

საქმე № 010210018001515144

საქმე №2/ბ-226-2018



## გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

10 სექტემბერი, 2018 წელი

ქუთაისი

ქ.

### ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლეები: ნანა კალანდაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
თამარ სვანიძე, ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი - ბ----- ა-----ე

წარმომადგენლები - ვ----- ლ-----, თ----- კ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - ს-----, თ-----, რ---, ი---, მ-----, მ----- ა-----ეები

წარმომადგენლები - მ--- კ-----ე, ქ----- ა-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა,  
ხელშეშლის აღკვეთა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018  
წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილება

**1. აპელანტის მოთხოვნა** - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება,  
სარჩელის დაკმაყოფილება

### **2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**

#### **2.1. მოსარჩელის მოთხოვნა**

ს----- ა-----ემ (შემდგომში „მოსარჩელე“), თ-----, რ---, ი---, მ----- და მ-----  
- ა-----ეებმა (შემდგომში ერთობლივად „მოსარჩელები“) სარჩელი აღძრეს  
სასამართლოში ბ----- ა-----ის (შემდგომში „მოპასუხე“, „აპელანტი“) მიმართ  
და მოითხოვეს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის,

მდებარე: ქ-----ი, სოფ. კ-----ი, საკადასტრო კოდი: 2----- გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთა, უკანონოდ აღმართული ღობის დემონტაჟი და მოსარჩეელებისათვის მიწის ნაკვეთის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა. სახელდობრ:

**2.1.1. 2016 წლის 22 სექტემბერს ს----- ა-----მ სარჩელი, ხოლო ამავე წლის 07 ოქტომბერსა და 12 დეკემბერს კი დაზუსტებული სარჩელები** წარადგინა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში მოპასუხე ბ----- ა-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის, უკანონო ხელშეშლის აღკვეთისა და მიწის ნაკვეთის გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის მოთხოვნით. (იხ.სარჩელი, დაზუსტებული სარჩელი, ტომი 1-ლი, ს.ფ. 1-16; 39-55;ს.ფ. 159-175)

**თავდაპირველი და 2016 წლის 07 ოქტომბრის სარჩელებით** ზემოხსენებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძვლად მოსარჩელემ მიუთითა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ის თ-----, რ----, ი---, მ----- და მ----- ა-----ებთან ერთად წარმოადგენს უძრავი ქონების თანამესაკუთრეს მდებარე: ქ-----ი, სოფელი კ-----ი, ნაკვეთის დანიშნულება-სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი -3504 კვ.მ. მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით, საკადასტრო კოდი 2-----. თანასაკუთრების უფლებას განკუთვნილი ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის მეზობლად მდებარეობს მოპასუხე ბ----- ა-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთი მდებარე : ქ-----ი, სოფელი კ-----ი, ნაკვეთის დანიშნულება-სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობით 2100.00 კვ.მ შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 161 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 2-----. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილებით, დამტკიცდა მორიგება მასსა და მოცემულ საქმეზე მოპასუხე ბ----- ა-----ეს შორის, რომლითაც ბ----- ა-----ემ თანხმობა განაცხადა, რომ მათ შორის **სადაოდ გამხდარი 800 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან მორიგების აქტზე დართული ნახაზის ფარგლებში საკუთრებაში გადასცემოდა 137 (ასოცდაჩვიდმეტი) კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ხოლო 663(ექვსასსამოცდასამი) კვ.მ მიწის ნაკვეთი კი საკუთრებაში უნდა დარჩენოდა მას.** რის შემდეგაც მის და თანამესაკუთრეთა-თ-----, რ----, ი--- მ----- და მ----- ა-----ების საკუთრებაში არსებულმა მიწის ნაკვეთის ოდენობამ მთლიანობაში შეადგინა 3363 კვ.მეტრი. აღნიშნული კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების მიუხედავად, მოპასუხე ბ----- ა-----ე უკანონოდ ახორციელებს სადავო 663 (ექვსასსამოცდასამი) კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის ფლობას, რომელიც არის არა მის საკუთრებაში, არამედ მდებარეობს მხოლოდ და მხოლოდ მისი ნაკვეთის მომიჯნავედ, მეზობლად. მოპასუხისაგან მორიგების პასუხად ის და მოცემული მიწის ნაკვეთის სხვა თანამესაკუთრენი იღებენ მხოლოდ ფიზიკურ და სიტყვიერ შეურაცხყოფას.

