



**განჩინება
საქართველოს სახელით**

12 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ნანა კალანდაძე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტები - ი----- ლ-----, ქ----- დ-----, ნ----- ლ-----, ლ---- თ-----
ი, გ---- ლ-----, თ----- ხ-----, ნ--- ლ-----, ნ--- ლ-----, ნ----- ლ-----, ბ-----
ლ-----, მ----- ლ-----, დ----- ლ-----, ვ----- ლ-----, ე----- ლ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - მ--- ა-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბ-----ის საქალაქო სასამართლოს
2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება

აღწერილობითი ნაწილი

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 20 ივნისს მ--- ადგიშვილმა (შემდგომში მოსარჩელე, მოწინააღმდეგე მხარე) სარჩელი აღძრა ბ-----ის საქალაქო სასამართლოში მოპასუხე ი----- ლ-----ს მიმართ, ხოლო 2018 წლის 10 აპრილს დაზუტებული სარჩელი იქნა წარდგენილი მოპასუხე ი----- ლ-----ს, ქ----- დ-----ის, ნ----- ლ-----ს, ლ---- თ-----ის, გ---- ლ-----ს, თ-----

ბ-----ს, ნ--- ლ-----ს, ნ--- ლ-----ს, ნ----- ლ-----ს, ბ----- ლ-----ს, მ----- ლ-----ს, დ----- ლ-----ს, ვ----- ლ-----ს, ე----- ლ-----ს (შემდგომში მოპასუხეები, აპელანტები) მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით. სახელდობრ, მოთხოვნილი იქნა მოპასუხეების გამოსახლება მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან მდებარე: ქ. ბ-----ი, ა. ჩ-----ის ქ. №- ბინა №2-, სართული მე-3, ფართი 77,21 კვ.მ. ს/კ №0----- (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლები) და მირებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევა.

2.1.სარჩელის საფუძვლები

2.1.უძრავი ქონება მდებარე - ქ.ბ-----ი, ა. ჩ-----ის ქ.№-, ბ.2--ში (ს/კ № 0-----) რეგისტრირებულია მ--- ა-----ს საკუთრებად.

2.2. მ--- ადგიშვილმა უძრავი ქონება მიიღო ჩუქების გზით დისგან, რომელმაც თავის მხრივ ეს ქონება შეიძინა სააღსრულებო ბიუროს განკარგულების საფუძველზე.

3.3. კუთვნილ ქონებაში კანონიერი საფუძვლის გარეშე ცხოვრობენ მოპასუხეები - ი----- ლ-----, ქ----- დ-----ე, ნ----- ლ-----, ლ--- თ----- --ი, გ--- ლ-----, თ----- ხ-----, ნ--- ლ-----, ნ--- ლ-----, ნ----- ლ-----, ბ--- -- ლ-----, მ----- ლ-----, დ----- ლ----- და ვ----- ლ-----. ისინი ხელს უშლიან საკუთრებით სარგებლობაში. მოპასუხეები ფართს ნებაყოფილებით არ ათავისუფლებენ და ამ გზით არღვევენ მ--- ა----- ს საკუთრების უფლებას.

2.2.პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოპასუხეებმა ი----- ლ-----მ, ქ----- დ-----ემ, ნ----- ლ-----მ, ლ--- თ-----მა, გ--- ლ-----მ, თ----- ხ-----მ, ნ--- ლ-----მ, ნ--- ლ-----მ, ნ----- ლ-----მ, ბ----- ლ-----მ, მ----- ლ-----მ, დ----- ლ-----მ და ვ----- ლ-----მ. წარმოადგინეს არაკვალიფიციური (მარტივი) შესაგებელი მიუთითეს რა მხოლოდ იმაზე, რომ სარჩელში გადმოცემულ დავის ფაქტობრივ გარემოებებს არ ეთანხმებოდნენ და ასეთით წარმოდგენილ სასარჩელო მოთხოვნას არ ცნობდნენ. კერძოდ განმარტეს, რომ თავის დროზე მოსარჩელის დამ უკანონოდ მიიღო ქონება. ისინი აპირებენ იდაონ აღმასრულებლის განკარგულებისა და გარიგების ბათილობაზე.

