ნაკვეთებს შორის არსებულ რეგისტრირებულ საზღვარს (წითელ ხაზს), რა შემთხვევაშიც ღობე და № 8----- მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივად განთავსებული ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის (შენობა № 01/2) ნაწილი მოიცავს (გადაფარავს) № 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის 141 მ² ფართს. კერძოდ, ღობის მოწყობით გამოწვეული გადაფარვის ფართი შეადგენს 136 მ²-ს, ხოლო ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის (შენობა № 01/2) მოწყობით გამოწვეული გადაფარვის ფართი შეადგენს 5 მ²-ს.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საკუთრება აბსოლუტური უფლება არ არის და მისი შეზღუდვა დასაშვებია კანონით დადგენილი წესით, მათ შორის, სამეზობლო ნორმების მბოჭავი დანაწესით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლი ზოგადად ადგენს მეზობელი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა ურთიერთპატივისცემისა

და უფლება-მოვალეობათა განხორციელებისას თმენის ვალდებულებებს. განსახილველ შემთხვევაში, საკითხი ეხება მოსარჩელის მიერ მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვას, რომელიც მოპასუხეს საკუთრებაში აქვს დარეგისტრირებული მანამდე, სანამ მომიჯნავე ნაკვეთი და გადაფარვის ობიექტი აპელანტს საკუთრებაში გადაეცემოდა. ამასთან, პალატა მოიშველიებს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებას, რომ საკუთრების უფლების სოციალური დატვირთვის გათვალისწინებით, „მესაკუთრე საზოგადოების ნაწილია და არა მხოლოდ უფლებამოსილია მიიღოს გარკვეული სიკეთეები საზოგადოებისაგან, არამედ ვალდებულიცაა, რომ თავისი საკუთრება საზოგადოებრივი კეთილდღეობის მიზნებისათვის გამოიყენოს. მესაკუთრემ უნდა გაითავისოს, რომ არა მხოლოდ მას აქვს ინტერესები, არამედ ის იმყოფება სხვა ინტერესთა გარემოცვაში, რომელთაგანაც ის იზოლირებული არ არის და სადაც აუცილებელია ინტერესთა გონივრული ბალანსის დაცვა. ამ ფონზე კანონმდებელი უფლებამოსილია, ინსტიტუციურ-სამართლებრივი ნორმებისა და პრინციპების დაცვით, დაადგინოს ნორმები, რომლებიც განსაზღვრავენ საკუთრების შინაარსსა და ფარგლებს. საკუთრება არის კანონმდებლის მიერ დეფინირებადი უფლება. ამას მით უფრო მეტი მნიშვნელობა აქვს, რაც უფრო დიდია საკუთრების ობიექტის სოციალური დატვირთვა, მისი ბუნებიდან და თავისებურებებიდან გამომდინარე“ **(იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის N 2/1-370, 382, 390, 402, 405 გადაწყვეტილება, II. 3.8).**

ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს პოზიციას და განმარტავს, რომ წინამდებარე შემთხვევაში, მეზობლებს შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც ჯ--- მ-----ა შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან აპელანტთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, იგი უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. რამდენადაც აპელანტს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ ჯ--- მ-----ას უძრავ ქონების ნაწილს - 141 მ² მიწის ფართს ფლობს კანონიერად და არც სსიპ „ლეკან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის“ გამაბათილებელი სხვა მტკიცებულება წარმოუდგენია, პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტმა ვერ დაადასტურა მისი მხრიდან ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტი.

4.4. პალატა განმარტავს, რომ წინამდებარე შემთხვევაში მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს მისი უძრავი ქონების ნაწილი და მას აეკრძალოს ხელშეშლა. სარჩელი ეფუძნება გარემოებას მასზედ, რომ საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემების მიხედვით ჯ--- მ-----ას საკუთრებაში არსებული ფართის მოცულობა შემცირდა აპელანტის ნების შესაბამისად მოწყობილი ღობის საფუძველზე, ანუ ხელშეშლად ის მიიჩნევს ღობის არასწორად მოწყობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეზღუდვის

ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს დარღვეული უფლების ნეგატორული სარჩელით აღდგენის წესს: თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა.

ნეგატორული სარჩელი სანივთო-სამართლებრივი სარჩელის ის სპეციალური სახეა, რომლის სამართლებრივი შედეგი არა ნივთზე უფლების მოპოვებაზე, არამედ ამ ნივთით სარგებლობის წესის განსაზღვრაზეა ორიენტირებული. ამდენად, ნეგატორული სარჩელი (action negatoria) მიმართულია უფლების ისეთი დარღვევის წინააღმდეგ, რაც არ არის დაკავშირებული ნივთის მფლობელობის დაკარგვასთან, მაგრამ ხელშეშლელია ნივთის სარგებლობისა და განკარგვისათვის. მოცემული სარჩელი სწორედ ნეგატორული ხასიათისაა. ნეგატორული სარჩელი კი დაკმაყოფილდება ისეთ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ნივთის მესაკუთრე, რომელსაც სხვისი უკანონო მოქმედების გამო ხელი ეშლება თავისი საკუთრების გამოყენებაში. პალატა აქვე ამახვილებს ყურადღებას მასზედ, ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას სასამართლო ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას (აწესებს, ცვლის, წყვეტს და სხვა), არამედ - მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად ახდენს სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესის განსაზღვრას. შესაბამისად, წინამდებარე დავის ფარგლებში არ ხდება მხარეთა რეგისტრირებულ უფლებებში რაიმე ცვლილების შეტანა, სადავოა მხოლოდ საკითხი - სწორ ადგილას აქვს თუ არა მოპასუხეს მოწყობილი ე.წ. გამყოფი ღობე, რაც სსიპ „ლეკან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ დასკვნის თანახმად, გადაფარვის და ზედდების ფაქტობრივ შემადგენლობას ქმნის.

შესაბამისად, ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას მასზედ, რომ რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედი სისწორის პრეზუმპცია მოქმედებს აზომვით ნახაზზეც და ეს უკანასკნელი არ წარმოადგენს სამართლებრივი ხასიათის დოკუმენტს, მაგრამ ის არის საინფორმაციო ხასიათის დოკუმენტი, რომელიც რეგისტრაციის აუცილებელ ატრიბუტია.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე კი, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა და არ არსებობს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვ----- ფ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

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

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ვ----- ფ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
5. 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.

თავმჯდომარე

მაია სულხანიშვილი