



## გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-925-2017

13 მარტი, 2018 წელი  
ქუთაისი

### ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე სიმონ ჩხაიძე  
მოსამართლეები ირმა პერანიძე  
ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი - ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი - ლ-----ე, მ-----ე  
წარმომადგენელი - ხ-----ე  
მოწინააღმდეგე მხარე - თ-----ი  
წარმომადგენელი - რ-----ა

დავის საგანი - გამოსახლება, ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული - სამტრედიის რაიონული სასამართლოს  
გადაწყვეტილება 2017 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილება;  
სამტრედიის რაიონული სასამართლოს  
2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა -

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის  
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა;

1.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის  
დაკმაყოფილება

## 2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილებით თ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა: მოპასუხე ლ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას უძრავი ქონება მდებარე: ქ.ხ---ი, რ-----ის ქუჩა № 5- , საკადასტრო კოდი 3----- და აღნიშნული გამონთავისუფლებულ მდომარეობაში გადაეცა თ-----ს.

სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2017 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილების დასკვნები:

2.1. უძრავი ქონების მდებარე ქ.ხ---ი, რ-----ის ქუჩა № 5- , საკადასტრო კოდი 3----- მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე თ-----ი (პირადი № 5-----). საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელებულია 2016 წლის 14 ივნისს.

2.1.2. მოპასუხე ლ-----ე ფლობს მოსარჩელე თ-----ის საკუთრებაში აღრიცხულ უძრავ ქონებას მდებარე : ქ.ხ---ი, რ-----ის ქუჩა № 5- , საკადასტრო კოდი 3-----. სასამართლო მოცემული საკითხის შეფასებისას დაეყრდნო არა მხოლოდ მოსარჩელე მხარის განმარტებას, არამედ უპირველესად თვით მოპასუხე მხარის შესაგებელს, რომლითაც დადგენილია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ლ-----ე არამართლობიერად ფლობს თ-----ის საკუთრებაში აღრიცხულ უძრავ ქონებას, რადგან როგორც ამ უკანასკნელის მიერ შესაგებელშივე განიმარტა, ეს უძრავი ქონება წარმოადგენს მისი ოჯახის ერთადერთ საცხოვრებელ სახლს. რაც შეეხება მოპასუხის მიერ სასამართლო სხდომაზე გადმოცემულ განმარტებას იმის თაობაზე, რომ ამჟამად იგი აღარ ცხოვრობს ამ სახლში, სასამართლომ არ გაიზიარა, რადგან ასეთი, წინააღმდეგობრივი იყო შესაგებლით მის მიერ წარმოდგენილი განმარტებისა, საჭიროებდა შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურებას, რაც არ დადასტურდა.

2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.2. უძრავი ქონების მდებარე ქ.ხ---ი, რ-----ის ქუჩა № 5-, საკადასტრო კოდი

3----- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მოსარჩელე თ-----ის (პირადი № 5-----) სახელზე. მოცემული უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. დამოწმების თარიღი: 14/06/2016. დამოწმების განმხორციელებელ ორგანოდ კი - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. საკუთრების უფლების რეგისტრაცი ის თარიღია 2016 წლის 17 ივნისი.