**შესაბამისად ზემოთქმულისა, სასარჩელო მოთხოვნაც 3363 კვ.მეტრიდან 663კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე ხელშეშლის აღკვეთისა და**

**ასეთის მოსარჩელისათვის გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის სახით იქნა ფორმულირებული.**

**2.1.2. 2016 წლის 12 დეკემბერს ს----- ა-----ემ კვლავ დაზუსტებული სარჩელი წარადგინა ბ----- ა-----ის მიმართ, გაზარდა რა სასარჩელო მოთხოვნა.** სახელდობრ, აღნიშნულში ფაქტობრივ გარემოებად აღარ მიუთითა მოპასუხესა და მას შორის შემდგარი მორიგების თაობაზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 24 თებერვლის განჩინებაზე და დავის ფაქტობრივ გარემოებებში ნაზგასმამ გააკეთა მხოლოდ იმაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემების საწინააღმდეგოდ მოპასუხე ახორციელებს მის და სხვა პირთა (თ-----, რ----, ი---, მ----- მ----- ა-----ეები) თანასაკუთრებაში არსებული 800 (რვაასი) კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფლობას.

**ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასარჩელო მოთხოვნაც საჯარო რეესტრის მონაცემებით თანასაკუთრებაში რეგისტრირებული 3504.00 კვ.მეტრიდან 800 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე ხელშეშლის აღკვეთისა და ასეთის მოსარჩელისათვის გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის სახით იქნა ფორმულირებული. (იხ. ტომი 1-ლი; ს.ფ. 159-175).**

**2.1.3. 2017 წლის 27 იანვარს** ბათუმის საქალაქო სასამართლოს წარედგინა **ს----- ა-----ისა და სადაო უძრავ ქონებაზე თანამესაკუთრე პირთა-თ-----, რ----, ი---, მ----- და მ----- ა-----ეების დაზუსტებული სარჩელი,** რომელშიც მიეთითა, რომ ბ----- ა-----ე ყოველგვარი სამართლებრივი დსაფუძვლის გარეშე ფლობს მათ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (3504 კვ. მეტრი) ნაწილს -800 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთს და უკანონოდ გავლებული აქვს სასაზღვრო მიჯნა (ღობე), რასაც მიუხედავად არაერთგზისი თხოვნისა და გაფრთხილებისა ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს.

ზემოხსენებულის შესაბამისად სასარჩელო მოთხოვნა ფორმულირებული იქნა უძრავი ქონების მდებარე: ქ-----ი, სოფ. კ-----ი, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 2-----. (3504 კვ.მეტრი) 800 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთის მოპასუხე ბ----- ა-----ის უკანონო მფობელობიდან გამოთხოვის, უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის (უკანონოდ აღმართული ღობის დემონტაჟი) და ასეთის მოსარჩელეებისათვის გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის სახით. (იხ. ტომი 1-ლი; ს.ფ. 206-221)

**2.2. მოპასუხის პოზიცია:**

მოპასუხე ბ----- ა-----ემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მხარეთა შორის მიმდინარე დავაზე არსებობს კანონიერ ძალაში შესული მხარეთა მორიგების გამო საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 24 თებერვლის განჩინება და მიმდინარეობს აღსრულება, ამდენად,

დავის საგანი და ხელშეშლა არ არსებობს. აღსრულების განხორციელების შემთხვევაში სადაო საგანი არ იარსებებს. სახელდობრ განიმარტა, რომ მხარეთა შორის მიღწეული მორიგების თანახმად სადაო 800 კვ.მეტრი მიწის სანაცვლოდ სადაო მიწის ნაკვეთის სამხრეთით ს----- ა-----ეს დაეთმო 663 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული შეთანხმებიდან გამომდინარე ჯამში ს----- ა-----ის ნაკვეთი უნდა დარჩენილიყო 137 კვ.მეტრი მიწით ნაკვეთით ნაკლები. ამდენად, თანდართული ნახაზის შესაბამისად 800 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი გადაცვლილია 663 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთში, თუმცა ასეთმა ასახვა ვერ ჰყოვა განჩინებაში. შესაბამისად სასაზღვრო მიჯნა სწორადაა მოწყობილი, სადაო 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მის მართლზომიერ მფლობელობაშია, ის არაა მოსარჩელეთა მიწის ნაკვეთს დაუფლებული და მათ ხელს არ უშლის საკუთრების გამოყენებაში. დაზუსტებული სარჩელით წარმოდგენილი მოთხოვნა ეწინააღმდეგება მორიგების აქტის ბუნდოვან შინაარსს.(იხ. ტომი 1-ლი ს.ფ.72-80; 185-196; 268-277).

### **2.3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილებით ს-----, თამარ, რ----, ი--- მ----- და მ----- ა-----ების სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად. მოპასუხე ბ----- ა-----ეს აღეკვეთა ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. კ-----ში, №2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 3504 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ხელყოფა და ამ მიზნით დადგინდა 2017 წლის 3 ოქტომბრის №5----- ექსპერტიზის დასკვნის №- და №- დანართში მითითებული და სასაზღვრო მიჯნად გამოყენებული იმ ღობის დემონტაჟი, რომლითაც მოსარჩელეთა კუთვნილი 773.34 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გაერთიანებულია მოპასუხის ნაკვეთთან და დასახელებული 773.34 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მოსარჩელებისათვის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება.

