

სანიჰტო სამართალი

კრებულში გამოქვეყნებულია ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისა და სამართლის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებები. ამ და სხვა საქმეთა მოძებნა შესაძლებელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ვებ-გვერდზე: <http://www.supremecourt.ge/court-decisions/>

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
სამოქალაქო საქმეებზე

2024, №8

Decisions of the Supreme Court of Georgia
on Civil Cases
(in Georgian)

2024, №8

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien
in Zivilsachen
(in der georgischen Sprache)

2024, №8

Решения Верховного Суда Грузии
по гражданским делам
(на грузинском языке)

2024, №8

გადაწყვეტილებების შერჩევისა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი

ქეთევან შენგელია

ტექნიკური რედაქტორი

მარიკა მაღალაშვილი

რედაქციის მისამართი:

0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6, ტელ: 298 20 75; www.supremecourt.ge

ჟურნალი გამოდის საქართველოს უზენაესი სასამართლოსა და საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის მხარდაჭერით

საძიებელი

1. საკუთრება

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა 4; 22; 41; 55
უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა 74; 85

2. სამეზობლო სამართალი

აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენა 98

3. სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობა

სერვიტუტი 110

4. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობები

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას
წარმოშობილი ურთიერთობები 126

5. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა

კომპენსაციის განსაზღვრა 140; 160

1. საკუთრება

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

განჩინება საქართველოს სახელით

№ას-1471-2018

3 ივლისი, 2020 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

შემადგენლობა: ნ. ბაქაქური (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზ. ძლიერიშვილი,
ბ. ალავიძე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ... მე-2 სადარბაზოში, მე-6 სართულზე მდებარე ბინა №19ა (საკადასტრო კოდი № ...) (შემდგომში – „სადავო უძრავი ქონება“) რეგისტრირებულია ჰ.ფ.პ.ისა და ს.პ.ა.ქ.ის (შემდგომში ერთობლივად – „მოსარჩელები“) თანასაკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია უძრავი ქონების განვადებით შეძენის შესახებ ხელშეკრულება, დამონშემების თარიღი 17/05/2012, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

2. სადავო უძრავი ქონება, ფართით 64,00 კვ. მ., რეგისტრირებული იყო მ. ჯ-ისა და დ. ი-ის საკუთრებად. ბინა დატვირთული იყო იპოთეკით და გასხვისდა იძულებით საჯარო აუქციონზე. სააღსრულებო ბიუროს 2008 წლის 28 თებერვლის №01/32-22 განკარგულების საფუძველზე ბინის მესაკუთრე გახდა ა. ბ-ი. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს №A11059919-013/001 განკარგულების საფუძველზე მითითებული უძრავი ქონების მესაკუთრე გახდა შპს „პ. ფ-ის“. მოსარჩელებმა სადავო უძრავი ქონება, რომლის ფართიც იყო 64,00 კვ. მ., შეიძინეს 2012 წლის 17 მაისს დამონშემებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მოგვიანებით მოხდა ფართის კორექტირება და განისაზღვრა 85,85 კვ. მ.-ით.

3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 ივნისის №142904 ინფორმაციის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით სადავო უძრავი ქონების, ფართით 85,85 კვ. მ., პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2003 წლის 30 ივლისს და რეგის-

ტრირებული იყო როგორც ბინა №19ა, ფართით 64,00 კვ. მ.; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია 1999 წლის 29 მარტის პრივატიზაციის ხელშეკრულება. აღნიშნული უძრავი ნივთი პირველადი რეგისტრაციიდან მიმდინარე პერიოდზე რეგისტრირებულია როგორც ბინა №19ა. სადავო უძრავი ნივთი მდებარეობს მე-6 სართულზე ინფორმაციაზე თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

4. ზემოაღნიშნული ინფორმაციის თანახმად, №2 სახელოსნოს (ფართით 87,12 კვ. მ., საკადასტრო კოდი: №...) პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2001 წლის 15 ოქტომბერს. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია 1999 წლის 18 თებერვლის სახელმწიფო ქონების უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით გადაცემის ხელშეკრულება. აღნიშნული უძრავი ნივთი პირველადი რეგისტრაციიდან მიმდინარე პერიოდზე რეგისტრირებულია როგორც სახელოსნო №2 და ნივთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მისი ადგილმდებარეობის განმსაზღვრელი დოკუმენტი/ნახაზი დაცული არ არის.

5. საჯარო რეესტრის ამონაწერების მიხედვით, ქ. თბილისში, ... მდებარე სახელოსნო №2, საკადასტრო კოდით № ..., 1999 წლის 18 თებერვალს დამონმებული სახელმწიფო ქონების უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული ჰქონდა საქართველოს არქიტექტორთა საერთო-ეროვნულ შემოქმედებით კავშირს. 2011 წლის 6 იანვარს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით №2 სახელოსნო რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებად საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 5 იანვარს დამონმებული №05/111 ნერილის საფუძველზე. 2014 წლის 28 ნოემბერს მომზადებული ამონაწერის მიხედვით, აღნიშნული სახელოსნო რეგისტრირებულია ე. ყ-ის (შემდგომში – „მოპასუხე“ ან „კასატორი“) საკუთრებად, უფლების რეგისტრაცია: 28.11.2014, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: 1) თბილისის სააღსრულებო ბიუროს ნერილი №A11046247-016/001, დამონმების თარიღი 02/10/2012; 2) სააღსრულებო ფურცელი: №2/1574-02, დამონმების თარიღი: 14.01.2010, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია.

6. სახელმწიფო ქონების უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით გადაცემის შესახებ 1999 წლის 18 თებერვლის ხელშეკრულებითა და თანდართული დოკუმენტებით დადგენილია, რომ საქართველოს არქიტექტორთა საერთო-ეროვნულ შემოქმედებით კავშირს უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით გადაცემული ჰქონდა ქ. თბილისში, ... სხვენსართულზე მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი – №2 სახელოსნო.

7. ქალაქ თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 5 ნოემბრის №2/1574-02 გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ

დაკმაყოფილდა პ. ს-ძის სარჩელი და დაევალა ქალაქ თბილისის მერიას საცხოვრებლად გადაეცა პ. ს-ძისათვის ქ. თბილისში, ..., მე-6 სართულზე მდებარე, დაახლოებით 95 კვ. მ. ფართის სახელოსნო №2, 17000 ლარად. ქალაქ თბილისის მერიას ასევე დაევალა ბინის ღირებულების 40%-ის გადახდისთანავე დაედო ხელშეკრულება №2 სახელოსნოს გადაცემის შესახებ, ხოლო ბინის ღირებულების 60%-ის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო 2003 წლის ბოლომდე მერიის მიერ დადგენილი წესისა და პირობების მიხედვით.

8. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროსა და ნოტარიუსთა პალატას თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2002 წლის 10 ოქტომბრის მიმართვით ეცნობა, რომ ქ. თბილისში, ... მე-2 სადარბაზოში, მე-6 სართულზე მდებარე №2 სახელოსნოს დაედო ყადაღა სასამართლოს 2002 წლის 1 ოქტომბრის განჩინებით და არ განხორციელებულიყო აღნიშნულ ფართზე რაიმე მოქმედება და რეგისტრაცია.

9. თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის შესახებ 2014 წლის 17 ივლისის ხელშეკრულების საფუძველზე, მოპასუხეს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ... მდებარე №2 სახელოსნო.

10. 2015 წლის 21 აპრილს შსს თბილისის მთავარი სამმართველოს ძველი თბილისის სამმართველოს მე-7 განყოფილების უბნის ინსპექტორ-გამომძიებლის მიერ შედგენილი, საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის შესახებ №840244 ოქმის მიხედვით, ინსპექტორ-გამომძიებელი მოპასუხის განცხადების საფუძველზე გამოცხადდა ქ. თბილისში, ... არსებული ბინა დახვდათ დაკეტილი, კარი არავინ გააღო, გამოძახებული იქნა ხელოსანი, რომელმაც გახსნა კარი და ბინა ჩაბარდა მოპასუხეს მასში არსებულ ნივთებთან ერთად. ოქმში მითითებული ბინა იყო მოსარჩელთა მფლობელობაში, რომლებიც აღნიშნულ პერიოდში საქართველოში არ იმყოფებოდნენ და ბინაში განთავსებული იყო მათი კუთვნილი ნივთები. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის შესახებ 2015 წლის 21 აპრილის №840244 ოქმი. აღნიშნული დავის ფარგლებში სასამართლოს მიერ ჩატარებული იქნა ადგილზე დათვალიერება სპეციალისტების მეშვეობით და დადგინდა, რომ მოსარჩელები გამოსახლებული იქნენ მათ საკუთრებაში არსებული №19ა ბინიდან და მითითებული ბინა არ წარმოადგენდა №2 სახელოსნოს (გადანყვეტილება არ არის კანონიერ ძალაში შესული, გასაჩივრებულია საკასაციო საჩივრით).

11. მოსარჩელებმა სარჩელი აღძრეს სასამართლოში მოპასუხის მიმართ ამ უკანასკნელის უკანონო მფლობელობიდან სადავო უძრავი ქონების გამოთხოვისა და მოსარჩელებისათვის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემის თაობაზე.

12. მოპასუხემ წარდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ:

12.1. მრავალბინიანი სახლი ორსადარბაზოიანი და ექვსსართულიანია. №19ა ბინა მდებარეობს პირველ სადარბაზოში, №2 სახელოსნო კი – მეორე სადარბაზოში. №2 სახელოსნო და №19ა ბინა იყო და არის რეგისტრირებული ცალკე საკუთრების ობიექტებად;

12.2. მოსარჩელებმა სხვა ქონების – №2 სახელოსნოს შიდა აზომვითი ნახაზის საფუძველზე არასწორად დააზუსტეს მათ მიერ შეძენილი – №19ა ბინის ფართობი 64 კვ. მ.-დან 85,85 კვ. მ.-ზე.

13. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 4 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა. დადგინდა, რომ მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას ქალაქ თბილისში, ... №4ა-ში, მე-6 სართულზე მდებარე ბინა №19ა (საკადასტრო კოდით №...) და საცხოვრებელი ბინა თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეთ მესაკუთრეებს – მოსარჩელებს.

14. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ.

15. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 19 ივლისის განჩინებით მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელი დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

16. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია წინამდებარე განჩინების 1-10 პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

17. სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია მოპასუხის მიერ მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უკანონოდ ფლობის ფაქტი. სასამართლომ მიუთითა საქმეში წარმოდგენილ 2018 წლის 19 აპრილის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებაზე, რომელშიც აღნიშნულია, რომ განცხადებაზე დართული შიდა აზომვითი ნახაზი და სართულბრივ გეგმაზე მონიშვნა არ შეესაბამება №19ა ბინის ადგილმდებარეობას, მონიშნული ფართი წარმოადგენს 2012 წლისთვის სახელმწიფოს და დღევანდელი მდგომარეობით მოპასუხის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ №2 სახელოსნოს, რომლის საკადასტრო კოდია ... ამავდროულად გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ ქ. თბილისში, ... მდებარე უძრავ ნივთზე – №19ა ბინაზე მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იქნება დაუზუსტებელი მონაცემებით, ვინაიდან მათ უძრავი ქონება თავის დროზე დაუზუსტებ-

ლი მონაცემებით შეიძინეს. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, 2018 წლის 3 მაისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დგინდება, რომ მოსარჩელებს საკუთრების უფლებით ეკუთვნით ქ. თბილისში, ... მე-ექვსე სართულზე მდებარე 85.85 კვ. მ. ბინა №19ა. ამასთან, სახლს გააჩნია ორი სადარბაზო, ხოლო №19ა ნომრით ერთი ბინა არსებობს, რომლის მესაკუთრეებად მოსარჩელები არიან მითითებული, ხოლო 2018 წლის 8 მაისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, მოსარჩელეთა საკუთრებად დაფიქსირდა ისევ №19ა ბინა, ფართით 64 კვ. მ.; შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მართებული იყო პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის წინაპირობების არსებობის თაობაზე. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ 2018 წლის 19 აპრილის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებების მიუხედავად, რამაც ასახვა ჰპოვა ამავე სააგენტოს მიერ გაცემულ 2018 წლის 8 მაისის ამონაწერში, სწორედ აღნიშნული ამონაწერის თანახმად, სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეებს ამჟამადაც მოსარჩელები წარმოადგენენ და ასევე დადგენილია ის გარემოებაც, რომ თბილისში, ... №4-ში მდებარე ორსადარბაზოიან საცხოვრებელ კორპუსში №19ა ბინა, საკადასტრო კოდით ..., ერთადერთია და იგი საკუთრების უფლებით ეკუთვნით მოსარჩელებს.

18. სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა, აგრეთვე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 17 ივლისის განჩინების (მონმის დაკითხვის შესახებ მოპასუხის შუამდგომლობაზე უარის თქმის შესახებ) კანონიერებაზე და მიიჩნია, რომ იგი მიღებული იყო სამოქალაქო საპროცესო ნორმების დაცვით და მოპასუხეს მისი გაუქმების არც ფაქტობრივ და არც სამართლებრივ საფუძვლებზე სათანადოდ არ მიუთითებია.

19. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე მოპასუხემ შეიტანა საკასაციო საჩივარი, რომლითაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

20. საკასაციო საჩივარი ემყარება შემდეგ საფუძვლებს:

20.1. საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოები გადაწყვეტილების გამოტანისას დაეყრდნენ საჯარო რეესტრის ჩანაწერებს, თუმცა არცერთ მათგანს აღუნიშნავს, რომ საქმეში წარდგენილი იყო საჯარო რეესტრის მონაცემები ორი ერთმანეთისგან განსხვავებული ფართის შესახებ და, ფაქტობრივად, სადავო იყო არა ის, ეცილებოდა თუ არა მოპასუხე მოსარჩელებს საკუთრების საგანში, არამედ – ის, თუ საიდან ითხოვდნენ მოსარჩელები კასატორის გამოსახლებას. აღნიშნული ფაქტის უგულებელყოფით სასამართლომ დაამტკიცა, რომ მან საქმე

განიხილა კანონის დარღვევით, არ გამოიკვლია საქმეში არსებული მტკიცებულებები და არსებითი მნიშვნელობის ფაქტები ჯეროვნად არ შეაფასა, რითიც დაარღვია სსსკ-ის 105-ე და 244-ე მუხლები;

20.2. 2012 წლის 17 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელეებმა შეიძინეს ბინა № 19ა, ფართით 64 კვ. მ.; 2012 წლის 3 აგვისტოს, მას შემდეგ, რაც საპატრულო პოლიციის ბრიგადამ მოსარჩელეები გააფრთხილა, რომ სხვის ბინაში იყვნენ შეჭრილები და იგი უნდა დაეტოვებინათ, მოსარჩელე ჰ.ფ.პ.მა №88201224427735-07 განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ... 4ა, ს/კ ..., № 19ა ბინის რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, უკანონოდ შეჭრილ ბინაში შესრულებული შიდა აზომვითი ნახაზითა და სართულებრივ გეგმაზე მონიშვნით, ფართის გაზრდა 85,85 კვ. მ.-მდე, რაც 2012 წლის 7 აგვისტოს გადაწყვეტილებით განხორციელდა. იმავე წლის 14 აგვისტოს №882012490515-03 გადაწყვეტილებით კვლავ შევიდა ცვლილება რეგისტრირებულ უფლებებში და მეოთხე სართული მეექვსით შეიცვალა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის №173533 გადაწყვეტილებით, 2012 წლის №882012427735-07 (07/08/2012წ) და 2012 წლის №882012490515-03 (14/08/2012წ) გადაწყვეტილებები №19ა ბინის საკუთრების დამდგენ დოკუმენტში ცვლილების შეტანის, კერძოდ, ფართის 85,85 კვ. მ.-მდე გაზრდისა და სართულის მინიშვნების ნაწილში, ბათილად იქნა ცნობილი, როგორც უკანონო და №19ა ბინას კვლავ დაუბრუნდა პრივატიზაციის ხელშეკრულებიდან და პირველადი რეგისტრაციიდან არსებული მახასიათებლები;

20.3. ამჟამად, მოსარჩელეთა მიერ ვინდიკაციური სარჩელის დამადასტურებელ მტკიცებულებად წარდგენილი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და ბინის შიდა აზომვითი ნახაზი, რომლებსაც დაეყრდნენ ქვედა ინსტანციის სასამართლოები, გაუქმებულია. მოპასუხის მიერ წარდგენილი საჯარო რეესტრის აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო სასამართლომ დასაშვებად ცნო;

20.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზემოაღნიშნული 2018 წლის 19 აპრილის №173533 გადაწყვეტილებით უდავოდ დადგენილ გარემოებებზე არის ცნობილი შემდეგი ფაქტები:

20.4.1. მოსარჩელეებმა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინეს 64 კვ. მ. ფართი – თბილისში, ... №4-ში მდებარე ბინა №19ა (ს/კ: ...), მაგრამ მათ მიერ 2012 წლის 3 აგვისტოს №882012427735-07 სარეგისტრაციო განცხადების ფარგლებში წარდგენილი ფართის შიდა აზომვითი ნახაზი და სართულებრივ გეგმაზე მონიშვნა არ შეესაბამება №19ა ბინის ადგილმდებარეობას. მონიშნული ფართი წარმოადგენს 2012 წლისთვის სახელმწიფოს, ამჟამად (2014 წლიდან) კასატორის სახელზე

საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ №2 სახელოსნოს (ს/კ: ...);

20.4.2. სსიპ თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2004 წლის 27 მარტის №01/25 წერილისა და 2004 წლის 14 მაისს შედგენილი აუდიტორული შეფასების თანახმად, თავდაპირველი მესაკუთრეების – მ. ჯ-ისა და დ. ი-ის საკუთრებაში არსებული №19ა ბინის აღწერილობა არ შეესაბამებოდა არც მოსარჩელის ჰ. ფ. ჰ-ის მიერ 2012 წლის 3 აგვისტოს №882012427735-07 სარეგისტრაციო განცხადების ფარგლებში წარდგენილ ბინის შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ქონების მახასიათებლებს და არც მ. ჯ-ისა და დ. ი-ის სახელზე არსებულ პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში (1999 წლის 29 მარტი, ნოტარიუსი ლ. გ-ი) აღნიშნული ბინის პარამეტრებს. მოსარჩელები არ უარყოფენ, რომ ბინის თავდაპირველი მესაკუთრეები ნამდვილად მ. ჯ-ი და დ. ი-ი იყვნენ. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზი და სართულბრივ გეგმაზე მონიშვნა ტექნიკენტარიზაციის არქივში დაცული ფორმა 5/6-ის მიხედვით წარმოადგენს ..., №4ა-ში, მე-2 სადარბაზო, მე-6 სართულზე მდებარე სახელოსნო №2-ს ანუ მოპასუხის საკუთრებას.

20.5. რაც შეეხება №2 სახელოსნოს (ს/კ: ...), 2014 წლის 28 ნოემბერს კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით ... №4ა-ში, მე-6 სართულზე მდებარე №2 სახელოსნო დარეგისტრირდა კასატორის სახელზე, ფართით 87,12 კვ. მ. ხოლო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 მარტის №88201692063-03 გადაწყვეტილებით, ..., №4ა-ში, მე-6 სართულზე მდებარე №2 სახელოსნოს საკუთრების დამდგენ დოკუმენტაციაში ცვლილება შევიდა და შიდა აზომვითი ნახაზისა და სართულბრივ გეგმაზე მონიშვნის საფუძველზე დაზუსტდა ფართი 87,12 კვ. მ.-დან 85,68 კვ. მ.-მდე. აღნიშნული დღესაც კანონიერ ძალაშია და მასზე მოქმედებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერების უტყუარობის პრეზუმფცია;

20.6. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აშკარაა, რომ საქმე ეხება ორ, სრულიად განსხვავებულ, საკუთარი საკადასტრო კოდისა და სარეგისტრაციო ისტორიის მქონე ფართს, რომელთაგან ერთი – სახელოსნო №2 (ს/კ: ...), ყოველმხრივ იდენტიფიცირებულია, ხოლო მეორის – №19ა ბინის ადგილმდებარეობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერით არ დგინდება;

20.7. ვინდუკაციური სარჩელის განხილვისას მოსარჩელეს ეკისრება მტკიცების ტვირთი. მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს, რომ, ერთი მხრივ, უძრავი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრეა, ხოლო, მეორე მხრივ, – მოპასუხეს არ აქვს უძრავი ნივთის ფლობის უფლება. სააპელაციო სამართლომ ვერ გაანაწილა მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი, ვერ განსაზღვრა მტკიცების საგანი და ვერ შეძლო მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა-არარსებობის შესახებ

დასკვნების გაკეთება;

20.8. სააპელაციო პალატამ არ გამოიკვლია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის №173533 გადაწყვეტილება, რომლითაც მოსარჩელების საკუთრებაში არსებული №19ა ბინის საჯარო რეესტრში დაცული შიდა აზომვითი ნახაზი გაუქმებულია იმ საფუძველზე, რომ მოსარჩელემ საჯარო რეესტრში ცვლილება კასატორის საკუთრებაში არსებული №2 სახელოსნოს შიდა აზომვითი ნახაზისა და მახასიათებლების წარდგენის საფუძველზე განახორციელა. სააგენტომ შეისწავლა კასატორის საკუთრებაში არსებული №2 სახელოსნოს ფულების დამდგენი და ამ ფართის ყველა მაიდენტიფიცირებელი ტექნიკური ხასიათის დოკუმენტი, აგრეთვე, კომპეტენტური სპეციალისტების მონაწილეობით ადგილზე შეისწავლა №2 სახელოსნოსა და მოსარჩელების კუთვნილი №19ა ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობა და დადასტურდა, რომ №2 სახელოსნოს საკუთრების დამდგენ დოკუმენტში არსებული შიდა აზომვითი ნახაზი მითითებული კვადრატულობით სწორია და მოსარჩელებმა №19ა ბინის დოკუმენტაციაში ცვლილებები უკანონოდ, №2 სახელოსნოს კონფიგურაციით, შეიტანეს. შესაბამისად, სასამართლო უკვე გაუქმებულ რეესტრის მონაცემებს არ უნდა დაყრდნობოდა და სააპელაციო საჩივარი უნდა დაექაყოფილებინა. სააპელაციო პალატას სსკ-ის 312-ე მუხლზე დაყრდნობით უნდა დაედგინა, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებებით №2 სახელოსნოს ფართი კასატორის საკუთრება იყო და ასეთად დარჩებოდა, სანამ არ დამტკიცდებოდა მისი უსწორობა;

20.9. დავის სწორი სამართლებრივი კვალიფიკაციისთვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა იმ გარემოების დადგენას ენიჭება, წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელეთა საკუთრებას ... №4ა-ში მდებარე №2 სახელოსნო;

20.10. საჯარო რეესტრში №2 სახელოსნოს პირველადი რეგისტრაცია 2001 წელს განხორციელდა, ანუ 2 წლით ადრე, ვიდრე – №19ა ბინის. 2002 წლიდან 2011 წლამდე ქონებას ყადაღა ედო და 2004 წლიდან მოყოლებული აუქციონების წრებრუნვაში ვერ მოყვებოდა. მის ადგილმდებარეობას ადასტურებს როგორც ტექნიკური ნახაზის არქივში დაცული მასალები, ასევე – ეროვნული არქივიდან კასატორის მიერ გამოთხოვილი სამშენებლო პროექტი.

21. 2019 წლის 30 იანვარს კასატორმა წარმოადგინა შუამდგომლობა საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე და აღნიშნა, რომ მოსარჩელებს ამჟამად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის №173533 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წესით აქვთ გასაჩივრებული და იგი განხილვის ეტაპზეა.

22. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 22 მაისის განჩინებით მოპასუხის საკასაციო საჩივა-

რი დასაშვებად იქნა ცნობილი, სსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

23. საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ შუამდგომლობის განხილვის, გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმებისა და მტკიცებულებათა ერთობლივად გაანალიზების შედეგად მიიჩნევს, რომ მოპასუხის შუამდგომლობა საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო მოპასუხის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

24. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე კასატორის შუამდგომლობა უსაფუძვლოა, ვინაიდან სახეზე არ არის სსკ-ის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა [სასამართლო ვალდებულია შეაჩეროს საქმის წარმოება, თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო სამართლის ან ადმინისტრაციული წესით]. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქმის წარმოების შეჩერების ვალდებულება პირდაპირ კავშირშია ისეთ საპროცესო ინსტიტუტთან, როგორიცაა მტკიცების ტვირთი და ემსახურება ფაქტების დამტკიცების ვალდებულებისაგან მხარეთა გათავისუფლების მიზანს, სამართალწარმოების ერთ-ერთი პრინციპის – საპროცესო ეკონომიის – რეალიზაციის უზრუნველყოფას, რაც თავის მხრივ, ეფექტიანი მართლმსაჯულების განხორციელების წინაპირობაა. სხვა სამართალწარმოებით (წარმოებით) საქმის განხილვისას, სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა, რიგ შემთხვევაში შეუძლებელს ხდის კონკრეტული საქმის განხილვას, რამდენადაც ფაქტები, რომლებიც უნდა დადგინდეს სამოქალაქო ან ადმინისტრაციული წესით განხილვისას, ვერ იქნება გამორკვეული, შეფასებული და დადგენილი კონკრეტული საქმის წარმოებისას, ამავდროულად, ამ ფაქტების დადგენამდე შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული საქმის განხილვა (იხ. სუსგ №ას-857-857-2018, 25 ივლისი, 2018 წელი).

25. კასატორი საქმის წარმოების შეჩერების საფუძვლად უთითებს იმაზე, რომ მოსარჩელეებს ამჟამად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის №173533 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წესით აქვთ გასაჩივრებული და იგი განხილვის ეტაპზეა. თუმცა, საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე შუამდგომლობა არ შეიცავს დასაბუთებას, თუ რა გარემოება უნდა დადგინდეს საქალაქო

სასამართლოში მიმდინარე დავაზე, რის გარეშეც შეუძლებელია მოცემული საქმის გადაწყვეტა. შესაბამისად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორის შუამდგომლობა საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

26. საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამონებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში [სსსკ-ის 404.1 მუხლის პირველი წინადადება]. საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება) [სსსკ-ის 407-ე მუხლი].

