



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

08 ოქტომბერი, 2018 წ.  
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**  
**მოსამართლე \_ მაია სულხანიშვილი**

**განხილვის ფორმა** - ზეპირი მოსმენის გარეშე

**აპელანტი** - ა-- ბ-----ე  
**წარმომადგენელი** - ნ-----

**მოწინააღმდეგე მხარე** \_ მ--- ც-----ი

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** – თბილისის საქალაქო სასამართლოს  
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება

**დავის საგანი** – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

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

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის  
26 ივლისის გადაწყვეტილებით მ--- ც-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და  
გამოთხოვილ იქნა ა-- ბ-----ის უკანონო მფლობელობიდან მ--- ც-----ის

საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, გ-----, მიკრო/რაიონი V--, კორპუსი №1-, ს-----, ბინა №4- (ს/კ - 0-----) და მ--  
- ც-----ს ქონება გადაეცა გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;

## **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

### **უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**2.1.** მ-- ც-----ის საკუთრების უფლებით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, გ-----, მიკრო/რაიონი V--, კორპუსი №1-, ს-----, ბინა №4- (ს/კ 0-----), შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №-----, ნ-----, ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 8795,00 კვ.მ. (მე-2 სართული, სადარბაზო 3, საკუთრების ფართი-108,21 კვ.მ). უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს განკარგულება №-----, დამოწმების თარიღი:18/04/2018 წელი.

### **დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**2.2.** სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თა--ბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა--ხმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თა--ხმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს შეფასებით, საქმეში არ იყო წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მოპასუხის მიერ სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტს. ამდენად, სასამართლომ დაადგინა, რომ მ-- ც-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობდა მოპასუხე ა-- ბ-----ე, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგებოდა.

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

**2.3.** გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლომ მიუთითა, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ*, №7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France (dec.)*; *Perez v France [GC]*, par. 81). ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან შემდეგ გარემოებებზე: საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა--ხმად, საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის, პირველი მუხლი იცავს საკუთრების უფლებას, კერძოდ, ყველა ფიზიკურ და იურიდიულ პირს უფლება აქვს დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით. არავის არ შეიძლება წაერთვას ქონება, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვს და იმ პირობით, რაც გათვალისწინებულია კანონით და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით. აღნიშნული მუხლის პირველი წინადადებადან ჩანს, რომ საკუთრების უფლება დაცულია როგორც კერძო, ასევე იურიდიული პირებისათვის. ამასთან, საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევების განხილვისათვის ევროპის სასამართლომ აღნიშნული მუხლი გაყო სამ ნაწილად. საქმეში „სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ“ სასამართლომ დაადგინა: „აღნიშნული დებულება მოიცავს სამ განსხვავებულ ნორმას: პირველი ნორმა, რომელიც მუხლის პირველ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული, არის საერთო ხასიათის და იცავს საკუთრებით დაუბრკოლებლად სარგებლობის უფლებას. მეორე ნორმა, რომელსაც მუხლის მეორე წინადადება ეხება, ითვალისწინებს საკუთრების ჩამორთმევის უფლებას და ამას უკავშირებს კონკრეტულ გარემოებებს. მესამე ნორმა, რომელიც მოცემულია მუხლის მეორე ნაწილში, აცხადებს, რომ სახელმწიფოებს შეუძლიათ აკონტროლონ საკუთრებით სარგებლობის უფლება საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე“. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში „მარქსი ბელგიის“ წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის დამატებით ოქმის პირველი მუხლი, არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“ (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, CASE OF MARCKX v. BELGIUM, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება; გა--ცხადი - 6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

სასამართლომ განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილი,

რომლის თა--ხმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. აღნიშნული და--წესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება. სასამართლომ მიუთითა, რომ საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი. კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით. იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა--ხმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. სასამართლოს განმარტებით, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლობიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ანუ, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლობიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა--ხმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩა--წერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილ იქნა, რომ მოსარჩელის სახელზე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩა--წერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1-8-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილ იქნა, რომ მოსარჩელე იყო მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობდა კანონიერად. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი იქნა ქ. თბილისის გ-----ნ-----ს რაიონული პროკურატურის წერილები, რომლებიდანაც დგინდება, რომ ა-- ბ-----ის განცხადებების საფუძველზე დაწყებულია გამოძიება საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით, თუმცა წერილებიდან არ დგინდება, ვის მიმართ მიმდინარეობდა გამოძიება და მოცემული მდგომარეობით რა გარემოება იქნა დადგენილი. აღნიშნული მტკიცებულება ვერ გაიზიარა სასამართლომ, როგორც მოპასუხის მიერ უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი გარემოება, იმ პირობებში, როდესაც მხარეს სადავოდ არ ჰქონდა გახდილი სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის, მისი წინამორბედის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი (აუქციონის შედეგები, ნასყიდობის ხელშეკრულება) ვერ გახდებოდა საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო კონვენციებით აღიარებული ისეთი ხელყოფის საფუძველი, როგორიცაა საკუთრების უფლება. ამასთან, სასამართლოს შეფასებით, მხარეთა შორის არ არსებობდა რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენდა სამოქალაქო კოდექსის 1-0-1-2-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს. ამასთან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო სრულყოფილად განეხორციელებინა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