2.3.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილებით მ--- ა-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა. აღკვეთილი იქნა ი----- ლ-----ს, ქ----- დ-----ის, ნ----- ლ-----ს, ლ--- თ-----ის, გ--- ლ-----ს, თ----- ხ-----ს, ნ--- ლ-----ს, ნ--- ლ-----ს, ნ----- ლ-----ს, ბ-----

ლ-----ს, მ----- ლ-----ს, დ----- ლ-----სა და ვ----- ლ-----ს მიერ, მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების ხელყოფა და დადგინდა, რომ ამ მიზნით ისინი გამოსახლებულნი იქნან უძრავი ქონებიდან მდებარე - ქ. ბ-----ი, ა. ჩ-----ის ქ. №-, ბ. 2-- ში (ს/კ 0-----). დადგინდა, რომ გამოთავისუფლებული ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარებოდა მ--- ადგიშვილს. გ--- ლ-----ს, თ----- ხ-----ს, ნ--- ლ-----ს, ნ-- ლ-----ს, ნ----- ლ-----ს, ბ----- ლ-----ს, მ----- ლ-----ს, დ----- ლ-----ს და ვ----- ლ-----ს მ--- ა-----ს სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის ანაზღაურება. გადაწყვეტილება მიქცეული იქნა დაუყონებლივ აღსასრულებლად და ამ მიზნით მასზე გაიცა სააღსრულებო ფურცელი.

2.4.დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.4.1. ქ. ბ-----ი, ა. ჩ-----ის ქ. №-, ბ. 2--ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონება, 2016 წლის 15 თებერვლამდე წარმოადგენდა ი----- ლ-----ს საკუთრებას.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას :

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.(იხ ს.ფ. 19-20)

2.4.2. ქ.ბ-----ი, ა. ჩ-----ის ქ. №-, ბ.2--ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონება, 2016 წლის 15 თებერვლიდან წარმოადგენს მ--- ა-----ს საკუთრებას.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას :

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. (იხ.ს.ფ.19-20)

2.4.3. მ--- ა-----ს კუთვნილ ბინაში ცხოვრობენ ი----- ლ-----, ქ----- დ-----ე, ნ----- ლ-----, ლ--- თ-----ი, გ--- ლ-----, თ----- ხ-----, ნ--- ლ-----, ნ--- ლ-----, ნ----- ლ-----, ბ----- ლ-----, მ----- ლ-----, დ----- ლ----- და ვ----- ლ-----. მოსარჩელე, ბინაში მოპასუხეების ცხოვრების წინააღმდეგია.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას :

- მოსარჩელის განმარტებები.

2.5.გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე, „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის“ მე-17 მუხლზე, „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ №1 დამატებითი ოქმის 1-ელ

მუხლზე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 311-ე, 312-ე მუხლებზე და განმარტა შემდეგი:

2.5.1. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლება ხელშეუხებელია და მისი ხელშეუხებლობის გარანტიას იძლევა, როგორც საერთაშორისო ხელშეკრულებები, ისე ქვეყნის შიდა ნორმატიული აქტები. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის მე-17 მუხლში განმარტებულია, რომ ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას, როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად, ხოლო განსახილველი ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად.

2.5.2. სასამართლომ მიუთითა იმაზე, რომ ზემოხსენებულ პრინციპს განამტკიცებს ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი, რომლის თანახმადაც „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას კინძმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

ზემოთქმულის შესაბამისად, სასამართლომ ხაზგასმა გააკეთა იმაზე, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს 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“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება).