#### **2.3.1. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ უდაოდ დადგენილად მიჩნეული იქნა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:**

**2.3.1.1.** ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. კ-----ში მდებარე, №2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 3504 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მოსარჩელების საკუთრებადაა რეგისტრირებული.

#### **სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:**

საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1-ლი, ს.ფ. 17-18);

**2.3.1.2.** მოსარჩელეთა მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთი ბ----- ა-----ის საკუთრებადაა რეგისტრირებული.

#### **სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:**

საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1-ლი, ს.ფ. 25-26);

-მოსარჩელებისა და მოპასუხის მიწის ნაკვეთი ერთმანეთს ესაზღვრება. მათი ნაკვეთების გასამიჯნად ბ----- ა-----ეს მოწყობილი აქვს ღობე.

#### **სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:**

ფაქტის კონსტანტაციის ამსახველი მასალა, ექსპერტიზის დასკვნა ( ტ.1-ლი, ს.ფ. 254-260; ტომი მე-2, ს.ფ. 8-25 )

### **2.3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

2.3.2.1. სასამართლოს მიერ სადავო გარემოებებად მიჩნეული იქნა სასაზღვრო მიჯნის მოწყობა საზღვარზე და მოპასუხის მიერ მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მფლობელობის საკითხი.

2.3.2.2. ზემოხსენებულ განსახილველ სადავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით სასამართლოს მიერ შეჯიბრებითობის პრინციპისა და მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების შედეგად განიმარტა, რომ მოსარჩელეებმა მტკიცების ტვირთის დაძლევისა და ზეპირი განმარტების გამყარების მიზნით წარმოადგინეს საჯარო რეესტრის ამონაწერი, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 24 თებერვლის განჩინება, ბ----- ა-----ის საკუთრების უფლების ამსახველი საჯარო რეესტრის ამონაწერი, ნასყიდობის ხელშეკრულება და აზომვითი ნახაზი, რომლებითაც დგინდება, რომ მოსარჩელეების საკუთრებად რეგისტრირებულია 3504 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (რეგისტრაცია განხორციელდა 20-- წელში), ხოლო მოპასუხის საკუთრებად რეგისტრირებულია 2100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (რეგისტრაცია განხორციელდა 2007 წელში). დასახელებული ნაკვეთები მდებარეობს ერთმანეთის მეზობლად. 2010 წლის მდგომარეობით მხარეებს შორის სადაო გახდა მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული საკითხები. უფრო კონკრეტულად, სადაო იყო აზომვითი ნახაზის მეშვეობით 813 კვ.მ. ნაკვეთის რეგისტრაციის ფაქტი. ორივე მხარე ამტკიცებდა რომ 813 კვ.მ. ფართი მათი საკუთრება იყო. საბოლოო ჯამში **მხარეები მორიგდნენ. სახელდობრ, ბ----- ა-----ე დაეთანხმა სადაო 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 137 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მიეღო საკუთრებაში და ამით დავა დაესრულებინა, ხოლო თავის მხრივ ს----- ა-----ეს საკუთრებაში დარჩა სადაო 663 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებები უნდა დარეგისტრირებულიყო მორიგების აქტზე თანდართული ნახაზის მიხედვით. მხარეთა მორიგების საფუძველზე 2010 წლის 24 თებერვალს საქმის წარმოება შეწყდა.**

### **სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:**

საჯარო რეესტრის ამონაწერები (იხ.ტომი 1-ლი. ს.ფ 17;25);

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 24 თებერვლის განჩინება (იხ.ტომი 1-ლი, ს.ფ.19-24);

ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ. ტომი1-ლი, ს.ფ. 27-29);

აზომვითი ნახაზი (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 31-32);

მორიგების აქტი (იხ. ტომი1-ლი, ს.ფ. 117-118);

### **2.3.2.3.ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 24 თებერვლის**

განჩინება არ აღსრულებულა. მხარეები იმ მოცემულობის მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებად არიან რეგისტრირებულები, როგორც ეს იყო 2010 წლის მდგომარეობით.

**სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:**

მხარეთა ახსნა-განმარტება;  
საჯარო რეესტრის ამონაწერები.

**2.3.2.4.** სასამართლომ დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვნად მიიჩნია რა ის საკითხი, თუ ვის ეკუთვნის ის 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოქცეულია ბ----- ა-----ის მიერ აღმართული ღობის შიგნით ბ----- ა-----ის მხარეს და რომლის გამოთხოვასაც ითხოვენ მოსარჩელები, დანიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა. სასამართლოს მიერ დასმული კითხვების საფუძველზე **ექსპერტი დაეყრდნო საჯარო რესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს** და საექსპერტო კვლევით დაადგინა, რომ №2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილს - 773. 34 კვ.მ. ფართობს ფლობს ბ----- ა-----ე. ის ამ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არაა. თავის მხრივ ბ----- ა-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთიდან 12.88 კვ.მ. ფართობს ფლობს ს----- ა-----ე. მოსარჩელებსა და მოპასუხის მიწის ნაკვეთების გამყოფი ღობე განთავსებულია მოსარჩელების კუთვნილ მიწის ნაკვეთში და ამ გზით მოპასუხეს თავის ნაკვეთთან გაერთიანებული აქვს მოსარჩელეთა კუთვნილი 773.34 კვ.მ ფართობი. მიწის ნაკვეთის სხვა უბანში კი მოპასუხის კუთვნილი 12.88 კვ.მ. ფართობი გაერთიანებულია მოსარჩელეთა საკუთრებასთან.

**სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:**

საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა (იხ. ტომი მე- 2, ს.ფ. 6-25).

**2.3.2.5.** საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით და აზომვითი ნახაზით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელების საკუთრებადაა რეგისტრირებული ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. კ-----ში მდებარე, №2----- საკადასტრო კოდით **რეგისტრირებული 3504 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.** საქმეზე ჩატარებული საექსპერტო კვლევებით დგინდება, რომ დასახელებული ნაკვეთიდან 773. 34 კვ.მ. დაკავებული აქვს ბ----- ა-----ეს. მას მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი დაკავებული აქვს ღობის სახით მოწყობილი მიწით. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აზომვითი ნახაზი, საჯარო რეესტრის ამონაწერი და ექსპერტიზის დასკვნა საკმ-----სია იმისათვის, რომ სასამართლომ დადგენილად და დადასტურებულად მიიჩნიოს ის გარემოება, რომ **ღობის მეშვეობით მოპასუხეს შემოკავებული აქვს მოსარჩელის კუთვნილი 773.34 კვ.მ. ფართობი.**

**სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:**

საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა (იხ. ტომი მე- 2, ს.ფ. 6-25).

## **2.4. გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება**

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს კონსტიტუციის, „ა-----ნის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციისა“ და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმებით.

**2.4.1.** სასამართლომ მიუთითა „ა-----ნის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის“ მე-17 მუხლზე, „ა-----ნის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ №1 დამატებითი ოქმის 1-ელ მუხლზე და განმარტა, რომ აღნიშნულ ნორმათა თანახმად ყოველ ა-----ნს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად. არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად 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.

**2.4.2.** სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლება ა-----ნის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ა-----ნის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალხავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლომ აპელირება გააკეთა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილებაზე და მიუთითა, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ - სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმ-----სი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა, რასაც ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია, აღნიშნული კი გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას, „არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში.

**2.4.3.** სასამართლომ მხარეთა ყურადღება მიაქცია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილსა და ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ელ ნაწილზე, რომელთა მიხედვითაც საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის

ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. სასამართლომ ასევე მიუთითა საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მეორე და მესამე მუხლების შინაარსზე, რომლის მიხედვითაც საკადასტრო გეგმა და საკადასტრო რუკა გაიცემა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთის და ნაგებობების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს. საკადასტრო გეგმა არის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, მისი ფართობის, კონფიგურაციის, დანიშნულების, საკოორდინატო ბადის, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებისა (მათ შორის, მშენებარე) და მათი სართულიანობის, ასევე ამ მიწის ნაკვეთზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში (გარდა ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა)“.

**2.4.4.** ზემოთ მოხმობილ ნორმებზე აპელირებით სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლება დგინდება საჯარო რეესტრში შესაბამისი ჩანაწერით. ითვლება, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ასეთადაა რეესტრში რეგისტრირებული. ის მესაკუთრედ ითვლება მანამ, სანამ არ დადგინდება, რომ ჩანაწერი მისი საკუთრების შესახებ უზუსტოა. საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბაზა შეიცავს მონაცემებს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების შესახებ. მათ შორის მონაცემებს თუ რა საზღვრებში მოქცეული ქონება წარმოადგენს მოსარჩელების ან მოპასუხის საკუთრებას. წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის, აზომვითი ნახაზისა და საკადასტრო გეგმის მიხედვით, სასამართლომ დაადგინა, რომ მხარეთა საკუთრების უფლება არაა იმ საზღვრებში, რაც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. ნაკვეთების ფაქტობრივი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები ერთმანეთს არ შეესაბამება. **სასამართლომ მიუთითა, რომ რადგან მოპასუხე რეგისტრირებული მონაცემების წინააღმდეგ წინამდებარე საქმეში არ დაობს შესაბამისად სწორ მონაცემებად მიჩნეული უნდა იქნას ის მონაცემები, რაც რეესტრშია რეგისტრირებული.**

**2.4.5.** სასამართლომ გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთებისას მიუთითა სარჩელით წარმოდგენილი მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველებზე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე-172-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ 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.