ამდენად, სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩა--წერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე იყო სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რომელიც აღძრული სარჩელის ფარგლებში, ფაქტიურად ითხოვდა მოპასუხის გამოსახლებას და ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. სასამართლოს შეფასებით, ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათის იყო და არსებობდა სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, გამომდინარე აღნიშნულიდან, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ მ--- ც-----ის სარჩელი სრულად დააკმაყოფილა.

### **3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გაიზიარა რიგი ფაქტობრივი გარემოებები და არასწორად შეაფასა ისინი, კერძოდ, აპელანტის მითითებით, იგი წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, მა--მ, სა--მ

თაღლითურმა ჯგუფმა, რომელსაც ხელმძღვანელობდა მამა-შვილი კ-----  
ბ-----ები და ყოფილი ე.წ. „მაკლერი“ ს-----ე, რომლებიც წარსულში  
თაღლითობისათვის არიან ნასამართლეს პირები, მოპასუხის მორტყუებით და  
შეცდომაში შეყვანის გზით უკანონოდ არ დაეუფლნენ ა-- ბ-----ის საკუთრებაში  
რიცხულ უძრავ ქონებას, გაიტანეს აუქციონზე და ოთხოთახიანი 108.21 კვ.მ  
ფართის გარემონტებული ბინა, რომლის რეალური საბაზრო ღირებულებაა  
104000 ლარი, გაასხვისეს ვინმე მ-----ზე 26000 ლარად, შემდგომ კი  
ფორმალურად გადააფორმეს ნასყიდობის ხელშეკრულებით გ-----ზე. ამის  
შემდგომ ბინა კვლავ აუქციონზე გაიტანეს და უძრავი ქონება იძულებითი  
აუქციონის წესით გადავიდა იპოთეკარ მ--- ც-----ის საკუთრებაში.  
აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა არც ის გარემოება,  
რომ ზემოაღნიშნულ ფაქტებზე გ-----ნ-----ს რაიონის მე-2 განყოფილებაში  
მიმდინარეობს გამოძიება სსსკ-ის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილით  
გათვალისწინებული და--შაულისათვის, შესაბამისად, აპელანტის მოსაზრებით,  
გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დაუსაბუთრებელია და უნდა გაუქმდეს, ხოლო  
მ--- ც-----ის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

#### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება**

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის  
საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-  
დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ  
სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი  
ნაწილის თა--ხმად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო  
საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული  
გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე  
მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“  
ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი  
და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას  
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების  
შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის  
სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და

სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე.

### **ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება**

**4.1.** სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- მ--- ც-----ის საკუთრების უფლებით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, გ-----, მიკრო/რაიონი V--, კორპუსი №1-, ს-----, ბინა №4- (ს/კ 0-----), შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №-----, ნ-----, ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 8795,00 კვ.მ. (მე-2 სართული, სადარბაზო 3, საკუთრების ფართი-108,21 კვ.მ). უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს განკარგულება №-----, დამოწმების თარიღი: 18/04/2018 წელი.

მ--- ც-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, მიკრო/რაიონი V--, კორპუსი №1-, ს-----, ბინა №4- (ს/კ 0-----), შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №-----, ნ-----, ნაკვეთის ფუნქცია-არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 8795,00 კვ.მ. (მე-2 სართული, სადარბაზო 3, საკუთრების ფართი-108,21 კვ.მ). - ფაქტობრივად ფლობს ა-- ბ-----ე.