3.2.1. მხარეთა შორის 2016 წლის 14 ივნისს დადებული სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას ადგილი არ ჰქონია გარიგების მოტყუებით, გავლენის ბოროტად გამოყენებით, თვალთმაქცურად, ანდა მოჩვენებით დადებას, არც პირის მიერ ნების გამოვლენა ს ცნობიერების დაკარგვის ან დროებითი ფსიქიკური აშლილობის დროს. სასამართლო ზემოხსენებულ დანასკვამდე მივიდა საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. მოსარჩელეს გარდა განმარტებისა არ წარმუდგენია არც ერთი მტკიცებულება, რომელიც გარიგების მოტყუებით, გავლენის ბოროტად გამოყენებით, თვალთმაქცურად ანდა მოჩვენებითად დადებას დაადასტურებდა, უფრო მეტიც, მოსარჩელის მიერ დავის ფაქტობრივ გარემოებებში მიეთითა ზემოხსენებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელის მეუღლის - ლ-----ის სადაო უძრავი ქონებიდან გამოსახლებისა და ასეთის მოპასუხეზე გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის თაობაზე სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილებაზე, რომელიც კი არ უარყოფს, პირიქით ფაქტობრივად ადასტურებს, რომ მოპასუხე თ-----ს, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეს (მყიდველს) სურს გარიგებაში მითითებული შედეგის არა უბრალოდ მიღწევა (საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია), არამედ იმ ქონების ფაქტობრივად დაუფლება, რომელიც განეკუთვნება მისი საკუთრების უფლების საგანს. რაც შეეხება სადავო ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველად მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებას იმის თაობაზე, რომ თითქოსდა მ-----ის ნების გამოვლენა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას არ იყო ნამდვილი, რადგან ამ უკანასკნელს ამ დროს დაკარგული ჰქონდა ცნობიერება და იმყოფებოდა ფსიქიკური აშლილობის მდგომარეობაში, ასეთმა დადასტურება ვერ ჰპოვა. სახელდობრ, მიუხედავად მოსარჩელის მცდელობისა, ასეთი სათანადო და ვარგისი მტკიცებულებით დადასტურებულიყო, მიღწეულ ვერ იქნა, ხოლო მარტოოდენ მოსარჩელის მეუღლის განმარტებას და იმ სამედიცინო ხასიათის დოკუმენტებს, რაც შესაბამისი ექსპერტიზისთვისაც არ აღმოჩნდა საკმარისი მოსარჩელისათვის სასურველი დანასკვნის მისაღებად, სასამართლომ ვერ მისცა სხვაგვარ შეფასებას. სახელდობრ, საქმეზე წარმოდგენილი სსიპ „ლეკან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ გამოსაკვლევ პირს-მ-----ეს გამოკვლევის დროისათვის -2017 წლის 26

სექტემბრისათვის აღენიშნება მსუბუქი კოგნიტური აშლილობა, (კოდი F06.7 დაავადებათა საერთაშორისო კლასიფიკაციის მე-10 გადასინჯვის მიხედვით). ამავე დასკვნით მ-----ეს აქვს ნათელი ცნობიერება, სწორი ორიენტაცია, შენარჩუნებული ადექვატური ემოციური რეაქციები შენარჩუნებული ნებითი სფეროს და საკმარისი კრიტიკის ფონზე, ხოლო რაც შეეხება საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების თაობაზე, სახელდობრ იმის შესახებ მ-----ეს 2016 წლის 14 ივნისს სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროისათვის შეეძლო თუ არა შეეგნო თავისი მოქმედების მნიშვნელობა და განეგო იგი, დასკვნა გაცემულ ვერ იქნა იმ დროისათვის მისი