სასამართლომ განმარტა, რომ როგორც საქართველოში ისე სხვა ევროპულ

ქვეყნებში საკუთრების უფლება ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლებაა. საკუთრების უფლება მოიცავს სამ ელემენტს - მფლობელობას, სარგებლობას და განკარგვას. მფლობელობა ეს არის ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა, რომელიც მოიპოვება მფლობელის ნებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. სარგებლობა ნიშნავს მესაკუთრის უფლებას ისარგებლოს ქონებით. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით მესაკუთრე თვითონ წყვეტს ისარგებლოს თუ არ თავისი საკუთრებით, ანუ სარგებლობის უფლება ამ მხრივ თავისუფალია. რაც შეეხება განკარგვას იგი გულისხმობს, როგორც ქონების გასხვისებას ასევე მის უფლებრივ დატვირთვასაც.

სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელების მოთხოვნა გამომდინარეობდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძვლიდან კერძოდ, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელშემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით. ამ ნორმის გამოყენებისათვის საჭიროა დადგენილი იქნას საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლის ფაქტი. მესაკუთრეს სხვა პირთა გამო, არ უნდა შეეძლოს საკუთრებაში არსებული ნივთის თითოეული ნაწილის თავისუფალი სარგებლობა, ფლობა და განკარგვა. თუ ასეთ ფაქტს ექნება ადგილი, მიჩნეული იქნება, რომ მას ხელს უშლიან საკუთრების უფლების რეალიზებაში.

**2.4.6.** სასამართლომ ზემოთ მოხმობილი სამართლებრივი ნორმები შეაჯერა რა მის მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებებთან, მიუთითა, რომ მოპასუხე არ არის ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. კ-----ში მდებარე, №2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 3504 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, მიუხედავად ამისა ის ფლობს მოსარჩელეთა კუთვნილ 773.34 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, მისი მფლობელობის წინააღმდეგი არიან მოსარჩელები, რომელთაც მოპასუხის გამო ხელი ეშვებათ ქონებით სარგებლობაში. თავის მხრივ მოპასუხეს არ აქვს ამ ქონების ფლობის უფლება. ის არ არის ქონების მართლზომიერი მფლობელი და დაასკვნა, რომ მისი ზემოქმედებისაგან უნდა გათავისუფლდეს მოსარჩელების კუთვნილი 773.34 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რითაც აღსდგება მოსარჩელების საკუთრების უფლება.

### **3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები**

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხე ბ----- ა-----ემ.

### **ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები**

**3.1.** აპელანტის განმარტებით, გადაწყვეტილება არის უკანონო, არაობიექტური, დაუსაბუთებელი და უნდა გაუქმდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

1) სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ საქმეზე არსებობს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება და მიმდინარეობს აღსრულება, ამიტომ სადაო საგანი და ხელშეშლა არ არსებობს;

2) საქმეში არ არსებობს რაიმე სახის თუ სხვა სახის წერილობითი მტკიცებულება, რომელიც სარწმუნოს გახდიდა ხელშეშლის ფაქტს, აპელანტ ბ----- ა-----ის მხრიდან;

3) 20-- წელს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში მის მიერ წარმოდგენილი სარჩელით, მოთხოვნილი იქნა 20-- წლის 22 სექტემბრის საჯარო რეესტრის №8----- რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების ბათილობა. სასამართლოს 2010 წლის 05 იანვრის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩართული იქნენ ქ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სოფელ გ-----ს ტერიტორიული ორგანო და ნახაზის შემსრულებელი შ.პ.ს. „ტ-----ი“ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. მხარეებმა (მოსარჩელემ და მესამე პირმა მოპასუხის მხარეს) არსებული დავა დაამთავრეს მორიგებით და სასამართლომ აღნიშნული მორიგება დაამტკიცა 2010 წლის 24 თებერვლის განჩინებით;

4) 800 (რვაასი) კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში მხარეებმა აიღეს ვალდებულებები და 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ, სადაო მიწის ნაკვეთის სამხრეთით ს----- ა-----ეს დაეთმო 663 (ექვსასსამოცდასამი) კვ.მ მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული შეთანხმებიდან გამომდინარე - ჯამში ს----- ა-----ის მიწის ნაკვეთი უნდა დარჩენილიყო 137 (ასოცდაჩვიდმეტი) კვ.მ. მიწის ნაკვეთით ნაკლები, ანუ 3363 (სამი ათას სამასსამოცდასამი) კვ.მ. განჩინებაში მითითებულია, რომ მორიგება განხორციელდა „თანახმად მორიგების აქტზე თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად“ (ნახაზი შესრულებულია მესამე პირად ჩართული ქ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სოფელ გ-----ს ტერიტორიული ორგანოს მონაწილეობით და შ.პ.ს. „ტ-----ი“-ის მიერ) მორიგების აქტის ბუნდოვანი შინაარსი (უსწორობა) ეწინააღმდეგება დაზუსტებული და გაზრდილი სარჩელის არს. სადაო მიწის ნაკვეთი უფლების აღიარებამდე და დღესაც მის საკუთრებაში და მფლობელობაშია.

#### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება**

**4.1.** 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. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმ---სად დასაბუთებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.ამავე 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 საქმეზე.

**სააპელაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ 2018 წლის 03 სექტემბერს გამართულ სააპელაციო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელებმა (მოწინააღმდეგე მხარე) უარი თქვეს სარჩელით წარმოდგენილი მოთხოვნიდან სადავო 800 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთში შემავალ 137 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში, რის გამოც საპელაციო სასამართლოს მიერ ამ ნაწილში მიღებული იქნა საოქმო განჩინება სასარჩელო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.**

**ამდენად, შემცირებულ იქნა სასარჩელო მოთხოვნა და მოთხოვნილ იქნა ხელშეშლის აღკვეთა და ბ----- ა-----ისაგან ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. კ-----ში, №2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 5004 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან მხოლოდ 663 კვ.მ. მიწის ფართის გამოთხოვა, რომელიც არის 3360 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილი.**

#### **4.2. ფაქტობრივი დასაბუთება:**

**სააპელაციო სასამართლო მოცემულ სამოქალაქო დავაზე დადგენილად და დადასტურებულად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:**

**4.2.1.** ქ-----ი, სოფელ კ-----ში მდებარე №2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 3504 კვ.მ. მიწის (უძრავი ქონების) ნაკვეთი მოსარჩელების - ს-----, თამარ, რ----, ი---, მ----- და მ----- ა-----ის თანასაკუთრებადაა რეგისტრირებული.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ტომი 1-ლი; ს.ფ. 17-18);

**4.2.2.** ქ-----ი, სოფელ კ-----ში 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 2100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მოპასუხე აპელანტ ბ----- ა-----ის საკუთრებას.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 25-26);

**4.2.3.** მოსარჩელეთა და მოპასუხის მიწის ნაკვეთები მდებარეობს ერთმანეთს მოსაზღვრედ. ნაკვეთების გასამიჯნად ბ----- ა-----ეს მოწყობილი აქვს ღობე.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

-საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა, ფაქტის კონსტანტაციის ამსახველი მასალები, (იხ.ტომი-მე-2, 6-25, );

**4.2.4.** ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 05 იანვრის განჩინებით ბ----- ა-----ის სარჩელი სულეიმან ა-----ისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე დასაშვებად იქნა მიჩნეული, ამავე განჩინებითვე მოცემულ დავაში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ს ტერიტორიული ორგანო და შპს „ტერე-უნივერსალი“. სახელდობრ, ზემოხსენებული სარჩელით ბ----- ა-----ე ითხოვდა მოპასუხის მიერ 20-- წლის 22 სექტემბერს განხორციელებული №8----- რეგისტრაციის ნაწილობრივ ბათილად ცნობას, რომლითაც ქ-----ის რაიონის სოფელ კ-----ში მდებარე მოსარჩელის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთიდან 20-- წლის 18 ნოემბრის აზომვითი ნახაზის შესაბამისად ს. ა-----ის საკუთრებად იქნა რეგისტრირებული 813 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 24 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული განჩინებით მხარეთა - ს----- ა-----ესა და მოპასუხე ბ----- ა-----ეს შორის 2010 წლის 26 იანვარს შემდგარი მორიგება დამტკიცდა, რომლის თანახმადაც ბ----- ა-----ემ თანხმობა განაცხადა მათ შორის სადავო 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან მორიგების აქტზე თანდართული 2010 წლის 25 იანვრის შპს „ტ-----ის“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზის ფარგლებში მას საკუთრებაში გადასცემოდა მხოლოდ 137 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ხოლო ს----- ა-----ეს საკუთრებაში დარჩა სადავო 800 კვ.მ-დან 663 კვ.მ., რის შედეგადაც ამ უკანასკნელისა და **დანარჩენ თანამესაკუთრეთა კუთვნილი მიწის ნაკვეთი მთლიანობაში შეადგენს 3363 კვ.მ.-ს , მორიგების აქტზე თანდართული ზემოაღნიშნული ნახაზის ფარგლებში.**

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;**

-ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 05 იანვრის განჩინება (იხ. ტომი 1-ლი, სფ.113-116);

-2010 წლის 26 იანვრის მორიგების აქტი(იხ.ტომი 1-ლი, ს.ფ.117-118; 123-124);

-შპს „ტ-----ის“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზი; (იხ.ტომი 1-ლი, ს.ფ.119-120);

-მხარეთა შუამდგომლობის დაკმაყოფილებისა და მორიგების აქტის დამტკიცების თაობაზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 24 თებერვლის საოქმო განჩინება (იხ. ტომი 1-

ლი, ს.ფ. 121-122-125);

