



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა  
საქართველოს სახელით**

საქმე №28/6908-17  
წელი

06 ივლისი, 2018

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
მოსამართლე თ----- ზამბახიძე**

**სხდომის მდივანი – ნინო სოლომნიშვილი**

**აპელანტი** - მ----- ბა-----ი, ვ----- ბა-----ი, თ----- ქუ-----ი  
(მოპასუხეები)

**წარმომადგენელი** - ლ-----

**მოწინააღმდეგე მხარე** - კ---- ბა-----ი (მოსარჩელე)

**წარმომადგენელი** - ვ-----

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** – გ----- რაიონული სასამართლოს  
20.10.2017წ. გადაწყვეტილება

**აპელანტების მოთხოვნა** – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება,  
ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

**დავის საგანი** – უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

**ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი**

**სასარჩელო მოთხოვნა:**

1. კ---- ბა-----მა სარჩელი აღძრა სასამართლოში მოპასუხეების: მ. ბა-----  
ის, ვ. ბა-----ის და თ. ქუ-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან  
უძრავი ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით.

**სარჩელის საფუძვლები:**

2. მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრეს, თუმცა იგი

ვერ ახერხებს მესაკუთრის უფლების განხორციელებას და კუთვნილი ქონების განკარგვას. იგი არის ავად და უძრავი ნივთის გასხვისებით მიღებული თანხა სჭირდება სამკურნალოდ.

### **მოპასუხეების პოზიცია:**

3. ვ----- ბა-----მა, თ----- ქუ-----მა და მ----- ბა-----მა (პ/ნ 1-----1) სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას და მოპასუხეები მართლზომიერად ფლობენ ნივთს.

### **პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:**

4. გ----- რაიონული სასამართლოს 20.10.2017წ. გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ვ---- ბა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოპასუხეები მ----- ბა-----ი, ვ----- ბა-----ი და თ-----ი ქუ-----ი გამოსახლდნენ მოსარჩელე ვ---- ბა-----ის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან მდებარე მისამართზე - გ----- რაიონი, სოფელი ბ----- (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №5-----) და მოპასუხეებს აეკრძალათ მოსარჩელისთვის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა;

სასამართლომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ გ----- რაიონის სოფელ ბა-----ი მდებარე, №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება მოსარჩელე ვ---- ბა-----ის სახელზე რეგისტრირებულია ინდივიდუალურ საკუთრებად.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოპასუხეების მიერ წარმოდგენილი საარქივო ცნობა, ვერ გახდება უძრავ ქონებაზე მათი საკუთრების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რადგან იგი ვერ გააქარწყლებს უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებას. უძრავი ქონების მესაკუთრეობა ცალსახად უნდა დგინდებოდეს საჯარო რეესტრის მონაცემების საფუძველზე. ამ შემთხვევაში მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ მტკიცებულება, რომლითაც სადავო უძრავ ქონებაზე მათი საკუთრების უფლება ან მართლზომიერი მფლობელობა დადასტურდებოდა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლებზე, ასევე ამავე კოდექსის 312-ე მუხლზე და დააკმაყოფილა ვ---- ბა-----ის სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე.

### **აპელაციების მოთხოვნა და საფუძვლები:**

5. გ----- რაიონული სასამართლოს 20.10.2017წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ----- ბა-----მა (პ/ნ 1-----1), ვ----- ბა-----

მა და თ---- ქუ-----მა, მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელანტების განმარტებით, სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას და მოპასუხე მ. ბა-----ი და ვ. ბა-----ი, როგორც კომლის წევრები, წარმოადგენენ უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეებს.

მოპასუხეების მიერ აღძრულია სარჩელი გ----- რაიონულ სასამართლოში სადავო უძრავ ნივთზე გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის და თანამესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნით.

## **ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

### **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება**

**6.** საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის “ა” ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. 394-ე მუხლის “ე” პუნქტი ადგენს, რომ გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

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.

**7.** 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრისას უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები:

- მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე;
- მოპასუხე უნდა ფლობდეს მოსარჩელის კუთვნილ ნივთს და
- მას არ უნდა გააჩნდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

**8. საქმეში წარმოდგენილი 15.09.2017წ. მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, გ----- რაიონის სოფელ ბა----- ი მდებარე, №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 9-- კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე 2--.9 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობა N1 საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მოსარჩელე კ---- ბა-----ის სახელზე (ტ.1, ს.ფ. 15,16).**

**9. სადავო არ არის, რომ მოპასუხეები ფლობენ ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთს.**

**10.** თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საქმის განხილვის დროს წარმოდგენილ იქნა გ----- რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე #2----- მ----- ბა-----ის, ვ----- ბა-----ის და მ----- ბა-----ის სარჩელისა გამო მოპასუხე კ-----ს და კ---- ბა-----ის მიმართ, უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის და თანამესაკუთრედ ცნობის შესახებ.

