



საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №ას-929-2018

2018 წელი

№ას-929-2018 ს-----ი

30 ნოემბერი,

ქ.თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

ბესარიონ ალავიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)

მოსამართლეები:

ზურაბ ძლიერიშვილი, ნინო ბაქაქური

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორები – ნ----- ქ-----ი, ლ----- კ-----ია, დ----- და ვ----- დ-----
---ები (მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე – მ----- ჩ-----ი (მოსარჩელე)

თავდაპირველი თანამოპასუხე _ ბმა „ს-----ი“

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 21 მარტის განჩინება

კასატორების მოთხოვნა _ გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების
გამოთხოვა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების
გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მოსარჩელის მოთხოვნა და სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

1.1. მ----- ჩ-----მა (შემდგომში _ მოსარჩელე, მოწინააღმდეგე მხარე ან მესაკუთრე) სარჩელი აღძრა სასამართლოში ნ----- ქ-----ის, ლ----- კ-----
---იას, დ----- დ-----ისა, ვ----- დ-----ისა (შემდგომში _ მოპასუხეები, აპელანტები, კასატორები ან მფლობელები) და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ის“ (შემდგომში _ თავდაპირველი თანამოპასუხე ან ამხანაგობა) მიმართ და მოითხოვა ამხანაგობის 2012 წლის 1 თებერვლის #14, 2012 წლის 28 თებერვლის #16 და 2011 წლის 30 აპრილის #4 კრების ოქმების ბათილად ცნობა, ასევე, მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელის კუთვნილი, ქ.თბილისში, გ.ა-----ის ქ#13-ში მდებარე ნაგებობა #2/2-ში პირველ სართულზე არსებული ორი საცხოვრებელი ოთახის (12.47 და 14.06 კვ.მ), ნაგებობა #3/2-ში პირველ სართულზე მდებარე სამეურნეო სათავსისა (14,48 კვ.მ) და ნაგებობა #6/1-ში მდებარე 26.63 კვ.მ, ჯამში _ 56,30 კვ.მ (ს/კ #01.18.03.039.0--.01.0-- , შემდგომში _ სადავო ქონება) ფართის მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა.

1.2. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს განკარგულების საფუძველზე 2012 წლის 5 მარტს მოსარჩელემ მოიპოვა საკუთრების უფლება ქ.თბილისში, გ.ა-----ის ქ#13-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე და საკუთრების უფლება აღრიცხა საჯარო რეესტრში. იძულებითი აუქციონის დასრულების შემდეგაც სადავო ფართში უკანონოდ ცხოვრობდნენ ლ----- კ-----ია, ვ----- და დ----- დ-----ები. მოსარჩელე იძულებული გახდა, მითითებულ პირთა გამოსახლების მოთხოვნით მიემართა აღსრულების პოლიციისათვის, თუმცა #01.18.03.039.0--.06.5-- და #01.18.03.039.0--.03.5-- ფართები, სადაც ლ----- კ-----
-----ია ცხოვრობდა, განთავსებული იყო სახლის პირველ სართულზე, მესაკუთრემ აუქციონზე შეიძინა #01.18.03.039.0-- უძრავი ნივთი და მისი იდენტიფიცირება ვერ მოხერხდა. საჯარო რეესტრში საკადასტრო კოდებით: #01.18.03.039.0--.06.5-- და #01.18.03.039.0--.03.5-- უძრავი ქონება დარეგისტრირდა 2012 წლის 12 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო პირველად რეგისტრაციაში გატარდა ამხანაგობის 2012 წლის 1 თებერვლის #14 და 2012 წლის 28 თებერვლის #16 კრების ოქმების საფუძველზე ვ----- ყ-----ის სახელზე, თითქოს, ის ამ ფართებს ფლობდა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღებამდე. რაც შეეხება ნ----- ქ-----ს, მან

მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, იმ საფუძველით, რომ თითქოს ფლობდა სადავო მისამართზე 40,05 კვ.მ დამხმარე ფართს და სურდა მისი დარეგისტრირება, თუმცა უშედეგოდ. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ შეწყვიტა წარმოება იმის გამო, რომ ვერ დგინდებოდა წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტების კავშირი განმცხადებელთან. ფართი, რომელიც იძულებით საჯარო აუქციონზე შეიძინა მოსარჩელემ, 2011 წლის 16 დეკემბრის მონაცემებით იყო დ----- და ვ----- დ-----ების, ზ----- ნ-----ისა და ლ----- კ-----ის საკუთრებაში. უძრავი ქონება (გარდა ზ----- ნ-----ის კუთვნილი წილისა) დატვირთული იყო იპოთეკით ზ----- ნ-----ის სასარგებლოდ. სწორედ ეს ფართი მიექცა იძულებით სარეალიზაციოდ 2012 წლის 5 მარტს და ამ ფართის შემძენი გახდა მოსარჩელე, შესაბამისად, აუქციონის შემდეგ საჯარო რეესტრში მესაკუთრებად დარეგისტრირდნენ მ----- ჩ-----ი და ზ----- ნ-----ი. ამ უკანასკნელმა კუთვნილი წილი გაასხვისა მოსარჩელეზე, რის შემდეგაც მთლიანი ფართის მესაკუთრე გახდა მხოლოდ მ----- ჩ-----ი. მოპასუხეები უკანონოდ ფლობენ სადავო ქონებას, რის გამოც მოსარჩელე ვერ სარგებლობს კუთვნილი უძრავი ქონებით.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებლით მოპასუხეებმა არ ცნეს სარჩელი და განმარტეს, რომ მათთვის უცნობი იყო მოსარჩელის მიერ ქონების აუქციონზე შეძენის ფაქტი, სარჩელით მოთხოვნილი ქონება მოსარჩელემ 2012 წლის 25 აგვისტოს ფართის იდენტიფიკაციის გარეშე დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში, მას ასევე არ უნახავს ის ქონება, რომელსაც ყიდულობდა ზ----- ნ-----ისგან. ამ უკანასკნელმა 2008 წლის 14 მარტს ჟ----- დ-----ის მიერ გაყალბებული დოკუმენტის საფუძველზე, 2008 წლის 27 მარტს აწ გარდაცვლილ ზ----- დ-----ს ასესხა თანხა (08.02.2008წ-დან ზ.დ-----ი აყვანილ იქნა აღრიცხვაზე და სიცოცხლის ბოლომდე დანიშნული ჰქონდა მორფინი). სასამართლოს 2011 წლის 24 მარტის გადაწყვეტილებით, ჟ----- დ-----ს ზ----- ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 8 000 ევროს, 2 თვის სარგებლის _ 320 ევროსა და პირგასამტეხლოს გადახდა, სასამართლოს არც ზ----- დ-----ისა და არც მისი მემკვიდრეებისათვის თანხის გადახდა არ დაუკისრებია. ზ----- ნ-----მა რა ქონება დატვირთა იპოთეკით, და რომელი გაასხვისა მოსარჩელეზე, უცნობია. ნ----- ქ-----ს სადავო ქონებაზე გააჩნია კანონიერი პრეტენზია, მან ამოაშენა დანგრეული კედლები და აქცია საცხოვრებლად. ამდენად, მოსარჩელის მიერ აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონება გასხვისების დროისათვის რეალურად არ არსებობდა, ხოლო, ზ----- ნ-----მა, გაყალბებული დოკუმენტაციის საფუძველზე,

იპოთეკით დატვირთული და შემდეგ საკუთრებაში გადაცემული არარსებული ქონება გაიტანა სარეალიზაციოდ. რაც შეეხება ამხანაგობის კრების ოქმებს, ისინი კანონიერია, რადგანაც მოსარჩელემ თავად ვერ დაადასტურა თუ რა ქონება შეიძინა აუქციონზე, ხოლო ამხანაგობას მისი წევრებისათვის მოსარჩელის მიერ შეძნილი ქონება არ გადაუფორმებია.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილებით, სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა და გამოთავისუფლებული უძრავი ქონება ჩაბარდა მესაკუთრეს, ხოლო ამხანაგობის კრების ოქმების ბათილად ცნობის ნაწილში მესაკუთრეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

