



## გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-1273-2018წ.  
წელი

7 თებერვალი 2019  
საქმე № 240210118001940072

ქ. ქუთაისი  
**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო**

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - თამარ სვანიძე

**აპელანტი** (მოპასუხე) - კ---- გ-----

**მოწინააღმდეგე მხარე** (მოსარჩელე) - კ----- გ----- ტ-----

**დავის საგანი** - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** - სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

**აპელანტის მოთხოვნა** - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

**განხილვის ფორმა** - ზეპირი მოსმენის გარეშე

### აღწერილობითი ნაწილი:

1. სენაკის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა კ----- გ----- ტ-----მა, მოსარჩელის განმარტებით, მის საკუთრებაშია უძრავი ქონება მდებარე ქ.სენაკში, ა-----ის ქ. N70-ში (ს.კ. 4-----). უძრავ ქონებას ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს და სარგებლობს მოპასუხე. მას ამ უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი რაიმე საბუთი არ გააჩნია. მოსარჩელეს არ აძლევს უფლებას თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით. კ----- გ----- ტ-----მა მოპასუხეს არაერთხელ მიმართა შეეწყვიტა თავისი საკუთრების ფლობა და გადაეცა იგი გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში, მაგრამ უშედეგოდ.
2. ამ გარემოებების გამო მან სარჩელი აღძრა სასამართლოში და მოითხოვა მოპასუხის გამოსახლება თავის საკუთრებაში რიცხული ფართიდან და გამოსახლების შემდეგ აღნიშნული ფართის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება მოსარჩელისათვის.

3. მოპასუხემ კ---- გ-----მ სარჩელი არ ცნო. მისი განმარტებით სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან კ----- გ----- ტ-----ს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე გახდა კანონდარღვევით ჩატარებული აუქციონის შედეგებით. მოპასუხემ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვა.
4. სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 08 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა კ----- გ----- ტ-----ის სარჩელი სრულად. გამოთხოვილ იქნა მოპასუხის კ---- გ-----ს უკანონო მფლობელობიდან კ----- გ----- ტ-----ის საკუთრებაში არსებული ქ. სენაკში ა-----ის ქ. N70-ში მდებარე №4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება. ამავე გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ მითითებული ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა ჩაბარდეს მოსარჩელე კ----- გ----- ტ-----ს.

### **სასამართლომ დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:**

5. უძრავი ქონება, მდებარე ქ. სენაკში ა-----ის ქ. N70-ში, №4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული არის მოსარჩელის კ----- გ----- ტ-----ის სახელზე.
6. აღნიშნული უძრავი ქონება ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე დაკავებული აქვს მოპასუხეს და მიუხედავად მოსარჩელის არაერთი მოთხოვნისა, ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებს მას.
7. სასამართლომ, ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლზე, ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლზე, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტზე მითითებით განმარტა, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალხავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ 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. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება".
8. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს უფლება ქონდა მოეთხოვა მართლმსაჯულების განხორციელება, თავისი დარღვეული უფლების აღდგენა, ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით.
9. სასამართლომ სსკ 170-ე, 172-ე, მუხლებზე მითითებით განმარტა, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ

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. 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 არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

10. **დადგენილი იქნა, რომ მოსარჩელის კუთვნილ ნივთს ამჟამად უკვე ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე.** ნივთზე მოსარჩელეს გააჩნია საკუთრების უფლება და იგი არ არის შეზღუდული მოპასუხეთა მხრიდან ამ ნივთის ფლობით, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს.
11. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრედაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.
12. სასამართლომ სსკ 311-ე, 312-ე, მუხლებზე მითითებით განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ.სენაკში ა-----ის ქ.N70-ში, **რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება და ეს ჩანაწერი გაუქმებული არ არის.** ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, **მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე,** რომელიც ითხოვს მოპასუხის გამოსახლებას და ნივთის გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისაა და არსებობდა სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მას ქონდა სრული უფლება მოეთხოვა კუთვნილ ნივთზე მოპასუხის ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განეკარგა საკუთარი ნივთი. შესაბამისად, სარჩელი საფუძვლიანი იყო და უნდა დაკმაყოფილებულიყო.
13. მოპასუხემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გადაწყვეტილება და ითხოვა გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილების მიღება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.
14. სააპელაციო საჩივარში აპელანტმა მიუთითა:
15. სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის ფაქტი, რომ სადავო ბინა მოსარჩელის საკუთრებაა. სასამართლომ ყურადღება არ მიაქცია იმ ფაქტს, რომ უძრავი ქონება აპელანტს გადაეცა წინა მესაკუთრის თანხმობით, რის გამოც ის ქონების მართლზომიერი მფლობელია.
16. აპელანტს მიაჩნია, რომ გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია, უკანონოა და უნდა გაუქმდეს.