ფსიქიკური მდგომარეობის ამსახველი ობიექტური მონაცემების არარასებობის გამო. მ-----ის ფსიქიკური მდგომარეობის შეფასების თაობაზე კი მოცემული სამედიცინო ექსპერტიზის ჩამტარებელ ექსპერტ ქ-----შ-----მიერ სასამართლო სხდომაზე განიმარტა, რომ მსუბუქი კოგნიტური აშლილობის დროს პირს შენარჩუნებული აქვს როგორც გარემოს აღქმა, ასევე ობიექტური გააზრების უნარი, ასეთ დროს აზროვნების პროცესი თანმიმდევრულია, პროდუქტიულია, სიტყვა მსუბუქიც სწორედ ამაზე მიაწინებს, რომ შენარჩუნებულია ინტელექტუალური ფუნქციები. მისივე განმარტებით მართალია, გამოსაკვლევი პირის დიაგნოზია თავის ტვინით გამოწვეული მდგომარეობა, მაგრამ ეს მდგომარეობა არ სცდება მსუბუქი კოგნიტური აშლილობის დონეს, ხოლო რაც შეეხება წინარე პერიოდში, სახელდობრ 2016 წლის 14 ივნისს, ხელშეკრულების დროს, თუ როგორი იყო მისი ფსიქიკური მდგომარეობა ამაზე განმარტების მოცემა შეუძლებელია, იმ დროისათვის შეიძლება არსებულიყო ან უფრო კარგად, ან უფრო ცუდად, მაგრამ ამაზე პასუხის გაცემა შეუძლებელი აღმოჩნდა, რადგან წარსულში, გარკვეულ მომენტში პირის ფსიქიკური მდგომარეობის დადგენა სათანადო სამედიცინო დოკუმენტებისა და ასეთში ასახული მონაცემების არარსებობის გარეშე, საკმაოდ რთულია. მისივე განმარტებით, მ-----ემ თუ იმ მდგომარეობაში მოაწერა ხელი, რა მდგომარეობაშიც გამოკვლევისას ის წარსდგა ექსპერტიზაზე, მაშინ ის აცნობიერებდა რასაც აწერდა ხელს. რაც შეეხება მოსარჩელის მეუღლის, მოწმის სახით დაკითხული პირის - ლ-----ის განმარტებას მართალია, მან განმარტა, რომ მის მეუღლეს აქვს დიაბეტი, გადატანილია აქვს თავის ოპერაცია, რის შემდგომაც სულ ცუდადაა, კარგავს ცნობიერებას და ასევე ცუდად იყო 2016 წლის 14 ივნისს, გაკეთებული ჰქონდა რა ინსულინი და ფსიქოტროპული წამლები, რის გამოც იგი იძულებული გახდა წაყოლოდა მას საჯარო რეესტრში, ამ უკანსკნელმა კი ისე მოაწერა მას ხელი, რომ არ წაუკითხავს თუ რაზე აწერდა ხელს, მაგრამ ასეთი მოკლებულია დამაჯერებლობას და გაზიარებული არ იქნა, რადგან ასეთ შემთხვევაში გონივრული განსჯის შედეგად გაუგებარია რა მიზანს ემსახურებოდა მისი სამსახურიდან მოცდენა და საჯარო რეესტრში მ-----ის თანხლება, მით უფრო ისეთ ვითარებაში, როდესაც, როგორც მის მიერვე ზემოხსენებულთან ერთად განიმარტა ისიც, რომ თავად მიაწოდა

ხელშეკრულება მეუღლეს ხელმოსაწერად.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2017 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილების დასკვნები:

2.1.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით 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.

2.1.4. საქართველოს 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.

2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.2.2. მოსარჩელემ მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 55-ე, 56-ე, 58-ე მუხლებზე, ამასთან ასევე აპელირება გააკეთა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლზე და განმარტა, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მიზნით იგი მოატყუეს.

3.2.3. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელემ ძირითადად გარიგების ბათილობის მოთხოვნა დააფუძნა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 58-ე მუხლის მე-2 ნაწილს, რომლის თანახმადაც ბათილად შეიძლება ჩაითვალოს პირის მიერ ნების გამოვლენა ცნობიერების დაკარგვის ან დროებითი ფსიქიკური აშლილობის დროს და ამავე მუხლის მე-3 ნაწილს, რომლის თანახმადაც ბათილია ფსიქიკური აშლილობის მქონე პირის მიერ ნების გამოვლენა გარიგების დადებისას, როცა ეს რეალური ვითარების სწორად აღქმას არ შეესაბამება, თუ ეს პირი ამ გარიგებით სარგებელს არ იღებს, თუნდაც იგი სასამართლოს მიერ მხარდაჭერის მიმღებად არ იყოს ცნობილი, თუმცა, მოსარჩელემ ვერ შეძლო შესაბამისი მტკიცებულების ტვირთის რეალიზება და სათანადო და ვარგისი მტკიცებულებით ასეთის დადსტურება.