4. აპელანტების მოთხოვნა:

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მფლობელებმა, მოითხოვეს მისი ნაწილობრივ (სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში) გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

5. გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 21 მარტის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

6. კასატორების მოთხოვნა:

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს აპელანტებმა, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხი და მიიჩნევს, რომ იგი დაუშვებელია შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობის დასაბუთება:

1.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ ან არაქონებრივ დავაზე დასაშვებია, თუ კასატორი დაასაბუთებს, რომ: ა) საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის

ჩამოყალიბებას; ბ) საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადაწყვეტილება არ მიუღია; გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება; დ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; ე) სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო, არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; ვ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციასა და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს; ზ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული დანაწესები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს.

1.2. მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება ძირითადად იმ დასკვნებს ეფუძნება, რომ:

1.2.1. საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, ქ.თბილისში, გ.ა-----ის ქ#13-ში მდებარე 56,30 კვ.მ #2 ბინაზე (ს/კ #01.18.03.039.0--.01.0--) რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება;

1.2.2. ამხანაგობის 2012 წლის 28 თებერვლის #16 კრების ოქმის თანახმად, ქ.თბილისში, გ.ა-----ის ქ#13-ში მდებარე 14,48 კვ.მ #3/2 შენობა ინდივიდუალურ საკუთრებაში დაურეგისტრირდა ვალერი ყ-----ს;

1.2.3. ქ.თბილისში, გ.ა-----ის ქ#13-ში მდებარე #3 შენობის პირველ სართულზე არსებული 14,48 კვ.მ დამხმარე სათავსი, 2012 წლის 12 მარტს დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, აღირიცხა ნ----- ქ-----ის საკუთრებად (ს/კ #01.18.03.039.0--.03.5--);

1.2.4. ამხანაგობის 2012 წლის პირველი თებერვლის #14 კრების ოქმის თანახმად, ქ.თბილისში, გ.ა-----ის ქ#13-ში მდებარე #6/1 შენობის 26,63 კვ.მ სამეურნეო სათავსი ინდივიდუალურ საკუთრებაში დაუდასტურდა ვალერი ყ-----ს;

1.2.5. ქ.თბილისში, გ. ა-----ის ქ#13-ში მდებარე #6 შენობის პირველ სართულზე არსებული 26.63 კვ.მ სამეურნეო სათავსი, 2012 წლის 12 მარტს დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა ნ----- ქ-----ის საკუთრებად (ს/კ #01.18.03.039.0--.06.5--);

1.2.6. მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას (ს/კ #01.18.03.039.0--.01.0--), ფლობენ მოპასუხეები და აღნიშნულ საცხოვრებელ ფართს რაიმე შემხებლობა ნ----- ქ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ დამხმარე სათავსებთან (ს/კ: #01.18.03.039.0--.03.5--; #01.18.03.039.0--.06.5--) არ გააჩნია (მოპასუხეები აპელირებენ იმ გარემოებაზე, რომ ისინი ფლობენ ნ----- ქ-----ის საკუთრებაში არსებულ ორ ფართს: ა) ქ.თბილისში, გ.ა-----ის ქ#13--ში მდებარე #3 შენობის პირველ სართულზე არსებულ 14,48 კვ.მ #01.18.03.039.0--.03.5-- სათავსს და ბ) ქ.თბილისში, გ.ა-----ის ქ#13--ში მდებარე #6 შენობის პირველ სართულზე მდებარე 26,63 კვ.მ #01.18.03.039.0--.06.5-- სათავსს, ჯამში _ 41,11 კვ.მ ფართს, რომელიც არ არის იდენტური მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული იმ ფართისა, საიდანაც მათ გამოსახლებას მესაკუთრე მოითხოვს. თუმცა, ეს გარემოება საქმის მასალებით არ დგინდება:

