



განჩინება

საქართველოს სახელით

საქმე № 2\ზ - 295

16 ივლისი 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: თამარ სვანიძე

მოსამართლეები: ირმა პერანიძე

ნანა კალანდაძე

სხდომის მდივანი

– ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი: მ----- კ-----

აპელანტი: ი----- კ-----

წარმომადგენელი: ნ----- ს----- - მ-----

მოწინააღმდეგე მხარეები: ლ--- ყ-----, თ----- ჭ---

წარმომადგენელი: გ----- ს-----ი

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა;

სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017

წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა: - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ლ--- ყ-----მ სარჩელით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხე მხარედ მ----- კ----- მიუთითა და მოპასუხე მხარის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა მოითხოვა.
2. მოსარჩელის განმარტებით, თავის საკუთრებაშია უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ფოთი, გ----- ქ.N---, ს-----, ბინა N--, ფართი: 83,52 კვ.მ, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 0-----, აღნიშნული უძრავი ქონება ლ--- ყ-----ს სახელზე რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ აღრიცხვის შემდეგ, კერძოდ, 2017 წლის 14 ივნისის შემდეგ, აღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრემ არაერთხელ მიმართა უკანონოდ მცხოვრებ მ----- კ-----ს, შეეწყვიტა ლ--- ყ-----ს საკუთრებაში არსებული სახლის უკანონოდ სარგებლობა და ის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაებარებინა მესაკუთრისათვის, თუმცა უშედეგოდ. შესაბამისად მოსარჩელემ, ითხოვა მ----- კ-----ს უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა და მისთვის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება.
3. მ----- კ-----მ სარჩელი არ ცნო და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვა.
4. მოგვიანებით, მ----- კ-----მ და ი----- კ-----მ შეგებებული სარჩელი წარადგინეს ლ--- ყ-----ს სარჩელთან დაკავშირებით და ითხოვეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა. აუქციონის შედეგების გაუქმება და უძრავი ქონების დაბრუნება მ----- კ-----ს საკუთრებაში (მდებარე: ქ. ფოთი, გ----- ქ.N---, ბინა N---ში).
5. შეგებებული სარჩელის ავტორთა განმარტებით: მ----- კ-----მ გააფორმა მინდობილობა მისი უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, გ----- ქ.N-----ში სესხის უზრუნველსაყოფად გამოყენების უფლებით ი----- კ-----სთვის გადასაცემად. მხარეთა შორის არსებობდა შეთანხმება იმის თაობაზე, რომ

გამსესხებელ მ-----ასთან დაიდებოდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება 5000 აშშ დოლარზე, სინამდვილეში კი აღმოჩნდა, რომ სესხის ხელშეკრულება გაფორმდა არა მ-----ასთან, არამედ- თ----- ჭ----სთან და არა 5000 აშშ დოლარზე, არამედ 10 050 აშშ დოლარზე, შესაბამისად ხელშეკრულება, როგორც მოტყუებით დადებული ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ამასთან ხელშეკრულებაში მითითებული თანხა არ გადასცემია არც ი----- კ-----ს და არც მ----- კ-----ს, ანუ სადავო უძრავი ქონება დაიტვირთა იპოთეკით გაუცემელი თანხის სანაცვლოდ, რაც ასევე ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველია.

6. შეგებებული სარჩელის ავტორმა ითხოვა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა. აუქციონის შედეგების გაუქმება და უძრავი ქონების დაბრუნება მ----- კ-----ს საკუთრებაში (მდებარე: ქ. ფოთი, გ---- ქ.N---, ბინა N---ში).

