



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

**04 ივლისი, 2018 წელი**  
**თბილისი**

**ქ.**

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო**  
**სამოქალაქო საქმეთა პალატა**  
**შემადგენლობა:**

**თავმჯდომარე: თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი**  
**მოსამართლეები: ამირან ძაბუნაძე**  
**ოთარ სიჭინავა**

**სხდომის მდივანი – თამარ ბლიაძე**

**აპელანტი - მ-----**

**წარმომადგენლები - ჯ-----ე, ნ-----ია**

**მოწინააღმდეგე მხარე - თ-----**

**წარმომადგენელი - შ-----ი**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება -** თბილისის საქალაქო სასამართლოს  
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 24.01.2018 წლის გადაწყვეტილება

**აპელანტის მოთხოვნა -** გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი  
გადაწყვეტილების მიღება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა 24.01.2018 წლის  
გადაწყვეტილებით:

1. თ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა.

2. მ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა უძრავი ნივთი,  
მდებარე: ქალაქი თ----- (ს/კ 01-----  
-0) და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მოსარჩელე თ-----ს.

## **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

### **დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონების მდებარე: ქალაქი თ-----  
----- (ს/კ 01-----0) მესაკუთრედ  
რეგისტრირებულია თ-----  
უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს  
წარმოადგენს 2016 წლის 01 დეკემბერს დამოწმებული ნასყიდობის  
ხელშეკრულება.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავ ქონებას მდებარე: ქალაქი თ-----  
----- (ს/კ 01-----0) სამართლებრივი  
საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე.

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170.1 მუხლით 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172.1 მუხლით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლის ანალიზიდან გამომდინარე, მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლობიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებათა ერთობლიობა: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე უნდა ახორციელებდეს მფლობელობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312.1 მუხლით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4.1 მუხლით, 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 მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების აღწერილობითი ნაწილის 3.2.1 და 3.2.2 პუნქტების შესაბამისად, უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების მდებარე: ქალაქი თ----- (ს/კ 01-----0) მესაკუთრეა თ----- . უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულება. ასევე, დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობეს სადავო ნივთს. შესაბამისად, მოსარჩელე მხარემ წარმატებით გაართვა მის მიერ სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ტვირთს. იმ ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლით ფლობს მოსარჩელის უძრავ ქონებას მოდის მოპასუხეზე, რომელმაც ამ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება ვერ წარმოადგინა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოსარჩელის უძრავ ქონებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. გამომდინარე აღნიშნულიდან, მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

აპელანტის განმარტებით, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 24.01.2018 წლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ შემდეგ გარემოებათა გამო:

თ-----, ე-----ი და ა-----ი ერთად მოქმედებდნენ მ-----სა და მისი ყოფილი მეუღლის - ჯ-----ის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ქონების ხელში ჩაგდების მიზნით. მიუხედავად იმისა, რომ ჯ-----ემ თ-----ის თანამზრახველებს სესხი გადაუხადა იმაზე მეტი, ვიდრე ეკუთვნოდათ, მათ არ აღიარეს თანხის მიღების ფაქტი და საჯარო აუქციონის გზით გაასხვისეს სადავო უძრავი ქონება. აპელანტის განმარტებით, ის არის მძიმე ონკოლოგიური ავადმყოფი და არ გააჩნია სხვა საცხოვრებელი ადგილი, რაზედაც სასამართლოს არ უმსჯელია.

### **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება**

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.

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

### **ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება**

სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, კერძოდ,

საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონების მდებარე: ქალაქი თ-----  
----- (ს/კ 01-----0) მესაკუთრედ  
რეგისტრირებულია თ----- . უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს  
წარმოადგენს 2016 წლის 01 დეკემბერს დამოწმებული ნასყიდობის  
ხელშეკრულება.

უძრავ ქონებას მდებარე: ქალაქი თ----- (ს/კ  
01-----0) სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მ-----.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ

ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, 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 განსაზღვრვენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მიხედვით, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონების მდებარე: ქალაქი თ----- (ს/კ 01-----0) მესაკუთრეს წარმოადგენს თ-----.

მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ თ----- არის სადავო ქონების მესაკუთრე. აპელანტს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს მართლზომიერად, ხოლო, ის გარემოება, რომ აპელანტი არის ონკოლოგიური ავადმყოფი არ წარმოადგენს

სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერად ფლობის საფუძველს. შესაბამისად, თ-----  
----- უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში  
არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. აღნიშნულიდან  
გამომდინარე, პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს  
გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

### **შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

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

### **საპროცესო ხარჯები**

აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

### **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ**

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. მ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა  
კოლეგიის 24.01.2018 წლის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი  
სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით  
დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში  
თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო  
საჩივრის წარდგენის გზით;
4. 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 თბილისის სააპელაციო  
სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში  
გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ  
ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

**თავმჯდომარე  
ნიკოლაიშვილი**

**თეა სოხაშვილი-**

**მოსამართლეები:**

**ამირან ძაბუნძე**

**ოთარ სიჭინავა**