ქ.თბილისში, გ.ა-----ის ქ#13--ში მდებარე 56,30 კვ.მ #2 ბინაზე (ს/კ #01.18.03.039.0--.01.0--) მოსარჩელის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს:

ა) 05.03.2012 წლის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს #11018377-0--/001 განკარგულება;

ბ) 21.08.2012 წლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;

გ) #M13000168/3 გადაწყვეტილება, გაფორმების თარიღი: 29.01.2013, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

05.03.2012 წელს დამოწმებული, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს #11018377-0--/001 განკარგულების თანახმად, მოვალეების: დ---- დ-----ის, ვ----- დ-----ისა და ლ---- ვ-----ის საკუთრებაში არსებულ ქ.თბილისში, გ.ა-----ის ქ#13--ში მდებარე 56,30 კვ.მ #2 ბინის $\frac{3}{4}$ -ის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: #01.18.03.039.0--.01.509) შემძენი, 2012 წლის 24 თებერვალს დასრულებულ (ონლაინ) აუქციონზე, გახდა მ----- ჩ-----ი. თავის მხრივ, ქ.თბილისში, გ.ა-----ის ქ#13--ში მდებარე 56,30 კვ.მ უძრავი ქონების (ს/კ #01.18.03.039.0--.01.509) $\frac{3}{4}$ -ზე დ---- დ-----ის, ვ----- დ-----ისა და ლ---- ვ-----ის საკუთრების უფლება $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ ნაწილზე დასტურდება 16.12.2011წ. ამონაწერით. 2012 წლის 21 აგვისტოს, ზ----- ნ-----სა და მ----- ჩ-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ზ----- ნ-----ის 56,30 კვ.მ უძრავი ქონების (მდებარე ქ.თბილისში, გ.ა-----ის ქ#13--ში, ს/კ #01.18.03.039.0--.01.509) კუთვნილი $\frac{1}{4}$ -ის მესაკუთრე გახდა მ----- ჩ-----ი. ამდენად, ქ.თბილისში, გ.ა-----ის ქ#13--ში მდებარე 56,30 კვ.მ #2 ბინის (ს/კ #01.18.03.039.0--.01.0--) მესაკუთრე მ----- ჩ-----ი გახდა ზემოაღნიშნული წერილობითი მტკიცებულებების საფუძველზე.

სადავო უძრავი ქონების $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ -ის, ჯამში _ $\frac{3}{4}$ -ის დ---- დ-----ის, ვ----- დ-----ისა და ლ---- ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას წინ უძღვოდა შემდეგი გარემოებები:

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 24 მარტის განჩინებით, ზ----- ნ-----ის განცხადება საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების ცნობისა და აღსრულების შესახებ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და, დავალიანების დაფარვის მიზნით დადგინდა ზ----- დ-----ის კუთვნილი, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების, მდებარე, ქ.თბილისში, გ.ა-----ის ქ#13--ში (საჯარო რეესტრის მონაცემები: ზონა - თბილისი - 01, სექტორი - კრწანისი - 18, კვარტალი 03, ნაკვეთი 039/0--, კოდი 01/59, დაზუსტებული ფართობი 1094.00 კვ.მ, ფართი 56.30 კვ.მ) $\frac{3}{4}$ ნაწილის საჯარო აუქციონზე რეალიზაცია;