3.2.4. მოსარჩელის მიერ დადასტურებულ ვერ იქნა რა მ-----ესა და თ-----ს შორის 2016 წლის 14 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი, შესაბამისად არც აღნიშნულიდან გამომდინარე მოთხოვნის -საჯარო რეესტრის შესაბამისი

რეგისტრაციის ბათილად ცნობის, ანუ უძრავი ნივთის მ-----ის საკუთრებაში აღრიცხვის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

### 3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

2017 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ლ-----ემ, ხოლო 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება - მ-----ემ:

#### ფაქტობრივი საფუძვლები

ლ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი საფუძვლებია:

3.1. დაახლოებით 2 თვეზე მეტია აპელანტი არ ცხოვრობს სადავო სახლში. სწორედ თ-----ის უკანონო ქმედებების გამო მას შეექმნა პრობლემები მეუღლესთან, რის გამოც იძულებული გახდა წამოსულიყო იმ სახლიდან და ახლა ის ცხოვრობს თავისი მშობლების სახლში. აქედან გამომდინარე, კერანაირად კერ იქნებოდა ის მოპასუხე სარჩელში.

მ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი საფუძვლებია:

3.2. სასამართლომ არასწორად შეაფასა მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არსებულ მტკიცებულებებთან ერთად, კერძოდ ექსპერტიზის დასკვნა და მასში აღნიშნული გარემოებები არასწორად შეაფასა და მისცა ისეთი ინტერპრეტაცია როგორიც აწყობდა, ასევე არ მისცა სწორი შეფასება ექსპერტის განმარტებას, რომელმაც აღნიშნა, რომ სრულიად შესაძლებელია მომხდარიყო იმ დროს გონების დაბინდვა მ-----ის მდგომარეობისა და დაავადებების გათვალისწინებით. ასევე სასამართლო დაეყრდნო გასაჩივრებულ 2017 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილებას გამოსახლების თაობაზე, რომელიც გასაჩივრებულია და არაფერი დადგენილი არ არის, შესაბამისად როდესაც ის უთითებს, რომ ეს ნიშნავს თ. სალარეიშვილს ნამდვილ ინტერესსო არის უკანონო და მიკერძოებული, სუბიექტური აზრი, რადგანაც ეს გადაწყვეტილება შეიძლება შეიცვალოს არსებითად და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტები არ შეიძლება საფუძვლად დაედოს სხვა საქმეს, როგორც დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება. აქ სასამართლომ არ მიაქცია ყურადღება მოსარჩელის განმარტებას იმის თაობაზე, რომ იმ საქმეში მ-----ე საერთოდ მხარე არც არის და რომ დღემდე მას არ მიუმართავს მისთვის სახლის დაცლის მოთხოვნით, რაც პირიქით ადასტურებს ამ ხელშეკრულების მოჩვენითობას.

3.2.1. ასევე სასამართლომ არასწორად შეაფასა ექსპერტის ჩვენება, კერძოდ შეკითხვაზე მან დაადასტურა, რომ სრულიად შესაძლებელია იმ დროისათვის მომხდარიყო ცნობიერების დაკარგვა მ-----ის დაავადებების (დიაბეტი, კოგნიტური აშლილობა) ფონზე. მან მხოლოდ დღევანდელი