27. მოსარჩელეთა სასარჩელო მოთხოვნა – მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელების საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონების გამოთხოვა, ეფუძნება სსკ-ის 172.1 მუხლს, რომლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

28. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორმა სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებასთან მიმართებით, რომელიც ეხება მოპასუხის მიერ მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ნივთის უკანონოდ ფლობის ფაქტს, წარმოადგინა ნაწილობრივ დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

29. კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატამ სადავო ფაქტობრივი გარემოება საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა შეფასების ნების დარღვევით დაადგინა. საკასაციო საჩივრის თანახმად, სააპელაციო სასამართლომ სათანადოდ არ გამოიკვლია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის №173533 გადაწყვეტილება, რომლითაც დადგინდა, რომ მოსარჩელებმა №19ა ბინის დოკუმენტაციაში ცვლილებები უკანონოდ, №2 სახელოსნოს კონფიგურაციით, შეიტანეს.

30. საკასაციო პალატა ნაწილობრივ იზიარებს კასატორის პრეტენზიას და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს საქმის გადასაწყვეტად არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტი (მოპასუხის მიერ მოსარჩელეთა კუთვნილი სადავო უძრავი ნივთის უკანონოდ ფლობის გარე-

მოება) სათანადოდ არ აქვს გამოკვლეული.

31. სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში [სსსკ-ის 105-ე მუხლი].

32. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა შეფასება სათანადოდ მოტივირებული და დამაჯერებელი უნდა იყოს. მტკიცებულებათა შეფასება ეფუძნება შეჯიბრებითობის ფარგლებში მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას და არა – სასამართლოს სუბიექტურ მოსაზრებებს. სასამართლო ობიექტურ სანყისებზე მტკიცებულებათა ყოველმხრივი და სრული გამოკვლევის შედეგად ადგენს მათ იურიდიულ ძალას, კერძოდ, განსაზღვრავს თუ რა გარემოების დადგენა ან პირიქით, უარყოფაა შესაძლებელი. აქ, უპირველეს ყოვლისა, იგულისხმება მტკიცებულებათა შეფასება მათი უტყუარობის თვალსაზრისით, რისთვისაც საჭიროა ამ მტკიცებულებათა ყოველმხრივი შემოწმება, მათი დაპირისპირება საქმეში არსებულ სხვა მტკიცებულებებთან. მტკიცებულებათა შეფასებას კი პროცედურულად მოჰყვება საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა.

33. საქმეში განთავსებული „რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №882012427735-07 (07.08.2012) და №882012490515-03 (14.08.2012) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის №173533 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №882012427735-07 (07.08.2012) და №882012490515-03 (14.08.2012) გადაწყვეტილებები; განახლდა ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემების მოქმედება. აღნიშნული გადაწყვეტილების 3.1.1. და 3.1.2. პუნქტების თანახმად, 2012 წლის 3 აგვისტოს ჰ.ფ.ჰ.მა (ერთ-ერთი მოსარჩელემ) №882012427... განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: ...) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. №882012427... განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა შიდა აზომვითი ნახაზი და სართულებრივი გეგმა სარეგისტრაციო ფართის მითითებით. 2012 წლის 7 აგვისტოს თბილისის სარეგისტრა-

ციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №882012427...-07 (07.08.2012) გადაწყვეტილება და უძრავი ნივთის მონაცემები დაზუსტდა შემდეგნაირად: ქ. თბილისი, ... №4-ა, მე-4 სართული, ბინა №19ა, ფართობი: 84.85 კვ. მ.; რეგისტრაციის შესახებ №882012490...-03 (14.08.2012) გადაწყვეტილებით, შესწორდა ტექნიკური ხარვეზი და №882012427... განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მე-4 სართულის ნაცვლად, მიეთითა მე-6 სართული.

34. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების 3.2.17. პუნქტის თანახმად, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციის შეჯერების შედეგად დადგინდა, რომ რეგისტრაციის შესახებ №882012427...-07 (07.08.2012) გადაწყვეტილების მიღების დროს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს შესაძლებლობა ჰქონდა დაედგინა წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეუსაბამობა სააგენტოში დაცულ ინფორმაციასთან, კერძოდ, 1) №882012427... სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართულ შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული, ქ. თბილისში, ..., მე-2 სადარბაზოს მე-6 სართულზე მდებარე და სართულებრივ გეგმაზე მონიშნული ფართები, სააღრიცხვო მასალაში დაცული ფორმა №5-6-ის მიხედვით, წარმოადგენდა სახელოსნოს; 2) სართულებრივ გეგმაზე მონიშნული ფართი (ოთახების ტექნიკური მახასიათებლები) არ შეესაბამებოდა პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში აღნიშნულ ბინის აღწერილობას (ოროთახიანი, საცხოვრებელი ფართი – 39 კვ. მ, საერთო ფართი – 64 კვ. მ.); 3) ქ. თბილისში, ..., მე-2 სადარბაზოს მე-6 სართულზე მდებარე 87.12 კვ. მ. უძრავ ნივთზე (სახელოსნოზე) დგინდებოდა სახელმწიფოს უფლება (საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 05 იანვრის №05/11 მომართვა, საკადასტრო კოდი: ...); 4) დგინდებოდა მ. ჯ-ის მიერ 2008 წელს №882008060... განცხადებას თანდართულ №19ა ბინის შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული და №882012427... სარეგისტრაციო განცხადების ფარგლებში ჰ.ფ.ჰ-ის მიერ (ერთ-ერთი მოსარჩელის) წარდგენილ იმავე ბინის შიდა აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთების მონაცემების აშკარა შეუსაბამობა. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება მოხდა ზემოაღნიშნული საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევის გარეშე. ამასთან, რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №882012427...-07 (07.08.2012) და №882012490...-03 (14.08.2012) გადაწყვეტილებების კანონიერების შემოწმებასთან დაკავშირებით მიმდინარე წარმოების ფარგლებში დადგინდა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები (წინამდებარე გადაწყვეტილების

3.1.11, 3.1.17 პუნქტები), რომლებიც ადასტურებენ, რომ №882012427... განცხადებას დართული შიდა აზომვითი ნახაზი და სართულებრივ გეგმაზე მონიშვნა არ შეესაბამება №19ა ბინის ადგილმდებარეობას, მონიშნული ფართი წარმოადგენს 2012 წლისთვის სახელმწიფოს და დღევანდელი მდგომარეობით, მოპასუხის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ №2 სახელოსნოს (საკადასტრო კოდი ...).

35. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების 3.2.21. პუნქტის თანახმად, მოსარჩელებმა უძრავი ქონება შეიძინეს დაუზუსტებელი მონაცემებით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული არ იყო №4ა-ში მდებარე №19ა ბინის მდებარეობის მაიდენტიფიცირებელი რაიმე სახის მონაცემი, რომლის მიმართაც მათ უძრავი ნივთის შეძენის მომენტში შესაძლოა ჰქონოდათ კანონიერი ნდობა. ამავ გადაწყვეტილების 3.2.23 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №882012427...-07 (07.08.2012) და №882012490...-03 (14.08.2012) გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლისას ადმინისტრაციული კონტროლის განხორციელებაზე უფლებამოსილმა პირმა იმსჯელა აღნიშნული აღმჭურველი აქტების მიმართ მესაკუთრეთა კანონიერი ნდობის არსებობაზე და განმარტავს, რომ მოსარჩელებმა №19ა ბინა შეიძინეს დაუზუსტებელი მონაცემებით და №19ა ბინის საკუთრების უფლებით დარეგისტრირების შემდეგ, ჰ.ფ.ჰ-ის მიერ (ერთ-ერთი მოსარჩელის) წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის შესაბამისად განხორციელდა №19ა ბინის მონაცემების დაზუსტება. ამასთან, №882012427...-07 (07.08.2012) და №882012490...-03 (14.08.2012) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობით ქ. თბილისში, ... მდებარე უძრავ ნივთზე მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება №19ა ბინაზე რეგისტრირებული იქნება დაუზუსტებელი მონაცემებით.

36. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით, რომელიც მომზადებულია 2018 წლის 8 მაისს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის №173533 გადაწყვეტილების საფუძველზე, მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში არსებული №19ა ბინის ფართად განისაზღვრა 64.00 კვ. მ. (ს/კ: ...); აღნიშნულ ამონაწერში №19ა ბინის მაიდენტიფიცირებელი სხვა მონაცემი, გარდა მისამართისა – ქალაქი თბილისი, ... №4ა, არ არის.

37. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებაში მოცემულ მსჯელობას, რომელიც ეხება ზემოაღნიშნული მტკიცებულებების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილებისა და ამ გადაწყვეტილების საფუძველზე 2018 წლის 8 მაისს მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის, შეფასებას (იხ. წინამდებარე განჩინება).

ნების მე-17 პუნქტი) და მიიჩნევს, რომ, მტკიცებულებების მსგავსი გამოკვლევა არის ფორმალური და ზედაპირული. სააპელაციო პალატის ის დასაბუთება, რომ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეებს ამჟამადაც მოსარჩელები წარმოადგენენ და ასევე დადგენილია ის გარემოებაც, რომ თბილისში, ... №4-ში მდებარე ორსადარბაზოიან საცხოვრებელ კორპუსში სხვა №19ა ბინა, საკადასტრო კოდით ..., ერთადერთია და იგი საკუთრების უფლებით მოსარჩელებს ეკუთვნით, არ ეფუძნება საქმეში არსებული მტკიცებულების, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილების ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ გამოკვლევა-შეფასებას. ის გარემოება, რომ №19ა ბინის მონაცემების დასაზუსტებლად ჰ.ფ.ჰ-მა (ერთ-ერთმა მოსარჩელემ) წარადგინა მოპასუხის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული №2 სახელოსნოს (საკადასტრო კოდი ...) მონაცემები (იხ. წინამდებარე განჩინების 33-ე-35-ე პუნქტები), მოცემულ ვინდიკაციურ სარჩელზე მტკიცების საგანს ცვლის. განსახილველ შემთხვევაში, მართალია, საჯარო რეესტრის ამონაწერით კვლავ დასტურდება მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება №19ა ბინაზე, თუმცა, მოპასუხის შედავების არსებობის პირობებში, რომ №2 სახელოსნო და №19ა ბინა ცალკე საკუთრების ობიექტებად არის რეგისტრირებული და მოსარჩელებმა სხვა ქონების – №2 სახელოსნოს შიდა აზომვითი ნახაზის საფუძველზე არასწორად დააზუსტეს მათ მიერ შეძენილი – №19ა ბინის ფართობი 64 კვ. მ.-დან 85,85 კვ. მ.-ზე (იხ. წინამდებარე განჩინების მე-12 პუნქტი), რაც დადასტურდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილებით, აუცილებელი იყო იმ გარემოების დადგენა, იდენტურია თუ არა მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული №19ა ბინისა და მოპასუხის საკუთრებაში არსებული №2 სახელოსნოს ფართობი. აღნიშნული გარემოების გამოკვლევის გარეშე მოცემული დავის გადაწყვეტა შეუძლებელია.

38. ერთ-ერთ საქმეზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ განმარტა შემდეგი: საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის ასეთი გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელური მდგომარეობის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი სა-

ფუძველი. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის დროს მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად ვ. მ-ის სახელზე იყო რეგისტრირებული. სადავო მიწის ნაკვეთი ამჟამად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში ვ. მ-ის სახელზე, რეგისტრაცია ძალაშია, ის არ გასაჩივრებულია, მის მიმართ მოქმედებს რეგისტრაციის კანონიერების და უტყუარობის პრეზუმეცია. საერთო წესის მიხედვით ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს. მოცემულ შემთხვევაში თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერით არ გაუქმებულა ვ. მ-ის სახელზე არსებული ჩანაწერი, სახეზეა ერთი და იმავე ობიექტზე სხვადასხვა კოორდინატთა სისტემაში ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას (იხ. სუსგ №ბს-359-349(4კ-13), 24 აპრილი, 2014წ.). ადმინისტრაციული პალატის ამგვარი მიდგომა სრულად გაიზიარა საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ თავის ერთ-ერთ განჩინებაში, სადაც განმარტა შემდეგი: მ. მ-ის შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დადგენილია და მხარეთა შორის სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოსარჩელის როგორც საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ასევე მის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი განხორციელებულია უფრო ადრე ვიდრე დ. ვ-ის. შესაბამისად, არ უნდა დაეუშვათ, რომ მოსარჩელემ, მიუხედავად ზედდებისა, იურიდიულად დაკარგა საკუთრება (იხ. სუსგ №ას-314-299-2013, 17 აპრილი, 2015 წელი).

39. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული №19ა ბინისა და მოპასუხის საკუთრებაში არსებული №2 სახელოსნოს ფართების იდენტურობის დადგენის შემთხვევაში, სააპელაციო პალატას ასევე უნდა განესაზღვრა, რომელ მათგანს უფრო ადრე წარმოეშვა სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლება და აღნიშნულის შემდეგ გადაენწყვიტა სარჩელის დაკმაყოფილება-არდაკმაყოფილების საკითხი.

40. საკასაციო პალატა დამატებით განმარტავს, რომ მართლმსაჯულება სასამართლოს დასაბუთებული გადაწყვეტილების გამოტანით ხორციელდება. სასამართლო გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულება დაკავშირებულია სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპთან. სამართლებრივი სახელმწიფოს ნებისმიერი მოქმედება, რომელიც მიმართულია პირის რომელიმე უფლების შეზღუდვისკენ, საჭიროებს დასაბუთებას. თუ სასამართლო არ ასაბუთებს თავის გადაწყვეტილებას

ან ასაბუთებს არასაკმარისად, მაშინ შეუძლებელია მიღებული გადაწყვეტილების გადამონმება. ამასთან, აღნიშნული გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და იურიდიულად დასაბუთებული უნდა იყოს. უპირველეს ყოვლისა კი, წაგებულმა მხარემ უნდა იცოდეს, თუ რა გადაწყვეტილება მიიღო სასამართლომ მის წინააღმდეგ და რა საფუძვლით, რა კონკრეტულ ფაქტებზე, მტკიცებულებებსა და არგუმენტებზე დაყრდნობით, სხვაგვარად მის მიმართ არ იქნება განხორციელებული ეფექტიანი მართლმსაჯულება (იხ. სუსგ №ას-730-698-2016, 7 აპრილი, 2017 წელი).

41. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ ეროვნული სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილი არგუმენტების ძირითად ასპექტებს (იხ. გადაწყვეტილება საქმეზე Ruiz Torija v. Spain, §§ 29-30). შესაბამისად, უფლება მოსმენაზე მოიცავს არა მხოლოდ სასამართლოს წინაშე არგუმენტების წარდგენის შესაძლებლობას, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გადაწყვეტილების დასაბუთებაში მიუთითოს მიზეზები, რომელთა საფუძველზეც გაიზიარა ან უარყო შესაბამისი არგუმენტები. სასამართლომ შეიძლება აუცილებლად არ მიიჩნიოს იმგვარ არგუმენტებზე პასუხის გაცემა, რომლებიც აშკარად არარელევანტური, დაუსაბუთებელი ან სხვაგვარად დაუშვებელია, მსგავსი არგუმენტების მიმართ არსებული სამართლებრივი დებულებების ან მყარად დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე, თუმცა, ყველა გადაწყვეტილება უნდა იყოს ნათელი და საქმეში მონაწილე მხარეებს შესაძლებლობას უნდა აძლევდეს გაიგონ, თუ რატომ გაითვალისწინა სასამართლომ მხოლოდ კონკრეტული გარემოებები და მტკიცებულებები (იხ. გადაწყვეტილება საქმეზე Seryavin and Others v. Ukraine §§ 55-62). სასამართლოს აქვს ვალდებულება, სათანადოდ იმსჯელოს მხარეთა მიერ წარდგენილ დოკუმენტებზე, არგუმენტებსა და მტკიცებულებებზე (იხ. Kraska v. Switzerland, §30; Van de Hurk v. the Netherlands, §59; Perez v. France, §80) (იხ. სუსგ №ას-930-2019, 3 ოქტომბერი, 2019 წელი).

42. სსსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

43. მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევით, რაც გამოიხატა მტკიცების საგნის არასწორად განსაზღვრასა და მტკიცებულებათა შეფასების წესის დარღვევაში, რის გამოც გასაჩივრებული განჩინების და-

საბუთება არასრულია და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემონახვა კი – შეუძლებელი. აღნიშნულის გამო, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს.

44. სსსკ-ის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ: ა) საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა; ბ) არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა.

45. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სახეზეა მტკიცებულებათა ხელახალი გამოკვლევის აუცილებლობა, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას თავად მიიღოს გადაწყვეტილება დავაზე, ხოლო სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას, მტკიცებულებათა ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად უნდა დაადგინოს დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოება, კერძოდ, მოპასუხისა და მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული ფართების იდენტიფიკაციის საკითხი და, აღნიშნული გარემოების დადგენის შემთხვევაში, გამოიკვლიოს მოსარჩელეთა და მოპასუხის საკუთრების უფლების წარმოშობის თარიღები, რის შესაბამისადაც უნდა გადაწყვიტოს სარჩელის საფუძვლიანობა.

46. რაც შეეხება მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, საკასაციო პალატა მიუთითებს სსსკ-ის 407-ე მუხლის პირველ ნაწილზე [საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები] და განმარტავს, რომ აღნიშნული ნორმა ადგენს საკასაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების პროცესუალურ ფარგლებს და მისი შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ საკასაციო სასამართლოში ახალ ფაქტებზე მითითება და ახალი მტკიცებულებების წარმოდგენა არ დაიშვება. ამავე კოდექსის 104-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლო არ მიიღებს, არ გამოითხოვს ან საქმიდან ამოიღებს მტკიცებულებებს, რომლებსაც საქმისათვის მნიშვნელობა არა აქვთ. დასახელებული ნორმებიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს უნდა დაუბრუნდეს საკასაციო სასამართლოში მის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები (თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა პალატის 2018 წლის 12 დეკემბრის განჩინება; 2018 წლის 19 სექტემბრის გზავნილი; თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 ივლისის განჩინება), მთლიანობაში „8“ ფურცლად.

47. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც განეუღლია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განანილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით [სსსკ-ის 53.4. მუხლი]. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმის ხელახლა განხილვისას, სასამართლო ხარჯების განანილების საკითხი უნდა გადაწყდეს შემაჯამებელი გადაწყვეტილების გამოტანისას.

48. ამასთან, ვინაიდან სსსკ-ის 39.1. მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის [სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს საკასაციო საჩივრისათვის – დავის საგნის ღირებულების 5 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 300 ლარისა], ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის [მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს], მე-14 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის [მაგისტრატი მოსამართლეები პირველი ინსტანციით განიხილავენ შემდეგ საქმეებს: ა) ქონებრივ დავებს, თუ სარჩელის ფასი არ აღემატება 5000 ლარს] და 41.1. მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის [დავის საგნის ფასი განისაზღვრება: კ) 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა] თანახმად, კასატორის მიერ საკასაციო საჩივარზე გადასახდელი ბაჟის ოდენობა შეადგენდა 150 ლარს, კასატორს (მოპასუხეს) უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ 2018 წლის 7 სექტემბერს №... საგადახდო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან №... 300 (სამასი) ლარიდან ზედმეტად გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ე. ყ-ის შუამდგომლობა საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;
2. ე. ყ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
3. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქ-

მეთა პალატის 2018 წლის 19 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

4. კასატორს ე. ყ-ს (პ/ნ: ...) დაუბრუნდეს მის მიერ 2018 წლის 7 სექტემბერს №... საგადახდო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 300 (სამასი) ლარიდან ზედმეტად გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“ ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №..., სახაზინო კოდი ...;

5. კასატორს ე. ყ-ს დაუბრუნდეს საკასაციო სასამართლოში მის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები (თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 12 დეკემბრის განჩინება; 2018 წლის 19 სექტემბრის გზავნილი; თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 ივლისის განჩინება), მთლიანობაში „8“ ფურცლად;

6. საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გადანაშაულებას საქართველოს სახელმწიფო

№ას-900-2021

23 თებერვალი, 2022 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა**

**შემადგენლობა: რ. ნადარაია (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
თ. ზამბახიძე,
ლ. ქოჩიაშვილი**

დავის საგანი: ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. გ. რ-მა (შემდგომში – მოსარჩელე) სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოში რ. ფ-ძის, შ. ა-ძის, გ. ბ-ძის, ზ. ქ-ის, ხ. ფ-ძის, ლ. გ-ის, თ. გ-ის, ტ. ე-ძის უფლებამონაცვლე ა. ე-ძის, დ. ე-ძის, ა. ე-ძის, ვ. კ-კის, მ. ბ-ის, გ. გ-ძის, ნ. ლ-ის, გ. ნ-ძისა და ნ. რ-ძის მიმართ (შემდეგში – მოპასუხეები) შემდეგი სასარჩელო მოთხოვნებით:

– მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ 50000,00 აშშ დოლარის გადახდა;

– მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაე-

კისროთ ზიანის ასანაზღაურებლად დაგვიანებით გადახდილი თანხის წლიური 15,75%, 2012 წლის 12 მარტიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე (სარჩელის შეტანის დღისათვის შეადგენს 15 159,00 ლარს).

1.1. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს.

2. გ. ნ-ძემ, ნ. ლ-მა, გ. გ-ძემ, მ. ბ-მა, ვ. კ-კმა და ნ. რ-ძემ შეგებებული სარჩელი წარადგინეს, რომლითაც გ. რ-ის მიმართ რ. ფ-ძის მიერ ამხანაგობა „ბ-ა“-ის სახელით 2010 წლის 10 თებერვალს გაფორმებული ვალის აღიარების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მოითხოვეს.

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით შეგებებული სარჩელი არ ცნო.

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, გ. რ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; მოპასუხეებს: რ. ფ-ძეს, შ. ა-ძეს, ტ. ე-ძის უფლებამონაცვლე ა. ე-ძეს (მიღებული სამკვიდროს ფარგლებში) და დ. ე-ძეს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ 50 000,00 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა; გ. რ-ის სარჩელი მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა; ასევე, სარჩელი მოპასუხეების: ნ. რ-ძის, ვ. კ-კის, ც. ე-ძის უფლებამონაცვლე ა. ე-ძის, გ. გ-ძის, მ. ბ-ის, გ. ბ-ძის, ზ. ქ-ის, ხ. ფ-ძის, ლ. გ-ის, თ. გ-ის, გ. ნ-ძისა და ნ. ლ-ის მიმართ მოთხოვნის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა; მხარეებს უარი ეთქვათ შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზეც.

4. პირველი ინსტანციის სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელე გ. რ-მა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება.

5. გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:

– თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 23 ივნისის განჩინებით, გ. რ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელი დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

5.1. სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

5.1.1. 2006 წლის 27 ივნისს, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) „ბ-ა“-ის დაფუძნების შესახებ ხელშეკრულება დაიდო. ამხანაგობის მიზნად თბილისში, ..., ერთობლივი მოქმედებით მრავალსართულიანი სახლის მშენებლობა განისაზღვრა.

– ხელშეკრულების 1.2 მუხლის შესაბამისად, ამხანაგობის დამფუძ-

ნებლები – ც. ე-ძე და ვ. კ-კი, ხოლო, 3.2 მუხლის მიხედვით, ამხანაგობის წევრები – რ. ფ-ძე, შ. ა-ძე, გ. ბ-ძე, ზ. ქ-ი, ხ. ფ-ძე, ლ. გ-ი, თ. გ-ი, ტ. ე-ძე და დ. ე-ძე იყვნენ.

– ხელშეკრულების 4.1 მუხლის თანახმად, დამფუძნებლები შეთანხმდნენ, რომ ამხანაგობას გაუძღვებოდა ამხანაგობის თავმჯდომარე. ამხანაგობის თავმჯდომარედ დამფუძნებლებმა აირჩიეს რ. ფ-ძე, რომელიც ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ამხანაგობას წარმოადგენდა მესამე პირებთან ურთიერთობაში და ამხანაგობის სახელით გარიგებებს დებდა.

– ხელშეკრულების მე-6 მუხლის შესაბამისად, დამფუძნებელთა პასუხისმგებლობა განისაზღვრა; კერძოდ, 6.1 მუხლის თანახმად, დამფუძნებლები მესამე პირების წინაშე, ამხანაგობის საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებებისათვის სოლიდარულად აგებენ პასუხს, გარდა მობინადრეებისა.

5.1.2. 2006 წლის 27 ივნისის ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) „ბ-ა“-ის დაფუძნების შესახებ ხელშეკრულების თანახმად, ამხანაგობის წევრები 2 ჯგუფად დაიყო: 1) ამხანაგობის მობინადრე წევრებად და 2) ამხანაგობის ჩვეულებრივ წევრებად.

– დაფუძნების შესახებ ხელშეკრულებით დასტურდება, რომ ც. ე-ძის და ვ. კ-კის შენატანს მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები შეადგენდა, რაც შეეხება გ. გ-ძესა და მ. ბ-ს, მათი ამხანაგობის მობინადრე წევრობა ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობა ბ-ა-...“-ის) შესახებ დამფუძნებელ სანოტარო აქტში დამატებებისა და ცვლილებების შეტანის შესახებ 2006 წლის 13 ოქტომბრის სანოტარო აქტის (რეგისტრაციის №..., შეთანხმება № 1) პუნქტი №2-ის შესაბამისად დასტურდება.

5.1.3. საქმეში მოპასუხეებად მითითებული პირებიდან ამხანაგობის მობინადრე წევრებს – 1) გ. გ-ძე, 2) მ. ბ-ი, 3) ვ. კ-კი და 4) ა. ე-ძე (ც. ე-ძის უფლებამონაცვლე) წარმოადგენდნენ.

5.1.4. 2010 წლის 10 სექტემბერს, რ. ფ-ძესა და გ. რ-ს შორის ამხანაგობა „ბ-ა“-ის წევრის წილის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო. ხელშეკრულების მე-2 მუხლის თანახმად, ნასყიდობის საგანი ამხანაგობა „ბ-ა“-ის წევრის – რ. ფ-ძის წილის ნაწილს შეადგენდა, რომელსაც გამყიდველი ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლებით საკუთრებაში მყიდველს გადასცემდა.