- ზ----- დ-----ი გარდაიცვალა 2008 წლის 27 მარტს;
 - ზ----- დ-----ს დარჩა 4 (ოთხი) პირველი რიგის მემკვიდრე: დედა: ჟ----- დ-----ი, მეუღლე: ლ---- კ-----ია, და შვილები - ვ----- და დ---- დ-----ები;
 - გარდაცვალების დროისათვის, ზ----- დ-----ის სახელზე ირიცხებოდა ქ.თბილისში, გია ა-----ის ქ#13-ში მდებარე 56.30 კვ.მ ფართი, რასასაც საფუძვლად ედო 1993 წლის 23 იანვრის პრივატიზაციის ხელშეკრულება;
 - 2009 წლის 10 ივლისის ნაწილობრივი გადაწყვეტილებით ჟ----- დ-----ის წილი განისაზღვრა მთლიანი სამკვიდროს $\frac{1}{4}$ -ით;
 - 2011 წლის 13 აპრილს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას განცხადებით მიმართა ზ----- ნ-----მა მოპასუხეების: ვ----- დ-----ის, დ---- დ-----ისა და ლ---- კ-----იას მიმართ და იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ მოპასუხეები თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ 2011 წლის 24 მარტის განჩინებით დაკისრებული ვალდებულების თავიდან აცილების მიზნით, არ ირეგისტრირებდნენ სამკვიდრო ქონებას, მოითხოვა მოპასუხეების მიერ ფაქტობრივი ფლობით მიღებული სამკვიდრო ქონების თავიანთი კუთვნილი წილის შესაბამისად საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია;
 - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით ზ----- ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ლ---- კ-----ია, ვ----- და დ---- დ-----ები ცნობილ იქნენ ქ.თბილისში, გ.ა-----ის ქ#13-ში მდებარე ბინის $\frac{3}{4}$ -ის მესაკუთრეებად, აქედან, თითოეული $\frac{1}{4}$ -ის მესაკუთრედ;
- აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2016 წლის 16 დეკემბრის მდგომარეობით მოპასუხეები საჯარო რეესტრში აღირიცხნენ უძრავი ქონების (ს/კ #01.18.03.039.0--.01.509) მესაკუთრეებად და გაიცა შესაბამისი ამონაწერი, რომელშიც გარკვევით მიეთითა რომ ლ---- კ-----იას, ვ----- დ-----ისა და დ---- დ-----ის კუთვნილ $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ წილზე ვრცელდებოდა იპოთეკის უფლება ამავე უძრავი ქონების თანამესაკუთრე ($\frac{1}{4}$ წილზე) ზ----- ნ-----ის სასარგებლოდ;
- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს #11018377-0--/001 განკარგულების თანახმად, აუქციონზე, სადაც მოსარჩელე გახდა სადავო უძრავი ნივთის $\frac{3}{4}$ -ის მესაკუთრე, აღსრულება განხორციელდა იპოთეკარ ზ----- ნ-----ის სასარგებლოდ;
- 2012 წლის 21 აგვისტოს მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე მთლიანი ქონება აღირიცხა მოსარჩელის საკუთრებად;
- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 05.03.2012წ. #11018377-0--/001 განკარგულების გამოცემის შემდეგ მოსარჩელემ, მის საკუთრებაში არსებული ფართიდან მოპასუხეების გამოსახლების მოთხოვნით განცხადებით მიმართა აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღსრულების პოლიციას. საქმისწარმოებისას მოვალეებმა აღსრულების ბიუროს პოლიციის სამმართველოში წარადგიდეს 2013 წლის 12 აპრილის საქართველოს შს სამინისტროს #266 ბრძანება, რომლითაც მ----- ჩ-----ს უარი ეთქვა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან უკანონოდ შეჭრილი პირების გამოსახლებაზე. ამდენად, იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ სადავო ფართი ზ----- ნ-----ის სასარგებლოდ, დატვირთული იყო ზ----- დ-----ის ვალდებულების უზრუნველსაყოფად, ზ----- დ-----ის გარდაცვალების შემდეგ, აპელანტები იყვნენ კრედიტორ ზ----- ნ-----ის მოვალეები, რომლებმაც კრედიტორის მიერ სასამართლოში სარჩელის აღძვრის გზით მიიღეს სამკვიდრო ქონება და შესაბამისი წილებით აღირიცხნენ საჯარო რეესტრში სადავო ქონების თანამესაკუთრეებად, ასევე, ის ფაქტი, რომ სწორედ იპოთეკით დატვირთული