მდგომარეობის შეფასებით განაცხადა, რომ ეხლა როგორც არის ასე რომ ყოფილიყო, მაშინ შეეძლო გაეცნობიერებიაო, თუმცა მან ვერ დაადასტურა ზუსტად თუ რა მდგომარეობაში იყო ის 2016 წლის ივნისში, თუმცა ისიც აღნიშნა, რომ სრულიად შესაძლებელია უარესი ყოფიყო მაშინ მისი მდგომარეობა. თუმცა სასამართლომ ამ ყველაფერს გვერდი აუქცია და მხოლოდ გამოიყენა ის სიტყვები რაც მას აწყობდა სუბიექტური მსჯელობისთვის. ასევე არასწორია სასამართლოს განმარტება მოწმის ჩვენებასთან დაკავშირებით, ვინაიდან ლ-----ემ განაცხადა რომ ის წაიყვანეს იმისათვის, რომ ცუდად იყო მისი მეუღლე და უფრო ცუდად რომ არ გამხდარიყო და ასევე წამლები დააღვინა მანქანაში, ეს არსად არის გადაწყვეტილებაში ნახსენები. ასევე არასწორია, როცა უთითებს, რომ თავად მიაწოდა ხელშეკრულება, ეს არსად უთქვამს მოწმეს, მან განაცხადა რომ თ-----ის მეუღლემ მიაწოდა ხელშეკრულება.

#### სამართლებრივი საფუძვლები

ლ-----ის სააპელაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლებია:

3.1.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლის თანახმად, თუ საქმის განხილვისას სასამართლო დაადგენს, რომ სარჩელი აღძრულია არა იმ პირის წინააღმდეგ, რომელმაც პასუხი უნდა აგოს სარჩელზე, მას შეუძლია მოსარჩელის თანხმობით შეცვალოს თავდაპირველი მოპასუხე სათანადო მოპასუხით. თუ მოსარჩელე არ არის თანახმა თავდაპირველი მოპასუხის სათანადო მოპასუხით შეცვლაზე, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით უარს ეტყვის მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

3.1.2. ამ ნორმით უნდა ეთქვას სასამართლოს სარჩელზე უარი, ვინაიდან სარჩელით და მასზე თანდართული მტკიცებულებებით ვერ დასტურდება, რომ სწორედ ლ-----ე ცხოვრობს ამ სახლში ან ხელს უშლის მესაკუთრეს მფლობელობაში.

მ-----ის სააპელაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლებია:

3.2.2. სასამართლო პროცესის დროს კიდევ უფრო ნათლად გამოიკვეთა სარჩელის საფუძვლიანობა, კერძოდ ის რომ მ-----ე ნამდვილად არის ინვალიდი, მისი დიაგნოზია ფსიქიკური კოგნიტური აშლილობა, ასევე დაავადებულია დიაბეტით. დაკითხულმა ექსპერტმა აღწერა რომ ეს ორივე დაავადება არის მძიმე, რამაც შეიძლება პერიოდულად გამოიწვიოს ცნობიერების დაკარგვა. სწორედ ამ გარემოებას ჰქონდა ამ შემთხვევაში ადგილი 2016 წლის ივნისში, როცა მოსარჩელე იმყოფებოდა მედიკამენტოზურ მკურნალობაზე, ჰქონდა მაღალი შაქარი და ფაქტიურად ვერ აცნობიერებდა მომენტალურად არსებულ ვითარებას. ეს დაადასტურა დაკითხულმა მოწმემაც, რომელიც არის მისი მეუღლე და იმ დღესაც თავად დააღვინა ფსიქოტროპული

წამლები ასევე გაუკეთა ინსულინი. იმ დღეს რომ მიხეილი კარგად ვერ იყო ამას ადასტურებს თავად მოპასუხეთა მოქმედებაც, როცა მათ სახლიდან გამოიყვანეს ის, შეატყვეს რომ ცუდად იყო და გაუარეს მის მეუღლეს სამსახურში წამოგვყევი ცუდად არ გახდესო. მხარეები არიან ახლობლები, მოპასუხემ ისარგებლა ამით და თვალდახუჭული გამოყვა სახლიდან მას მოსარჩელე. მასაც და მის მეუღლესაც უთხრეს, რომ ღიას ვალის სანაცვლოდ, ფორმალურად დაიდებოდა ეს ხელშეკრულება, მოწმემ თქვა რომელიც ესწრებოდა ამ ყველაფერს, რომ ხელშეკრულება არ წააკითხეს არცერთს, მოპასუხის მეუღლეს ეჭირა ხელში და პირდაპირ გაჭირვებით მოაწერინეს ხელი. აქ იმთავითვე იკვეთება რომ გამოიყენეს პირის უმწეო მდგომარეობა. ამ ხელშეკრულებას რომ რეალური სამართლებრივი სახე არ ქონდა თავიდანვე ადასტურებს ისიც, რომ მ. ქუ-----ძე დღესაც იმ სახლში ცხოვრობს. არანაირი თანხის გადაცემას მითუმეტეს ადგილი არ ქონია, როგორც მოწმემ აღნიშნა მას აქვს თ-----ის.