– რ. ფ-ძის კუთვნილი წილი შემდეგი ფართების მიღების უფლებას იძლეოდა: საცხოვრებელი ფართი: 220.00 კვ. მ., მდებარე VII (VI საცხოვრებელი) სართული; ავტოსადგომი საერთო ავტოსადგომში. ნასყიდობის საგანი უნდა ყოფილიყო შენობა-ნაგებობის ნაწილი, რომელიც შემდეგი მახასიათებლების მქონე მიწის ნაკვეთზე შენდებოდა: ზონა –

თბილისი, სექტორი – ... (ყოფილი ...), ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი – 1221.00 კვ. მ. ხელშეკრულებაში მიეთითა, რომ გამყიდველს ამხანაგობაში შენატანი განხორციელებული არ ჰქონდა, შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს ამხანაგობაში ფულადი/არაფულადი შენატანის შესახებ ვალდებულება მიჰყვებოდა. ხელშეკრულების თანახმად, მყიდველი ვალდებული იყო შეთანხმებული გრაფიკით, რომელიც აისახებოდა ძირითად ხელშეკრულებაში, ამხანაგობაში შენატანის სახით 70 400,00 აშშ დოლარი შეეტანა, ხოლო გამყიდველისათვის 6 600,00 აშშ დოლარი გადაეცა.

– ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მიხედვით, ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება მხარეებს შორის 2010 წლის 10 ოქტომბრამდე უნდა დადებულიყო. მხარეები სადავოდ არ ხდინენ იმ გარემოებას, რომ რ. ფ-ძესა და გ. რ-ს შორის, 2010 წლის 10 სექტემბერის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ძირითადი ხელშეკრულება არ დადებულა.

5.1.5. 2012 წლის 10 თებერვალს, რ. ფ-ძესა და ა. რ-ს შორის ვალის აღიარების შესახებ ხელშეკრულება გაფორმდა, რომელშიც მიეთითა, რომ ა. რ-ი გ. რ-ის სახელით, ხოლო, რ. ფ-ძე, როგორც „ბ-ა“-ის თავმჯდომარე მოქმედებდა.

– ხელშეკრულების 2.1 მუხლით, გ. რ-ის მიმართ 50 000 აშშ დოლარის ოდენობით ვალის არსებობის ფაქტია აღიარებული. ხელშეკრულების 2.3 მუხლის მიხედვით, ამხანაგობის თავმჯდომარემ ასევე აღიარა ის გარემოება, რომ მითითებული თანხა ამხანაგობის მიზნებისათვის იყო გამოყენებული.

– ხელშეკრულების 3.1 მუხლის შესაბამისად, მოვალეს თანხა 2012 წლის 11 მარტამდე უნდა დაებრუნებინა.

– გ. რ-ის მიმართ 2012 წლის 10 თებერვლის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება (50 000 აშშ დოლარის დაბრუნება) შესრულებული არ არის.

5.1.6. ტ. ე-ძის გარდაცვალების შემდეგ, ა. ე-ძე გარდაცვლილის უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს.

5.2. სააპელაციო სასამართლოს განჩინების სამართლებრივი დასაბუთება:

5.2.1. სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება მასზედ, რომ 2010 წლის 10 სექტემბერს, რ. ფ-ძესა და გ. რ-ს შორის გაფორმებული ამხანაგობა „ბ-ა“-ის წევრის წილის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და 2012 წლის 10 თებერვალს, რ. ფ-ძესა და ა. რ-ს შორის გაფორმებული ვალის აღიარების შესახებ ხელშეკრულების შესრულებაზე და მისი შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილ და ვალდებულ პირებს, მოპასუხედ დასახელებული ამხანაგობის წევრები არ წარმოადგენენ.

5.2.2. პალატამ მიიჩნია, რომ საკვლევ გარემოებათა წრეს იმ ფაქტობრივი გარემოების დადგენა წარმოადგენდა, ამხანაგობის თავმჯდომარე სადავოდ გამხდარი ხელშეკრულებების გაფორმებისას მოქმედებდა მისი, როგორც თავმჯდომარის უფლებამოსილებების ფარგლებში, თუ როგორც ფიზიკური პირი, რის შედეგადაც წარმოშობილ ვალდებულებაზე პასუხისმგებელ პირთა წრე უნდა განსაზღვრულიყო და შესაბამისად, სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნის დასაბუთებულობა შემოწმებულიყო.

5.2.3. სააპელაციო პალატის განმარტებით, სადავო ხელშეკრულების სათაური, შინაარსი და მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება ქმნიდა მტკიცებულებით გამყარებულ შინაგან რწმენას მასზედ, რომ გარიგება ბუნდოვანი არ იყო და განმარტებას არ საჭიროებდა, მასში გარკვევით და ცალსახად იყო მითითებული, რომ ხელშეკრულების საგანს ამხანაგობა „ბ-ა“-ის წევრის – რ. ფ-ძის წილის ნაწილი წარმოადგენდა. ამავე ხელშეკრულებაში დაკონკრეტებული იყო, თუ რას მოიცავდა რ. ფ-ძის წილი, კერძოდ, დეტალურად აღიწერა, რომ მისი კუთვნილი წილი შემდეგი ფართების მიღების უფლებას იძლეოდა: საცხოვრებელი ფართის ფართობი 220.00 კვ. მ., მდებარე VII (VI საცხოვრებელი) სართული; ავტოსადგომი საერთო ავტოსადგომში. ნასყიდობის საგანი უნდა ყოფილიყო შენობა-ნაგებობის ნაწილი, რომელიც შემდეგი მახასიათებლების მქონე მიწის ნაკვეთზე შენდებოდა: ზონა – თბილისი, სექტორი – ... (ყოფილი ...), ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი – 1221.00 კვ. მ.

5.2.4. სააპელაციო პალატის განმარტებით, შინაარსობრივად, მხარეთა შორის ხელშეკრულების დადების მიზანი ამხანაგობაში რ. ფ-ძის კუთვნილი წილის აპელანტისთვის გადაცემა იყო. ამასთან, მყიდველი ვალდებული იყო შეთანხმებული გრაფიკით, რომელიც ძირითად ხელშეკრულებაში აისახებოდა, ამხანაგობაში შენატანის სახით 70 400,00 აშშ დოლარი შეეტანა, ხოლო გამყიდველისათვის 6 600,00 აშშ დოლარი გადაეცა. აღნიშნულ მიზანს, თავად ხელშეკრულების სათაურიც ცხადყოფდა, სადაც მითითებული იყო, რომ ამხანაგობა „ბ-ა“-ის წევრის წილის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება ფორმდებოდა. გარდა აღნიშნულისა, პალატამ ყურადღება მიაქცია მოხმობილი ხელშეკრულების დასკვნით ნაწილს, სადაც მხარეთა ხელმოწერები იყო განთავსებული. გარიგებას ხელს გამყიდველი რ. ფ-ძე და მყიდველი გ. რ-ი აწერდნენ; არსად იყო მითითება მასზედ, რომ გამყიდველი ამხანაგობის სახელითა და მისგან მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედებდა, რაც თანახმად ამხანაგობის დაფუძნების შესახებ აქტის 4.6 პუნქტისა, მისთვის სავალდებულო იყო, რაც პალატის მოსაზრებით, კიდევ ერთხელ ადასტურებდა, რომ გამყიდველი, როგორც ფიზიკური პირი,

ისე მოქმედებდა.

5.2.5. ამასთანავე, პალატის განმარტებით, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ სასამართლო მიიჩნევდა, რომ რ. ფ-ძე არა როგორც ფიზიკური პირი, არამედ როგორც ამხანაგობის თავმჯდომარე მოქმედებდა, სააპელაციო საჩივარს წარმატების პერსპექტივა მაინც არ ექნებოდა. ამ მიმართებით, სააპელაციო პალატამ განსაკუთრებული ყურადღება მიაპყრო წილის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არსებულ მითითებას მასზედ, რომ „გამყიდველი აცხადებს, რომ მას არ აქვს განხორციელებული შენატანი ამხანაგობაში და შესაბამისად, ნასყიდობის საგანს მიჰყვება ვალდებულება ამხანაგობაში ფულადი/არაფულადი შენატანის შესახებ. მყიდველი ვალდებულია ამხანაგობაში შენატანის სახით შეიტანოს 70 400 აშშ დოლარი. მყიდველი ვალდებულია, ამხანაგობაში შენატანი შეიტანოს გრაფიკით, რომელზეც მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან და რომელიც ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებაში აისახება“.

5.2.6. გარემოება მასზედ, რომ გამყიდველსა და მყიდველს შორის ძირითადი ხელშეკრულება არ დადებულა სადავო არ იყო, ამიტომ პალატამ მიიჩნია, რომ მას წინარე ნასყიდობით შეთანხმებული თანხის გადახდის ვალდებულება არ წარმოშობია, თუმცა, კიდევ რომ ასე ყოფილიყო და თანხის გადახდის ვალდებულება წარმოშობილად ჩათვლილიყო, საქმის მასალებში რაიმე სახის მტკიცებულება მასზედ, რომ მან შეთანხმებული თანხა ამხანაგობის ანგარიშზე შეიტანა, არ მოიპოვებოდა. მხოლოდ რ. ფ-ძის ის განცხადება, რომ აპელანტმა თანხა ნამდვილად ამხანაგობის წევრ კ-ძეს გადასცა და ამ თანხიდან მან მხოლოდ ნაწილი აიღო, რაც ამხანაგობის მიზნებს მოხმარდა, პალატის მოსაზრებით, გაზიარებული ვერ იქნებოდა, რადგან თანხის გადახდაზე ვალდებული პირის მიერ ვალდებულების შესრულების ფაქტის დადასტურება, ყოველთვის მოვალეს ეკისრება, სწორედ იგია ვალდებული კრედიტორისთვის თანხის გადაცემა და შესაბამისად, მის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ფაქტი დადასტუროს, რაც მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებში არსებული მტკიცებულებებიდან არ გამომდინარეობდა. ამხანაგობის თავმჯდომარის ზეპირი ახსნა-განმარტება, რომელსაც ამხანაგობის წევრები არ ეთანხმებიან და არც სხვა რელევანტური და განკუთვნილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, ამხანაგობის წევრებისათვის ვალდებულების დაკისრების მიზნებისათვის გაზიარებული ვერ იქნებოდა, რადგან კანონით მტკიცებულების სანდოობისა და განკუთვნიადობის ტესტს ვერ ლახავდა. ამასთან, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, აპელირება მასზედ, რომ ვალის აღიარებაში არსებობს მითითება, რომლის თანახმადაც, აღებული ვალი ამხანაგობის მიზნებს მოხმარდა, სადავო თანხის ამხანაგობისთვის და-

კისრების ფაქტობრივ საფუძველს არ ქმნიდა, რადგან თანხის მიღებაზე უფლებამოსილი პირი – ფიზიკური პირი რ. ფ-ძე, უფლებამოსილი იყო საკუთარი წილის გასხვისების შედეგად მიღებული თანხა მისი სურვილისამებრ განეკარგა, თუნდაც ამხანაგობის საერთო მიზნის მისაღწევად მიექცია, თუმცა აღნიშნული ფაქტის დადგენის შემთხვევაშიც კი, აპელანტის მიერ მოთხოვნილი თანხის დაბრუნებაზე ვალდებული პირი ამხანაგობა ან/და მისი წევრები ვერ იქნებოდნენ.

5.2.7. გარდა ყოველივე ზემოაღნიშნულისა, პალატის განმარტებით, დავის განხილვისას სადავო არ გამხდარა არც ის გარემოება, რომ წილის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულ და დაკონკრეტებულ ქონებაზე რ. ფ-ძეს სამომავლო უფლება არ გააჩნდა და მითითებული უძრავი ქონება ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში შემავალ ქონებას წარმოადგენდა, რაც კიდევ ერთხელ ნათელყოფდა იმ გარემოებას, რომ რ. ფ-ძემ ამხანაგობაში იმ წილზე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმა, რომელზე საკუთრების უფლებასაც შენატანის შეტანისა და ამხანაგობის მიზნის წარმატებით მიღწევის შემთხვევაში მიიღებდა.

5.2.8. ყოველივე ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, პალატამ მიიჩნია, რომ რ. ფ-ძე სადავო გარიგების გაფორმებისას მოქმედებდა, როგორც ფიზიკური პირი და არა როგორც ამხანაგობის თავმჯდომარე; იგი განკარგავდა მის პირად საკუთრებას (საკუთარ წილს ამხანაგობაში) და არა ამხანაგობის ქონებას; შესაბამისად, ვინაიდან ამხანაგობა, კანონის თანახმად, რ. ფ-ძის, როგორც ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ განხორციელებულ ქმედებაზე აგებდა პასუხს, მისი როგორც ფიზიკური პირის მოქმედების ფარგლებში წარმოშობილ სამართალურთიერთობაზე პასუხისმგებელი ვერ იქნებოდა, რაც მოწინააღმდეგე მხარეებს ამ მოქმედების ფარგლებში წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურებაზე არავალდებულ პირებად აქცევდა.

5.2.9. პალატამ აქვე განმარტა, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში, მიზანშეწონილად არ მიიჩნია გამოეკვლია მოპასუხედ დასახელებული პირები ამხანაგობის ე.წ. „დამფუძნებელ“ და „ჩვეულებრივ“ წევრთაგან რომელს მიეკუთვნებოდნენ, ვინაიდან საქმის მასალებში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდებოდა, რომ რ. ფ-ძე მოქმედებდა არა როგორც ამხანაგობის თავმჯდომარე, არამედ ფიზიკური პირი, რომლის შედეგად წარმოშობილი ვალდებულებაც მესასრულებლად ამხანაგობის წევრებს ვერ შეეზღუდებოდა, რადგანაც ამხანაგობის დაფუძნებისას მათ ფიზიკური პირის, რ. ფ-ძის ვალდებულებების საკუთარ თავზე აღების ტვირთი არ უკისრიათ, არამედ ამხანაგობის საერთო მიზნის მიღწევის ფარგლებში წარმოშობილი ვალდებულებების ზიდვის ტვირთი იკისრეს. აღნიშნული მსჯელობა სააპელაციო პა-

ლატის სამართლებრივი დასკვნა იყო, თუმცა, მისი გაუზიარებლობის შემთხვევაში, სააპელაციო პალატა ეთანხმებოდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივ დასკვნას, რომლის მიხედვითაც, სადავო თანხაზე პასუხისმგებელი წევრი ვერ იქნება ამხანაგობის ის წევრი, რომელიც ე.წ. „დამფუძნებელი“ წევრი არაა და რომელსაც ამხანაგობის მიერ საერთო-სამეურნეო მიზნის მიღწევაზე პასუხისმგებლობა არ უკისრია.

5.2.10. სააპელაციო პალატამ ყურადღება მიაქცია სამოქალაქო კოდექსის 933-ე მუხლსაც, რომლის თანახმად, წილი ქონების ან უფლების სახით არ შეიძლება გადაეცეს მესამე პირს ხელშეკრულების სხვა მონაწილეთა თანხმობის გარეშე. უარი თანხმობაზე დაიშვება მხოლოდ პატივსადები მიზეზის არსებობისას. თუმცა, იმის გათვალისწინებით, რომ თანხმობის არარსებობის ფაქტი, საქმის განხილვის არცერთ ეტაპზე სადავოდ არ გამხდარა, მეტიც, ამხანაგობის დამფუძნებელი დოკუმენტის 3.8 პუნქტში ასეთი თანხმობის აუცილებლობის შესახებ დათქმა გაკეთებული არ იყო, სააპელაციო პალატა არ იყო უფლებამოსილი იმგვარ ფაქტობრივ გარემოებებზე ემსჯელა, სამართლებრივი შეფასება მიეცა და გადაწყვეტილებისთვის დაედო საფუძვლად, რომელიც მოდავე მხარეებს დავის განხილვის პროცესში არ მიუთითებიათ.

5.2.11. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ნეგატიური პასუხი უნდა გასცემოდა კითხვას იმის შესახებ, ამხანაგობისთვის/მისი წევრებისთვის ვალდებულების წარმოშობის საფუძველი 2012 წლის 10 თებერვალს რ. ფ-ძესა და ა. რ-ს შორის გაფორმებული ვალის აღიარების შესახებ ხელშეკრულება ხომ არ უნდა გამხდარიყო.

5.2.12. პალატის განმარტებით, ვალის აღიარების ხელშეკრულებაში, ვალის წარმოშობის საფუძვლად 2010 წელს დადებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების მითითება ცხადყოფდა, რომ ვალის აღიარება სწორედ ფიზიკური პირის მიერ ნაკისრი ვალის დადასტურებას ისახავდა მიზნად. ვალის აღიარების ხელშეკრულებაში პირდაპირ, არაორაზროვნად და გარკვევით წილის წინარე ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების მითითება, ქმნიდა მტკიცებულებით გამყარებულ შინაგან რწმენას მასზე, რომ ამ ორი მტკიცებულების ცალ-ცალკე, განყენებულად განხილვა ვერ მოხდება, ვინაიდან ისინი სამართლებრივად ურთიერთკავშირში იყო და ერთიდაიგივე სამართლებრივ მიზანს – წარმოშობილი ვალის დაბრუნებისთვის გარანტიის შექმნას ემსახურებოდა. ამასთანავე, ის უდავო ფაქტობრივი გარემოება, რომ აპელანტის ვალის უზრუნველსაყოფად გირავნობით სწორედ რ. ფ-ძისა და სხვა მესამე პირების ავტოსატრანსპორტო საშუალებები და არა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული რაიმე სამართლებრივი სიკეთე დაიტვირთა, ცხადყოფდა გარიგების დადების მთავარ მიზანს, რომ კრედიტორი ფი-

ზიკური პირი რ. ფ-ძის ვალის დაბრუნების უზრუნველსაყოფად შესაბამის სამართლებრივ გარანტიებს ქმნიდა და ამ მოქმედებებთან ამხანაგობას და მის წევრებს კავშირი არ გააჩნდათ.

6. კასატორის მოთხოვნის ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

6.1. კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, კერძოდ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 431-ე მუხლი, როდესაც არ მიანიჭა ვალის აღიარების ხელშეკრულებას დამოუკიდებელი ხელშეკრულების ძალა. სასამართლო გასცდა მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს და იმსჯელა არა მხოლოდ ვალის აღიარების შესახებ ხელშეკრულებაზე, რომელსაც ემყარებოდა კასატორის მოთხოვნა, არამედ იმ გარიგებაზე, რომელიც წინ უძღვოდა მას, რითაც დაარღვია როგორც კანონი, ისე სასამართლოს მყარად ჩამოყალიბებული პრაქტიკა.

6.2. კასატორის განმარტებით, საქმეში წარმოდგენილი მოსარჩელესა და ამხანაგობა „ბ-ა“-ის თავმჯდომარე რ. ფ-ძეს შორის, 2012 წლის 10 თებერვალს წერილობით დადებული და ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული ვალის აღიარების შესახებ ხელშეკრულების მიხედვით, რ. ფ-ძემ, რომელიც იყო (და დღესაც არის) ამხანაგობის თავმჯდომარე და მოქმედებდა ამხანაგობის სახელით, აღიარა ის გარემოება, რომ გ. რ-ს გადახდილი აქვს ამხანაგობისთვის 50 000 (ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარი, რომელიც გამოყენებულ იქნა ამხანაგობის მიზნების მისაღწევად (ხელშეკრულების მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტი). შესაბამისად, აღიარა გ. რ-ის მიმართ არსებული ამხანაგობის ვალი 50 000 (ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით და დათქმულ იქნა ამ ვალის დაბრუნების თარიღიც – 2012 წლის 11 მარტი, რაც არ იქნა შესრულებული.

6.3. კასატორი არ იზიარებს სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ ხელშეკრულებაში „მოვალის იდენტიფიცირება არაერთგვაროვნად ხდება“, კასატორის მოსაზრებით, ხელშეკრულების მე-3 მუხლში მითითებულნი არიან ხელშეკრულების მხარეების (კრედიტორის და მოვალის) წამომადგენლები, ხელმოწერაზე უფლებამოსილი პირები და ბუნებრივია, აქ წარმომადგენლების მაიდენტიფიცირებელი მონაცემები უნდა მითითებულიყო. რაც შეეხება მხარეებს, ხელშეკრულების პირველი მუხლის პირველ პუნქტში, გარკვევით წერია, რომ კრედიტორი არის გ. რ-ი, ხოლო მოვალე – ამხანაგობა „ბ-ა“. აქვე მითითებულია მათი საიდენტიფიკაციო მონაცემებიც.

6.4. ამდენად, კასატორის მითითებით, ხელშეკრულება დადებულია ამხანაგობის სახელით მისი წარმომადგენლის, თავმჯდომარის – რ. ფ-ძის მიერ და ხელშეკრულების არცერთი დანაწესი არ იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ მოხდეს მისი სხვაგვარი ინტერპრეტირება. ამ გა-

რიგების დადების უფლებამოსილება ამხანაგობის თამჯდომარეს ჰქონდა სადამფუძნებლო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე. შესაბამისად, გარიგება ნამდვილია.

6.5. ვალის აღიარების ხელშეკრულების არსებობის პირობებში, კასატორისათვის გაუგებარია თუ რა დამატებითი მტკიცებულებები უნდა ყოფილიყო წარმოდგენილი იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ 50000 აშშ დოლარი ამხანაგობას გადაეცა და არა რ. ფ-ძეს პირადად. კასატორის განმარტებით, ვალის აღიარების ხელშეკრულება დამოუკიდებელი გარიგებაა, რომელიც, მისი ნამდვილობის შემთხვევაში, სამართლებრივ შედეგებს წარმოშობს. შესაბამისად, კასატორისათვის ისიც გაუგებარია, რატომ იმსჯელა სასამართლომ იმ გარემოებაზე, თუ რა გარიგება დაიდო გ. რ-სა და რ. ფ-ძეს შორის 2010 წელს და რატომ უნდა იქნეს ვალის აღიარების ხელშეკრულება განხილული 2010 წლის ხელშეკრულებასთან ერთობლიობაში მაშინ, როცა როგორც კანონი, ისე სასამართლოს პრაქტიკა ვალის აღიარების ხელშეკრულებას ცალსახად მიიჩნევს ახალ, დამოუკიდებელ გარიგებად, რომელიც წარმოადგენს სწორედ ამ ხელშეკრულებით აღიარებული ვალდებულების გადახდის საფუძველს.

6.6. კასატორის მოსაზრებით, მხოლოდ ერთ პირზე – რ. ფ-ძეზე იმ ვალის გადახდის დაკისრება, რომელიც, ხელშეკრულების მიხედვით, ამხანაგობის გადასახდელია, ეწინააღმდეგება როგორც კანონს, ისე სასამართლოს დამკვიდრებულ პრაქტიკას. ისეთ პირობებში, როდესაც ამხანაგობის თავმჯდომარემ ამხანაგობის სახელით აღიარა ამ უკანასკნელის ვალი გ. რ-ის მიმართ, თანხის გადახდა უნდა დაეკისროს ამხანაგობის იმ წევრებს, რომლებიც ირიცხებოდნენ ამხანაგობაში ამ ვალდებულების წარმოშობის მომენტისათვის.

6.7. რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ ხელშეკრულების შესრულების უზრუნველსაყოფად გამოყენებული იყო რ. ფ-ძის პირადი ქონება (2 ავტომობილი), ეს ვერ გამოდგება იმის დასადასტურებლად, რომ ვალიც პირადად რ. ფ-ძის იყო, ვინაიდან კანონი ითვალისწინებს იმის შესაძლებლობას, რომ ვალის დაბრუნება უზრუნველყოფილი იყოს არა მოვალის, არამედ მესამე პირის ქონებით, რაც მოხდა მოცემულ შემთხვევაში.

6.8. გარდა ზემოაღნიშნულისა, კასატორი არ ეთანხმება სასამართლოს გადაწყვეტილებას იმ ნაწილში, რომლითაც უარი ეთქვა მოპასუხეთათვის მიუღებელი შემოსავლის სახით სარგებლის (ბანკის წლიური პროცენტების) დაკისრების მოთხოვნაზე.

7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 02 ნოემბრის განჩინებით, გ. რ-ის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-

ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

სამოტივაციო ნაწილი:

8. საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხი და თვლის, რომ იგი დაუშვებლად უნდა იქნეს მიჩნეული შემდეგ გარემოებათა გამო:

9. სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული ნორმის დანაწესით, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ ან არაქონებრივ დავაზე დასაშვებია, თუ კასატორი დაასაბუთებს, რომ:

ა) საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას;

ბ) საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადაწყვეტილება არ მიუღია;

გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება;

დ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან;

ე) სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე;

ვ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს;

ზ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე.

10. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სსსკ-ის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არცერთი საფუძვლით.

11. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებული პრეტენზია გულისხმობს მითითებას იმ პროცესუალურ

დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურსამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. კასატორს, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით, არ წარმოუდგენია დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

12. პალატა განმარტავს, რომ საკასაციო სასამართლო საქმეს იხილავს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში (სსსკ-ის 404.1 მუხლი) და დისპოზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით, უფლება არ აქვს გასცდეს საკასაციო საჩივარში დაფიქსირებულ პრეტენზიებს.

13. განსახილველ შემთხვევაში, გ. რ-ის სარჩელი მოპასუხეთათვის თანხის სოლიდარულად დაკისრების თაობაზე, 2012 წლის 10 თებერვლის ვალის აღიარების შესახებ ხელშეკრულებას ეფუძნება. კერძოდ, მოსარჩელის განმარტებით, ამხანაგობა „ბ-ა“-ის თავმჯდომარემ აღიარა ამხანაგობის ფულადი ვალდებულების (50 000,00 აშშ დოლარი) არსებობა მოსარჩელის მიმართ.

14. დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ 2018 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, გ. რ-ის წინაშე 50 000,00 აშშ დოლარის ანაზღაურებაზე პასუხისმგებელ პირებად სოლიდარულად – რ. ფ-ძე, შ. ა-ძე, დ. ე-ძე და ტ. ე-ძის უფლებამონაცვლე ა. ე-ძე მიიჩნია, ხოლო, სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება მასზე, რომ წარმოშობილი ვალდებულება ამხანაგობის ვალდებულებას არ წარმოადგენდა და იგი ერთპიროვნულად, ფიზიკური პირის – რ. ფ-ძის მიერ შესასრულებელი ვალდებულება იყო.