სადავო ფართი იქნა გატანილი აუქციონზე, რომელიც მ----- ჩ-----მა შეიძინა ელექტრონული აუქციონის წესით, დგინდება, რომ სწორედ მოპასუხეები ფლობენ სადავო უძრავ ქონებას. საგულისხმოა, რომ 2011 წლის 13 აპრილს ზ----- ნ-----ის მიერ მოვალე ზ----- დ-----ის მემკვიდრეების მიმართ სარჩელის სასამართლოში აღძვრისას, სამკვიდრო უძრავ ქონებაზე მათი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, მოპასუხეები სარჩელის უარყოფის საფუძვლად მიუთითებდნენ იმ გარემოებაზე, რომ დაუშვებელი იყო მათ მიმართ სააღსრულებო წარმოების დაწყება, რადგან ისინი სააღსრულებო ფურცელში მოვალეებად არ იყვნენ მითითებული, თუმცა, იმ საფუძვლით, რომ მემკვიდრეები ფაქტობრივი ფლობით დაეუფლენ და მიიღეს სამკვიდრო ქონება, მამკვიდრებლის აქტივთან ერთად მათზე ასევე გადავიდა პასივი, რაც მამკვიდრებელს გააჩნდა სიკვდილის მომენტისთვის, სასამართლოს გადაწყვეტილებით, ფაქტობრივი ფლობით მიღებული ქონება აღირიცხა მათ საკუთრებად. უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის სარჩელთან დაკავშირებით იგივე მოპასუხეები სარჩელის უარყოფის საფუძვლად ამჯერად მიუთითებენ იმ გარემოებაზე, რომ ისინი ცხოვრობენ არა ზ----- დ-----ის ყოფილ ბინაში, არამედ სხვის დამხმარე სათავსში, რომ არაიდენტიფიცირებადია მოსარჩელის მიერ აუქციონზე შეძენილი ფართი, რომ გარდაცვლილმა შეცდომაში შეიყვანა იპოთეკარი და დაუტვირთა არარსებული ფართი და ა.შ. ამ არგუმენტების საწინააღმდეგოდ აღსანიშნავია, რომ იპოთეკით დატვირთული და შემდგომ აუქციონზე შეძენილი ბინა პრივატიზებული იყო 1993 წელს და შესაბამისად აღრიცხული იყო საჯარო რეესტრში. აქედან გამომდინარე, უსაფუძვლოა მსჯელობა მისი იდენტიფიცირების შეუძლებლობასთან დაკავშირებით, რადგან რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მონაცემები დაცული უნდა იყოს საჯარო რეესტრში. ამასთან, ალოგიკური მსჯელობაა, რომ მოპასუხეთა ოჯახი ცხოვრობს სხვის დამხმარე სათავსში, მაშინ, როდესაც მათ გააჩნიათ მემკვიდრეობით მიღებული პრივატიზებული საცხოვრებელი ბინა, სადაც ცხოვრობდნენ 2011 წლისთვის და ეს ბინა უკვალოდ არ გამქრალა. რაც შეეხება მოპასუხეთა არგუმენტებს, რომ ისინი ცხოვრობენ ნ----- ქ-----ის დამხმარე სათავსებში, რაც მან საცხოვრებელად აქცია, აღნიშნულთან დაკავშირებით აღსანიშნავია, რომ მიუხედავად ნ----- ქ-----ის არაერთი მცდელობისა, სადავო ფართები სხვადასხვა კონფიგურაციებით და ფართებით აღერიცხა საჯარო რეესტრში, უშედეგოდ დასრულდა და უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე, იმ მოტივით, რომ დამხმარე ფართების ნაცვლად ითხოვდა საცხოვრებელი ფართების რეგისტრაციას, რომლის განკარგვის უფლებამოსილება ამხანაგობა არ გააჩნდა. ამასთან, ნ----- ქ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ორ ფართთან დაკავშირებით (ს/კ 01.18.03.039.0--.03.5-- და №01.18.03.039.0--.06.5--), რასაც მოპასუხეები აიგივებენ მოსარჩელეს კუთვნილ ბინასთან, გარდა იმისა, რომ ეს ფართები არის დამხმარე სათავსები და არასაცხოვრებელი ფართები, საქმის მასალებით ისინი ერთმანეთის მომიჯნავე ფართებიც არ არიან და ერთ საცხოვრებელ სივრცეს არ ქმნიან. შესაბამისად, ამ დამხმარე სათავსების მოსარჩელის კუთვნილ საცხოვრებელი ბინის ფართთან გაიგივება დაუშვებელია. აღნიშნულ დასკვნას ამყარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოწმედ დაკითხული კერძო აღმასრულებლის – დავით მაჭარაშვილის ჩვენება, რომელმაც განმარტა, რომ სადავო ქონების აუქციონზე გატანამდე მოპასუხეები გაფრთხილდნენ წერილობით, რა დროსაც აღმასრულებელს ადგილზე დახვდნენ დ---- კ-----ი და ვ----- დ-----ი. სადავო ფართი შედგებოდა 2 ოთახისაგან, მისაღებისაგან (ჰოლი), სამზარეულოსა და აბაზანისაგან. მოწმის ჩვენებით, მოპასუხეებს რაიმე პრეტენზია ფართთან დაკავშირებით, არ განუცხადებიათ. ამასთან, ვინაიდან, იმ მომენტისათვის სადავო ფართის მესაკუთრეებს წარმოადგენდნენ როგორც მოვალეები (3/4 წილის) ისე