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

7. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილებით: ლ--- ყ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. მოპასუხე მ----- კ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გამოთხოვილ იქნა ლ--- ყ-----ს საკუთრებაში არსებული, ქ. ფოთი, გ----- ქ.N---, ს-----, ბ--, ფართი: 83,52 კვ.მ, მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი: 0----- და ლ--- ყ-----ს უძრავი ქონება გადაეცა გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში. მოსარჩელის მოთხოვნა სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. ი----- კ-----ს და მ----- კ-----ს შეგებებული სარჩელი სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, ჩატარებული უკანონო აუქციონის შედეგების გაუქმების, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, გ-----

ქ.N---, ბინა N---ში მისი წინა კანონიერი მფლობელისათვის მ----- კ-----სათვის დაბრუნების და საჯარო რეესტრის 2017 წლის 14 ივნისის ჩანაწერის (განცხადების რეგისტრაცია N8-----) (ლ--- ყ-----ს სახელზე) გაუქმების და წინა ჩანაწერის (მ----- კ-----ს სახელზე) აღდგენის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

8. 2017 წლის 14 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, გ----- ქ.N---, ს-----, ბინა N--, ფართი: 83,52 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის - ლ--- ყ-----.

9. ნოტარიულად დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, თ----- ჭ----ს მიერ გაცემული სესხის თანხა შეადგენდა - 10050 აშშ დოლარს, სესხი სარგებლიანი იყო, სარგებელი სესხისთვის - ყოველთვიური 3% სესხის ძირითად თანხაზე, სულ სესხის და სამი თვის სარგებელი შეადგენდა 10954 აშშ დოლარს, რაც ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 24 538 ლარს.

10. იპოთეკარმა, მესაკუთრისგან, წინასწარ მიიღო ერთი თვის სარგებელი. ძირითადი თანხა უნდა დაბრუნებულიყო 20-- წლის 22 სექტემბერს.

11. იპოთეკის საგანია - უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ფოთი, გ----- ქ.N---, ს-----, ბინა N--.

12. დადგენილი იქნა, რომ ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებას ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს და სარგებლობს მოპასუხე მ----- კ----- და მიუხედავად მოსარჩელის არაერთი მოთხოვნისა, ის ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს სადავო უძრავ ქონებას.

13. 20-- წლის 22 ივნისის N1----- მინდობილობის მიხედვით, მ----- კ-----მ მიანიჭა უფლებამოსილება ი----- კ-----ს განკარგოს (გაყიდოს, იპოთეკით დატვირთოს) თავისი შეხედულებისამებრ მ.კ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ფოთი, გ----- ქ.N-----, საკადასტრო კოდი: 0-----.

14. ამგვარ ფაქტობრივ გარემოებებსა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის

170-ე, 172-ე, 311-ე, 312-ე, 268-ე, 81-ე მუხლებზე მითითებით სასამართლომ ლ---
ყ-----ს სარჩელი დააკმაყოფილა, ხოლო მ----- და ი----- კოკაიების
შეგებებული სარჩელი არ დააკმაყოფილა.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

15. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით
იქნა გასაჩივრებული მ----- კ-----სა და ი----- კ-----ს მიერ, რომლებმაც
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების
მიღებით თავიანთი შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება, და ლ--- ყ-----ს
სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვეს.

16. აპელანტთა განმარტებით მ----- კ-----მ ი----- კ-----ს გაუფორმა
მინდობილობა 20-- წლის 22 ივნისს და მიანიჭა მის საკუთრებაში არსებული
უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის და გასხვისების უფლება,
ნოტარიუსმა კი შეადგინა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც
თითქოს მ----- კ-----მ ი----- კ-----ს მეშვეობით მიიღო სესხი 10050 აშშ
დოლარის ოდენობით. აღნიშნული სასამართლომ კანონიერ გარიგებად
შეაფასა, მიუხედავად იმისა, რომ მეორე მხარეს მ----- და ი-----
კოკაიებისათვის თანხის გადაცემის არანაირი მტკიცებულება არ წამოუდგენია.