15. კასატორის მოსაზრებით, მხოლოდ ერთ პირზე – რ. ფ-ძეზე იმ ვალის გადახდის დაკისრება, რომელიც, ხელშეკრულების მიხედვით, ამხანაგობის გადასახდელს წარმოადგენდა, ეწინააღმდეგება როგორც კანონს, ისე სასამართლოს დამკვიდრებულ პრაქტიკას. ისეთ პირობებში, როდესაც ამხანაგობის თავმჯდომარემ ამხანაგობის სახელით აღიარა ამ უკანასკნელის ვალი გ. რ-ის მიმართ, თანხის გადახდა უნდა დაკისრებოდა ამხანაგობის იმ წევრებს, რომლებიც ირიცხებოდნენ ამხანაგობაში ამ ვალდებულების წარმოშობის მომენტისათვის.

16. ზემოაღნიშნულთან მიმართებით, საკასაციო პალატა პირველ რიგში ყურადღებას გაამახვილებს მასზედ, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 23 ივნისის განჩინებით, გ. რ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელი დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილება. ამასთან, სააპელაციო პალატამ მართალია დავის საგნის მიმართ მოპასუხეთა

ვალდებულება წარმოშობილად არ მიიჩნია, თუმცა, დასაბამშივე განმარტა, რომ ვინაიდან პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მხოლოდ მოსარჩელემ გაასაჩივრა, პალატის მსჯელობა მხოლოდ სააპელაციო საჩივარში მოპასუხედ დასახელებულ პირებს შეეხებოდა და არ ვრცელდებოდა იმ პირებზე, რომელთა მიმართაც პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში იყო შესული. ამდენად, განსახილველ საქმეზე, ფულადი ვალდებულების ანაზღაურების წინაპირობები დადგენილია და რ. ფ-ქსთან ერთად, გ. რ-ის წინაშე თანხის ანაზღაურებაზე პასუხისმგებელ პირებად სოლიდარულად შ. ა-ძე, დ. ე-ძე და ტ. ე-ძის უფლებამონაცვლე ა. ე-ძე მიიჩნევიან.

17. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, განსახილველი დავის ფარგლებში, საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს მხოლოდ დანარჩენ მოპასუხეთა მიმართ სოლიდარული პასუხისმგებლობის დაკისრების წინაპირობების შემოწმება წარმოადგენს. ამ ტიპის სარჩელის წარმატებულობა, ბუნებრივია, უნდა შემოწმდეს მისი დამფუძნებელი ნორმის/ნორმების წინაპირობებთან მიმართებაში, რაც იმას ნიშნავს, რომ უპირველესად, სასამართლომ სწორად უნდა განსაზღვროს მოთხოვნის მარეგულირებელი სამართლებრივი საფუძველი – კანონის ნორმა, გამოარკვიოს სარჩელში მითითებული ფაქტების შესაბამისობა დამფუძნებელი ნორმის აბსტრაქტულ ელემენტებთან (ფორმალური გამართულობა), დადებითი პასუხის შემთხვევაში, სარჩელსა და შესაგებელში გამოთქმული პოზიციების ურთიერთშეჯერებით გამოარკვიოს სადავო და უდავო ფაქტობრივი გარემოებები (მტკიცების საგანი) და განაწილოს მხარეთა შორის მტკიცების საგანში შეძვალა ფაქტების დადასტურების ტვირთი (მტკიცების ტვირთი).

18. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მოთხოვნის საფუძველი სამოქალაქო სამართალში, ზოგადად არის სამართლის ის ნორმა, რომელიც დამოუკიდებლად ან სხვა მოთხოვნის საფუძველთან ერთობლიობაში აფუძნებს ამა თუ იმ მოთხოვნას ანუ სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა კონკრეტულ უფლება-მოვალეობებს (იხ. ჰ. ბოელინგი, ლ. ქანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდიკა, მეორე გამოცემა, თბ., 2004, 38.).

19. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეებისათვის, როგორც სოლიდარული მოვალეობისათვის, თანხის დაკისრების თაობაზე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 463-ე (თუ რამდენიმე პირს ევალება ვალდებულების შესრულება ისე, რომ თითოეულმა უნდა მიიღოს მონაწილეობა მთლიანი ვალდებულების შესრულებაში (სოლიდარული ვალდებულება), ხოლო კრედიტორს აქვს შესრულების მხოლოდ ერთგვარადი მოთხოვნის უფლება, მაშინ ისინი წარმოადგე-

ნენ სოლიდარულ მოვალეებს), 464-ე (სოლიდარული ვალდებულება წარმოიშობა ხელშეკრულებით, კანონით ან ვალდებულების საგნის გა-
ნუყოფლობით) და 937-ე მუხლის პირველი ნაწილის (ხელშეკრულების
მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალდებულებათ-
ვის პასუხს აგებენ სოლიდარულად. ერთმანეთთან ურთიერთობაში პა-
სუხისმგებლობის ოდენობა განისაზღვრება მონაწილეთა წილის შესა-
ბამისად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს) შინაარ-
სიდან გამომდინარეობს.

20. გასაჩივრებული განჩინების მიმართ კასატორის ერთ-ერთი პრე-
ტენზია იმ გარემოებას ეხება, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწო-
რად განმარტა კანონი; კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის
431-ე მუხლი, როდესაც ვალის აღიარების ხელშეკრულებას არ მიანიჭა
დამოუკიდებელი ხელშეკრულების ძალა.

20.1. საკასაციო პალატა ზემოაღნიშნულ პრეტენზიას არ იზიარებს
და მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მხედველობაშია მისაღე-
ბი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლის ნორმატიულ
შინაარსის განმარტების საკითხზე სამართლის თეორიაში გაბატონე-
ბული შეხედულებები და დადგენილი სტაბილური სასამართლო პრაქ-
ტიკა, რომლის თანახმად, ვალის აღიარება საკმაოდ რთული და კომ-
პლექსური ინსტიტუტია. იგი მხარეთა ნების თავისუფალ გამოვლენას
მოიაზრებს, რაც მიზნად ისახავს გარკვეულ სამართლებრივ შედეგს.
სამართლებრივად რელევანტური ნება შესაძლოა, მიმართული იყოს რო-
გორც არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის დადასტურებისკენ
(ვალის დეკლარაციული აღიარება), ისე ახალი ურთიერთობის წარმო-
შობისკენ (ვალის კონსტიტუციური აღიარება). აქედან გამომდინარე,
მნიშვნელოვანია, გაიმიჯნოს, ვალის აღიარების რომელ სახესთან
გვაქვს საქმე, რამეთუ თითოეულ მათგანს თავისი მნიშვნელობა და გან-
სხვავებული სამართლებრივი შედეგები აქვს.

20.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლი განამტკი-
ცებს ე.წ. კონსტიტუტიურ (აბსტრაქტულ) ვალის აღიარებას, სადაც მხა-
რეთა ნება მიმართულია ახალი ვალდებულებით სამართლებრივი ურ-
თიერთობის წარმოშობისკენ. ამ ხელშეკრულებით მოვალე აღიარებს
გარკვეული სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობას, თუმცა ამ ურ-
თიერთობისგან დამოუკიდებლად კისრულობს კრედიტორის წინაშე
გარკვეული შესრულების განხორციელებას, ანუ დგინდება ახალი, და-
მოუკიდებელი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა, წარმო-
იშობა ახალი მოთხოვნა, რომელიც არ არის დამოკიდებული ძველი სა-
მართლებრივი ურთიერთობის ნამდვილობაზე. ახალი ხელშეკრულება
დამოუკიდებელია მისი სამართლებრივი საფუძვლისგან და მისი მიზა-
ნი არ არის ე.წ. ძირითადი ვალდებულებიდან გამომდინარე შესრულე-

ბის მოთხოვნა. ახალი ხელშეკრულების ძალით ვალდებულება შესრულებას მაშინაც ექვემდებარება, როცა ძველი ურთიერთობის არსებობა სადავო არის მხარეთათვის (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლის კომენტარი, ეკატერინე ბალიშვილი, გვ. 174, http://lawlibrary.info/ge/books/giz2019-ge-civil_code_comm_III_book.pdf). რაც შეეხება დეკლარაციულ (კაუზალურ) ვალის აღიარებას, იგი მხოლოდ ადასტურებს უკვე არსებულ ვალს, ანუ მიმართულია ძველი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის დადასტურებისკენ და არა ახალი ურთიერთობის დადგენისკენ. ამის საჭიროებას, ჩვეულებრივ, განაპირობებს მხარეთა შორის არსებული უთანხმოება ან გაურკვევლობა ვალდებულების არსებობის თაობაზე... დეკლარაციული აღიარების სამართლებრივი ძალა დამოკიდებულია შეთანხმების შინაარსზე და საჭიროებისამებრ დგინდება განმარტების მეშვეობით (იქვე, გვ. 176).

20.3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკითაც დადგენილია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლის გაგებით ვალის არსებობის აღიარებასთან არ გვაქვს საქმე, როდესაც მხარეები უკვე არსებული ვალდებულების შინაარსიდან გამომდინარე ან ადასტურებენ მას ან მხარეები არსებული ვალდებულების შესასრულებლად ახალი ვალდებულების შესრულებას კისრულობენ. ამდენად, იგი არ უნდა უკავშირდებოდეს ძირითადი ვალდებულებიდან გამომდინარე შესრულების მოთხოვნას (იხ. სუსგ №ას-392-371-2013, 8 ნოემბერი, 2013 წელი).

20.4. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2006 წლის 27 ივნისის ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) „ბ-ა“-ის დაფუძნების შესახებ ხელშეკრულების 4.1 მუხლის თანახმად, ამხანაგობის ხელმძღვანელად ამხანაგობის თავმჯდომარე რ. ფ-ძე დაინიშნა, რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 934-ე მუხლის მე-3 ნაწილის (თუ ხელშეკრულებით ამხანაგობის საქმეების გაძღოლა დაკისრებული აქვს ერთ-ერთ მონაწილეს, საეჭვოობისას ის წარმოადგენს ამხანაგობას მესამე პირებთან ურთიერთობაში და მის მიერ დადებული გარიგებები ნამდვილია) და ამხანაგობა „ბ-ა“-ის სადამფუძნებლო ხელშეკრულების 4.2 მუხლის (ამხანაგობის თავმჯდომარე წარმოადგენს ამხანაგობას მესამე პირებთან ურთიერთობებში, დებს გარიგებებს ამხანაგობის სახელით) საფუძველზე, უფლებამოსილი იყო ემოქმედა ამხანაგობის სახელით და დაედო გარიგებები. ამასთან, ამხანაგობის სახელით წერილობითი გარიგების დადებისას, ამხანაგობის თავმჯდომარე ვალდებული იყო მიეთითებინა, რომ იგი მოქმედებდა ამხანაგობის სახელით (ხელშეკრულების 4.6 მუხლი).

20.5. დადგენილია, რომ 2012 წლის 10 თებერვალს, რ. ფ-ძესა და ა. რ-ს შორის ვალის აღიარების შესახებ ხელშეკრულება გაფორმდა, რომელ-

მიც მიეთითა, რომ ა. რ-ი გ. რ-ის სახელით, ხოლო, რ. ფ-ძე, როგორც „ბ-ა“-ის თავმჯდომარე მოქმედებდა. ხელშეკრულების 2.1 მუხლით, აღიარებულ იქნა გ. რ-ის მიმართ 50 000 აშშ დოლარის ოდენობით ვალის არსებობის ფაქტი.

20.6. ამავე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ვალი წარმოიშვა რ. ფ-ძესა და კრედიტორს შორის დადებული შემდეგი ხელშეკრულების საფუძველზე: ამხანაგობა „ბ-ა“-ის წევრის ნილის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება (დადგებული: 10/09/2010წ.), ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული 10/09/2010 წ. ნოტარიუს ო. ზ-ძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №...).

20.7. ამდენად, 2012 წლის 10 თებერვლის ვალის აღიარების შესახებ შეთანხმებაში, რომლითაც რ. ფ-ძემ ამხანაგობა „ბ-ა“-ის სახელით გ. რ-ის წინაშე 50 000 აშშ დოლარის ვალის არსებობა დაადასტურა, პირდაპირ არის მითითებული, რომ კრედიტორის წინაშე დავალიანება რ. ფ-ძესა და კრედიტორს შორის დადებული ამხანაგობა „ბ-ა“-ის წევრის ნილის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოიშვა. შესაბამისად, აღიარება დამოუკიდებელ საფუძველს არ ეყრდნობა და ის უკვე არსებული სამართალური ერთობის – ნილის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში წარმოქმნილი ვალდებულების მოცულობას აზუსტებს. აქედან გამომდინარე, პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას მასზე, რომ სასამართლო გასცდა მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს მაშინ, როცა იმსჯელა იმ გარემოებაზე, რომელიც წინ უძღვოდა ვალის აღიარების შესახებ ხელშეკრულებას და ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ ამ ორი მტკიცებულების ცალ-ცალკე, განყენებულად განხილვა ვერ მოხდება, ვინაიდან ისინი სამართლებრივად ურთიერთკავშირშია და ერთიდაიგივე სამართლებრივ მიზანს – წარმოშობილი ვალის დაბრუნებისთვის გარანტიის შექმნას ემსახურება.

21. კასატორის მომდევნო პრეტენზია იმ გარემოებას ეხება, რომ ისეთ პირობებში, როდესაც ამხანაგობის თავმჯდომარემ ამხანაგობის სახელით აღიარა ამ უკანასკნელის ვალი გ. რ-ის მიმართ, თანხის გადახდა ამხანაგობის იმ წევრებს უნდა დაკისრებოდა, რომლებიც ირიცხებოდნენ ამხანაგობაში ამ ვალდებულების წარმოშობის მომენტისათვის.

21.1. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია და საკასაციო საჩივრით პრეტენზია საერთოდ არ არის წარმოდგენილი იმ გარემოებასთან მიმართებით, რომ 2010 წლის 10 სექტემბერს, რ. ფ-ძე ამხანაგობა „ბ-ა“-ის წევრის ნილის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას, მოქმედებდა როგორც ფიზიკური პირი და არა როგორც ამხანაგობის თავმჯდომარე, იგი გან-

კარგავდა მის პირად საკუთრებას (საკუთარ წილს ამხანაგობაში) და არა ამხანაგობის ქონებას. ამასთან, წინამდებარე განჩინებით საკასაციო პალატამ უკვე იმსჯელა და გაიზიარა ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა მასზედ, რომ 2010 წლის 10 სექტემბერს, რ. ფ-ძესა და გ. რ-ს შორის გაფორმებული ამხანაგობა „ბ-ა“-ის წევრის წილის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება და 2012 წლის 10 თებერვალს, რ. ფ-ძესა და ა. რ-ს შორის გაფორმებული ვალის აღიარების შესახებ ხელშეკრულება ურთიერთდაკავშირებულია და მათი ცალ-ცალკე, განყენებულად განხილვა ვერ მოხდება, შესაბამისად, საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას მასზედ, რომ ფიზიკური პირის მოქმედების ფარგლებში წარმოშობილ სამართაურთიერთობაზე ამხანაგობა პასუხისმგებელი ვერ იქნება, რაც მოწინააღმდეგე მხარეებს ამ მოქმედების ფარგლებში წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურებაზე არავალდებულ პირებად აქცევს. აღნიშნული მსჯელობა კი, არარელევანტურს ხდის კასატორის მოსაზრებას და იმ გარემოების დადგენას, თუ ვინ იყვნენ ამხანაგობა „ბ-ა“-ის წევრები იმ დროისათვის, როდესაც ვალის აღიარების ხელშეკრულება გაფორმდა (10.02.2012 წ.).

22. რაც შეეხება კასატორის პრეტენზიას მოპასუხეთათვის მიუღებელი შემოსავლის სახით სარგებლის (ბანკის წლიური პროცენტების) დაკისრებაზე უარის თქმის ნაწილში, პალატა განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ამ ნაწილში, სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის პირველ რიგში, უნდა გაირკვეს მიყენებული ზიანის შინაარსი და მისი ანაზღაურებისათვის სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წინაპირობების არსებობა.

22.1. მოცემულ შემთხვევაში, კასატორი მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის არსებობის ფაქტის დასადასტურებლად იმ გარემოებაზე აპელირებს, რომ 50 000 აშშ დოლარის საკრედიტო დაწესებულებაში ანაბარზე განთავსების შემთხვევაში, იგი მიიღებდა შემოსავალს პროცენტის სახით.

22.2. კასატორის ზემოაღნიშნული არგუმენტი, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, არ წარმოადგენს ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საკმარის საფუძველს; კერძოდ, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის (იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება), 411-ე (ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო) და 412-ე (ანაზღაურებას ექ-

ვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს) მუხლების ამოსავალი დებულება სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება მიუღებელი შემოსავალი, ანუ ანაცდური მოგება (*lucrum cessans*).

22.3. პალატა განმარტავს, რომ მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია. ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება. მიუღებელი შემოსავალი თავისი ბუნებით გულისხმობს „წმინდა ეკონომიკურ დანაკარგს“ (*pure economic loss*), რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, ხელშეკრულება რომ ჯეროვნად შესრულებულიყო. იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ ტოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს.

22.4. მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტისას, ზიანის ანაზღაურება უნდა განისაზღვროს მხოლოდ ობიექტური კრიტერიუმებით ისე, რომ ამას არ მოჰყვეს დაზარალებულის უსაფუძვლო გამდიდრება (იხ., სუსგ საქმეზე №ას-307-291-2011, 24.10.2011 ნ.)

22.5. განსახილველ შემთხვევაში, კასატორი წარმოდგენილ საკასაციო საჩივარში თავადვე აპელირებს იმ გარემოებაზე, რომ მას გადახდილი აქვს ამხანაგობისათვის 50 000 აშშ დოლარი, რომელიც გამოყენებულ იქნა ამხანაგობის მიზნებისათვის, შესაბამისად, მისი პოზიციიდანვე გამომდინარე, ნათელია, რომ კასატორის მიზანი თანხის ბანკში ანაბარზე განთავსება და ამ გზით, სარგებლის მიღება არ ყოფილა, რაც კასატორის პრეტენზიის გაზიარებაზე უარის თქმის საფუძველია.

23. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, 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. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, №7932/03).

24. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი მატერიალური ან/და საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორი მიუთითებს რაიმე ისეთ დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, რის გამოც საკასაციო საჩივარს არა აქვს წარმატების პერსპექტივა.

25. კასატორმა ვერ დაასაბუთა, რომ სააპელაციო სასამართლოს მი-

ერ მიღებული გადაწყვეტილება წინააღმდეგობაში მოდის მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციასთან და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალთან.

26. ამასთან, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით და არც იმ საფუძველით, რომ საკასაციო სასამართლოს მსგავს საკითხზე ჯერ არ უმსჯელია და გადაწყვეტილება არ მიუღია. შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე არ არსებობს ვარაუდი, რომ საკასაციო საჩივრის განხილვის შემთხვევაში მოსალოდნელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს უკვე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება.

27. ამავდროულად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ განსხვავდება საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკისაგან, რომელთა ნაწილიც ასახულია წინამდებარე განჩინებაში.

28. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სსსკ-ის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, დაუშვას წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი, რის გამოც მას უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

29. სსსკ-ის 401-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შემთხვევაში პირს დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70 პროცენტი. შესაბამისად, გ. რ.-ს უნდა (...) დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 6000 ლარის (საგადახდო დავალება №0, გადახდის თარიღი 23.09.2021) 70% – 4200 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე, 372-ე, 264.3, 401-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა :

1. გ. რ.-ის საკასაციო საჩივარი დარჩეს განუხილველი დაუშვებლობის გამო.

2. გ. რ.-ს (...) დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 6000 ლარის (საგადახდო დავალება №0, გადახდის თარიღი 23.09.2021) 70% – 4200 ლარი;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-1065-2023

22 მარტი, 2024 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

შემადგენლობა: ე. გასიტაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზ. ძლიერიშვილი,
მ. ერემაძე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 3 აგვისტოს გადაწყვეტილებით მ. ჭ-ის (შემდეგში: მოსარჩელე ან აპელანტი) სარჩელი რ. ა-ძის (შემდეგში: მოპასუხე ან კასატორი) წინააღმდეგ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა. საქმეში მესამე პირად, დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე, ა. ს-ძე (შემდეგში: მესამე პირი) ჩაება.

2. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 3 აგვისტოს გადაწყვეტილება გაუქმდა და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; მოსარჩელის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; გამოთხოვილი იქნა მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე, ქ. ჭიათურა, ... სართული №2, №37, 25,84 კვ. მ. ს/კ ... და მოსარჩელეს გადაეცა გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში; სასარჩელო მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

3. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. საჯარო რეესტრში მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებულია №... საკადასტრო კოდით უძრავი ქონება მდებარე, ქ. ჭიათურა, ..., მე-2 სართული, №37, 25,84 კვ. მ. ფართი. უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 11.08.2020 წელს. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი –

06.08.2020 წ.;

3.2. აღნიშნული უძრავი ქონება, ჯერ კიდევ 2010 წლის 6 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რეგისტრირებული იყო ვ. წლის საკუთრებაში;

3.3. 2010 წლის 6 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ირკვევა, რომ ვ. წ-ელმა მ. ყ-საგან შეიძინა ამ უკანასკნელის საკუთრებაში არსებული 1646 კვ. მ ფართიდან 25,84 კვ. მ ფართი, სართული მე-2, ოთახი 37. მითითებული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში 2010 წლის 10 მაისს აღირიცხა ვ. წ-ლის სახელზე ს/კ ..., ხოლო 2018 წლის 14 დეკემბერს გაცემული სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე აღირიცხა გ. წ-ის სახელზე. იგივე ქონება 2020 წლის 6 აგვისტოს ჩუქების ხელშეკრულებით მოსარჩელის საკუთრებად დარეგისტრირდა;

3.4. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2021 წლის 6 მაისიდან, მოპასუხის საკუთრებად რეგისტრირებულია ქ. ჭიათურა, ... შ. კ. ... მე-2 სართულზე მდებარე, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, 25 კვ. მ. №51 ფართი. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი მითითებულია – უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამონმების თარიღი: 06.05.2021 წ.;

3.5. 2021 წლის 6 მაისის ხელშეკრულებაში დაფიქსირებულია, რომ მოპასუხემ წინამდებარე დავაში ჩაბმული მესამე პირისაგან (იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი) შეიძინა უძრავი ნივთი, მდებარე ჭიათურა, ... (მშენებარე) სართული 2, №51 ფართით 25 კვ. მ. ს/კ. ...;

3.6. საქმეში განთავსებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, თავის მხრივ, მესამე პირმა, 2006 წლის 31 აგვისტოს მ. ყ-საგან შეიძინა ქ. ჭიათურაში, ..., ამ უკანასკნელის საერთო საკუთრებაში არსებული მშენებარე სავაჭრო რიგის მე-2 სართულზე №33-ში განთავსებული 30 კვ. მ არასაცხოვრებელი ფართი;

3.7. მ. ყ-ძესა და მესამე პირს შორის, 2010 წლის 3 დეკემბერს, გაფორმდა ურთიერთშეთანხმების აქტი, რომლითაც მხარეები შეთანხმდნენ მათ შორის 2006 წლის 31 აგვისტოს გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში შესწორების შეტანაზე, კერძოდ, №33 ფართის ნაცვლად იყოს №37, ფართი კი 30 კვ. მ-ის ნაცვლად იყოს 25 კვ. მ.;

3.8. მ. ყ-ძესა და მესამე პირს შორის 2010 წლის 10 დეკემბერს კიდევ გაფორმდა ურთიერთშეთანხმების აქტი, რომლითაც მხარეები შეთანხმდნენ მათ შორის 2006 წლის 31 აგვისტოს გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში შესწორების შეტანაზე, კერძოდ, №33 ფართის ნაცვლად იყოს №51, ხოლო ფართი 30 კვ. მ-ის ნაცვლად იყოს 25 კვ. მ.;

3.9. საქმეში წარმოდგენილი გეგმა-ნახაზის შესაბამისად, ჭიათურაში, ... მდებარე შენობაში, მეორე სართულის გეგმაზე არსებობს ნუმერაცია ორი სახით, როგორც – ნაბეჭდი, ასევე მასზე ხელით მინაწერე-

ბი;

3.10. მხარეები ადასტურებენ, რომ ნაბეჭდი სახით დაფიქსირებული ნუმერაციის მიხედვით 25,84 კვ. მ №37 ფართს მოპასუხე ფლობს, რომელზედაც ორჯერ არის განხორციელებული ხელით მინაწერი, ერთ შემთხვევაში 33, რაც გადაშლილია, ხოლო მეორე შემთხვევაში 51 და ხელითვე არის მინაწერი – ს. ა.;

3.11. ამავე გეგმაზე ნაბეჭდი სახით დაფიქსირებულია №33 ფართი – 30,25 კვ. მ, რაზედაც ხელით დაფიქსირებულია „ა-ძე“;

3.12. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2023 წლის 15 თებერვლის საოქმო განჩინებით მოცემულ საქმეზე დადგენილი იქნა საჯარო რეესტრის ჭიათურის მარეგისტრირებელი ორგანოდან სპეციალისტის მოწვევა, შემდეგი საკითხების გასარკვევად:

3.12.1. საჯარო რეესტრში დაცულ და საქმეში განთავსებულ გეგმა ნახაზზე, ასევე ექსპერტიზის დასკვნის დანართ გეგმა ნახაზზე, რას აღნიშნავს ჭიათურაში, ... მდებარე შენობაში, მეორე სართულის გეგმაზე ნუმერაციასთან დაკავშირებული, როგორც ნაბეჭდი სახით, ისე ხელით მინაწერები და რის საფუძველზე განხორციელდა ხელით ჩანაწერის დაფიქსირება;

3.12.2. ჭიათურაში, ... მდებარე შენობაში, ინდივიდუალური საკუთრების ფართებზე მინიჭებული საკადასტრო კოდები რა მონაცემებს შეიცავენ და რა შესაბამისობაშია საკადასტრო კოდის ნუმერაცია გეგმა ნახაზზე დაფიქსირებულ ჩანაწერებთან (ნუმერაციასთან);

3.13. სააპელაციო სასამართლოს განჩინების საფუძველზე სპეციალისტის სახით მოწვეულმა, საჯარო რეესტრის ჭიათურის მარეგისტრირებელი ორგანოს წარმომადგენელმა გ. მ-ძემ განმარტა:

3.13.1. საქმის მასალების ტ.1, ს.ფ. 51-ზე არსებული გეგმა-ნახაზი საჯარო რეესტრში შესულია 2006 წელს. გეგმაზე არსებული ხელით მინაწერები როდის არის გაკეთებული არ ირკვევა, შესაძლებელია ის დარქივების დროს იყოს გაკეთებული. სხვა სახით აღნიშნული გეგმა არ არსებობს;

3.13.2. რაც შეეხება კოდების მინიჭებას, იგი სანოტარო აქტის საფუძველზე ენიჭება, რაც რეალურად 2013 წელს მოხდა. მინიჭებული კოდი რეესტრში დაცულ გეგმაზე დატანილი ნუმერაციის შესაბამისია. თუ ფართის ნომერი არის 37, კოდიც იქნება 37-ზე დასრულებული. რეესტრში ასევე არსებობს სააღრიცხვო ბარათი, სადაც მითითებულია სართული, ფართი, წინა მესაკუთრე და ახალი მესაკუთრე;

3.13.3. რაც შეეხება საქმეში წარმოდგენილ გეგმა-ნახაზზე გაკეთებულ ჩანაწერებს, ნაბეჭდი სახით ნუმერაცია გაკეთებულია განშლის დროს, არქიტექტორის მიერ, რომლის ხელით ჩასწორება არ შეიძლება, ანუ ხელით მინერის შედეგად უფლების ცვლილება დაუშვებელია. თუ

ცვლილება იქნებოდა საჭირო რეესტრი მოითხოვდა ახალ გეგმას. გეგმაში ცვლილება საჭიროებს არქიტექტურის სამსახურის მიერ დადასტურებას. გეგმაზე მნიშვნელოვანია ნაბეჭდი ნომრები, ხოლო თუ ასეთი ნომრები გადალაგდა ამას კორექტირებული განშლა სჭირდება. გარდა ამისა, თუ არ იქნება მესაკუთრის თანხმობა, ისე გეგმაზე არსებული ნუმერაციის შეცვლა არ შეიძლება;

3.14. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №000754322 დასკვნის თანახმად:

3.14.1. ა) წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში არსებული ს/კ ... უძრავი ქონების საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში არ არის მითითებული მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების ზუსტი მდებარეობა.