**4.2.5.** ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 24 თებერვლის განჩინება არ აღსრულებულა. მხარეები იმ მოცემულობის მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებად არიან რეგისტრირებული, როგორც ეს იყო 2010 წლის 24 თებერვლის მდგომარეობით, თუმცა სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეთა საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან ნაწილს-137 კვ.მეტრს მხარეთა შუამდგომლობის დაკმაყოფილებისა და მორიგების აქტის დამტკიცების თაობაზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 24 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული განჩინების საფუძველზე ბ----- ა----- ე ფლობს მართლზომიერად, რადგან მას ზემოხსენებული განჩინების საფუძველზე მოპოვებული აქვს სადვო 800 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთიდან 137 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება, ხოლო 663 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთს ფლობს არამართლზომიერად და შესაბამისად ასეთი არის მის უკანონო მფლობელობაში.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;

-მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელები, შესაგებლები, სააპელაციო საჩივარო, სააპელაციო შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმები)

#### **4.3. სამართლებრივი დასაბუთება**

**სააპელაციო სასამართლო დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების (4.2.1-4.2.5.) შესაბამისად სამართლებრივად განმარტავს შემდეგს:** უდავოა, რომ მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს სანივთო უფლებიდან, შესაბამისად განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს იმ საკითხის გარკვევა-შეფასება აპელანტ(მოპასუხე) ბ----- ა----- ეს გააჩნია თუ არა უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის უფლება და არსებობს თუ არა რეგისტრირებული თანამესაკუთრეების ს-----, თ-----, რ-----, ი-----, მ-----, მ----- ა----- ეების ვინდიკაციური და ნეგატორული მოთხოვნის გამომრიცხავი გარემოება.

**4.3.1.** სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტა უნდა განხორციელდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებზე დაყრდნობით, რომელთა თანახმადაც, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო ბოჭვის 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. მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს

ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების, ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა, თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით. დასახელებული ნორმების შესაბამისად, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლობიერ მფლობელობაში, ანუ ხორციელდება, თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების მქონე პირის გარეშე. ამდენად, როგორც ზემოხსენებული ნორმების ანალიზი ცხადჰყოფს, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება მესაკუთრის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი უფლებაა და მისი უზრუნველყოფა ვინდიკაციური ხასიათის სარჩელის შეტანის გზით ხდება. მოთხოვნა დაკმაყოფილდება სამი წინაპირობის არსებობის შემთხვევაში: უნდა არსებობდეს ნივთის მესაკუთრე, უნდა არსებობდეს ნივთის მფლობელი და მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა გულისხმობს მესაკუთრისათვის ისეთი მდგომარეობის შექმნას, რომლის გათვალისწინებითაც მესაკუთრეს ეზღუდება თავისი უფლების სრულყოფილად განხორციელების შესაძლებლობა და, ამასთან, ამის რაიმე საფუძველი ხელშემშლელს არ გააჩნია.

**განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეთა შემცირებული მოთხოვნა, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა არა საჯარო რეესტრში მათ სახელზე რეგისტრირებული 5004 კვ. მიწის ნაკვეთიდან, არამედ 3363 კვ. მეტრიდან, ამასთან არა სადავო 800 კვ.მ, არამედ 663 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთის მათთვის გამონთავისუფლებულდ მდგომარეობაში გადაცემა და ასეთზე ხელშეშლის აღკვეთა, დასაბუთებულია, ემყარება რა საქმეში წარმოდგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და ასეთის დამადასტურებელ მტკიცებულებებს და უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:**

**4.3.2.** საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის თანახმად 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.

**4.3.3.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 142-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურებული მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადაა 10 წელი მაშინაც კი,

როცა ეს მოთხოვნა უფრო ნაკლებ ხანდაზმულობას ექვემდებარება.

**4.3.4.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის თანახმად კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ხოლო ამავე კოდექსის 162-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად კი დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

**სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს 1-ლი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებისას განვითარებულ მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ „რადგან მოპასუხე (ბ----- ა-----ე) რეგისტრირებული მონაცემების წინააღმდეგ წინამდებარე საქმეში არ დაობს, შესაბამისად სწორ მონაცემებად მიჩნეული უნდა იქნას ის მონაცემები, რაც რეესტრშია რეგისტრირებული.“** სააპელაციო სასამართლო ზემოხსენებულის საწინააღმდეგოდ აღნიშნავს, რომ საქმეზე წარმოდგენილი უტყუარი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ ბ----- ა-----ეს წარდგენილი ჰქონდა ადმინისტრაციული სარჩელი მოსარჩელეთა სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის თაობაზე საკუთრების უფლების შესახებ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ჩანაწერის გაუქმების თაობაზე, რა დროსაც მხარეთა შორის მიღწეული იქნა მორიგება და მოპასუხემ ამ მორიგების წყალობით, ასეთზე მიღებული კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით მოიპოვა 137 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება. ამდენად აღნიშნულთან დაკავშირებით იგივე საკითხზე სამოქალაქო დავის ფარგლებში შედავება ერთმნიშვნელოვნად მოკლებული იქნებოდა სამართლებრივ დასაბუთებას არ არსებობდა რა ამის საჭიროება. რაც შეეხება იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოცემული საქმის განხილვისათვის ზემოხსენებული განჩინების საფუძველზე არ მომხდარა საჯარო რეესტრში შესაბამისი ცვლილების შეტანა, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ აღნიშნული აბსოლუტურად არ უშლის ხელს ამ ფაქტობრივი გარემოების მართებულად შეფასებას და იმ დასკვნამდე მისვლას, რომ რეესტრის ჩანაწერი უზუსტოა, არ შეესაბამება რა მხარეთა ნამდვილი ნების გამოვლენის საფუძველზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 24 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული განჩინების საფუძველზე განსაზღვრულ მხარეთა საკუთრების უფლების საგანს განკუთვნილ მიწის ნაკვეთის ოდენობებს. სახელდობრ, ასეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლებისაგან განსხვავებით ბ----- ა-----ისათვის შეადგენს 137 კვ.მ-ით მეტს, ხოლო