თავად კრედიტორი - ზ----- ნ-----ი (1/4 წილის), აღმასრულებელს რაიმე ეჭვი ფართთან მიმართებით, არ გასჩენია. სასამართლო სხდომაზე, კერძო აღმასრულებელმა სადავო ფართის იდენტიფიცირება ასევე მოახდინა ფოტომასალით).

1.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებული პრეტენზია გულისხმობს მითითებას იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით არ წარმოუდგენიათ დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

1.4. ამდენად, საკასაციო პალატა უარყოფს კასატორების პრეტენზიებს და 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 ეკისრება, საჯარო რეესტრის ამონაწერზე დაყრდნობით დაამტკიცოს ნივთზე საკუთრების უფლების არსებობა (**რაც მოცემულ შემთხვევაში, გამოვლინდა**), ასევე, ნივთის მოპასუხის მიერ ფლობის ფაქტი, რაც შეეხება მფლობელს, ამავე ნორმიდან გამომდინარე, მისი შესაგებელი შეიძლება, ემყარებოდეს, როგორც ფლობის ნამდვილი, მართლზომიერი უფლების არსებობას, ისე – საკუთრების უფლების ნამდვილობას და/ან მფლობელობის ფაქტის გამორიცხვას. შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოების სათანადო მტკიცებულებით დადასტურება მისი მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს. მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ მოპასუხეებმა ვერ დაძლიეს მტკიცების ტვირთი (**საკასაციო საჩივრით შედავებულია სააპელაციო პალატის ის დასკვნები, რომლითაც დადგინდა მოპასუხეების მიერ სწორედ მოსარჩელის საკუთრების ფლობა, თუმცა პალატა განმარტავს, რომ სწორედ შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე (სსსკ-ის მ-4 და 102-ე მუხლები) მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები (მათ შორის მოწმედ დაკითხული აღმასრულებლის ჩვენება) სასამართლომ შეაფასა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით**