17. აპელანტებმა საქართველოს კონსტიტუციის მე-16 მუხლზე მითითებით
განმარტეს, რომ ყველას აქვს საკუთარი პიროვნების განვითარების უფლება. ეს
უფლება მოიცავს პიროვნების განვითარებისთვის საქმიანობის სახვადასხვა
სფეროს, რომელთა შორისაა ხელშეკრულებების დადების სფერო, რაც
რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით, მათ შორის, სამოქალაქო
კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილით, კერძო სამართლის სუბიექტებს
შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და
განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი
ხელშეკრულებები, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ

არ ეწინააღმდეგება მას. ხოლო ყველა ამ დანაწესის დარღვევის შემთხვევაში უფლება აქვს მხარეს მიმართოს სასამართლოს ხელშეკრულების ბათილობის მოთხოვნით. სწორედ ასეთი დარღვევები გამოვლინდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში, რომლის ბათილობასაც ითხოვს აპელანტი. პირველი ინსტანციის სასამართლომ გადაწყვეტილებაში მიუთითა ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის მე-17 მუხლზე, რომლის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად. არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად. რაც სასამართლომ გამოიყენა მხოლოდ ლ--- ყ-----სთან მიმართებაში და მ----- კ-----ს მიმართ საერთოდ არ გაითვალისწინა ის პირობები, რომ არც ერთხელ მისთვის არ მიუმართავს არც გამსესხებელს თ.ჭ--- ს და არც მის წარმომადგენელს ლ.ყ-----ს, ვიდრე სააღსრულებო წარმოება არ დაიწყო, რომლის დასაწყებად საჭირო სააღსრულებო ფურცელიც თავად იმ ნოტარიუსმა გასცა, რომელმაც შეადგინა თვალთმაქცური გარიგება მ----- კ----- სათვის კაბალური პირობებით. აპელანტი მიუთითებს ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლზე, რომლის თანახმადაც "ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება. რაც მთლიანად დარღვეულია მ----- კ-----ს კუთვნილი ქონების აუქციონის წესით რეალიზაციისას.

18. ამ და სხვა გარემოებებზე მითითებით აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებითა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით თავისი შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება და ლ--- ყ-----ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვა.

19. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 23 მარტის განჩინებით სამოქალაქო საქმიდან №2/ბ-295წ. ცალკე წარმოებად გამოიყო მ----- კ-----ა და ი----- კ-----ს სააპელაციო საჩივარი იმ

ნაწილში, რომლითაც შეგებებული სარჩელის მოთხოვნაა აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობა და სადავო უძრავი ქონების მ----- კ-----ს სახელზე საკუთრების უფლების აღრიცხვა და იგი განსჯადობით განსახილველად გადაეცა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

20. სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა და მათი წარმომადგენლების განმარტებები, შეამოწმა და მისცა შეფასება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით და თვლის, რომ ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით გამოყოფილ და გასაჩივრებულ ნაწილში

21. ამგვარ გადაწყვეტილებამდე პალატა შემდეგ გარემოებათა გამო მივიდა:

22. დადგენილია, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, გ----- ქ.N---, ს-----
---, ბინა N--, ფართი: 83,52 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0----- -
წარმომადგენდა მ----- კ-----ს საკუთრებას.

23. დადგენილია, რომ მ----- კ-----მ ი----- კ-----ს გაუფორმა მინდობილობა 20--
წლის 22 ივნისს და მიანიჭა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების
იპოთეკით დატვირთვის და გასხვისების უფლება.

24. აღნიშნული მინდობილობის საფუძველზე, 20-- წლის 22 ივნისს,
ნოტარიუსის მიერ გაფორმებული იქნა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება,
რომლის თანახმადაც, თ----- ჭ-----ს მიერ გაცემული სესხის თანხა შეადგენდა -
10050 აშშ დოლარს, სესხი იყო სარგებლიანი, სარგებელი სესხისთვის
შეადგენდა ყოველთვიური 3% სესხის ძირითად თანხაზე, სულ სესხის და სამი

თვის სარგებელი შეადგენდა 10954 აშშ დოლარს.

25. იპოთეკარმა, მესაკუთრისგან, წინასწარ მიიღო ერთი თვის სარგებელი. ძირითადი თანხა უნდა დაბრუნებულიყო 20-- წლის 22 სექტემბერს.

26. სესხის გადაუხდელობის გამო, ნოტარიუსის მიერ გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, რის საფუძველზეც განხორციელდა სადავო ქონების აუქციონზე რეალიზაცია.

27. 2017 წლის 14 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით დადგენილია, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, გ----- ქ.N---, ს-----, ბინა N--, ფართი: 83,52 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის - ლ--- ყ-----.