**4.2.** პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა--ხმად, 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 ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მ--- ც-----ი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიმართაც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თა--ხმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩა--წერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამასთან, დადგენილია, რომ აპელანტი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მფლობელს და დადგენილია ისიც, რომ აპელანტის მიერ სადავოდ არაა გამხდარი უძრავი ნივთის მ--- ც-----ის საკუთრებად აღრიცხვის უფლების დამდგენი დოკუმენტის - თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2018 წლის 18 აპრილის N A 1----- განკარგულების კანონიერება და - შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის სიზუსტე, რის გამოც მ--- ც-----ის საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე დადგენილად უნდა იქნეს მიჩნეული. ამავდროულად, პალატა შენიშნავს იმასაც, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებით მხარეთა შორის გადა--წილებულია მტკიცების ტვირთი. რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია შემძენს უადვილებს უფლების კანონიერების მტკიცების პროცესს. რეესტრის მონაცემთა უსწორობა და შემძენისათვის ამ ფაქტის ცოდნა მოდავე მხარემ უნდა ამტკიცოს, რაც აპელანტის მიერ მოცემულ შემთხვევაში ვერ იქნა რეალიზებული.

**4.3.** რაც შეეხება ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთ აუცილებელ პირობას, რომ მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება, პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტმა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურებოდა სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის მართლზომიერება.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის თა--ხმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ

პირობებში. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თა--  
ხმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია.  
დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით  
მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტის მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების  
გაუქმების საფუძვლად მითითებული გარემოება, რომ სადავო უძრავი ქონება  
თაღლითური გზით იქნა შეძენილი, წარმოადგენს სხვა დავის საგნის  
ფარგლებში სამტკიცებელ გარემოებას, ამასთან, ხსენებული ფაქტობრივი  
გარემოება არ დასტურდება საქმის მასალებით, მეტიც - საჯარო რეესტრის  
მონაცემების მიხედვით სადავო ქონებას მოცემული მდგომარეობით ჰყავს  
მხოლოდ ერთი მესაკუთრე და სწორედ ის თხოვს აპელანტის უკანონო  
მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვას. ამავდროულად, პალატა ვერ  
გაიზიარებს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს მასზედ, რომ გ-----ნ-----  
---ს რაიონულ პროკურატურაში დაიწყო გამოძიება საქართველოს სისხლის  
სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მესამე პუნქტით გათვალისწინებული  
საფუძვლით, რამდენადაც ხსენებული დოკუმენტაციიდან არ დგინდება, ვის  
მიმართ და რა გარემოებებზე დაყრდნობით მიმდინარეობს გამოძიება,  
ამავდროულად, პალატა შენიშნავს იმასაც, რომ, თუ მ--- ც-----ის მიერ  
რომელიმე უფლება ბოროტად იქნა გამოყენებული, იგი უნდა დადასტურდეს  
საქმის მასალებით. მოცემულ შემთხვევაში კი მსგავსი ფაქტის დადგენა საქმის  
მასალებით არ ხერხდება. შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ  
მოხმობილი გარემოებები ვერ გახდება საქართველოს კონსტიტუციითა და  
საერთაშორისო კონვენციებით აღიარებული ისეთი უფლების ხელყოფის  
საფუძველი, როგორიცაა საკუთრების უფლება. პალატა განმარტავს იმასაც, რომ  
უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს  
კანონიერების ფარგლებში და არა კანონმდებლობის მოთხოვნათა, სხვათა  
უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის ხარჯზე.

პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1-8-ე მუხლის თა--  
-ხმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ  
მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამდენად,  
ვინაიდან სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით  
გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები - (ა) მოსარჩელე უნდა იყოს  
მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ  
უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება), საქალაქო სასამართლომ  
მართებულად მიიჩნია, რომ მ--- ც-----ის სარჩელი უნდა  
დაკმაყოფილებულიყო და ა-- ბ-----ის უკანონო მფლობელობიდან  
გამოთხოვილიყო სადავო უძრავი ქონება.

ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული  
გარემოებები ვერ გახდება საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო

კონვენციებით აღიარებული ისეთი უფლების ხელყოფის საფუძველი, როგორიცაა საკუთრების უფლება. პალატა განმარტავს, რომ უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს კანონიერების ფარგლებში და არა კანონმდებლობის მოთხოვნათა, სხვათა უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის ხარჯზე. ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველები.

## **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ა-- ბ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება.

## **6. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1-ე მუხლის თა--ხმად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წა--მძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების გა--წილებისათვის

## **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ**

### **და ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. ა-- ბ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს 21 დღის ვადაში განჩინების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების 32), თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის 7ა) საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

**მოსამართლე**

**მაია სულხანიშვილი**