ექსპერტიზის მიერ მომზადებული:

I ვარიანტის შესაბამისად, შენობის გეგმაზე მითითებული სათავსოების ნაბეჭდი ნუმერაციის და ფართობის გათვალისწინებით, ამჟამად მოპასუხის მფლობელობაში არსებული ფართი, საჯარო რეესტრში აღრიცხულია მოსარჩელის სახელზე ს/კ ...;

II ვარიანტის შესაბამისად, შენობის გეგმაზე მითითებული სათავსოების ხელით მიწერილი ნუმერაციის გათვალისწინებით, ამჟამად მოპასუხის მფლობელობაში არსებული ფართის აღმოსავლეთ (მარჯვენა) მხარეს არსებული სათავსო, საჯარო რეესტრში აღრიცხულია მოსარჩელის სახელზე ს/კ ...;

3.14.2. ბ) წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში არსებული ს/კ ... უძრავი ქონების საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში არ არის მითითებული მოპასუხის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების ზუსტი მდებარეობა. ექსპერტიზის მიერ მომზადებული:

I ვარიანტის შესაბამისად, შენობის გეგმაზე მითითებული სათავსოების ნაბეჭდი ნუმერაციაში №51 სათავსო არ ფიქსირდება;

II ვარიანტის შესაბამისად, შენობის გეგმაზე მითითებული სათავსოების ხელით მიწერილი ნუმერაციის გათვალისწინებით, ამჟამად მოპასუხის მფლობელობაში არსებული ფართი, საჯარო რეესტრში აღრიცხულია მოპასუხის სახელზე ს/კ ...;

3.14.3. გ) ექსპერტიზის მიერ მომზადებული:

I ვარიანტის შესაბამისად, შენობის გეგმაზე მითითებული სათავსოების ნაბეჭდი ნუმერაციის და ფართობის გათვალისწინებით, ამჟამად მოპასუხის მფლობელობაში არსებული ფართი, საჯარო რეესტრში აღრიცხულია მოსარჩელის სახელზე ს/კ ...;

II ვარიანტის შესაბამისად, შენობის გეგმაზე მითითებული სათავსოების ხელით მიწერილი ნუმერაციის გათვალისწინებით, ამჟამად მოპასუხის მფლობელობაში არსებული ფართი, საჯარო რეესტრში აღრიცხ-

ბულია მოპასუხის სახელზე ს/კ ...

4. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანია იმ საკითხის გარკვევა, მოპასუხე ფლობს თუ არა მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას მდებარე, ქ. ქიათურა, ... სართულზე N37, 25,84 კვ. მ. [ს/კ ...] და აქვს თუ არა მოსარჩელეს მოპასუხის მფლობელობიდან მისი გამოთხოვის საფუძველი.

5. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 170.1 (მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმეკრულებო 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) და 172.1 (მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება) მუხლები.

6. 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. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

7. სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამდენად, უნდა გამოიკვეთოს სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, რათა მოსარჩელეს უფლება ჰქონდეს, ნივთის მისთვის გადაცემა მოითხოვოს (სუსგ-ები: №ას-136-2019, 3.02.2021წ., №ას-1437-2020, 29.01.2021წ., №ას-1274-2020, 24.12.2020წ.).

8. სააპელაციო სასამართლომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) 105-ე მუხლის შესაბამისად, შეამოწმა მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები და მიიჩნია, რომ ექსპერტიზის დასკვნის, სასამართლო სხდომაზე დაკითხული სპეციალისტის ჩვენებითა და საქმეში განთავსებული უძრავი ქონების გეგმანახაზის მიხედვით, დადასტურებულად უნდა ჩაითვალოს, რომ მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენს ქ. ქიათურა, ... მდებარე უძრავ ქონე-

ბაში, მე-2 სართულის გეგმა-ნახაზზე ნაბეჭდი სახით დაფიქსირებული ნუმერაციის შესაბამისად განთავსებული 25, 84 კვ. მ. №37 გამოყოფილი ფართი, რომელსაც მოპასუხე ფლობს.

9. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მტკიცება იმასთან დაკავშირებით, რომ საკუთრების უფლება უნდა განისაზღვროს ხელით მიწერილი ნუმერაციის მიხედვით.

10. სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე დაკითხულმა სპეციალისტმა განმარტა, რომ რეესტრში პირველადი სახით გეგმა-ნახაზის წარდგენა ხდება ნაბეჭდი ნუმერაციით, ხოლო ასეთში ცვლილებისათვის აუცილებელია კანონით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძვლის არსებობა, ამასთან, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე მისი შეცვლა დაუშვებელია.

11. იმის გათვალისწინებით, რომ 2010 წლის 2 და 10 დეკემბერს, მ. ყ-ძესა და მესამე პირს შორის ურთიერთშეთანხმების აქტების გაფორმების დროისათვის საჯარო რეესტრში მოსარჩელის ფართის წინამორბედი მესაკუთრის – ვ. ნ-ლის საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებული იყო ქ. ჭიათურა, ..., მე-2 სართულის გეგმა-ნახაზზე ნაბეჭდი სახით დაფიქსირებული ნუმერაციის შესაბამისად განთავსებული 25,84 კვ. მ. №37 გამოყოფილი ფართი და მინიჭებული ჰქონდა საკადასტრო კოდი ..., ხოლო საქმეში რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც ნაბეჭდი ნუმერაციის შეცვლას დაადასტურებდა წარმოდგენილი არ ყოფილა, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. ყ-ძესა და მესამე პირს შორის გაფორმებული ურთიერთშეთანხმების აქტებით განიკარგა ამჟამად მოსარჩელის საკუთრება, რაც ვერ ჩაითვლება იმ დროისათვის, საჯარო რეესტრში მოსარჩელის ფართის წინამორბედი მესაკუთრის სახელზე უკვე რეგისტრირებულ მონაცემების ცვლილების კანონიერ საფუძვლად.

12. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მოპასუხე, მესაკუთრის ნებართვის გარეშე, ფლობს მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებულ №... საკადასტრო კოდით უძრავ ქონებას – ქ. ჭიათურა, ..., მე-2 სართულის გეგმა-ნახაზზე ნაბეჭდი სახით დაფიქსირებული ნუმერაციის შესაბამისად №37 გამოყოფილ ფართს.

13. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხემ სსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის მართლობიერება დადასტურდებოდა. სსკ-ის 170-ე-172-ე მუხლების თანახმად, მოსარჩელის მოთხოვნა, მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ს/კ ... უძრავი ნივთი მდებარე, ქ. ჭიათურა, ... სართული №2, 25,84 კვ. მ. №37

ფართი და მოსარჩელეს გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში, საფუძვლიანია, ხოლო გასაჩივრებული გადანყვეტილება აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში დაუსაბუთებელი, რაც ამ ნაწილში მისი გაუქმების საფუძველია.

14. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

14.1. სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა მოპასუხემ და, ახალი გადანყვეტილების მიღებით, სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

14.2. კასატორის განმარტებით, მის მიერ წარდგენილი იქნა ვიდეო და წერილობითი მტკიცებულება, რომლითაც დასტურდებოდა რომ მოპასუხის მფლობელობაში არსებული ფართი არ შეესაბამება ზომით რეესტრში მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ ფართს და იყო 21,30 კვადრატი, თავად ექპერტმა გ. რ-ემ აღიარა სასამართლოზე, რომ აზომვისას 5 კვადრატისანი ცდომილება ფართებში შეუძლებელია;

14.3. კასატორის განმარტებით, მონმე ბ. კ-ემ დეტალურად მოახსენა სასამართლოს როგორ მოხდა განშლა და ასევე მიუთითა, რომ თავიდანვე მის გვერდით იყო მესაკუთრე ა. ს-ძე, რაც აღნიშნულია გეგმა ნახაზზე. ასევე მონმეებმა: ბ. კ-ძემ, დ. ს-ძემ და მ. ლ-ძემ ცალსახად დეტალურად დაადასტურეს, რომ აღნიშნულ ფართს მშენებლობის დასრულებიდან გაყიდვამდე ფლობდა და არემონტებდა ა. ს-ძე (მესამე პირი), რომელმაც გაყიდა იგი და ქონება კანონით დადგენილი წესით მოპასუხემ შეიძინა;

14.4. კასატორის განმარტებით, მონმე ბ. კ-ძემ რომელიც ერთ-ერთი პირველი მესაკუთრეა და გამოირჩეოდა დეტალური გადმოცემით, განმარტა რომ სწორედ თავიდანვე თავის მიერ დაბეჭდილი და შემდეგ ხელით ჩასწორებული გეგმა ნახაზით ახდენდა მ. ყ-ძე ფართების გასხვისებას, რადგან ძველი ჩასწორების გარეშე გეგმა-ნახაზის მიხედვით თავიდანვე ვერ აშენდა შენობა-ნაგებობა და ამ ნაბეჭდი ვერსიისგან არსებითად განსხვავებულია რეალური ფართების კონფიგურაცია და მიმდევრობა. ამიტომ სააპელაციო სასამართლოს მტკიცება იმის თაობაზე, რომ ვ. ნ-ს როცა მიჰყიდა მ. ყ-ძემ უძრავი ქონება, მაშინ მხოლოდ ნაბეჭდი ფორმით სარგებლობდა, არის უსაფუძვლო და არ ემყარება არც ერთ მტკიცებულებას, არც – მონმეთა ჩვენებებს;

14.5. დადგენილია, რომ 2006 წლის 31 აგვისტოს ხელშეკრულების საფუძველზე მ. ყ-ძემ გაყიდა, ხოლო ა. ს-ძემ იყიდა მ. ყ-ძესთან საერთო საკუთრებაში არსებული მშენებარე სავაჭრო რიგის მე-2 სართულზე №33-ში განთავსებული 30 კვ. მ არასაცხოვრებელი ფართი ქ. ჭიათურაში, ... 2010 წლის 3 დეკემბრის ურთიერთშეთანხმების აქტის საფუძველზე 2006 წლის 31 აგვისტოს ხელშეკრულებაში შევიდა შესწორება და ნაცვლად №33 ფართისა განისაზღვრა №37, ნაცვლად 30 კვ. მ-ისა

განისაზღვრა 25 კვ. მ.; 2006 წლის 10 დეკემბრის ურთიერთშეთანხმების აქტით შევიდა შესწორება 2006 წლის 31 დეკემბრის ხელშეკრულებაში და ნაცვლად №33 ფართისა განისაზღვრა №51 ფართი, 30 კვ. მ-ის ნაცვლად განისაზღვრა 25 კვ. მ.; 2021 წლის 6 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებაშიც სწორედ 51-ე ფართია მითითებული. გეგმა-ნახაზზე ამ ფართის მესაკუთრედ მითითებულია ა. ს-ძე. ფართის შიდა აზომვის თანახმად, ფართი შეადგენს 21.30 კვ. მ-ს; ფართს აშენებიდან გასხვისებამდე ფლობდა, არემონტებდა და განკარგავდა ა. ს-ძე, ხოლო შემდეგში – მოპასუხე;

14.6. საჩხერის რაიონულ სასამართლოში დადგენილია, რომ უძრავი ქონება 2010 წლის 10 მაისს საჯარო რეესტრში აღირიცხა ვ. წ-ლის სახელზე ს/კ ... დადგენილია, რომ მითითებული უძრავი ქონება 2018 წლის 14 დეკემბერს გაცემული სამკვიდრო მონუმბის საფუძველზე აღირიცხა გ. წ-ის სახელზე, ხოლო 2020 წლის 6 აგვისტოს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა მოსარჩელის სახელზე. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ საქმეში არ არსებობს მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა ან ახლანდელი მესაკუთრის – მოსარჩელის ან წინა მესაკუთრეების: ვ. და გ. წ-ის მიერ, მესამე პირისა და მოპასუხის მფლობელობაში და საკუთრებაში მყოფი სადავო ფართის მფლობელობას ან რაიმე შემხებლობას;

14.7. კასატორის განმარტებით, ვინდიკაციური სარჩელი მოპასუხის მიმართ უსაფუძვლოდ იყო წარდგენილი, მოპასუხემ არაერთხელ შესთავაზა მოსარჩელეს სათანადო მოპასუხედ თ. ა-ძე მოეწვია.

14.8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მოპასუხის საკასაციო საჩივარი, სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, დასაშვებად ცნო არსებითად განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზების, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საკასაციო საჩივრის სამართლებრივი დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ მოპასუხის საკასაციო განაცხადი დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი არგუმენტაციით:

15. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებში და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-

ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები; ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). საკასაციო სასამართლოს შეფასებით კასატორს დასაბუთებული საკასაციო შედავება აქვს წარმოდგენილი.

16. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნა მისი კუთვნილი უძრავი ქონებიდან მოპასუხის მიერ უძრავი ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემაზე იმ გარემოებას დაეფუძნა, რომ მოპასუხე არამართლზომიერად ფლობს და უკანონოდ სარგებლობს ქონებით. მოსარჩელის მოთხოვნის კანონიერების დასადასტურებლად სასამართლომ უნდა შეამოწმოს სსკ-ის 170.1 და 172.1 მუხლებში დადგენილი წინაპირობების არსებობა. თავის მხრივ, მოპასუხემ მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებელი დაუპირისპირა სარჩელს და განმარტა, რომ საკუთარ ნივთს ფლობს, მოსარჩელე კი სხვა ფართზე დავობს.

17. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ის 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 საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ხსენებული საპროცესო პრინციპი სამოქალაქო დავის გადანყვევტის ქვაკუთხედი და თითოეული საპროცესო ნორმა მასთან მჭიდრო კავშირში განიმარტება. საქმის განხილვისას, როგორც ნესი, დავის გადანყვევტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტებს – იურიდიულ ფაქტებს მიუთითებენ მხარეები, ხოლო, მოსამართლე, როგორც ნეიტრალური არბირტი, ვალდებულია წარმართოს შეჯიბრებითობა. ხსენებული პრინციპის დარღვევით მიღებული გადანყვევტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად.

18. შეჯიბრებითობის პრინციპის ერთ-ერთ კერძო გამოვლინებას წარმოადგენს სარჩელისა და შესაგებლის ფორმალური საფუძვლიანობის შემოწმება. აღნიშნული ე.წ საქმის წერილობით მომზადების სტადიადაც მოიხსენიება. ამ დროს მნიშვნელობა ენიჭება მხარეთა მიერ სსკ-ის 178-ე და 201-ე მუხლების დაცვას, კერძოდ, მოსარჩელე ვალდებულია, სარჩელში მიუთითოს კონკრეტული ფაქტები (სსკ-ის 178.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი), ხოლო მოპასუხე ვალდებულია, შესაგებელში

მიუთითოს საკუთარი პოზიცია სარჩელში გადმოცემულ თითოეულ ფაქტთან დაკავშირებით (სსსკ-ის 201.4 მუხლი). სარჩელში გადმოცემული ფაქტების გათვალისწინებით, სასამართლო ადგენს რა სურს მოსარჩელეს და განსაზღვრავს მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს, შესაბამისად, მონმდება სარჩელში გადმოცემულია თუ არა დამფუძნებელი ნორმის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა. სარჩელის ფორმალური გამართულობის შემოწმების შემდგომმა ღირებული შესაგებლის არსებითობის შეფასება და იმის მიხედვით, თუ რომელი ფაქტების მიმართ აქვს მოპასუხეს წარდგენილი არსებითი ხასიათის შედავება, ერთმანეთისაგან გაიმიჯნება სადავო და უდავო ფაქტები და განისაზღვრება მტკიცების საგანი, ხოლო იმის მიხედვით, თუ რომელი ფაქტი შედის მასში, მატერიალური და საპროცესო წესების გათვალისწინებით, ნაწილდება სადავო ფაქტებთან მიმართებაში მტკიცების ტვირთი (იხ. სუსგ №ას-1079-1036-2016, 02.06.2017 წ.). აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ თუ სარჩელი ფორმალურად გაუმართავია, იგი თავშივე უსაფუძვლოა და სასამართლოს მხრიდან უარყოფას ექვემდებარება (იხ. დიდი პალატის გადაწყვეტილება, საქმე №ას-664-635-2016 02.03.2017 წ.).

19. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავოა მოპასუხის მიერ მოსარჩელის კუთვნილი ფართის ფლობის ფაქტი, რაც ვინდუკაციური სარჩელის წარმატების ერთ-ერთი აუცილებელი წინაპირობაა. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებების ფარგლებში, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს, რომ ქ. ჭიათურაში, ... არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეს – მ. ყ-ძეს არაერთხელ აქვს გასხვისებული უძრავი ქონება, მათ შორის მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულია №... საკადასტრო კოდით უძრავი ქონება, რომელიც ზემოხსენებულ მისამართზე მე-2 სართულზე მდებარეობს, №37, 25,84 კვ. მ ფართი. მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 11.08.2020 წელს, ხოლო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი – 06.08.2020 წ.; ამჟამად მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების წინამორბედი მესაკუთრე, ჯერ კიდევ 2010 წლის 6 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ვ. წელი იყო. თავის მხრივ, ვ. წ-ელმა მ. ყ-საგან შეიძინა ამ უკანასკნელის საკუთრებაში არსებული 1646 კვ. მ ფართიდან 25,84 კვ. მ ფართი, სართული მე-2, ოთახი 37. მითითებული უძრავი ქონება, როგორც უკვე აღინიშნა, საჯარო რეესტრში 2010 წლის 10 მაისს აღირიცხა ვ. წ-ლის სახელზე ს/კ ...; ეს ქონება 2018 წლის 14 დეკემბერს გაცემული სამკვიდრო მონმობის საფუძველზე აღირიცხა გ. წ-ის სახელზე, რაც შემდეგ 2020 წლის 6 აგვისტოს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელის საკუთრებად დარეგისტრირდა. ასევე დადგენილია, რომ მოპა-

სუხის (კასატორის) საკუთრების უფლება ქ. ჭიათურა, ..., შ. კ. ... მე-2 სართულზე მდებარე, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, 25 კვ. მ N51 ფართზე, საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2021 წლის 6 მაისიდან არის რეგისტრირებული. მოპასუხის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამონების თარიღი: 06.05.2021 წ.; მოპასუხემ ეს ქონება წინამდებარე დავაში ჩაბმული მესამე პირისაგან ა. ს-ძისაგან შეიძინა. ამ უკანასკნელს კი 2006 წლის 31 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით მ. ყ-სგან ჰქონდა ეს ქონება შეძენილი. მესამე პირსა და მ. ყ-ძეს შორის 2006 წლის 31 აგვისტოს დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მხარეებმა ორჯერ შეიტანეს კორექტირება 2010 წლის 3 დეკემბერს და 7 დეკემბერს. ამ შესწორებების შემდეგ საქმეში ჩაბმული მესამე პირი 11 წელი ფლობდა რეესტრში რეგისტრირებულ საკუთრების უფლების საფუძველზე უძრავ ნივთს, რაც სადავოდ არასოდეს გამხდარა და შემდეგ, ნამდვილი საკუთრების უფლების საფუძველზე, გაასხვისა მოპასუხეზე, რომელიც 2021 წლის 6 მაისიდან დარეგისტრირდა მესაკუთრედ. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს სამართლებრივი შეფასების საგანია რეესტრში რეგისტრირებული მოსარჩელის უფლება ხელყოფილია თუ არა რეესტრში რეგისტრირებული მოპასუხის საკუთრების უფლებით, ანუ მოპასუხე ფლობს თუ არა საკუთარ უძრავ ქონებას, ხომ არ ფლობს სხვის (მესაკუთრის) ქონებას.

20. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში არ არის მითითებული მოსარჩელისა და მოპასუხის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების ზუსტი მდებარეობა. სწორედ ამიტომ საკასაციო სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებით, წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-19 პუნქტში ასახული, საქმეზე დადგენილი გარემოებების მიხედვით, მოსარჩელისა და მოპასუხის საკუთრებებად რეგისტრირებული უძრავი ქონებების განკარგვისას ამ ფართების თავდაპირველმა მესაკუთრემ – მ. ყ-ძემ გამოავლინა გასხვისების ნება, ხოლო მყიდველებმა – შესაბამისი ქონების შეძენის სურვილი. ამ საკითხზე მსჯელობისას პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაასკვნა, რომ საჯარო რეესტრში დაცული და საქმეში, 51-ზე განთავსებული გეგმა ნახაზი წარმოადგენს მ. ყ-ს მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაფორმებისას მისი ნების გამოვლენის ამსახველ ფაქტობრივ დოკუმენტს. საქმეზე დადგენილია და სადავო არ არის, რომ მ. ყ-ძე მთლიანი ნივთის მესაკუთრე იყო და მის ნებაზე იყო დამოკიდებული იდეალური წილის რომელ ფართს, მონაკვეთს გაჰყიდდა. ეს გეგმა მესაკუთრის ერთგვარი სახელმძღვანელო დოკუმენტი იყო. ამ შემთხვე-

ვაში დადგენილია, რომ მესამე პირის კუთვნილ ფართს ჯერ №33 ჰქონდა მინიჭებული, ხოლო შემდეგ – №51. აღნიშნული გარემოებები დადასტურებული აქვთ პირველი ინსტანციის სასამართლოში გამოკითხულ მოწმეებს, რომელთაც საკუთარი ჩვენების მიცემისას განემარტათ კანონით განსაზღვრული პასუხისმგებლობა. მოწმეთაგან მ. ლ-მ განმარტა, რომ 2013 წლიდან მას ჰქონდა მესამე პირის – ა. ს-ძის სახლის გასაღები, რადგან ქონების მესაკუთრე ოჯახთან ერთად თბილისში იყო გადასული. მესამე პირი ჰყიდდა ამ ფართს, აქედან გამომდინარე მოდიოდნენ კლიენტები და მათ ფართს მოწმე აჩვენებდა. მოწმეს ეს ფართი ნანახი აქვს. ამ ფართზე დაზიანებული იყო ფანჯარა, რაც მოწმემ ა. ს-ძეს შეატყობინა. მოწმემ ხელოსანს გადასცა გასაღები, რომელმაც ფანჯარა შეაკეთა. მოწმე დ. ს-ძემ დაადასტურა, რომ მან და მისმა შვილმა დაზიანებული ფანჯარა მინა პაკეტით შეაკეთეს.

21. საკასაციო სასამართლო საქმეში მოთავსებული მტკიცებულებების ერთობლივად შეფასებისთვის ასევე მიუთითებს რაიონული სასამართლოს გადანყევტილებაში აღნიშნულ ბ. კ-ძის ჩვენებაზე, რომელიც ადასტურებს, რომ ამჟამად მოპასუხის კუთვნილი ფართია სწორედ ის ფართი, რომელიც მ. ყ-ძემ მიჰყიდა თავის დროზე მესამე პირს – ა. ს-ძეს და სადაც მესამე პირის დაკვეთით შესრულდა სამუშაოები. დადასტურებულია ყოფილი მესაკუთრის – მ. ყ-ს მიერ მესამე პირისათვის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადაცემული ფართის კონფიგურაცია, მ. ყ-ს საკუთრებაში არსებული ფართის იდეალური წილიდან. ეს ფართი ამჟამად მოპასუხის მფლობელობაში და საკუთრებაში არსებული ფართია – ს/კ ... აღსანიშნავია, რომ მოწმეთა ჩვენებები არაფრითაა გაბათილებული, ამასთან, სააპელაციო სასამართლოში მოწვეული სპეციალისტის განმარტებები და საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნები (სავარაუდო და რამდენიმე შესაძლო ვარიანტის მიხედვით) ვერ აბათილებს საქმეში მოთავსებულ სხვა მტკიცებულებებს და არ ქმნის მოსარჩელის სავინდიკაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს, რადგან მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა, რომ მოპასუხე ფლობს მესაკუთრის უძრავ ნივთს. საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის მიხედვით მოპასუხე იმ უძრავი ნივთის მესაკუთრეა, რომელიც შეძენილი აქვს ამ დავაში ჩაბმული მესამე პირისაგან, ხოლო ეს უკანასკნელი 11 წლის მანძილზე ფლობდა უძრავ ნივთს, სანამ მოპასუხეზე (კასატორზე) გაასხვისებდა და წინამორბედი მესაკუთრის უფლება არ გამხდარა სადავო.

22. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, რომ უპირატესობა უნდა მიენიჭოს ნაბეჭდ მონაცემებს ხელნაწერთან მიმართებით და ამაზე დაყრდნობით დადგენილად უნდა ჩაითვალოს მოპასუხის მიერ მოსარჩელის კუთვნილი ფართის

ფლობის ფაქტი, არ გამომდინარეობს საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან და მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან. სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა მოსარჩელის ვინდიკაციური სარჩელის დასაკმაყოფილებლად სამივე წინაპირობის (მოსარჩელე უნდა იყოს სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე; მოპასუხე უნდა იყოს სადავო უძრავი ნივთის მფლობელი; მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს სადავო უძრავი ნივთის ფლობის უფლება) არსებობის შესახებ მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის (სსსკ-ის 105-ე მუხლი) შედეგი არ არის. ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში სადავო იყო მოსარჩელისა და მოპასუხის კუთვნილი ფართების განლაგება, საკასაციო სასამართლოსათვის საკვანძო საკითხის დასადგენად, ფლობს თუ არა მოპასუხე მოსარჩელის კუთვნილ ფართს, გადამწყვეტი აღმოჩნდა საჯარო რეესტრში დაცული გეგმა-ნახაზისა და მის გარშემო გაკეთებული ექსპერტიზის დასკვნების, მოწმეთა ჩვენებებთან ერთად, ერთობლივად შეფასება. საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებები არ ქმნის სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველს, რადგან მოპასუხის, არათუ მართლზომიერი მფლობელობა, არამედ საკუთრების უფლება დადასტურებულია და ის ვერ გაბათილდება სპეციალისტის იმ განმარტებებით და დასკვნებით, რაც წინამდებარე გადაწყვეტილების 3.13-3.14 პუნქტებშია ასახული, მით უფრო, რომ საქმის მასალების ტ. 1, ს.ფ. 51-ზე არსებული გეგმა-ნახაზი საჯარო რეესტრში შესულია 2006 წელს. გეგმაზე არსებული ხელით მინანქრები როდის არის გაკეთებული არ ირკვევა, შესაძლებელია ის დაარქივების დროს იყოს გაკეთებული. სხვა სახით აღნიშნული გეგმა არ არსებობს; რაც შეეხება კოდების მინიჭებას, იგი სანოტარო აქტის საფუძველზე ენიჭება, რაც რეალურად 2013 წელს მოხდა. მინიჭებული კოდი რეესტრში დაცულ გეგმაზე დატანილი ნუმერაციის შესაბამისია. თუ ფართის ნომერი არის 37, კოდიც იქნება 37-ზე დასრულებული. რეესტრში ასევე არსებობს საალრიცხვო ბარათი, სადაც მითითებულია სართული, ფართი, წინა მესაკუთრე და ახალი მესაკუთრე. დადგენილია, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2020 წლის 11 აგვისტოს, ხოლო მოპასუხის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2021 წლის 6 მაისს, ამასთან, თითოეული მათგანის უფლების დამდგენი საბუთები გამოკვლეულია სააპელაციო სასამართლოს მიერ, ამიტომ ხელით მინანქრი მონაცემები ვერ შეარყევს თითოეული მესაკუთრის რეგისტრირებულ უფლებას და ამ უფლების დამდგენი დოკუმენტების ნამდვილობას.

23. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ვინდიკაციური სარჩელი) მესაკუთრის უფლების დაცვის აღიარებული საშუალებაა. ეს

არის სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ვინდიკაციური სარჩელის არსი საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან მომდინარეობს, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

ამდენად, მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით (იხ. სუსგ №ას-205-198-2012, 06.04.2012წ.).

24. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მსჯელობასა და დასკვნას, რომ მოპასუხე მოსარჩელის საკუთრების არამართლზომიერი მფლობელია, რადგან საქმეში არსებული მტკიცებულებების მიხედვით, მოსარჩელისა და მოპასუხის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, თითოეულს მინიჭებული აქვს უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი (სსკ-ის 311-ე-312-ე მუხლები), ამდენად, ვინდიკაციური სარჩელის დასაკმაყოფილებლად სავალდებულო სამი წინაპირობა არ არის გამოვლენილი, რაც საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების გზით, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია (შდრ. სუსგ-ებს: №ას-707-677-2016, 23.09.2016წ.; №ას-1648-1545-2012 06.09.2013წ.; №ბს-367-363(კ-12), 28.02.2013წ.; №ბს-192-184(კ-13) 16.07.2013წ.; №ბს-359-349(კ-13) 24.04.2014წ.; №ბს-367-363(კ-12), 28.02.2013წ.; №ას-314-299-2013, 17.04.2015წ.; №ას-144-137-2013, 04.05.2015წ.).

25. სსსკ-ის 53.1 მუხლის თანახმად, ვინაიდან საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, კასატორის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება მოწინააღმდეგე მხარეს ეკისრება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 399-ე, 372-ე, 411-ე, 264.3 მუხლებით და

გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. რ. ა-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. მ. ჭ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე ((2/291-2021წ.) საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 19 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც რ. ა-ძეს აეკრძალა მოსარჩელის კუთვნილი ფართით ს/კ ..., ქ. ქიათურა, ე. ნ-ის ქ. №20ა, (სართული 2, №37, 25,84 კვ. მ.) სარგებლობა და სარემონტო სამუშაოების განხორციელება;

5. მ. ჭ-ს რ. ა-ძის სასარგებლოდ, დაეკისროს საკასაციო სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 300 ლარი.

6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

განჩინება საქართველოს სახელით

№ას-381-2024

22 ივლისი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა**

**შემადგენლობა: ზ. ძლიერიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ე. გასიტაშვილი,
მ. ერემაძე**

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. სს „ს. ბ-მა“ (შემდგომ – მოსარჩელე) სარჩელი აღძრა სასამართლოში გ. ჩ-ძის წინააღმდეგ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვისა და მოსარჩელისათვის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემის შესახებ, თუმცა მოგვიანებით დაზუსტებული სარჩელით მოპასუხეებად მიეთითა მ. ხ-ძე (შემდგომ – მოპასუხე) და ლ. ჩ-ი (შემდგომ – მოპასუხის მეუღლე), ხოლო თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 28 აპრილის განჩინებით სარჩელი ბინის მესაკუთრის მიმართ გამოსმობილ იქნა და დარჩა განუხილველად.

სარჩელის საფუძვლები:

2. მოსარჩელის განმარტებით, სადავო უძრავი ნივთი ირიცხება მის სახელზე საკუთრების უფლებით, თუმცა მას ფლობენ მოპასუხეები და ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებენ.

მოპასუხეების პოზიცია:

3. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ 2018 წლის დეკემბრიდან სადავო ბინას ფლობენ კანონიერად, მას შემდეგ, რაც მოპასუხის მეუღლესა და ბინის მესაკუთრეს – გ. ჩ-ძეს (შემდგომ – ბინის მესაკუთრე) შორის დაიდო სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულება. ამ უკანასკნელს მოპასუხისათვის ნასესხები 25 000 აშშ დოლარი არ დაუბრუნებია, რის გამოც მოპასუხე უფლება-მოსილია, ფლობდეს ფართს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 23 ივნისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით სარჩელი მოპასუხის მეუღლის წინააღმდეგ დაკმაყოფილდა, დადგინდა სადავო უძრავი ნივთის გამოთხოვა მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და მოსარჩელისათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი მოპასუხის მიმართ დაკმაყოფილდა, დადგინდა სადავო უძრავი ნივთის გამოთხოვა მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და მოსარჩელისათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა, რაც მოპასუხემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

6. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2024 წლის 24 იანვრის განჩინებით მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

7. სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას. მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას, მისი ნების საწინააღმდეგოდ, ფლობს მოპასუხე.

8. სააპელაციო პალატამ, პირველ რიგში აღნიშნა, რომ აპელანტის არგუმენტაციის თანახმად, ის თავდაპირველად, მართლაც, ფლობდა სადავო ფართს, თუმცა შემდგომში, 2021 წლის ნოემბრიდან აღარ ცხოვრობს სადავო მისამართზე და არ აქვს რაიმე შემხებლობა სადავო ნივთთან. აპელანტმა მიიჩნია, რომ შეცვლილი ფაქტობრივი ვითარების გამო, მოსარჩელემ ხელახლა უნდა დაადასტუროს, რომ სადავო ნივთი

იმყოფება მოპასუხის მფლობელობაში. წინააღმდეგ შემთხვევაში, აპელანტი არ შეიძლება მიჩნეული იქნეს სათანადო მოპასუხედ.

9. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საქმის გადანაცვლისათვის მნიშვნელოვანია შეფასდეს, ერთი მხრივ, მართებულად იქნა თუ არა დადგენილად ცნობილი ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ნივთი იმყოფება მოპასუხის მფლობელობაში, მეორე მხრივ, იმის გათვალისწინებით, რომ მფლობელობის ფაქტი თავისი ბუნებით განგრძობითი ხასიათისაა, არსებითი მნიშვნელობა აქვს საკითხს, ეკისრება თუ არა მოსარჩელეს ერთი და იმავე ფაქტის მრავალჯერადი მტკიცების ტვირთი, რათა დროის მიმდინარე მონაკვეთში მოპასუხის მხრიდან მფლობელობა ხელახლა დადასტურდეს. აღნიშნულის შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა საქმის მხოლოდ იმ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებზე, რომლებსაც სადავო საკითხის შესაფასებლად გადამწყვეტი მნიშვნელობა გააჩნია.

10. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ვინდიკაციური სარჩელი) მესაკუთრის უფლების დაცვის აღიარებული საშუალებაა. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ვინდიკაციური სარჩელის არსი საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან მომდინარეობს, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკის თანახმად, ვინდიკაციური სარჩელის დასაკმაყოფილებლად, კუმულაციურად, სამი წინაპირობა უნდა არსებობდეს: მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრე უნდა იყოს, მოპასუხე სადავო ქონებას უნდა ფლობდეს და მას ამ ნივთის ფლობის უფლება არ უნდა ჰქონდეს (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 23 სექტემბრის განჩინება საქმეზე ას-707-677-2016). იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება სამივე გარემოების არსებობა სარჩელი საფუძვლიანია, შესაბამისად, პალატამ მნიშვნელოვნად მიიჩნია დასახელებული ელემენტების ცალკე გამოკვლევა.

11. საკასაციო სასამართლოს პრაქტიკით დადგენილია, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის შემთხვევაში, მტკიცების საგანში შემავალი სამი ელემენტიდან (მოსარჩელის საკუთრების უფლების არსებობა ნივთზე; ამ ნივთის მოპასუხის მფლობელობაში ყოფნა; მოპასუხის მიერ ნივთის არამართლზომიერი ფლო-

ბა) პირველი ორის დადასტურების ვალდებულება მოსარჩელეს ეკისრება, ხოლო მესამე ელემენტზე მას მითითების ვალდებულება გააჩნია. საპროცესო კანონმდებლობა ადგენს მხარის სრულ უფლებას, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის ფარგლებში (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომ – სსსკ) მე-3 და მე-4 მუხლები), თავისუფლად წარადგინოს მტკიცებულებები, რომლებიც, მისი შეფასებით, მისი პოზიციის მართებულობას ადასტურებენ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 10 ივნისის განჩინება საქმეზე ას-453-435-2016.)

12. სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომ – სსკ) 183-ე და 311-ე მუხლების დანაწესებზე და განმარტა, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

13. სამოქალაქო საპროცესო სამართლის მიზნებისათვის, კანონმდებლობა ადგენს დასაშვები მტკიცებულებების ნუსხას. სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და ადგენს ვალდებულ პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი სათანადო გარემოებებზე მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა დაადასტუროს.

14. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. ამრიგად, მოსარჩელის მტკიცების საგანში შემავალი პირველი ელემენტი – უძრავ ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით.

15. რაც შეეხება სადავო საკითხის გადასაწყვეტად მნიშვნელოვან მეორე ელემენტს – მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული ნივთის მოპასუხის მფლობელობაში ყოფნას, ამ მიმართებით, პალატა დაეთანხმა ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას და საგულისხმოდ მიიჩნია თავად მოპასუხე მხარის შესაგებელი, სადაც, სარჩელის უარყოფის მიზნით, მოპასუხეებმა მიუთითეს, რომ 2018 წლის დეკემბრიდან უძრავი ნივთი მოპასუხის მფლობელობაში იმყოფება მართლზომიერად, ბინის მესაკუთრესა და მოპასუხის მეუღლეს შორის 2018 წლის 5 დეკემბერს დადებული სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

16. სსსკ-ის 131-ე მუხლის თანახმად, საპროცესო სამართლის თეორიაში აღიარების განსაკუთრებული მნიშვნელობა განმარტებულია იმ-

გვარად, რომ ფაქტს, რომელსაც უნდა ადასტურებდეს დავის სუბიექტი, ადასტურებს მისი მოწინააღმდეგე მხარე. ფაქტის აღიარების დროს მხარე ცნობს დავის კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას, რაც სასამართლომ შეიძლება საკმარის საფუძვლად მიიჩნიოს გადაწყვეტილების გამოტანისას და დაეყრდნოს ამ აღიარებას (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 13.11.2015წ. გადაწყვეტილება, საქმეზე №ას-373-354-2015).

17. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოპასუხის მიერ სადავო ფართის ფლობის თაობაზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა დაეფუძნა მოსარჩელის შესაბამის მითითებასა და მოპასუხის მხრიდან ფაქტის დადასტურებას. სსსკ-ის 131-ე მუხლის დანაწესზე დაყრდნობით, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას. პალატამ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა და მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონება მოპასუხის მფლობელობაშია, დადასტურებულ იქნა თავად მოპასუხე მხარის მიერ. აპელანტის არგუმენტაცია, იმის თაობაზე, რომ იგი თავდაპირველად, მართლაც, ფლობდა სადავო ფართს, თუმცა შემდგომში, შეცვლილი ფაქტობრივი ვითარების გამო, მოსარჩელემ ხელახლა, კიდევ ერთხელ უნდა დაადასტუროს მოპასუხის მფლობელობაში სადავო უძრავი ქონების არსებობა, ვერ იქნება გაზიარებული სააპელაციო პალატის მიერ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

18. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელე მიუთითებს მოპასუხის მხრიდან სადავო უძრავი ქონებით უკანონო სარგებლობასა და ხელშეშლაზე, რაც დადასტურებულ იქნა მოპასუხის შესაგებლითაც, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოპასუხის მტკიცების ტვირთს განეკუთვნებოდა ისეთი მტკიცებულებების წარდგენა, რაც გააქარწყლებდა სარჩელში მითითებულ გარემოებებსა და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილად ცნობილ ფაქტებს. აპელანტმა ასეთი მტკიცებულებები სასამართლოს ვერ წარუდგინა.

19. სსსკ-ის 133-ე მუხლის თანახმად, მხარეს შეუძლია, სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გამოტანამდე გააქარწყლოს (უარყოს) თავისი აღიარება, თუ დაამტკიცებს, რომ ეს აღიარება იყო შეცდომის შედეგი და განპირობებული იყო ისეთი გარემოებით, რომელიც ცნობილი გახდა მისთვის აღიარების შემდეგ, ანდა მასზე ფსიქიკური თუ ფიზიკური ზე-

მოქმედებით, რომელიც გამორიცხავდა მის თავისუფალ ნებას.

20. ამრიგად, კანონი ფაქტის აღიარების გაქარწყლების შესაძლებლობას უშვებს, თუმცა მხოლოდ ისეთი გარემოებების არსებობის პირობებში, როგორიცაა შეცდომა, რომელიც აღიარების შემდეგ გახდა ამლიარებლისათვის ცნობილი, ანდა ფსიქიკური, თუ ფიზიკური ზემოქმედება, რომელიც აღიარების დროს მის თავისუფალ ნებას გამორიცხავდა. მართოდენ დაუფიქრებელი, გაუაზრებელი აღიარება, იურიდიული კონსულტაციის გარეშე, გაკეთებული აღიარება, როდესაც მხარეს არ ესმოდა აღნიშნული აღიარების სამართლებრივი შედეგები, აღიარების გაქარწყლების წინაპირობას არ წარმოადგენს (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 02.03.2012 განჩინება, საქმეზე №ას-47-45-2012).

21. სააპელაციო სასამართლომ ხაზგასმით აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხეს სსსკ-ის 133-ე მუხლით გათვალისწინებული საპროცესო საშუალებით არ უსარგებლია. მოპასუხე მხარემ მის მიერ შესაგებელში დადასტურებული გარემოების – მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მის მფლობელობაში ყოფნის ფაქტის გასაქარწყლებლად, სააპელაციო საჩივარში მიუთითა მხოლოდ იმ გარემოებაზე, რომ მისი რეგისტრირებული მისამართი განსხვავდება სადავო საცხოვრებელი სახლის მისამართისაგან. საგულისხმოა, რომ აღნიშნული გარემოების დადასტურებას მოპასუხე მხარე შეეცადა სააპელაციო საჩივარზე თანდართული სსსკ თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის წარმოდგენით.

22. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა შესაგებლის წარდგენის შემდეგ სადავო ქონების მოპასუხის მფლობელობიდან გასვლის ფაქტის დასადასტურებლად დასახელებული არგუმენტი, რადგან, მხარეს მისი მსჯელობის გაზიარების მიზნებისთვის სხვა დამაჯერებელ არგუმენტებსა და მტკიცებულებებზე უნდა მიეყრდნობინა. სასამართლოში საქმის განხილვის არცერთ ეტაპზე მოპასუხეს სადავო გარემოების დამადასტურებელი დამაჯერებელი მტკიცებულება არ წარუდგენია, აღნიშნული ფაქტის სამტკიცებლად ეს უკანასკნელი მხოლოდ მისი ახსნა-განმარტებით შემოიფარგლა, რაც მის სასარგებლოდ გადანყვებილების მიღებას საფუძვლად ვერ დაედება, ვინაიდან, მოპასუხე თავად პროცესის შედეგით დაინტერესებული მხარეა და მხოლოდ მისი ზეპირი განცხადება, თუ ის რელევანტური მტკიცებულებებით არ არის გამყარებული, ობიექტურობისა და მიუკერძოებლობის ტესტს ვერ ლახავს.

23. ამრიგად, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება აპელანტის აქვს დაკავებული.

24. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის არგუმენტაცია

მის არასათანადო მოპასუხეობასთან დაკავშირებით და დამატებით განმარტა, რომ სამოქალაქო საპროცესო სამართლის ერთ-ერთი ფუძემდებლური პრინციპია დისპოზიციურობა, რაც გულისხმობს ყოველი პირის შესაძლებლობას, თავად გადაწყვიტოს, ვის მიმართ გააჩნია/წარადგინოს პრეტენზია თავისი დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის პრეტენზიის ადრესატი მხოლოდ ერთი ფიზიკური პირი – მოპასუხეა (სუსგ 23.02.2018 საქმე №ას-128-128-2018; სუსგ 29.11.2017წ. საქმე №ას-1338-1258-2017).

25. ამდენად, სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ სახეზეა ვინდუკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისთვის საჭირო სამი წინაპირობიდან ორი, კერძოდ: მოსარჩელე უძრავი ქონების მესაკუთრეა, მოპასუხე კი მის უძრავ ქონებას ფლობს. რაც შეეხება მესამე ელემენტის არსებობის დადგენას, კერძოდ, გააჩნია თუ არა მოპასუხეს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი, პალატამ აღნიშნა, რომ სსსკ-ით დადგენილი მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტით (მე-4, 102-ე-103-ე მუხლები) მოპასუხეს ეკისრება სადავო უძრავ ნივთზე მართლზომიერი მფლობელობის მტკიცების ტვირთი.

26. სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტურონ მათი პოზიციის გასამყარებლად მითითებული გარემოებების არსებობა. კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, რომელიც ადგენს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების სპეციფიკურ წესს, მოსარჩელეს ევალება სასარჩელო განცხადებაში ასახული ფაქტების მტკიცება, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისაგან თავდაცვის მიზნით, ქმედითად უარყოს მოსარჩელის არგუმენტები, წარადგინოს იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხოლოდ მოპასუხის ზეპირი განმარტება მოსარჩელის პოზიციას ვერ გადანონის და მხარისათვის არახელსაყრელ მატერიალურ-სამართლებრივ შედეგს გამოიწვევს.

27. სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

28. განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ჩანაწერების საფუძველზე სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ მოსარჩელე არის მე-

საკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი უფლებრივი შებოჭვისთვის. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია, სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. აღნიშნული გარემოებები კი, სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სასარჩლო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია. ამავ ე კოდექსის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამდენად, ვინაიდან დადასტურდა 170-ე-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობა, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად დააკმაყოფილა სარჩელი.

29. სააპელაციო სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აზვაციის თანახმად, 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 მე-19 მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.

კასატორის მოთხოვნა და საფუძვლები:

30. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე მოპასუხემ შეიტანა საკასაციო საჩივარი, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით:

31. კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ მოპასუხეს პირველი ინსტანციის სასამართლოში არ დაუდასტურებია ფაქტი, თითქოს სადავო ბინა მოპასუხეს აქვს კანონიერ მფლობელობაში 2018 წლის დეკემბრიდან. 2021 წლის 18 ოქტომბერს შედგენილი შესაგებლით მოპასუხემ დაადასტურა, რომ სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოპასუხე სადავო ბინაში ცხოვრობდა 2021 წლის ნოემბრამდე. აღნიშნული პერიოდის შემდეგ მოპასუხეს დასახელებულ ქონებასთან შე-

ხება არ ჰქონია. შესაბამისად, იგი არასათანადო მოპასუხეა. ამდენად, მოსარჩელემ მტკიცების ტვირთი ვერ დაძლია და სათანადო მტკიცებულების წარდგენის გზით ვერ დაადასტურა, რომ მოპასუხე 2021 წლის ნოემბრიდან კვლავ ფართის მფლობელია.

32. კასატორმა მიიჩნია, რომ სსსკ-ის 85-ე მუხლის საფუძველზე საპელაციო პალატას უნდა შეეცვალა მოპასუხე სათანადო მოპასუხით, რისი განუხორციელებლობის პირობებში სარჩელი უკანონოდ დაკმაყოფილდა.

33. კასატორმა მიუთითა №2/37 129-22 სამოქალაქო საქმეზე და აღნიშნა, რომ იმავე ვითარებაში საქალაქო სასამართლომ არ დააკმაყოფილა სავინდიკაციო სარჩელი.

34. კასატორი არ დაეთანხმა საპელაციო პალატის მოსაზრებას, რომ მოცემულ საქმეში მხოლოდ ერთი მოპასუხეა, რადგან თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2023 წლის 23 ივნისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით ვინდიკაციური სარჩელი დაკმაყოფილდა მოპასუხის მეუღლის წინააღმდეგ.

35. კასატორმა ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ 2023 წლის 28 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელემ სადავო ქონება მიჰყიდა ბინის თავდაპირველ მესაკუთრეს, ხოლო 2024 წლის 2 თებერვლის ჩუქების ხელშეკრულებით ბინის მესაკუთრემ დასახელებული ქონება აჩუქა ს. ჩ-ძეს (შემდგომ – ბინის ახალი მესაკუთრე).

36. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2024 წლის 27 მარტის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

37. საკასაციო სასამართლოს 2024 წლის 26 აპრილის განჩინებით საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საფუძველით. ამავე განჩინებით დადგინდა საქმის განხილვა ზეპირი მოსმენის გარეშე, რის შესახებაც მოდავე მხარეებს ეცნობათ კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

38. ამავე სასამართლოს 2024 წლის 23 მაისის განჩინებით უძრავი ქონების შემძენის – ს. ჩ-ძის (ახალი მესაკუთრის) შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და იგი, როგორც სადავო ფართის ამჟამინდელი რეგისტრირებული მესაკუთრე, ცნობილ იქნა მოსარჩელის უფლებამონაცვლედ.

სამოტივაციო ნაწილი:

39. საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, წარმოდ-

გენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლები, გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ მოპასუხის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

40. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგ – სსსკ-ი) 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის დისპოზიციიდან გამომდინარე (საკასაციო სასამართლო ამონებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. საკასაციო სასამართლოს არ შეუძლია თავისი ინიციატივით შეამოწმოს საპროცესო დარღვევები, გარდა 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტებისა), საკასაციო პალატის შეფასების საგანი იქნება კასატორის შედავებების საფუძვლიანობა, კერძოდ, კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ემყარება კანონდარღვევას, რადგან სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მნიშვნელოვანი მატერიალური და საპროცესო ნორმების დარღვევით.

41. სსსკ-ის 393-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო საჩივარი შეიძლება ეფუძნებოდეს მხოლოდ იმას, რომ გადაწყვეტილება კანონის დარღვევითაა გამოტანილი. სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ: არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; არასწორად განმარტა კანონი. საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა მხოლოდ მაშინ შეიძლება, გახდეს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, თუ ამ დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი.

42. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე, საკასაციო პალატისათვის სავალდებულოა სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი გარემოებები, კერძოდ, სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას. მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას, მისი ნების საწინააღმდეგოდ, ფლობს მოპასუხე.

43. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს ვალდებულებაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბ-

სტრაქტული აღწერილობა, რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია, დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი ნაწიამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას.

44. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის განმსაზღვრელია სარჩელში მითითებული ფაქტები და გარემოებები. სარჩელის ინდივიდუალიზაცია სარჩელის ელემენტების მეშვეობითაა შესაძლებელი. სსსკ-ის მე-3, მე-4, 83-ე და 178-ე მუხლების ანალიზით შესაძლებელია, დავასკვნათ, რომ სარჩელი შედგება ორი ელემენტისგან: სარჩელის საგნისა და სარჩელის საფუძვლისგან. სარჩელის საგანია მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისადმი (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი), ხოლო სარჩელის საფუძველი – კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი). საქმის გარემოებათა ანალიზის საფუძველზე მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის დადგენა და მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის მოძიება კი, სამართლოს ვალდებულებაა.

45. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ წინამდებარე საქმეზე წარმოდგენილია რა სავინდიკაციო სარჩელი, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი. სავინდიკაციო სარჩელი ეფუძნება იმ მოცემულობას, რომ მესაკუთრეს, რომელსაც ჩამოერთვა მფლობელობა, შეუძლია ნივთი მოითხოვოს მფლობელისაგან, რომელიც არაკეთილსინდისიერად აკავებს ნივთს. საკუთრების უფლებამ ნივთზე სრული ბატონობა უნდა უზრუნველყოს, მათ შორის ფაქტობრივი ბატონობა – მფლობელობის სახით. ცხადია, მესაკუთრეს სხვა უფლებამოსილებებთან ერთად აქვს მფლობელობის უფლება, და თუკი მოხდება საკუთრების მფლობელობის ჩამორთმევა, მას შეუძლია არაუფლებამოსილ მფლობელს სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება (იხ.: თამარ ზარანდია, სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, მეორე შვესებული გამოცემა, 2019წ., გვ. 245).

46. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამარ-

თლომ საქმეში – მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №6833/74, სტრას-ბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

47. სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას დამატებითი №1 ოქმის პირველი მუხლის მიხედვით, დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ (იხ. იონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ, დიდი პალატა, №48939/99, §124, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2004-XII და პრინცი ჰანს-ადამ II ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ; დიდი პალატა, №42527/98, § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2001-VIII).

48. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი 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.

49. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, 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. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (მდრ: სუსგ-ები: №789-2023, 29 სექტემბერი, 2023 წ; №ას-

1005-2013, 03 ოქტომბერი, 2023 წ.; №ას-1004-2023, 03 ოქტომბერი, 2023 წ.; №766-2023, 05 ოქტომბერი, 2023 წ.; №1146-2023, 11 ოქტომბერი, 2023 წ.; №997-2023, 25 ოქტომბერი, 2023 წ.).

50. პირის მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევა უნდა ემყარებოდეს ფაქტობრივ საფუძველს და სამართლებრივად ვარგის მტკიცებულებებს. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-8 მუხლი არ შეიძლება განიმარტოს, როგორც პირის უფლების აღიარება, უზრუნველყოფილი იყოს საცხოვრისით (ჩეპმენი გაერთიანებული სამეფოს წინააღმდეგ (*Chapman v. the United Kingdom*), განაცხადი ნო. 27138/95, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს დიდი პალატის 2001 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილების პუნქტი 99) ან როგორც პირის უფლება, იცხოვროს გარკვეულ ადგილას (გარიბი ნიდერლანდების წინააღმდეგ (*Garib v. the Netherlands*), განაცხადი ნო. 43494/09, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს დიდი პალატის 2017 წლის 6 ნოემბრის გადაწყვეტილების პუნქტი 141). კონვენციის მე-8 მუხლის ძალით სახელმწიფოზე დაკისრებულ პოზიტიურ და ნეგატიურ ვალდებულებებს შორის გამყოფი ზღვარი ხშირად რთული დასადგენია. შესატყვისი პრინციპები მსგავსია. ორივე შემთხვევაში უნდა დამყარდეს სამართლიანი წონასწორობა კონფლიქტურ ინტერესებს შორის. ევროპული სასამართლო მოითხოვს, რომ პირებს უნდა შეეძლოთ, გონივრულად განჭვრიტონ, სულ მცირე, იურისტის რჩევით, რომ მათზე შეიძლება კანონის მოქმედება გავრცელდეს“ (იხ. საცხოვრისის უფლება /საერთაშორისო სტანდარტებისა და პრაქტიკის მიმოხილვა/; ავტორი – ნანა მჭედლიძე; 2019; 38-39; რედაქტორი – ნინო კალატოზიშვილი).

51. საკასაციო სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლზე და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის დანაწესზე, რომლითაც განსაზღვრულია საკუთრების უფლების შინაარსი. „სამართლებრივი სახელმწიფო ეფუძნება ადამიანის, როგორც უმთავრესი ფასეულობის არა მხოლოდ აღიარებას, არამედ რეალურ უზრუნველყოფას ძირითადი უფლებებით სრულყოფილად და ეფექტურად სარგებლობის გარანტიების გზით. ფასეულობათა კონსტიტუციური სისტემა დაფუძნებულია ძირითადი უფლებების პრიორიტეტსა და პატივისცემაზე“ (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2009 წლის გადაწყვეტილება საქმეზე №2/3/423.) „საქართველოს კონსტიტუციით დაცულია არა მხოლოდ საკუთრება, არამედ მისი შეძენაც და გასხვისებაც. საკუთრების შინაარსსა და ფარგლებს განსაზღვრავს არა კანონი, არამედ სამართლებრივი წესრიგი“ (იხ. ბ. ზოიძე, საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007, გვ.97).

52. „საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშეც

შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. საკუთრების უფლება არა მარტო ინდივიდის არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას“ (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე №1/2/384). ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მენარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე №3/1/512). „საქართველოს კონსტიტუციით დაცვის სუბიექტია კერძო პირთა საკუთრება, როგორი ფუნქციური დატვირთვაც არ უნდა ჰქონდეს მას, სამენარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად იქნება გამოყენებული თუ არასამენარმეო მიზნებისათვის. საკუთრება უპირობოდ დაცული ფასეულობაა, იმის მიუხედავად, თუ რა ღირებულების მფლობელობაა სახეზე და რა სოციალური ტვირთის მატარებელია იგი“ (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №1/2/411).

53. „საკუთრების განკარგვის თავისუფლებასთან გვაქვს საქმე, როცა ეს განკარგვა მესაკუთრის თავისუფალი ნების შედეგად ხდება და იგი წარმოადგენს სუვერენული უფლების რეალიზაციის გამოვლინებას“ (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე №1/2/384). „საქართველოს კონსტიტუციით დაცულია მხოლოდ კანონიერი გზით მოპოვებული საკუთრება. საკუთრება კანონიერად მაშინ ჩაითვლება, თუ ის შეძენილია კანონის მოთხოვნათა დაცვით“ (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2005 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე №2/5/309). „საკუთრების კანონისმიერი თუ სახელშეკრულებო ბოჭვის ნებისმიერ შემთხვევაში საკუთრების არსება უნდა შენარჩუნდეს და მისი შინაგანი შინაარსი არ უნდა დაზიანდეს“ (იხ. ბ. ზოიძე, საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007, გვ.105).

54. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამასთან, უნდა გამოიკვეთოს სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, რათა მოსარჩელეს უფლება ჰქონდეს, ნივთის მის-

თვის გადაცემა მოითხოვოს (შდრ: სუსგ-ები: №ას-1076-2023, 13 ოქტომბერი, 2023 წ; №ას-759-2023, 24 ივლისი, 2023 წ; №ას-1578-2020, 26 იანვარი, 2023; №ას-1437-2020, 24 დეკემბერი, 2020წ., №ას-1274-2020, 31 თებერვალი, 2020წ.).

55. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ, დააზუსტა მოპასუხეთა წრე და ასეთად მიუთითა მოპასუხე თავის მეუღლესთან ერთად. მოპასუხის მეუღლის მიმართ სარჩელი დაკმაყოფილდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 23 ივნისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით.

56. საქმის მასალებში წარმოდგენილი 2023 წლის 28 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ სადავო უძრავი ნივთი კვლავ ბინის ყოფილი მესაკუთრის სახელზე აღირიცხა. მითითებულის საფუძველად დასახელებულია ამავე თარიღის ნასყიდობის ხელშეკრულებები. 2024 წლის 5 თებერვლის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე კი, სადავო ფართი ბინის მესაკუთრემ აჩუქა ბინის ახალ მესაკუთრეს. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2024 წლის 23 მაისის განჩინებით ეს უკანასკნელი ცნობილ იქნა მოსარჩელის უფლებამონაცვლედ.

57. მოპასუხე კასატორის ძირითადი საკასაციო პრეტენზია იმას ეფუძნება, რომ იგი წარმოადგენს არასათანადო მოპასუხეს, კერძოდ, კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ მოპასუხეს პირველი ინსტანციის სასამართლოში არ დაუდასტურებია ფაქტი, თითქოს სადავო ბინა მოპასუხეს აქვს კანონიერ მფლობელობაში 2018 წლის დეკემბრიდან. 2021 წლის 18 ოქტომბერს შედგენილი შესაგებლით მოპასუხემ დაადასტურა, რომ სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მოპასუხე სადავო ბინაში ცხოვრობდა 2021 წლის ნოემბრამდე. აღნიშნული პერიოდის შემდეგ მოპასუხეს დასახელებულ ქონებასთან შეხება არ ჰქონია. შესაბამისად, იგი არასათანადო მოპასუხეა. ამდენად, მოსარჩელემ მტკიცების ტვირთი ვერ დაძლია და სათანადო მტკიცებულების წარდგენის გზით ვერ დაადასტურა, რომ მოპასუხე 2021 წლის ნოემბრიდან კვლავ ფართის მფლობელია.

58. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო პრეტენზიები წარმოდგენილია, სააპელაციო სასამართლოს მიერ როგორც საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დადგენისას საპროცესო სამართლებრივი ნორმების დარღვევის საფუძველით [სსსკ-ის 102-ე, 103-ე, 105-ე, 407.1 და 393-ე მუხლის მე-3 ნაწილი], ასევე მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების არასწორი გამოყენების საფუძველით.

59. საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის აღნიშნულ პრეტენზიას შემდეგ გარემოებათა გამო:

60. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება, უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. ამიტომაც, ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება მოდავე მხარეებს შორის.

61. მტკიცების ტვირთზე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება.

62. მტკიცების ტვირთი – ესაა სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი – ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს.

63. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კრიტერიუმი, რომლითაც უნდა იხელმძღვანელოს სასამართლომ იმისათვის, რომ სწორად განსაზღვროს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტებიდან, თუ რომელი ამართლებს სამართლებრივად მხარეთა მოთხოვნებს (შესაგებელს) და რომელი არა, ესაა – სარჩელის საგანი (მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსი), მოპასუხის შესაგებელი და შესაბამისი მატერიალურ სამართლებრივი ნორმა.

64. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებებიდან ერთი ნაწილი უნდა დაამტკიცოს მოსარჩელემ, მეორე ნაწილი – მოპასუხემ. ამასთან, მტკიცების ტვირთის განაწილების

საფუძველზე, მოსარჩელე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს და პირიქით, მოპასუხე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ინსტიტუტი მიუთითებს არა მარტო იმაზე, თუ რომელმა მხარემ რა ფაქტები უნდა დაადგინოს, არამედ იმაზეც, თუ რომელი ფაქტების დადგენის მოვალეობისაგან თავისუფლდება ესა თუ ის მხარე. შესაბამისად, მოსარჩელემ, როგორც წესი, უნდა დაამტკიცოს ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველს, ხოლო მოპასუხემ კი – ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს (იხ. ჰ. ბოელინგი, ლ. ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე გადანაცვეტილებათა მიღების მეთოდისა, თბ., 2003, 64).

65. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო არაერთ გადანაცვეტილებაში უთითებს, რომ ეროვნული სასამართლოს გადანაცვეტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილი არგუმენტების ძირითად ასპექტებს (იხ., გადანაცვეტილება საქმეზე Ruiz Torija v. Spain, §§ 29-30). შესაბამისად, უფლება მოსმენაზე მოიცავს არა მხოლოდ სასამართლოს წინაშე არგუმენტების წარდგენის შესაძლებლობას, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გადანაცვეტილების დასაბუთებაში მიუთითოს მიზეზები, რომელთა საფუძველზეც გაიზიარა ან უარყო შესაბამისი არგუმენტები. სასამართლომ შეიძლება აუცილებლად არ მიიჩნიოს იმგვარ არგუმენტებზე პასუხის გაცემა, რომლებიც ამკარად არარელევანტური, დაუსაბუთებელი ან სხვაგვარად დაუშვებელია მსგავსი არგუმენტების მიმართ არსებული სამართლებრივი დებულებების ან მყარად დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე, თუმცა, ყველა გადანაცვეტილება უნდა იყოს ნათელი და საქმეში მონაწილე მხარეებს შესაძლებლობას უნდა აძლევდეს გაიგონ, თუ რატომ გაითვალისწინა სასამართლომ მხოლოდ კონკრეტული გარემოებები და მტკიცებულებები (იხ., გადანაცვეტილება საქმეზე Seryavin and Others v. Ukraine §§ 55-62). სასამართლოს აქვს ვალდებულება, სათანადოდ იმსჯელოს მხარეთა მიერ წარდგენილ დოკუმენტებზე, არგუმენტებსა და მტკიცებულებებზე (იხ. Kraska v. Switzerland, § 30; Van de Hurk v. the Netherlands, § 59; Perez v. France, § 80). ამასთან, მხარეებს უნდა ჰქონდეთ არა მხოლოდ იმის შესაძლებლობა, რომ იცოდნენ იმ მტკიცებულებათა შესახებ, რომლებიც მათ სჭირდებათ თავიანთი სარჩელის წარმატებისათვის, არამედ იცოდნენ და ჰქონდეთ კომენტარის გაკეთების საშუალება ყველა იმ მტკიცებულებასთან და მოსაზრებასთან დაკავშირებით, რომლებიც წარდგენილია სა-

სამართლოს აზრის ფორმირებაზე ზეგავლენის მოხდენის მიზნით (იხ. *Milatova and others v. The Czech republic* §59; *niderost-huber v. Switzerland*, § 24; *k.s. v. finland* § 21).

66. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირის არამართლზომიერ მფლობელობაში (შდრ: სუსგ-ები: №ას-460-2024, 14 ივნისი, 2024 წ; №ას-1005-2023, 03 ოქტომბერი, 2023 წ., პ.39; №ას-709-2022, 30 სექტემბერი, 2022).

67. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, აღნიშნული დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიმართაც, ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ჩათვალა, რომ აპელანტი სადავო უძრავ ქონებას ფლობს. რაც შეეხება ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთ აუცილებელ პირობას, რომ მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება, საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ მოპასუხემ სსსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის მართლზომიერება დადასტურდებოდა.

68. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ წარადგინა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლითაც დაადასტურა საკუთრების უფლების არსებობა სადავო ქონებაზე. ასევე, საქმეში არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე დადგინდა, რომ მოპასუხე ფიზიკური პირი ფლობს სადავო უძრავ ნივთს. შესაბამისად, სწორედ მოპასუხე მხარეს ეკისრებოდა იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ მისი მფლობელობა მართლზომიერია. აღნიშნული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულება კი მან სასამართლოს ვერ წარუდგინა (შდრ: სუსგ: №ას-33-2012, 11 მარტი, 2021 წ.); აქვე საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოპასუხის მიერ თუნდაც გადანყვეტილების გასაჩივრების ინტერესი ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ ის ფლობს სადავო უძრავ ნივთს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ბუნებრივია, სამართალწარმოების შედეგით ვერ იქნებოდა დაინტერესებული, რადგანაც მის მიმართ ვერ მოხდებოდა გადანყვეტილების აღსრულება (შდრ. სუსგ-ები: №ას-850-2019, 26 ივლისი, 2019 წ., №ას-541-2020, 25 მაისი, 2021 წ. პ.14; №ას-1314-2022, 16 თებერვალი, 2023 წ.).

69. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება მოპასუხის, როგორც ფიზიკური პირის უკანონო მფლობელობიდან სადავო უძრავი ნივთის გამოთხოვის და მოსარჩელისთვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის ნაწილში, დასაბუთებელია და არ არსებობს მისი გაუქმების კანონმდებლობით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძველი.

70. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ყოველი უფლება, მათ შორის, საპროცესო სამართლებრივი, გამოყენებული უნდა იქნეს მართლზომიერად და კეთილსინდისიერად. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას და აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეზე არ ვლინდება საპროცესო ნორმების დარღვევა. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე არ არის განხილული საპროცესო დარღვევებით, კასატორმა ვერ დაამტკიცა თავისი მოთხოვნის დასაბუთებულობა და ვერ მიუთითა რაიმე ისეთ საპროცესო დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო, არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის სამართლებრივ შედეგზე.

71. სსსკ-ის 53-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი კასატორის მიერ ჩაითვალოს გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით, 408-ე მუხლის მესამე ნაწილით, 284-ე მუხლით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. მ. ბ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2024 წლის 24 იანვრის განჩინება.
3. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა

განჩინება საქართველოს სასაბუღალტრო

№ას-743-2020

17 თებერვალი, 2021 წელი, ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

შემადგენლობა: ვ. კაკაბაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მიქაბერიძე,
მ. ერემაძე

დავის საგანი: უძრავი ქონებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ქ. თბილისში, ... მდებარე 850კვ. მ დაზუსტებული ფართობის (შემდეგში: უძრავი ნივთი, უძრავი ქონება, საცხოვრებელი სახლი) მესაკუთრეები არიან: ე. ქ-ძე (შემდეგში: მოსარჩელე, კასატორი), მ. მ-ძე (შემდეგში: მოპასუხე, მფლობელი, მოწინააღმდეგე მხარე), გ. თ-ი, მ. ჭ-ა და ქ. ს-ძე. უძრავი ნივთიდან მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულია 65.85კვ. მ, ხოლო მოპასუხის საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონების 8/16 ნაწილი გარდა 65.85 კვ. მ ფართისა (მათ შორის: მისაღები – 14.25კვ. მ, მისაღები ოთახი – 14.30კვ. მ, საძინებელი ოთახი – 14.25კვ. მ, ჰოლი – 7.50კვ. მ, სამზარეულო – 9.80კვ. მ, საკვანძი – 2.35კვ. მ, სათავსო №1 – 2.25კვ. მ, სათავსო №2 – 1.15კვ. მ). მოპასუხის საკუთრების უფლების საფუძველია მასსა და ს. ი-ოს შორის 2012 წლის 24 მაისს დადებული ჩუქების ხელშეკრულება.

2. უძრავი ქონება წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლებს და მის ეზოში მოხვედრა შეიძლება ... ქუჩის მხრიდან არსებული სადარბაზოდან, ამჟამად პირველი მოპასუხის მიერ დაკავებული აივნის (შემდეგში – სადავო აივანი ან სადავო ფართი) გავლით. სადავო აივანი მოპასუხის საკუთრებაში არ ირიცხება.

3. ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ს. ი-ოს სარჩელი მოპასუხე ზ. ხ-ის მიმართ, მესამე პირების – ზ. ი-სა და ლ. ლ-ის მონაწილეობით. ხსენებული გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. №26-ში (ამჟამად, ... ქ. №26) მდებარე სახლთმფლობელობის ლიტერ „ვ“ შენობის მე-2 სართულზე, ს. ი-ოს პირად საკუთრებაში არსებული №14 ოთახის წინ მდებარე 6.4X2.45კვმ „ვ“ ღია აივანი (სადავო აივანი) სარგებლობისათვის ს. ი-ოს მიკუთვნებოდა.

4. მოპასუხე ს. ი-ოს შვილია.

5. მოსარჩელემ სასამართლოში სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ, რომლითაც მოითხოვა: ა. საცხოვრებელი სახლის სადარბაზოთი, სადარბაზოდან საერთო სარგებლობის დერეფანთან დამაკავშირებელი ლიობითა და დერეფნიდან ეზოში ჩასასვლელი კიბით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა; ბ. საცხოვრებელი სახლის ქუჩის მხრიდან არსებულ სადარბაზოში, საერთო სარგებლობის დერეფანთან დამაკავშირებელ ლიობში მოწყობილი კარების დემონტაჟის მოპასუხისათვის დავალება.

5.1. სარჩელში აღნიშნულია, რომ უძრავი ქონება ორსართულიანი შენობა-ნაგებობაა, რომელსაც დღეისათვის მრავალბინიანი სახლის ფუნქცია აქვს. საცხოვრებელ სახლში ინდივიდუალურ საკუთრებასთან ერთად არსებობს საერთო საკუთრების ფართები, რომელთა ნაწილი დამხმარე დანიშნულებისაა. მოპასუხე მოსარჩელეს საერთო საკუთრების ობიექტებით სარგებლობის უფლებას არ აძლევს, კერძოდ, მან თვითნებურად გადაკეთა საცხოვრებელი სახლის ქუჩის მხრიდან შენობაში მოწყობილი სადარბაზოს მეშვეობით საერთო სარგებლობის დერეფანთან და ეზოში ჩასასვლელ კიბესთან დამაკავშირებელი გზა. ამის გამო, მოსარჩელე იძულებულია, რომ სახლში მისასვლელად სხვა ქუჩაზე მდებარე ჩიხით (შემოვლითი გზა) ისარგებლოს და კუთნილ ფართში უფრო დიდი მანძილის გავლით შეაღწიოს. ასე რომ არ ყოფილიყო, სადარბაზოდან იგი პირდაპირ სახლში მივიდოდა.

6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 16 აპრილის გადანყევტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

7. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანყევტილება მოსარჩელემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა, გასაჩივრებული გადანყევტილების გაუქმება და ახალი გადანყევტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

8. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 5 ნოემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და გასაჩივრებული გადანყევტილება უცვლელად დარჩა.

8.1. სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად ცნო წინამდებარე განჩინების 1-5 პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები და მიიჩნია, რომ მოპასუხე სადავო ფართის მართლზომიერი მფლობელი იყო.

8.2. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადანყევტილებით მოსარჩელეს (ს. ი-ო) აივნიტ სარგებლობაზე უფლება მოპოვებული ჰქონდა არა მხოლოდ დასახელებული კონკრეტული საქმის მოპასუხის მიმართ, არამედ – ზოგადად, ნივთის ყვე-

ლა თანამესაკუთრესთან მიმართებით. ამდენად, უძრავ ნივთზე ახალი თანამესაკუთრის რეგისტრაცია, მხარეებს, აღნიშნულ აივანთან მიმართებით, რაიმე უპირატესობას ვერ მიანიჭებდა.

8.3. სააპელაციო სასამართლომ, საქმის განხილვისას მხედველობაში მიიღო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ ერთ-ერთ საქმეზე ჩამოყალიბებული განმარტება (იხ. სუსგ №ას-483-457-2014, 27.11.2015წ.) და მიიჩნია, რომ დაუშვებელია მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის გავრცელება იმ ურთიერთობებზე, რომლებიც წარმოშობილია და დასრულებულია ამ კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე, თუ კანონი სხვა რამეს არ ითვალისწინებს (ნამდვილი უკუძალა). ამდენად, მოქმედი სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი საკუთრების თავისუფლების პრინციპის (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში სსკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლები) გავრცელება ამ კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე, საკუთრების შეზღუდვის შესახებ დადგენილი ფაქტის მიმართ და მისი კანონიერების (ე.ი. საკუთრების ბოჭვის) ხელახლა განხილვა დღეისათვის მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული საკუთრების სოციალური ფუნქციის გათვალისწინებით და, შესაბამისად, საკუთრების უფლების პრიორიტეტებზე ყურადღების გამახვილება, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია. როგორი შედეგიც არ უნდა მიიღებოდეს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, მისი შეცვლა დასაშვებია მხოლოდ კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის, შემდეგში სსსკ-ის 265-ე, 421-ე მუხლები). იმ ურთიერთობებზე, რომლებიც წარმოიშვნენ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე ძალადაკარგული ნორმატიული აქტების საფუძველზე, მაგრამ არსებობას აგრძელებენ, მისი მოქმედების პერიოდში, გამოიყენება ძალადაკარგული ნორმატიული აქტები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ურთიერთობის მონაწილეებს სურთ, ერთმანეთს შორის ურთიერთობა ამ კოდექსით მონესრიგონ ან, თუ სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს (სსკ-ის 1507-ე მუხლი).

8.4. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს განსჯით, სადავო აივანი საერთო სარგებლობის ფართი არ იყო (როგორც ამაზე მოსარჩელე მიუთითებდა), რადგან მოპასუხის დედამ აივანი სარგებლობის უფლება სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე მოიპოვა და, შესაბამისად, ასეთივე უფლებით გადავიდა ნივთი მოპასუხის (მ. მ-ძის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია იმავე ბინაზე, რომლის მესაკუთრეც იყო ს. ი-ო) სარგებლობაში.

8.5. სააპელაციო სასამართლომ, საქმის განხილვისას გამოიყენა სსკ-

ის 170.1, 172.2, 174-ე, 115-ე მუხლები, საქართველოს კონსტიტუციის 21.1 მუხლი და სააპელაციო საჩივარი არ დააკმაყოფილა.

9. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებას მოსარჩელე საკასაციო წესით ასაჩივრებს, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილების მოთხოვნით. საკასაციო საჩივარი შემდეგ არგუმენტებს ემყარება:

9.1. სააპელაციო სასამართლომ, გასაჩივრებული განჩინებით დადგენილად მიიჩნია საცხოვრებელ სახლში მხოლოდ ერთი სადარბაზოს არსებობის ფაქტი, რომლითაც ეზოში შესვლაა შესაძლებელი და რომელიც ამჟამად მოპასუხის მიერ დაკავებულ დერეფანში (და არა აივანზე, როგორც ეს სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა) გადის. ეს ფაქტი უკვე საკმარისი წინაპირობაა სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის, რადგან საცხოვრებელი სახლის სადარბაზო და მასში განთავსებული კიბის უჯრედი, მრავალბინიანი სახლის არქიტექტურული და კონსტრუქციული ელემენტია, რომელიც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების საერთო საკუთრებად განიხილება. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელეს, როგორც მესაკუთრეს, ზემოხსენებული ობიექტით სარგებლობის სრული უფლება გააჩნია („ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი).

9.2. ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სადავო აივანი არ არის იდენტიფიცირებული სადავო დერეფანთან, თუმცა ასეც რომ იყოს, ხსენებული გადაწყვეტილება სარჩელის უარსაყოფად ვერ გამოდგება. დასახელებული გადაწყვეტილება შეეხება ორ სუბიექტს შორის დავას, რომლის მონაწილაც მოსარჩელე არ ყოფილა. ამდენად, თუკი მივიჩნევთ, რომ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება ვინმეს მიმართ უფლებრივ შეზღუდვას აწესებს, ამ შემთხვევაში, ადრესატი მხოლოდ ზემოაღნიშნულ საქმეში მონაწილე პირია და არა – მოსარჩელე.

9.3. ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება ითვალისწინებს სარგებლობის უფლების განსაზღვრას და არა – ფართის საკუთრების უფლებით მიკუთვნებას. შესაბამისად, იგი მოსარჩელეს იმ უფლებას ვერ შეუზღუდავს, რომელიც მისი საკუთრებიდან გამომდინარეობს.