28. დადგენილი იქნა, რომ ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებას ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს და სარგებლობს მოჰასუხე მ----- კ----- და მიუხედავად მოსარჩელის არაერთი მოთხოვნისა, ის ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს სადავო უძრავ ქონებას.

29. პალატა განმარტავს, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორთა მიერ ვერ იქნა მითითებული და დამტკიცებული გარემოებები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას და სადავო უძრავ ქონებაზე კვლავ მ----- კ-----ს საკუთრების უფლების აღდგენას.

30. აპელანტები გარიგების ბათილობის საფუძველად მის მოტყუებით დადებაზე მიუთითებენ, რასაც პალატა ვერ გაიზიარებს.

31. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

32. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ პირი გარიგების დადების მიზნით მოატყუეს, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ამ გარიგების ბათილობა. ეს ხდება მაშინ, როცა

აშკარაა, რომ მოტყუების გარეშე გარიგება არ დაიდებოდა.

33. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 83-ე მუხლის თანახმად, მოტყუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობისათვის მნიშვნელობა არა აქვს, არასწორი ცნობების შეტყობინებით მხარე მიზნად ისახავდა რაიმე სარგებლის მიღებას, თუ – მეორე მხარისათვის ზიანის მიყენებას.

34. აპელანტი მხარე მოტყუებად (შესაბამისად გარიგების ბათილობის საფუძვლად) მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ მხარეთა შეთანხმებით, გარიგება რეალურად უნდა დადებულიყო 5000 დოლარზე და დაიდო 10 050 აშშ დოლარზე, ამასთან გამსესხებელი თანხისა იყო არა მ-----ა, არამედ თ----- ჭ----.

35. საქმეში წარმოდგენილი სადავო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად დგინდება, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება დაიდო ი----- კ-----ს - როგორც მ----- კ-----ს ნდობით აღჭურვილ პირს, შემდგომში წოდებული, როგორც მსესხებელი და თ----- ჭ----ს შორის. გამსესხებელი თ----- ჭ----, ხოლო გაცემული სესხის ოდენობა 10050 აშშ დოლარი (ს.ფ. 35).

36. აღნიშნულ ხელშეკრულებას ხელს აწერს, როგორც თ----- ჭ----, ასევე ი----- კ----- (წავიკითხე და ვეთანხმები ი----- კ----- ს.ფ. 34).

37. ამგვარი მოცემულობისა და რეალობისპირობებში, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტი მხარის მოსაზრებას გარიგების მოტყუებით დადების თაობაზე.

38. სააპელაციო სასამართლოს შეკითხვაზე, თუ რაში გამოიხატა მოტყუება - აპელანტმა მიუთითა, რომ მოტყუება მდგომარეობდა იმაში, რომ შეთანხმება არსებობდა არა 10050 აშ დოლარზე, არამედ 5000 აშშ დოლარზე და მსესხებელი იყო არა თ----- ჭ----, არამედ მ-----ა.

39. საქმეში, ს.ფ. 177-ზე ასევე წარმოდგენილია 20-- წლის 22 ივნისს გაფორმებული მინდობილობა, რომლითაც დგინდება, რომ მ----- კ-----მ მინდობილობით უფლება მიანიჭა ი----- კ-----ს რათა მან გაყიდოს, იპოთეკით დატვირთოს და თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს მისი კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. ფოთში, გ----- ქ. 1-----ში, რომ ი----- კ-----ს უფლება

აქვს მიიღოს სესხის თანხა, ცვლილება შეიტანოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში და სხვა.

40. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის შესაბამისად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი.

41. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლით განსაზღვრულია, რომ გარიგება შეიძლება დაიდოს წარმომადგენლის მეშვეობითაც. წარმომადგენლის უფლებამოსილება ან კანონიდან გამომდინარეობს ანდა წარმოიშობა დავალების (მინდობილობის) საფუძველზე. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა, გარიგების ხასიათიდან გამომდინარე, იგი უშუალოდ უნდა დადოს პირმა, ან როცა კანონით აკრძალულია გარიგების დადება წარმომადგენლის მეშვეობით. ამავე კოდექსის 709-ე მუხლის შესაბამისად კი დავალების ხელშეკრულებით რწმუნებული ვალდებულია შეასრულოს მისთვის დავალებული (მინდობილი) ერთი ან რამდენიმე მოქმედება მარწმუნებლის სახელითა და ხარჯით.

42. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად: უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში **მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება** ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

43. ამავე კოდექსის 301-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად: **თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას**, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

44. კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნოტარიულ დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, მინდობილობის

საფუძველზე ი----- კ-----სა და თ----- ჭ-----ს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება სესხის სახით 10050 აშშ დოლარის ი----- კ----- სათვის გადაცემის შესახებ. სესხზე გათვალისწინებული იყო სარგებელი 3%-ის ოდენობით. ხელშეკრულების ვადა კი შეადგენდა 3 თვეს. ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობის გამო ნოტარიუსის მიერ განხორციელდა სააღსრულებო ფრცლის გაცემა და ქონების აუქციონზე რეალიზება.

45. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულები ბათილად ცნობის საფუძვლები მ----- და ი----- კ-----ს მიერ ვერ იქნა ვერც მითითებული და ვერც დადასტურებული სათანადო მტკიცებულებებით.

46. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

47. რაც შეეხება ლ--- ყ-----ს სარჩელის დაკმაყოფილებას და მოპასუხე მ----- კ-----ს უკანონო მფლობელობიდან სადავო უძრავი ნივთის გამოთხოვას. პალატა თვლის, რომ ამ ნაწილშიც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სწორია და ის უნდა დარჩეს უცვლელი.

48. ს.ფ. 14-ზე განთავსებულია საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლითაც დგინდება, რომ ქ. ფითი, გ----- ქუჩა №---, ბ-----ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ლ--- ყ-----ს. ხოლო მოპასუხე მ----- კ-----მ, ვერ მიუთითა იმგვარ გარემოებებზე, რაც აპელანტის (მოპასუხის) მიერ ნივთის ფლობის **უფლებას** დაადასტურებდა. პალატა თვლის, რომ **ლ--- ყ-----მ** შეძლო მისი მოთხოვნის საფუძვლიანობის დადასტურება სსსკ მე-4, 102-ე, 103-ე ად 105-ე მუხლების თანახმად, ხოლო აპელანტმა ვერ შეძლო.

49. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 1952 წლის 20 მარტის 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.

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

51. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლების შესაბამისად, **ლ--- ყ-----ს** სასარჩელო მოთხოვნა **მ----- კ-----ს** მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე - ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ყველა კომპონენტს აკმაყოფილებს (მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა ფლობდეს სადავო ნივთს და მფლობელებს არ უნდა ჰქონდეთ ამ ნივთის ფლობის უფლება) და შესაბამისად საფუძვლიანია, ხოლო ამავე კოდექსის 164-ე, 168-ე მუხლების საფუძველზე აპელანტი **ვალდებულია შეწყვიტოს ლ--- ყ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონების მფლობელობა და გამოათავისუფლოს ბინა და ჩააბაროს ის ლ--- ყ-----ს თავისუფალ მდგომარეობაში.**

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. **მ----- კ-----სა** და **ი----- კ-----ს** სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი ფოოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით გამოყოფილ და გასაჩივრებულ ნაწილში. (გარდა აუქციონის შედეგების

ბათილად ცნობის ნაწილისა, ამ ნაწილსი საქმე გამოყოფილია ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განსახილველად).

3. დაეკისროს მ----- კ-----სა და ი----- კ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 201 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა (ბანკის კოდი TRESGE22, სახაზინო კოდი 300 183 150);

4. 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.

5. საქართველოს 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 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

6. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებულნი არიან განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში განჩინების ასლის ჩაბარების მიზნით.

7. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების დადგენილებითი ნაწილის მე-4-7 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

თავმჯდომარე:

თამარ სვანიძე

მოსამართლეები:

ნანა კალანდაძე

ირმა პერანიძე