2.5.3. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის მსგავსად საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, აღიარებს საკუთრების ხელშეუხებლობას. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან

მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.
ამდენად, საკუთრების უფლების დაცვის გარანტიას იძლევა როგორც კანონი და კანონქვემდებარე აქტები, ასევე საერთაშორისო ხელშეკრულებები. მესაკუთრეს უფლება აქვს დაიცვას საკუთრების უფლება, იხმძღვანელოს საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით, რომლის მიხედვითაც „ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს“.

2.5.4. სასამართლომ აპელირება გააკეთა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმადაც „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“ და ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილზე, რომლის თანახმადაც „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრედაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ითვლება ნამდვილად მანამ, სანამ არ დადგინდება მისი უზუსტობა. მტკიცებულებათა ანალიზით დადგენილი იქნა, რომ ქ. ბ-----ი, ა. ჩ-----ის ქ. №-, ბ. 2--ში (ს/კ 0-----). მდებარე უძრავი ქონება, საქმის განხილვის მომენტიდან მოსარჩელის საკუთრებადაა რეგისტრირებული.

2.5.5. სასამართლომ მოუხმო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლს, რომლის პირველ 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.“

2.5.6. 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 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. 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. თუ მოსარჩელეს მისი ნების საწინააღმდეგოდ შეზღუდული აქვს საკუთრების შინაარსის ამსახველი რომელიმე უფლება (ფლობა, სარგებლობა ან განკარგვა), ითვლება, რომ მისი საკუთრების უფლება დარღვეულია.

2.5.7. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს შეზღუდული აქვს საკუთრების მფლობელობა და სარგებლობა. მას ფლობენ და სარგებლობენ მოპასუხეები, რომელთაც არ აქვთ ფლობისა და სარგებლობის უფლება მესაკუთრის ნებართვით. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, მათი მფლობელობა და სარგებლობა 2016 წლის 15 თებერვლამდე კანონიერი იყო, მაგრამ ამ თარიღის შემდეგ ისინი მესაკუთრეები აღარ არიან და მათ მფლობელობას მესაკუთრის თანხმობა სჭირდება, რაც მესაკუთრის თანხმობა არ აქვთ. უფრო მეტიც, მესაკუთრე წინააღმდეგია მოპასუხეები ფლობდნენ მის ქონებას და სარგებლობდნენ ამ ქონებით.

2.5.8. სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური, რომლითაც მესაკუთრე ახდენს სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მისი საკუთრების ვინდიცირებას მისი გამოთხოვის გზით. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს. მოსარჩელის მოთხოვნა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო 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.

2.5.9. სასამართლომ განსახილველი სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმები შეაჯერა რა საქმეში წარმოდგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან განმარტა, რომ საკუთრების უფლება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა. მის ხელშეუხებლობას აღიარებს საქართველოს კონსტიტუცია და ქმნის მისი დაცვის გარანტიებს. მესაკუთრეს უფლება აქვს თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებაში არსებული ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. არავის არ აქვს უფლება კანონიერი საფუძველის გარეშე ფლობდეს ან სარგებლობდეს სხვისი საკუთრებით. დადგენილია, რომ მოპასუხეები არ არიან ქ. ბ-----ი, ა. ჩ-----ის ქ. №-, ბ. №2--ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეები. ბინაში მათი ცხოვრების წინააღმდეგია მოსარჩელე, რომელსაც მოპასუხეების გამო ხელი ეშლება ქონებით სარგებლობაში. თავის მხრივ მოპასუხეებსაც არ აქვთ ამ ბინის ფლობის უფლება. ისინი არ არიან ქონების მართლობიერი მფლობელები, შესაბამისად ისინი გამოსახლებული უნდა იქნან მოსარჩელის კუთვნილი ბინიდან. მათი გამოსახლებითა და ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემით აღსდგება მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

2.6. გადაწყვეტილების დაუყონებლივ აღსასრულებლად მიქცევის საკითხის გადაწყვეტისას სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოებაში მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, რომლის შესაბამისად სამოქალაქო სამართალწარმოება აგებულია დისპოზიციურობის პრინციპზე, რაც გულისხმობს მას, რომ თითოეული მხარე უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. მხარეთა უფლებაა კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ისარგებლონ პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილების დაუყონებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესაძლებლობით.

სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოებით მიღებული სასამართლო გადაწყვეტილება შესაძლებელია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის საფუძველზე, მიქცეულ იქნეს დაუყონებლივ აღსასრულებლად თუ სასამართლო გადაწყვეტილება შეეხება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვას.

სასამართლომ შეამოწმა გადაწყვეტილების დაუყონებლივ აღსასრულებლად მიქცევის საფუძველი და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ არსებობდა გადაწყვეტილების დაუყონებლივ აღსასრულებლად მიქცევის აუცილებლობა, მიჩნეულ იქნა, რომ გადაწყვეტილების დაყონება მოსარჩელეს მიაყენებდა არსებით ზიანს, რადგან ის ვერ ახერხებს დასახელებული ფართის სარგებლობას და ამით მის კანონიერ ინტერესს ადგება ზიანი.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

3.1. აპელანტთა - ი----- ლ-----ს, ქ----- დ-----ის, ნ----- ლ-----ს, ლ-----თ-----ის, გ----- ლ-----ს, თ----- ხ-----ს, ნ----- ლ-----ს, ნ----- ლ-----ს, ნ----- ლ-----ს, ბ----- ლ-----ს, მ----- ლ-----ს, დ----- ლ-----სა და ვ----- ლ-----ს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ უსწორობად მიეთითა შემდეგი:

3.1.1. სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის ფაქტი, რომ თვრამეტსულიანი ოჯახი რჩება ღია ცის ქვეშ, რადგან სხვა საცხოვრებელი სახლი არ გააჩნიათ.

3.1.2. სასამართლომ არ გაითვალისწინა მოსარჩელის ქონებრივი მდგომარეობა, კერძოდ ის, რომ მას სხვადასხვა ადგილზე აქვს არაერთი სახლი.

3.1.3. სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის, რომ მოსარჩელე და მისი და არიან მევახშეები და ასე აყენებენ ადამიანებს მძიმე მდგომარეობაში.

3.2. აპელანტთა მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივ უსწორობად მიეთითა:

3.2.1. სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოეყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, სახელდობრ, სასამართლომ არ გაითვალისწინა საერთაშორისო კონვენციით დაცული ბავშვთა უფლებები, სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლი, ვინაიდან მოსარჩელესა და მოპასუხეებს შორის რეალურად დადებულ იქნა სარგებლიანი სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და არანაირი სურვილი არ ჰქონდა მოსარჩელეს სადაო ქონების შეძენის.

3.3. მოწინააღმდეგე მხარე - მ--- ა----- არ დაეთანხმა სააპელაციო მოთხოვნას და შესაბამის სააპელაციო შესაგებელში მიუთითა, რომ სააპელაციო საჩივარი არის უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და უკანონო, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება კი კანონიერი და დასაბუთებული. სახელდობრ აპელანტი ვერ ასაბუთებს თუ რაში გამოიხატება ბ-----ის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების

გაუქმების საფუძველი და რომ განსახილველ შემთხვევაში არალერევანტურია ბავშვთა უფლებების დაცვის მოშველიება იმ ფონზე, როდესაც მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის უფლებები და კანონიერი ინტერესები ირღვევა და მას დღემდე არ ეძლევა საშუალება საკუთარი შეხედულებით განკარგოს საკუთრება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. პალატა სრულად იზიარებს წინამდებარე განჩინების 2.4.1-2.4.3. პუნქტებში მითითებულ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ასევე ამავე განჩინების 2.5.1-2.5.9. პუნქტებსა და 2.6. პუნქტში მითითებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად,

საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის შედეგად, აბსოლუტურად სწორად დაადგინა დავის საგანთან მიმართებაში არსებითი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე დავის გადაწყვეტისას სწორად გამოიყენა და განმარტა განსახილველი სამართაურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმები.