#### 4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

##### ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილია, რომ 2016 წლის 14 ივნისს თ-----მა მ----- ისაგან შეიძინა ხ---ში, რ-----ის ქ. N5--ში უძრავი ქონება.

4.2. ამჟამად, სადავო ქონების მესაკუთრეა თ-----ი, თუმცა სადავო ქონებით სარგელობს ლ-----ე.

4.3. ლ-----ეს ქონების ფლობის სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია.

##### სამართლებრივი დასაბუთება

4.4. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

4.4.1. პალატას მიაჩნია, რომ რაიონულმა სასამართლომ სავსებით სწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტები და მართებულად გადაწყვიტა, რომ სადავო გარიგება ნამდვილი იყო და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე, ლ-----ეს მესაკუთრისათვის კუთვნილი ქონება უნდა დაებრუნებინა.

4.5. როგორც აღინიშნა, 2016 წლის 14 ივნისს თ-----სა და მ-----  
---ეს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

4.5.1. ეს ხელშეკრულება მხარეებმა დადეს წერილობით და მის საფუძველზე თ-----  
-----მა საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა.

4.5.2. ამის შესაბამისად, ხელშეკრულება შეესაბამება საქართველოს  
სამოქალაქო კოდექსის 477-ე და 183-ე მუხლების მოთხოვნებს და ნამდვილია.

4.6. პალატის აზრით, მ-----ემ ვერ დაამტკიცა, რომ სადავო გარიგების  
დადების დროს იგი გამოვლენილ ნებას ვერ აცნობიერებდა.

4.6.1. პალატა სავსებით ეთანხმება რაიონულ სასამართლოს, რომ საქმის  
მასალებით აღნიშნული ფაქტი არ დასტურდება.

4.6.2. პირის ფსიქიკური მდგომარეობის შესაფასებლად სასამართლოს  
სპეციალური ცოდნა არ გააჩნია, ამიტომ, ეს საკითხი შესაბამისი დარგის  
ექსპერტთა დასკვნის საფუძველზე უნდა დადგინდეს.

4.6.3. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის  
ეროვნული ბიუროს ექსპერტებმა კი ვერ შეძლეს გარკვევა, ხელშეკრულების  
დადების დროს შეეძლო თუ არა მ-----ეს შეეგნო თავისი მოქმედების  
მნიშვნელობა.

4.7. პალატის აზრით, მი---- ქუ-----ძის მიერ სასამართლოსათვის  
წარდგენილი მტკიცებულებები საწინააღმდეგოს ვერ ამტკიცებს, ხოლო  
მოწმის, ლ-----ის ჩვენება არადამაჯერებელიცაა, რადგან იგი მ-----  
---ის მეუღლეა და დავაში თავადაც მხარეს წარმოადგენს.

4.8. არც-ერთი მტკიცებულება, რომლითაც გარიგების მოსაჩვენებლად დადების  
ფაქტი დადგინდებოდა, მ-----ეს სასამართლოსათვის არ  
წარმოუდგენია.

4.8.1. თუმცა, აღსანიშნავია ისიც, რომ მისი განმარტების გაზიარების  
შემთხვევაშიც კი მოთხოვნა უსაფუძვლო იქნებოდა.

4.8.2. არსებითად, მ-----ის თქმით, მან ქონება თ-----ს  
ვალის სანაცვლოდ გადასცა.