## სამოტივაციო ნაწილი:

17. პალატა იზიარებს ამ განჩინების სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და სამართლებრივ შეფასებებს და მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის შედეგად, სწორად დაადგინა დავის საგანთან მიმართებაში არსებითი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე, დავის გადაწყვეტისას სწორად გამოიყენა და განმარტა სამართლის ნორმები- სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე, 170-172-ე, 311-ე, 312-ე მუხლები.
18. სააპელაციო სასამართლო აპელანტთა მოთხოვნასთან დაკავშირებით დამატებით განმარტავს:
19. მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს სანივთო უფლებიდან, კერძოდ, უძრავი ნივთის მესაკუთრის უფლებიდან, რომლის სამართლებრივი განმარტება მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 160-ე, 162-ე, 170-ე, 172-ე და მუხლებში.
20. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს იმ საკითხის გარკვევა, მოპასუხეს/აპელანტს კ---- გ-----ს, გააჩნია თუ არა უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის უფლება და არსებობს თუ არა რეგისტრირებული მესაკუთრის, კ----- გ----- ტ-----ის ვინდიკაციური მოთხოვნის გამომრიცხავი გარემოება.
21. სადავო საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, პალატა მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლის მიხედვითაც ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ვალდებულება მხარეებს აკისრიათ, რომლებიც თავიანთ სამართლებრივ მოთხოვნას აღნიშნულ გარემოებებს აფუძნებენ.
22. იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეს/აპელანტს კ---- გ-----ს, სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია კანონით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძვლით სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ აპელანტი არ წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართლზომიერ მფლობელებს და ამ ქონების დაკავების უფლება არ გააჩნიათ.
23. რაც შეეხება აპელანტი მხარის მიერ წარმოდგენილ სესხის ხელშეკრულებას, რომელიც გაფორმებულია სადავო საცხოვრებელი სახლის ადრინდელ მესაკუთრესა და კ---- გ-----ს შორის, და რომელიც შეიცავს მითითებას სადავო საცხოვრებელ სახლში კ---- გ-----ს ცხოვრების უფლების შესახებ, პალატა მიუთითებს, რომ მითითებული ხელშეკრულება არ არის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, რაც უძრავ ნივთზე უფლების არსებობას გამორიცხავს, ამასთან, გასულია მითითებული ხელშეკრულების მოქმედების ვადა, რადგან ის შედგენილია 2014 წლის 3 ივნისს, 2 წლის ვადით (ს.ფ. 31-33).
24. შესაბამისად, დაუდასტურებელია დღეის მდგომარეობით მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის, კ---- გ-----ს მიერ მართლზომიერად ფლობა.

25. განსახილველ შემთხვევაში, ასევე სადავოა უძრავ ნივთზე კ----- გ----- ტ-----ის საკუთრების უფლება.
26. სადავო საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, პალატა მიუთითებს საჯარო რეესტრის მონაცემებზე, რომლის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია (იხ. სსკ 311-ე და 312-ე მ.). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია, რომელიც გაუქმებული არ არის.
27. ამასთან უდავოა, რომ მოპასუხეს/აპელანტს კ---- გ-----ს შეგებებული სარჩელი არ აღუძრავს.
28. უდავოა რომ რეესტრის მონაცემებით მოსარჩელის საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონება, მდებარე ქ. სენაკში ა-----ის ქ. N70-ში №4----- რეგისტრირებული საკადასტრო კოდით.
29. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2017 წლის 20 იანვრიდან.
30. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად კი მითითებულია აღსრულების ეროვნული ბიუროს განკარგულება (ს.ფ. 15).
31. რეესტრის ეს ჩანაწერი შედავებული არ არის ანუ იგი ძალაშია. ასევე შედავებული არ არის რეესტრის ჩანაწერის საფუძველი - აღმასრულებლის განკარგულება და ისიც ძალაშია.
32. იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეს/აპელანტს სასამართლოსათვის არ მიუთითებია კანონით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძველით სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის თაობაზე და ამ გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებაზე, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ აპელანტი არ წარმოადგენს კ----- გ----- ტ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართლზომიერ მფლობელს და ამ ქონების დაკავების უფლება არ გააჩნია.
33. ამდენად, კ----- გ----- ტ-----ი სადავო ქონების მესაკუთრეა, ხოლო კ---- გ-----ს, არ მიუთითებია იმგვარ გარემოებებზე, რაც აპელანტის მიერ ნივთის ფლობის უფლებას დაადასტურებდა. პალატა თვლის, რომ მოსარჩელემ შეძლო მისი მოთხოვნის საფუძველიანობის დადასტურება სსსკ მე-4, 102-ე, 103-ე ად 105-ე მუხლების თანახმად, ხოლო აპელანტმა ვერ შეძლო.
34. 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 პროცეპტებით გათვალისწინებულ პირობებში.
35. 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.

**36.** ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლების შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა კ---- გ-----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 მფლობელს არ უნდა ჰქონდეთ ამ ნივთის ფლობის უფლება) და შესაბამისად საფუძვლიანია, ხოლო ამავე კოდექსის 164-ე, 168-ე მუხლების საფუძველზე აპელანტი **ვალდებულია შეწყვიტოს კ----- გ----- ტ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების მფლობელობა და გამოათავისუფლონ ბინა და ჩააბაროს მოსარჩელეს თავისუფალ მდგომარეობაში.**

**37.** სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის თანახმად, 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.

**38.** იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ და კ----- გ----- ტ-----ის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებით ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებული გადაწყვეტილება მიიღო, პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოება, სსსკ-ის 386-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

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

**39.** სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

## **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ**

### **დ ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. კ---- გ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების 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, გადაწყვეტილების 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 გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების მიზნით;

7. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების დადგენილებითი ნაწილის მე-5 და მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

მოსამართლე:

/თამარ სვანიძე /