4.2. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს სანივთო უფლებიდან, შესაბამისად განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს იმ საკითხის გარკვევა- შეფასება აპელანტებს- ი----- ლ-----ს, ქ----- დ-----ეს, ნ----- ლ-----ს, ლ---- თ-----ს, გ---- ლ-----ს, თ----- ხ-----ს, ნ--- ლ-----ს, ნ--- ლ-----ს, ნ----- ლ-----ს, ბ----- ლ-----ს, მ----- ლ-----ს, დ----- ლ-----ს და ვ----- -- ლ-----ს გააჩნიათ თუ არა უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის უფლება და არსებობს თუ არა რეგისტრირებული მესაკუთრის - **მ--- ა--** -----ს კინდიკაციური მოთხოვნის გამომრიცხავი გარემოება.

4.3. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სრულიად მართებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დავის გადაწყვეტა 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. როგორც ზემოხსენებული ნორმების ანალიზი ცხადჰყოფს, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება მესაკუთრის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი უფლებაა და მისი უზრუნველყოფა საკინდიკაციო სარჩელის შეტანის გზით ხდება. **უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის 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.** ამდენად, 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 არამართლზომიერ მფლობელობაში, ანუ ხორციელდება, თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების მქონე პირის გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და სააპელაციო საჩივრით სადავო არ გამხდარა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.4. ქ. ბ-----ი, ა. ჩ----ის ქ. №-, ბ. 2--ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონება, 2016 წლის 15 თებერვლამდე წარმოადგენდა ი-----ლ-----ს საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას :

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.(იხ ს.ფ. 19-20)

4.5. ქ.ბ-----ი, ა. ჩ----ის ქ. №-, ბ.2--ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონება, 2016 წლის 15 თებერვლიდან წარმოადგენს მ--- ა-----ს საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას :

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. (იხ.ს.ფ.19-20)

4.6. მ--- ა-----ს საკუთრების უფლების საგანს განკუთვნილ ბინაში ცხოვრობენ ი----- ლ-----, ქ----- დ-----ე, ნ----- ლ-----, ლ--- თ-----ი, გ--- ლ-----, თ----- ხ-----, ნ--- ლ-----, ნ--- ლ-----, ნ----- ლ-----, ბ----- ლ-----, მ----- ლ-----, დ----- ლ----- და ვ----- ლ-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას :

- მხარეთა განმარტებები.

4.7. პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებას მასზედ, რომ მოპასუხეს არ აქვს მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხული უძრავი ქონების ფართის ფლობის უფლება, რადგან საქმეში არ არის წარმოდგენილი არანაირი მტკიცებულება, რაც უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლად საქმის განხილვის დროისათვის შეიძლება განხილულიყო.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების წესზე და აღნიშნავს, რომ 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. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ხოლო 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

ზემოთ მოხმობილი ნორმების ანალიზით დასტურდება, რომ სადავოდ მიჩნეული უფლების კანონიერება უნდა დამტკიცდეს. დარღვეული უფლების დაცვა მხარეს კონკრეტულ ფაქტებზე დაყრდნობით შეუძლია და ამ ფაქტების მითითება მისივე მოვალეობაა. ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ფაქტების მიმითებელ მხარეებს ეკისრებათ. გამონაკლისს წარმოადგენს მატერიალური სამართლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ამა თუ იმ ნორმით განსხვავებულადაა მოწესრიგებული. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

ვინდიკაციურ სარჩელებზე მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის შემდეგნაირად უნდა გადანაწილდეს: **მოსარჩელე მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომ ის წარმოადგენს იმ ნივთის მესაკუთრეს, რომლის გამოთხოვასაც ის ითხოვს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და რომ ეს ნივთი იმყოფება მოპასუხის მფლობელობაში, მოპასუხის მტკიცების ტვირთს კი წარმოადგენს მის მიერ სადავო ნივთის ფლობის მართლზომიერების დადასტურება.**