გ----- რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით:

- მოსარჩელების მ----- ბა-----ის, ვ----- ბა-----ის და მ----- ბა-----ის სარჩელი უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ ცნობის ნაწილში დაკმაყოფილდა სრულად, ხოლო სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის ნაწილში დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ.
- ბათილად იქნა ცნობილი კ---- ბა-----სა და კ-----ს შორის 2----- და 2----- დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები გ----- მუნიციპალიტეტის სოფელ ბა-----ი მდებარე, საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების 3/5 ნაწილში;
- მოსარჩელების მ----- ბა-----ი, ვ----- ბა-----ი და მ----- ბა-----ი ცნობილი იქნენ გ----- მუნიციპალიტეტის სოფელ ბა-----ი მდებარე,

საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით მოპასუხე კ---- ბა-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების თანამესაკუთრებად, თითოეული 1/5 ნაწილში.

**უდავოა და საქმის მასალებითაც დგინდება, რომ გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.** თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში 2-----წ. გამართულ სასამართლო სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარე კ---- ბა-----მა დაადასტურა, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება მის მიერ სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებული არ ყოფილა (იხ.: 2-----წ. სხდომის ოქმი CD დისკზე, 17:11:50- 17:12:39).

**პალატა მიუთითებს, რომ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება შეეხება სწორედ იმ უძრავ ნივთს (საკადასტრო კოდი №5-----), რომლის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვასაც ითხოვს მოსარჩელე წინამდებარე სარჩელით.**

საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სასამართლოს აქტები სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მიხედვით, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებები (განჩინებები, დადგენილებები), აგრეთვე თავისი უფლებამოსილების განსახორციელებლად სასამართლოს მიერ აღძრული მოთხოვნები და განკარგულებები სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო საწარმოსათვის, დაწესებულებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ისინი უნდა შესრულდეს.

**გ----- რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, რომელიც შესასრულებლად სავალდებულო აქტია, მოპასუხეებს: მ----- ბა-----ს და ვ----- ბა-----ს (აპელანტები) წარმოეშვათ საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე თითოეულს 1/5 ნაწილში.**

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს: საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 20.03.1952წ. დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად:

**ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება.** მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა

და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

ამდენად, დგინდება, რომ მ----- (მ-----) ბ-----ს და ვ----- ბა-----ს (ვ----- ბა-----ის შვილი), რომლებიც კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ცნობილი იქნენ უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეებად, გააჩნიათ სადავო ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი და უსაფუძვლოა სარჩელი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე. რაც შეეხება მოპასუხე თ----- ქუ-----ს, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილია და მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა, რომ იგი წარმოადგენს მოპასუხე ვ----- ბა-----ის მეუღლეს და ამდენად, მასაც გააჩნია სადავო ნივთის ფლობის საფუძველი.

**არ არსებობს ვ----- ბა-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.**

11. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია 400 ლარის ოდენობით (ტ.1, ს.ფ. 103). მხარეთა განმარტებით, სააპელაციო საჩივრის წარდგენის მომენტში მათ მოხსნილი აქვთ საარსებო შემწეობა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა სააპელაციო საჩივრისათვის შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტს. ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა.

მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, შესაბამისად, სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 160 (ას სამოცი) ლარს. ამდენად, მ----- ბა-----ს, ვ----- ბა-----ს და თ----- ქუ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უკან დაუბრუნდეთ თ-----ი ქუმსიშვილის მიერ სააპელაციო საჩივარზე 24.11.2017წ. ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 240 ლარის ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

ვინაიდან წინამდებარე გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი კმაყოფილდება, აპელანტების მოწინააღმდეგე მხარეს უნდა დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 160 ლარის ოდენობით.

## **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:**

### **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გადაწყვიტა:**

1. მ----- ბა-----ის, ვ----- ბა-----ის, თ----- ქუ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს. გაუქმდეს გ----- რაიონული სასამართლოს 20.10.2017წ. გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
2. ვ---- ბა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
3. ვ---- ბა-----ს მ----- ბა-----ის, ვ----- ბა-----ის და თ----- ქუ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 160 ლარის ოდენობით.
4. მ----- ბა-----ს, ვ----- ბა-----ს და თ----- ქუ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უკან დაუბრუნდეთ თ-----ი ქუ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე 24.11.2017წ. გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 240 ლარის ოდენობით.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე:**

**თ----- ზამბახიძე**