მოსარჩელეთა საკუთრებაში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შედარებით -137 კვ.მეტრით ნაკლებს.

შესაბამისად ზემოთქმულისა, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელეებმა საკვებით მართებულად და კანონშესაბამისად წარმოადგინეს სააპელაციო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე თავიანთი შემცირებული მოთხოვნა.

პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტ ბ----- ა-----ის სამართლებრივ მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ მორიგების აქტი ბუნდოვანების შემცველია და თითქოსდა მას მართლზომიერ მფლობელობაში აქვს სადაო მიწის ნაკვეთი, რადგან როგორც უკვე აღინიშნა, მისი მართლზომიერი ფლობის ფარგლები კანონიერ ძალაში შესული განჩინების საფუძველზე გავრცელებას ჰპოვებდა მხოლოდ თავდაპირველად წარმოდგენილი მოთხოვნიდან (800 კვ.მ) მხოლოდ 137 კვ.მეტრზე, ხოლო საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოცემული ფართის გამოკლებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად უდაოდ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ამდენად, ბ----- ა-----ე არამართლზომიერად ფლობს მოსარჩელეთა საკუთრების უფლებას განკუთვნილ 663 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთს, რადგან მას არ გააჩნია ასეთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, აღკვეთილ უნდა იქნას მისი მხრიდან მოცემულ მიწის ნაკვეთზე ნებისმიერი სახის ხელშეშლა (ლობის აღმართვა) და ასეთი გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მესაკუთრეებს-მოსარჩელეთ-ს-----,თ-----, რ----, ი---, მ-----, მ----- ა-----ეებს.

## 5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ბ----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება; ს-----, თ-----, რ----, ი---, მ-----, მ----- ა-----ეების შემცირებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს; აღკვეთილ უნდა იქნას ხელშეშლა და გამოთხოვილ უნდა იქნას ბ----- ა-----ისაგან ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. კ-----ში, №2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 5004 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან 663 კვ.მ. მიწის ფართი, რომელიც არის 3360 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილი ს----- ა-----ის დაკვეთით 2010 წლის 25 იანვარს შპს „ტ-----ის“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზის ფარგლებში და ასეთი გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში, (მათ შორის სასახლდრო მიჯნად გამოყენებული ლობის იმ ნაწილის აღებით, რომელიც მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზეა განთავსებული) უნდა გადაეცეთ მოსარჩელეებს. ამასთან ს----- ა-----ის

დაკვეთით 2010 წლის 25 იანვარს შპს „ტ-----ის“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზი უნდა იქცეს მოცემული გადაწყვეტილების განუყოფელ ნაწილად.

## **6. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

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

1. ბ----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილება გაუქმდეს და მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. ს-----, თ-----, რ---, ი---, მ-----, მ----- ა-----ების შემცირებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. აღკვეთილ იქნას ხელშეშლა და გამოთხოვილ იქნას ბ----- ა-----ისაგან ქ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. კ-----ში, №2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 5004 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან 663 კვ.მ. მიწის ფართი, რომელიც არის 3360 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილი ს----- ა-----ის დაკვეთით 2010 წლის 25 იანვარს შპს „ტ-----ის“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზის ფარგლებში და ასეთი გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში, ( მათ შორის სასაზღვრო მიჯნად გამოყენებული ღობის იმ ნაწილის აღებით, რომელიც მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზეა განთავსებული) გადაეცეთ მოსარჩელეებს;
5. ს----- ა-----ის დაკვეთით 2010 წლის 25 იანვარს შპს „ტ-----ის“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზი იქცეს მოცემული გადაწყვეტილების განუყოფელ ნაწილად;
6. სახელმწიფო ბაჟი აპელანტის მიერ გადახდილია.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
8. 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 ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გადაწყვეტილების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლეები:**

**ნანა კალანდაძე  
(თავმჯდომარე,  
მომხსენებელი)**

**თამარ სვანიძე**

**ლაურა მიქავა**