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც უკვე აღინიშნა, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად უტყუარად დადგენილია, რომ **უძრავი ქონება**, მდებარე: ქ.ბ-----ი, ა. ჩ-----ის ქ. №--, ბ.2--ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონება, წარმოადგენს მ--- ა-----ს საკუთრებას, სახელდობრ ასეთი 2016 წლის 15 თებერვლიდან **საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მოსარჩელე მ--- ა-----ს სახელზე**. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება

მათი უზუსტობა. ამდენად, უდავოა, რომ მოპასუხე წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მფლობელს. ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ **მოპასუხეები(აპელანტები) მფლობენ მ--- ა-----ს საკუთრებაში არსებულ ქონებას არათუ უარყოფილი, არამედ დადასტურებულ იქნა თვით მათ მიერ, შესაბამისად მოსარჩელე გათავისუფლდა მტკიცების ტვირთისაგან. ამდენად, მოსარჩელის მიერ დადასტურებულ იქნა მის მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტობრივი გარემოებები.**

თავის მხრივ კი მოპასუხეთა (პელანტთა) მიერ ვერ იქნა დადასტურებული მათ მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტობრივი გარემოების-უძრავი ნივთის ფლობის მართლზომიერების დადასტურება. სააპელაციო სასამართლო სააპელაციო საჩივარში აპელანტთა მიერ გადმოცემულ გარემოებებთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ **ასეთი განსახილველ შემთხვევაში დავის საგნიდან გამომდინარე აბსოლუტურად არარელევანტურია, რადგან დავა შეეხება საკუთრების უფლებიდან გამომდინარე სანივთო უფლებას,** რასაც როგორც უკვე აღინიშნა, დეტალურად არეგულირებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლები. სახელდობრ, მესაკუთრის უფლება კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ , სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში (ცხადია ასეთის არსებობის შემთხვევაში) თავისუფლად განაგოს თავისი საკუთრება, აბსოლუტურად ლოგიკურია. ამასთან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის განმარტებისას „კანონისმიერი და სახელშეკრულებო ბოჭვის“ გათვალისწინების წინაპირობა შესაბამისად უნდა გავრცელდეს ამ ქონებით სარგებლობისაგან სხვა პირების გამორიცხვაზე. ბუნებრივია, **მესაკუთრე ვერ შეზღუდავს სხვა პირის თავისი საკუთრებით სარგებლობას იმ ფარგლებში, რომელიც მას თავად განუსაზღვრა. განსახილველ შემთხვევაში კი მოსარჩელე მ--- ადეიშვილსა და აპელანტებს შორის არანაირი სახის სახელშეკრულებო ურთიერთობა და ამდენად, „სახელშეკრულებო ბოჭვა“ სახეზე არაა.** შესაბამისად, აპელანტები- ი----- ლ-----, ქ----- დ-----, ნ----- ლ-----, ლ----- თ----- —ი, გ----- ლ-----, თ----- ხ-----, ნ--- ლ-----, ნ--- ლ-----, ნ----- ლ-----, ბ----- ლ-----, მ----- ლ-----, დ----- ლ----- და ვ----- ლ----- უკანონოდ ფლობენ უძრავ ქონებას, რადგან მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მესაკუთრე შეიძლება

შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან (აპელანტებთან) მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის, შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები და გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან. ამდენად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მართებულად დაკმაყოფილდა სარჩელი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საპროცესო-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

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

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 259¹-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ი----- ლ-----ს, ქ----- დ-----ეს, ნ----- ლ-----ს, ლ---- თ-----ს, გ---- ლ-----ს, თ----- ხ-----ს, ნ--- ლ-----ს, ნ--- ლ-----ს, ნ----- ლ-----ს, ბ----- ლ-----ს, მ----- ლ-----ს, დ----- ლ-----ს და ვ----- ლ-----ს
სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. ბ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;

3. აპელანტთა მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.

5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის 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.

**მოსამართლე
კალანდაძე**

ნანა