



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

31

იანვარი

2018

წელი

თბილისი

საქმე №2ზ/6222-17

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - დიანა ბერეკაშვილი,
მოსამართლეები: ვანო წიკლაური, ლევან გვარამია**

სხდომის მდივანი - ნატო მახარაშვილი

აპელანტი - რ----- გ-----ე

წარმომადგენელი - მ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - ლ-----ი

წარმომადგენელი - ე-----ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 აგვისტოს გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა**

აღწერილობითი ნაწილი

1. უძრავი ნივთის, მდებარე ქ. _____-ში, საკადასტრო
კოდი 0-----, მესაკუთრეს 2016 წლის 31 ოქტომბრის
განკარგულების №A1----- საფუძველზე წარმოადგენს ლ-----ი,
საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება რეგისტრირებულია ლ-----ის
სახელზე.
2. ლ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს, მდებარე ქ-----
-----ში ფაქტობრივად ფლობს მოპასუხე, აპელანტი რ----- გ-----ე.
3. რ----- გ-----ის მფლობელობა უძრავ ნივთზე არის სამართლებრივ
საფუძვლებს მოკლებული.
4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა ლ-----მა და
მოითხოვა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა და
თავისუფალ მდგომარეობაში მოსარჩელისთვის გადაცემა.
5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017
წლის 15 აგვისტოს გადაწყვეტილებით: ლ-----ის სარჩელი
დაკმაყოფილდა და მოპასუხე რ----- გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან
გამოთხოვილი იქნა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება
მდებარე ქ. თ-----ში, საკადასტროკოდი - 0----- და
მითითებული უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა
მესაკუთრეს.

**6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
გადაწყვეტილება ემყარება შემდეგ დასკვნებს:**

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის პირველი
წინადადების შესაბამისად, საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია.

6.2. 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, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს
უფლების ბოროტად გამოყენებას. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს
საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია
თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ,

მოსპოს საკუთრება. დაუშვებელია, პირს ფორმალურად ჰქონდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით.

6.3 სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, ვინდისაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში.

6.4. 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. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დადგენილია, რომ ქ. თ-----ში, მდებარე უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 0-----რეგისტრირებულია მოსარჩელე ლ-----ის საკუთრებად. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ

უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მოპასუხე მიუთითებს, რომ მოსარჩელემ არაკეთილსინდისიერად შეიძინა სადავო უძრავი ქონება აუქციონზე, თუმცა აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელ რაიმე მტკიცებულებაზე მოპასუხე არ მიუთითებს. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

6.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის სახელზე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რომელიც აღძრული სარჩელის ფარგლებში, ფაქტიურად ითხოვს მოპასუხის გამოსახლებას და ნივთის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისაა და არსებობს ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხის ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა, რათა თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ლ-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. რ----- გ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამომდინარე უნდა იქნეს უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 0-----.

7. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში წარდგენილი იქნა რ----- გ-----ის სააპელაციო

საჩივარი, რომლითაც ითხოვს გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

7.1. აპელანტის განმარტებით, 2015 წლის 05 დეკემბერს, რ----- გ-----ესა და იპოთეკარებს შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, თუმცა რ----- გ-----ეს იპოთეკარებისგან თანხა არ მიუღია, შესაბამისად მას არ ჰქონდა ნაკისრი ვალდებულება იპოთეკარების მიმართ. ლ-----ი, ინფორმირებული იყო ამასთან დაკავშირებით და მხარეები შეთანხმებული იყვნენ, რომ რ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ ქონების აუქციონის წესით რეალიზაცია არ მოხდებოდა. 2015 წლის 05 დეკემბრის სანოტარო აქტში მითითებული იყო, რომ იპოთეკარები თანახმა იყვნენ, რომ რ----- გ-----ეს ეცხოვრა აღნიშნულ საცხორებელ ფართში.

7.2. აპელანტის განმარტებით, ლ-----ი არ წარმოადგენს უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს, შესაბამისად მას აქვს უძრავი ქონების ფლობის უფლება. გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბიტებული. სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, რამაც გამოიწვია არასწორი გადაწყვეტილების მიღება.

სამოტივაციო ნაწილი

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 15 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

8. 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.

9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე თანახმად, 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.

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. ეს ის შემთხვევაა, როცა უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, რათა აღდგენილ იქნეს ნივთზე მისი მფლობელობის შელახული უფლება.

მითითებული მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი გამოთხოვის მართლობიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება, აღნიშნული კი ცალსახად ადასტურებს, რომ მოთხოვნის უფლება დამოკიდებულია ნივთზე საკუთრების უფლებაზე და მისი განხორციელება ნივთის მესაკუთრის უფლებამოსილებაა.

10. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ უძრავი ნივთის, მდებარე ქ.თ-----ში, საკადასტრო კოდი - 0----- 2016 წლის 31ოქტომბრის განკარგულების №A1-----, საფუძველზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ლ-----ის საკუთრებად, რომელსაც ფაქტობრივად ფლობს მოპასუხე, აპელანტი რ----- გ-----, რ----- გ-----ის მფლობელობა უძრავ ნივთზე არის სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული. პალატა განმარტავს რომ, მოცემულ შემთხვევაში, საკითხი ეხება ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლების - საკუთრების უფლების დაცვასა და რეალიზაციას. საკუთრების უფლების არსი, მნიშვნელობა და მისი მაღალი სტანდარტით დაცვის აუცილებლობა მითითებულია არაერთ შიდა, თუ საერთაშორისო აქტსა და სასამართლოს გადაწყვეტილებაში. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს

ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელ უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმოების, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას. (*saqarTvelos sakonstitucio sasamarTlos 2007 wlis 2 uvlisis #1/2/384 gadawyvetileba saqmeze saqarTvelos moqalaqeebi daviT jimSeleiSvili, tariel gvetaZe da neli dalaliSvili saqarTvelos parlamentis winaaRmddeg samotivacio nawilis me-5 punqti.*) ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში RYSOVSKYY v. UKRAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწოროზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორიცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად. (RYSOVSKYY v. UKRAINE, 2012); ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: “იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები “საკუთრება” და “საკუთრების გამოყენება”. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ [ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. № 6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი); სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას დამატებითი N 1 ოქმის 1-ლი მუხლის მიხედვით დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია, საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ (იხ. იონერილიდის თურქეთის წინააღმდეგ, დიდი პალატა, N 48939/99, § 124, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2004-XII და პრინცი ჰანს-ადამ II ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ; დიდი პალატა, N 42527/98, § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2001-VIII).

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

11. საპროცესო ხარჯები: აპელანტის მიერ ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ანაზღაურებას არ ექვემდებარება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად;

სარეზოლუციო ნაწილი
სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა :

1. რ----- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 აგვისტოს გადაწყვეტილება.
3. განჩინება, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:
ბერეკაშვილი /

/დიანა

მოსამართლეები:

/ლევან გვარამია/

/ვანო წიკლაური /