დადგენილი წესით – ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად და მართებულად დაადგინა ის გარემოება, რომ მოპასუხეების ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ფართი წარმოადგენდა სწორედ მოსარჩელის მიერ აუქციონზე შეძენილ ფართს და არა ნ.ქ-----ის კუთვნილ სათავსს. ამ გარემოების გაქარწყლება, ზემოხსენებული პრინციპის გათვალისწინებით ეკისრებოდათ კასატორებს, რომლებიც მხოლოდ სასამართლოს დასკვნების კრიტიკით შემოფარგლებიან. საკასაციო სასამართლომ შედავების ფარგლებში შეისწავლა მათ შორის მოწმის ჩვენების იურიდიული სანდოობა და მიიჩნევს, რომ იგი დამაჯერებელი, დასაბუთებული და საქმის მასალებთან მიმართებაში თანმიმდევრულია. მართალია კასატორებს სურთ იმის წარმოჩენა, თითქოს, მოწმე ადასტურებს, რომ ქონება არ უნახავს, თუმცა, ჩვენების სრული კონტექსტის გაცნობით ირკვევა, რომ მოწმემ ქონება აღწერა და გადაუღო სურათები სააღსრულებო წარმოების დაწყებისას, რომელიც დროებით შეჩერდა და მას, როგორც აღმასრულებელს წარმოების განახლების შემდგომ, აღარ დაუთვალა (იგივე ნივთი განმეორებით) და ვერ დაადასტურეს, ვერც სადავო ქონების მართლზომიერი ფლობის ფაქტი და ვერც მათ ფაქტობრივ მფლობელობაში სხვა ქონების არსებობა, მოსარჩელის უფლებადამდგენი დოკუმენტი კი, კანონით დადგენილი წესით შედავებული არ არის, შესაბამისად, სასამართლო ხელმძღვანელობს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებით (სკ-ის 312-ე მუხლი) და მიიჩნევს, რომ კასატორების უფლება ვერ განიხილება მართლზომიერად. საბოლოოდ, პალატა ასკვნის, რომ კასატორები ვერ ამტკიცებენ გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე-394-ე მუხლებით გათვალისწინებული წინაპირობების არსებობას.

1.5. ამდენად, განსახილველი დავა არ წარმოადგენს იშვიათ სამართლებრივ პრობლემას, რომელიც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას, რადგანაც ნივთის ვინდიცირების საკითხზე არსებობს საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკა. კასატორები ვერ მიუთითებენ იმგვარ გარემოებებზე, რაც სასამართლოს მისცემდა ვარაუდის საფუძველს, რომ საქმის არსებითი განხილვის შედეგად მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილება შეიძლება ყოფილიყო მიღებული. სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოცემული საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი მატერიალური ან საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევებით, რომელსაც შეეძლო, არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე. გარდა ამისა, საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს არ წარმოადგენს სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე, ხოლო კასატორები ვერც ქვემდგომი სასამართლოს შეფასებებისა და დასკვნების წინააღმდეგობრიობას ვერ ამტკიცებენ მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და

ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დებულებებთან და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალთან, რის გამოც საკასაციო საჩივარს არა აქვს წარმატების პერსპექტივა.

1.6. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, დაუშვას საკასაციო საჩივარი, რის გამოც მას უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

2. სასამართლო ხარჯები:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 401-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად (საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შემთხვევაში პირს დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70 პროცენტი), საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად მიჩნევის გამო, პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორებს უნდა დაუბრუნდეთ ლ---- კ-----იას მიერ 01.08.2018წ. #1 საგადახდო დავალებით სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 300 ლარის, 70% _ 210 ლარი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე, 401-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ---- ქ-----ის, ლ---- კ-----იას, დ---- და ვ----- დ-----ების საკასაციო საჩივარი დარჩეს განუხილველად დაუშვებლობის გამო.

2. კასატორებს: ნ---- ქ-----ს (პ/შ0-----), ლ---- კ-----იას (პ/შ0-----), დ---- დ-----სა (პ/შ0-----) და ვ----- დიდმელაშვლს (პ/შ0-----) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან (**ქ.თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი 300773150**) დაუბრუნდეთ ლ---- კ-----იას მიერ 01.08.2018წ. #1 საგადახდო დავალებით სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 300 ლარის 70% _ 210 ლარი.

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ბ. ალავიძე

მოსამართლეები:

ზ. ძლიერიშვილი

ნ. ბაქაძე