4.8.3. ამგვარი შესრულება კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 428-ე  
მუხლის საფუძველზე, სავსებით დასაშვებია.

4.9. ამის შესაბამისად, რაიონულმა სასამართლომ მ-----ის სარჩელი  
სავსებით მართებულად არ დააკმაყოფილა.

4.10. პალატა აღნიშნავს, რომ ნივთის ფლობა, პირდაპირი მნიშვნელობით, მის პყრობას არ ნიშნავს.

4.10.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მფლობელობა ნივთზე ფაქტობრივი, სამართლებრივი ბატონობაა. მეტიც, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ნივთის უშუალო მპყრობელი მისი მფლობელი შეიძლება სულაც არ იყოს.

4.10.2. ამის შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მიზნებისათვის, ნივთის მფლობელად ითვლება ის, ვინც მასზე ფაქტობრივ ბატონობას ახორციელებს, იმის მიუხედავად, უშუალოდ, დაუფლებულია თუ არა მას.

4.10.3. საქმის მასალებით უტყუარად დგინდება, რომ სადავო ქონებაზე ფაქტობრივ ბატონობას, სწორედ, ლ-----ე ახორციელებს.

4.10.4. ამას ადასტურებს, არა მარტო, მისი შესაგებელი, არამედ ორივე აპელანტის პოზიცია იმის თაობაზე, რომ მ-----ე ავად არის და მას სწორედ მეუღლე, ლ-----ე უვლის.

4.10.5. ეს დგინდება სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტთა ზემოხსენებული დასკვნიდანაც, სადაც მითითებულია, რომ 2017 წლის 14 აგვისტოს, ე.ი. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანის დღეს მ-----ის ჯანმრთელობის მდგომარეობის დასადგენად მათ, უშუალოდ, ლ-----ემ მიმართა და ექსპერტიზაც სწორედ ამ მიმართვის საფუძველზე ჩატარდა.

4.10.6. საინტერესოა, რომ დასკვნის კვლევითი ნაწილის მიხედვით, მ-----ე კითხვებზე პასუხის გასაცემად დახმარებას მეუღლისგან, ე.ი. ლ-----ისგან ითხოვდა.

4.10.7. ეს კი ნიშნავს, რომ, სინამდვილეში, აპელანტებს ურთიერთობა დაძაბული სულაც არა აქვთ და ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად არ ცხოვრობენ.

4.10.8. თუმცა, როგორც არ უნდა იყოს, უდავოდ დადგენილია, რომ, ყოველ შემთხვევაში, სარჩელის აღძვრისა და შესაგებლის წარდგენის მომენტისათვის სადავო ბინას, სწორედ, ლ-----ე ფლობდა და მას იგი მესაკუთრისათვის არ დაუბრუნებია.

4.10.9. ეს კი ნიშნავს, რომ რაიონულმა სასამართლომ თ-----ის სარჩელი სწორად დააკმაყოფილა.

4.11. ამის გამო, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებათა შეცვლის საფუძვლები არ არსებობს და ისინი უცვლელი უნდა დარჩეს.

#### 5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები უნდა დარჩეს უცვლელი.

#### 6. საპროცესო ხარჯები

6.1. ლ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

6.2. მ-----ე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.

### სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

#### და ა დ გ ი ნ ა

1. ლ-----ისა და მ-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილება;
3. დარჩეს უცვლელი სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
4. ლ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
5. მ-----ე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია;
6. 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-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით;
7. ამ პირებმა განჩინება შეიძლება გაასაჩივრონ საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
8. იმ პირებმა, ვინც არ არის გათვალისწინებული სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით, ასევე პატიმრობაში მყოფმა იმ პირებმა, რომლებსაც ჰყავთ წარმომადგენელი განჩინება შეიძლება გაასაჩივრონ განჩინების მე-9 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, საქართველოს უზენაეს სასამართლოში,

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

9. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

სიმონ ჩხაიძე

მოსამართლეები

ირმა პერანიძე

ლაურა მიქავა