9.4. ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სარგებლობის უფლება საჯარო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული, ხოლო მოსარჩელე უძრავი ნივთის მესაკუთრეა 2012 წლიდან, ე.ი. სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების შემდგომი დროიდან. ეს იმას ასაბუთებს, რომ სასამართლოს ზემოხსენებული გადაწყვეტილებით გან-

საზღვრული სარგებლობის წესი მოსარჩელის, როგორც მესამე პირის მიმართ ვერ გავრცელდებოდა, მით უმეტეს იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნული წესი საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულა და მესამე პირების მიმართ ძალა არ შეუძენია.

9.5. სასამართლო თავად ადასტურებს, რომ სადავო ფართი მოპასუხის ინდივიდუალური საკუთრების საგანი არაა, რაც იმ პრეზუმფციზე მეტყველებს, რომ ეს ფართი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების საერთო საკუთრებას წარმოადგენს.

10. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 19 ნოემბრის განჩინებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში სსსკ-ის) 391.5 მუხლის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

11. მოცემულ საქმეში მოსარჩელის მოთხოვნაა, მოპასუხის მიერ ხელშეშლის აღკვეთა, ე.ი. მოსარჩელეს აღძრული აქვს ნეგატორული სარჩელი.

12. ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა წარმოადგენს ნეგატორულ სარჩელს, რომელიც მესაკუთრის დაცვის მიზნით, მიმართულია უფლების დამრღვევი პირის წინააღმდეგ (სსკ-ის 172.2 მუხლის მიხედვით, თუ საკუთრების უფლების ხელყოფა 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). სასამართლო, ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას (ანესებს, ცვლის, წყვეტს და სხვა), არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად ახდენს სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესის განსაზღვრას. ნეგატორული სარჩელი დაკმაყოფილდება ისეთ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ნივთის მესაკუთრე, რომლის საკუთრების ხელყოფა ან საკუთრების გამოყენებაში სხვაგვარი ხელშეშლა ხორციელდება სხვა პირის უკანონო მოქმედებით (იხ. სუსგ, №ას-1250-2018, 21.12.2018წ.; №ას-1041-998-2016, 12.02.2016წ.; №ას-843-809-2016, 26.10.2016წ.).

13. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე უთითებდა, რომ სადავო აივანი საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრების ობიექტს წარმო-

ადგენდა და, შესაბამისად, იგი მისი თანამესაკუთრე იყო. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელე მიიჩნევდა, რომ მოპასუხეს მისთვის აივნით სარგებლობის უფლებაში ხელი არ უნდა შეეშალა.

14. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სარჩელი წარმატებული იქნებოდა, თუკი მოსარჩელე დაამტკიცებდა, რომ იგი სადავო ფართის თანამესაკუთრე იყო და ეს ხელშეშლა არ გამომდინარეობდა ლეგიტიმური საფუძვლიდან. ამ გარემოების დამტკიცება მოსარჩელემ ვერ შეძლო. უფრო მეტიც, საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხე სადავო აივნის მართლზომიერი მფლობელია. ხსენებული ფაქტობრივი გარემოების საწინააღმდეგოდ, რომელიც სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის (სსსკ-ის 407.2 მუხლი), კასატორს დასაბუთებული პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

15. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ სადავო ფართზე მოპასუხის მართლზომიერი მფლობელობის უფლება გამომდინარეობს ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებიდან. პირველ რიგში, პალატა განმარტავს, რომ მართლზომიერი მფლობელია პირი, რომელიც სამართლებრივი საფუძვლით ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მაშასადამე, მართლზომიერი მფლობელობა მიუთითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში (იხ. სუსგ №ას-1574-2019, 28.04. 2020წ.).

16. ამავდროულად, მოცემული საკითხის შეფასებისას, საყურადღებოა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი ერთგვაროვანი პრაქტიკა. საკასაციო პალატის არაერთ განჩინებაში განიმარტა, რომ თუკი კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოპასუხეს მოპოვებული ჰქონდა სადავო ფართით სარგებლობის უფლება მუდმივად, შესაბამისად, ისინი მართლზომიერ მფლობელებს წარმოადგენდნენ.

დასახელებული საქმეებიდან ერთ-ერთზე, საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ: კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით, მოპასუხემ, თავის ორ შვილთან ერთად, მუდმივად მოიპოვა სადავო ფართით სარგებლობის უფლება, რასაც ითვალისწინებდა იმ დროს მოქმედი „საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსი“. უნდა აღინიშნოს, რომ სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც წარმოიშვა იმ დროს მოქმედი „საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის“ საფუძველზე, რაც ითვალისწინებდა (მაგალითად, განქორწინების შემთხვევაში) ბინის გაყოფასა და ფართის გამოყოფას (ფართზე უფლების მოპოვებას), გადანაცვლებილია და დასრულებულია იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის სა-

ფუძველზე კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით. ამასთან ერთად, გასათვალისწინებელია, რომ ამჟამად მოქმედი სსკ-ის 170-ე მუხლი, ამ კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი სამოქალაქო სამართლის კოდექსისა (1964 წლის რედაქციის) და „საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსისაგან“ (1983 წლის რედაქციის) განსხვავებულ საკუთრების ინსტიტუტს იცნობს, კერძოდ, საკუთრებას, როგორც სამართლებრივი წესრიგით შექმნილ ფასეულობას, გააჩნია განსხვავებული შინაარსი და ფარგლები, რასაც არ იცნობდა იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობა. ამ შემთხვევაში, ყურადსაღებია საკუთრების სოციალური ფუნქცია, რომელიც გარკვეულ წილად განსაზღვრავს საკუთრების შინაარსსა და მის სოციალურ ბოჭვას, კერძოდ, სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილში მითითებულია, რომ „მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით...“. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, მაგრამ მას გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, მისმა შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება. საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი. კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას, მაგრამ, ამასთან ერთად, უნდა გავითვალისწინოთ, რომ იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობა უგულვებელყოფდა კერძო ინტერესებს და, შესაბამისად, არ ითვალისწინებდა, არც საკუთრების თავისუფლებისა და არც მისი სოციალური ბოჭვის სამართლებრივი წესრიგით შექმნილ ფასეულობას, რაც განსაზღვრულია მოქმედი სამოქალაქო კოდექსით. უნდა აღინიშნოს, რომ დაუშვებელია მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის გავრცელება იმ ურთიერთობებზე, რომლებიც წარმოშობილია და დასრულებულია ამ კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე, თუ კანონი სხვა რამეს არ ითვალისწინებს (ნამდვილი უკუძალა). ამდენად, მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის საკუთრების თავისუფლების პრინციპის (სსკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლები) გავრცელება ამ კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე, საკუთრების შეზღუდვის შესახებ დადგენილი ფაქტის მიმართ და მისი კანონიერების (ე.ი. საკუთრების ბოჭვის) ხელახლა განხილვა დღეს მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული საკუთრების სოციალური ფუნქციის გათვალისწინებით და, შესაბამისად, საკუთრების უფლების პრიორიტეტებზე ყურადღების გამახვილება მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს. როგორი შედეგიც არ უნდა მიიღებოდეს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, მისი შეცვლა დასაშვებია მხოლოდ კანონით პირდაპირ გთვა-

ლისწინებულ შემთხვევებში (სსკ-ის 265-ე, 421-ე მუხლები). იმ ურთიერთობებზე, რომლებიც წარმოიშვნენ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე ძალადაკარგული ნორმატიული აქტების საფუძველზე, მაგრამ არსებობას აგრძელებენ, მისი მოქმედების პერიოდში გამოიყენება ძალადაკარგული ნორმატიული აქტები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ურთიერთობის მონაწილეებს სურთ, ერთმანეთს შორის ურთიერთობა ამ კოდექსით მოაწესრიგონ ან, თუ სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს (სსკ-ის 1507-ე მუხლი). კონკრეტულ შემთხვევაში, არსებობს ურთიერთობა, რომელიც წარმოიშვა და დასრულდა იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე და ამჟამად არ იხილება სხვის საკუთრებაში შესახლების (უფლებამოპოვნების) უფლებასთან დაკავშირებული საკითხები (იხ.: სუსგ №ას-372-691-09, 17.12.2019წ.). სხვა საქმეში, მსგავსი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობისას, დაუშვებლად იქნა მიჩნეული მესაკუთრის საკასაციო საჩივარი სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მესაკუთრის სარჩელი მისი კუთვნილი უძრავი ქონებიდან მოპასუხის გამოსახლების თაობაზე (იხ.: სუსგ №ას-753-713-2015, 7.10.2015წ.).

ერთ-ერთი საქმის განხილვისას, საკასაციო პალატამ დაადგინა, რომ კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოპასუხეებს მოპოვებული ჰქონდათ სადავო ფართით სარგებლობის უფლება მუდმივად და, შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელებს წარმოადგენდნენ. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სსკ-ის 162.1 მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, დაუშვებელი იყო მოპასუხეებს, როგორც მართლზომიერ მფლობელებს, მესაკუთრისათვის ნივთის უკან დაბრუნება დავალებოდათ, ვინაიდან მითითებული ნორმით, მართლზომიერი მფლობელობა დაცულია თვით მესაკუთრის მხრიდანაც (იხ. სუსგ №ას-483-457-2014, 27.11.2015წ.).

კიდევ ერთ საქმეზე, საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ: მოსარჩელე ყოფილი მესაკუთრის უფლებამონაცვლეა, შესაბამისად, სადავო ქონებაზე პირველი მოპასუხის მართლზომიერ მფლობელობას სასამართლო ხელახლა ვერ შეამოწმებს და კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებას ვერ გადასინჯავს სსკ-ის 266-ე (გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე, მათ უფლებამონაცვლეებს არ შეუძლიათ, ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, აგრეთვე, სადავო გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი) მუხლიდან გამომდინარე. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების შედეგი შეუქცევადია. კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვე-

ტილების განსაკუთრებულობა ორმხრივად სავალდებულო აკრძალვასა და იგი როგორც საქმეში მონაწილე პირებს, ასევე სასამართლოს ეხება (იხ. სუსგ №ას-675-675-2018, 8.04.2020წ.).

17. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი ერთგვაროვანი პრაქტიკიდან, კერძოდ, ზემოთ მოყვანილ განჩინებებსა თუ გადაწყვეტილებებში საკასაციო პალატის მიერ გაკეთებული განმარტებებიდან, შემდეგი დასკვნა გამომდინარეობს: პირი, რომელიც უძრავ ნივთს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე, უვადოდ ფლობს, ამ ნივთის მართლზომიერი მფლობელია და მესაკუთრის მიერ მისთვის ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნა დაუშვებელია.

18. როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ სადავო ფართზე საკუთრების უფლება ვერ დაამტკიცა, რაც მის მიერ სსკ-ის 172.2 მუხლით გათვალისწინებული ნეგატორული სარჩელის აღძვრის შესაძლებლობას თავისთავად გამორიცხავს. ამასთან, რაკი მოპასუხის დედას (უძრავ ქონებაზე, რომლის საკუთრების უფლებაც შემდეგში მოპასუხის სახელზე დარეგისტრირდა) სადავო აივანი ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სარგებლობის უფლებით გადაეცა და რაკი ეს უფლება მოპასუხემ ამავე სახით მიიღო, მ. მ-ძე სადავო ფართის მართლზომიერ მფლობელად უნდა ჩაითვალოს.

19. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნას მოპასუხისათვის ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე, სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია, შესაბამისად, ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა სარჩელი სწორად არ დააკმაყოფილეს.

20. მცდარია კასატორის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ ვინაიდან საცხოვრებელი სახლის სადარბაზო და მასში განთავსებული კიბის უჯრედი, მრავალბინიანი სახლის არქიტექტურული და კონსტრუქციული ელემენტია, ამიტომ მას სადავო ფართით სარგებლობის სრული უფლება გააჩნია.

ამ შემთხვევაში, არსებითია ის გარემოება, რომ მოპასუხის მიერ სადავო ფართით სარგებლობის უფლება გამომდინარეობს ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებიდან. როგორც ზემოთ განიმარტა, მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის საკუთრების თავისუფლების პრინციპის (სსკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლები) გავრცელება, ამ კოდექსის ამოქმედებამდე არსებული კანონმდებლობის საფუძველზე, საკუთრების შეზღუდვის შესახებ დადგენილი ფაქტის მიმართ და მისი კანონიერების (ე.ი. საკუთრების ბოჭვის) ხელახლა განხილვა დღეს მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული საკუთრების სოციალური ფუნქციის გათ-

ვალისწინებით და, შესაბამისად, საკუთრების უფლების პრიორიტეტებზე ყურადღების გამახვილება მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს. როგორი შედეგიც არ უნდა მიიღებოდეს კანონიერ ძალაში შესული გადანაცვეტილებით, მისი შეცვლა დასაშვებია მხოლოდ კანონით პირდაპირ გთვალისწინებულ შემთხვევებში (სსსკ-ის 265-ე, 421-ე მუხლები).

21. რაც შეეხება კასატორის მიერ იმაზე აპელირებას, რომ ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადანაცვეტილებით ნივთის სარგებლობის უფლების განსაზღვრა და ამ გადანაცვეტილებით საკუთრების უფლების მიკუთვნება არ მომხდარა, საკასაციო სასამართლო აღნიშნულს ვერ გაიზიარებს. ნივთის ფლობის სანივთო უფლება, აბსოლუტური უფლებაა (ნივთზე ბატონობის სანივთო უფლება აბსოლუტურ უფლებებს განეკუთვნება (იხ. ქანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 100) და, შესაბამისად, მოქმედებს ყველას მიმართ, განსხვავებით ფარდობითი უფლებებისაგან, რომელიც არსებობს ორ ან რამდენიმე პირს შორის სამართლებრივ ურთიერთობაში, შესაბამისად, მიმართულია მხოლოდ კონკრეტული პირის/პირთა წინააღმდეგ. ამდენად, მოსარჩელე გადანაცვეტილების მატერიალური კანონიერი ძალის კანონით განსაზღვრულ სუბიექტურ ფარგლებში ექცევა და არ შეუძლია სადავო გახადოს მოპასუხის უფლება ისარგებლოს შესაბამისი უძრავი ქონებით (იხ. სუსგ №ას-675-675-2018, 8.04.2020წ.).

22. გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველად ვერც ის არგუმენტი გამოდგება, რომ უძრავ ქონებაზე მფლობელობის უფლება პირველი მოპასუხის სასარგებლოდ არ დარეგისტრირებულა, პალატა მიუთითებს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით პირველი მოპასუხის სასარგებლოდ დადგენილი უფლება რეგისტრაციასავალდებულო არ იყო. ამასთან, ასეც რომც ყოფილიყო, მისი დაურეგისტრირებლობა სამართლებრივ სურათს არ ცვლის, ვინაიდან როგორც აღინიშნა, სასამართლო გადანაცვეტილებით დადასტურებული უფლების ნამდვილობა გამორიცხავს მომავალში მისი გაქარწყლების შესაძლებლობას, სსსკ-ის 266-ე მუხლიდან გამომდინარე (იხ. სუსგ №ას-675-675-2018, 8.04.2020წ.).

23. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადანაცვეტილება, 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); Boldea v. Romania, par. 30). ზემო-

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა დეტალურად აღარ იმსჯელებს საკასაციო საჩივრის იმ პრეტენზიებზე, რომელთაც საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ გააჩნია.

24. სსსკ-ის 410-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა; გ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას.

25. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო არ აკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე, 372-ე, 264.3, 410-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ე. ქ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 5 ნოემბრის განჩინება;
3. საკასაციო საჩივართან დაკავშირებით სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-309-2022

7 ივლისი, 2022 წელი, ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

შემადგენლობა: ე. გასიტაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზ. ძლიერიშვილი,
მ. ერემაძე

დავის საგანი: უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ე. დ-ის (შემდეგში: მოსარჩელე ან აპელანტი) სარჩელი ქ. ხ-ის (შემდეგში: მოპასუხე ან კასატორი) მიმართ, უკანონო ხელშეშლის აღკვეთისა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნით, არ დაკმაყოფილდა.

2. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი მოტივაცია იმას დაეფუძნა, რომ მოსარჩელისათვის საერთო შესასვლელი არ წარმოადგენს საკომუნიკაციო საშუალებას მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთთან დასაკავშირებლად. ამ კாரით მოპასუხე მის საკუთრებაში არსებულ ფართს უკავშირდება. მოსარჩელემ როგორც სარჩელში, ისე სასამართლო სხდომაზე მიუთითა, რომ ის საჯარო სივრციდან საცხოვრებელ სახლს უკავშირდება, რაც, სასამართლოს შეფასებით, გამორიცხავს მოპასუხის მხრიდან ხელშეშლის ფაქტს.

3. საქალაქო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 172-ე მუხლზე დაყრდნობით დაასკვნა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა მოსარჩელის მიერ საერთო შესასვლელით სარგებლობისა და ბინაში შესვლის შეუძლებლობა თითქოსდა მოპასუხის მიერ შესასვლელის გაუქმების, კედლის ამოშენების გამო, შესაბამისად დაუსაბუთებლად იქნა მიჩნეული მოსარჩელის პრეტენზია მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელის მიერ საკუთრებით სარგებლობის უკანონო ხელშეშლის თაობაზე.

4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელის საა-

პელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; მოსარჩელის სარჩელი დაკმაყოფილდა; მოპასუხეს აეკრძალა უკანონო ხელშეშლა და დაევალა ქ. თბილისში, ... ქ. №...-ში მდებარე მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებაში სადარბაზოში გასასვლელი კარის უკან არსებული კედლის დემონტაჟი და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა.

5. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები:

5.1. ქ. თბილისში, ... ქ. №...-ში მდებარე სამოთახიანი ბინა, ფართით 57 კვ. მ, დამხმარე ფართი – 22 კვ. მ, სასარგებლო ფართი – 79 კვ. მ, სარდაფი – 9 კვ. მ, 1997 წლის 29 აგვისტოს პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრებაში გადაეცა მოსარჩელის მეუღლეს – ა. დ-ლს. ა. დ-ლი 2005 წლის 16 აგვისტოს გარდაიცვალა და მისი დანაშთი ქონება მემკვიდრეობით სრულად მიიღო და დაირეგისტრირა მისმა მეუღლემ – მოსარჩელემ. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ... ქ. №...-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ფართით 79 კვ. მ. რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება;

5.2. ქ. თბილისში, ... ქ. №...-ში მდებარე ორმოთახიანი ბინა და საცხოვრებელი ფართი – 40 კვ. მ, დამხმარე ფართი – 16 კვ. მ, სასარგებლო ფართი – 56 კვ. მ, სარდაფი – 10 კვ. მ, 1992 წლის 5 აგვისტოს პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე. საკუთრებაში ს. კ-ემ მიიღო. ს. კ-ემ 2008 წლის 21 აგვისტოს გარდაიცვალა და მისი დანაშთი ქონება მისმა შვილმა ნ. კ-ემ სრულად მიიღო მემკვიდრეობით და საკუთრებაში დაირეგისტრირა. ნ. კ-ემ საკუთრებაში არსებული ბინის საცხოვრებელი და დამხმარე ფართები, ჯამში 56 კვ. მ გამიჯნა და გაყო ორ ფართად: 44.75 კვ. მ და 11.25 კვ. მ;

5.3. ქ. თბილისში, ... ქ. №...-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ფართით 11.25 კვ. მ რეგისტრირებულია ი. ო-ას საკუთრების უფლება;

5.4. ქ. თბილისში, ... ქ. №...-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ფართით 44.75 კვ. მ რეგისტრირებულია მოპასუხის საკუთრების უფლება;

5.5. ა. დ-სა და ს. კ-ვის პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული ქ. თბილისში, ... ქ. №...-ში მდებარე ბინები ესაზღვრებოდა ერთმანეთს და ჰქონდათ საერთო გასასვლელი;

5.6. საინვენტარიზაციო გეგმაზე მონიშნული №... და №... ოთახები მოპასუხის საკუთრებაშია, №..., №..., №... და №... ოთახები – მოსარჩელის საკუთრებაში, ხოლო №... ფართი მდებარეობს №... და №... ოთახებს შორის და საერთო სარგებლობის ფართს (საერთო გასასვლელს) წარმოადგენს, რომლითაც მითითებული ოთახები (№... და №...) სადარბაზოს უკავშირდება;

5.7. სააპელაციო სასამართლომ სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილსა და 172-ე მუხლის პირველ ნაწილზე დაყრდნობით განმარტა, რომ ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა ნეგატორულ სარჩელს წარმოადგენს, რომელიც, მესაკუთრის დაცვის მიზნით, მიმართულია უფლების დამრღვევი პირის წინააღმდეგ. სასამართლო ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას (ანესებს, ცვლის, წყვეტს და სხვა), არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად ახდენს სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესის განსაზღვრას. აღნიშნული ტიპის სარჩელი ისეთ შემთხვევაში დაკმაყოფილდება, როდესაც არსებობს ნივთის მესაკუთრე, რომლის საკუთრების ხელყოფა ან საკუთრების გამოყენებაში სხვაგვარი ხელშეშლა ხორციელდება სხვა პირის უკანონო მოქმედებით;

5.8. სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) მე-4, 102-ე მუხლებზე მიუთითა და დადგენილად მიიჩნია, რომ ა. დ-ის და ს. კ-ვის პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული ბინები ესაზღვრებოდა ერთმანეთს და საერთო გასასვლელი ჰქონდათ. ასევე, დადგენილია, რომ ფართი (№... ოთახი), რომელზეც დავობს აპელანტი, სწორედ საერთო გასასვლელს წარმოადგენს და, შესაბამისად, მოსარჩელისა და მოპასუხისათვის საერთო სარგებლობის ფართია, იმავდროულად – სადარბაზოსთან დამაკავშირებელი საშუალება. აღნიშნულს მხარეთა ახსნა-განმარტების გარდა, საქმეში წარმოდგენილი, საინვენტარიზაციო გეგმაც ადასტურებს, რომლის პირველი სართულის გეგმაზეც საერთო ფართად (შესასვლელად) მონიშნულ ნაწილზე თავისუფლად ჩანს სადარბაზოს კიბის უჯრედი;

5.9. ქ. თბილისში, ... ქ. №...-ში მდებარე უძრავი ქონება 4 სართულიანი საცხოვრებელი სახლია და სადავო შესასვლელი (ფართი №...) საერთო სარგებლობის ფართია, რომელიც უკავშირდება როგორც აპელანტის, ასევე მოწინააღმდეგე მხარის საკუთრებას, თუმცა აპელანტი ამ შესასვლელით ვერ სარგებლობს;

5.10. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №... დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბილისში, – ... ქ. №...-ში, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან ... ქუჩაზე მოხვედრა, ცენტრალური სადარბაზოს კარის გავლით, №... და №... ოთახებს შორის არსებული ხის კარის გახსნის გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია;

5.11. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებებით უტყუარად დგინდებოდა, რომ მხარეთა საკუთრებას შორის მოთავსებულია საერთო სარგებლობის შესასვლელი, რომ-

ლითაც აპელანტი ვერ სარგებლობდა, რამდენადაც ფართში არსებული კარი იღებოდა მოპასუხის საკუთრების მხარეს და მას შეზღუდული ჰქონდა, თავის საცხოვრებელში, სადარბაზოს გავლით მოხვედრა. საქმეში წარდგენილი №... ექსპერტიზის დასკვნით დგინდებოდა ისიც, რომ მოსარჩელის კუთვნილი ფართიდან (საინვენტარიზაციო გეგმაზე №... ოთახი) ექსპერტიზის ჩატარების პერიოდისათვის, ვერ მოხდა არსებული ხის კარის ღიობის გავლით, რომელიც გადის სადარბაზოში გასასვლელ ფართში (საინვენტარიზაციო გეგმაზე №... ოთახი), საერთო სარგებლობის ფართში მოხვედრა, ვინაიდან აღნიშნული ხის კარი იყო დაკეტილი, ხოლო მოსარჩელის განმარტებით, მისი კუთვნილი №... ოთახის მეორე მხარეს განთავსებული №... ოთახის მხრიდან მეზობლის მიერ აღნიშნული კარის ღიობი არის ამოშენებული. პირველი ინსტანციის სასამართლოში სხდომაზე დაკითხული ექსპერტის, ბ. ბ-ის ჩვენებით დადასტურდა, რომ ექსპერტის მიერ ვერ დადგინდა, ქ. თბილისში, – ... ქ. №...-ში სადარბაზოს გასასვლელი კარი იყო თუ არა ამოშენებული, რადგან ადგილზე გამოცხადების დროს ქუჩის მხრიდან არსებული სადარბაზოს კარის გავლით მარჯვენა მხარეს არსებული შესასვლელი ოთახის თეთრი ხის კარი იყო დაკეტილი და ვერ მოხერხდა ოთახებში და ფართში შეღწევა. ექსპერტმა აღნიშნულ შენობას ქუჩიდან, ბალის მხრიდან შემოუარა და ისე შევიდა №... ოთახში. მასში შესვლის შემდეგ ექსპერტს დახვდა სხვა ოთახში გასასვლელი თეთრი ხის კარი, რომელზეც მიყუდებული იყო დივანი და კარი იყო ჯაჭვით დაკეტილი და ედო ბოქლომი, შესაბამისად, იგი ... ოთახში ვერ შევიდა, ხოლო აღნიშნული დივანი კარზე №... ოთახის მხრიდან იყო მიდგმული. ექსპერტი შეეცადა ფანჯრიდან შეეხედა და გაერკვია მეორე ოთახში არსებული მდგომარეობა, მაგრამ ვიზუალიზაცია და აღქმა ვერ მოხერხდა;

5.12. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მოკლებულია შესაძლებლობას, ისარგებლოს საერთო სარგებლობის №... ფართით, აღნიშნულ ფართში მოხვედრა ვერ შეძლო ექსპერტმა ვერც სადარბაზოს და ვერც №... ოთახის მხრიდან. №... საერთო სარგებლობის ფართი მოპასუხეს ინდივიდუალურ სარგებლობაში აქვს მოქცეული და მოსარჩელეს არ ეძლევა შესაძლებლობა ისარგებლოს საერთო საკუთრებით;

5.13. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასება, რომ მოსარჩელისათვის საერთო შესასვლელი არ წარმოადგენდა საკომუნიკაციო საშუალებას მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთთან დასაკავშირებლად და ამ კாரით მოპასუხე მის საკუთრებაში არსებულ ფართს უკავშირებდა, ხოლო თავად მოსარჩელე საცხოვრებელ სახლთან დაკავშირებას სხვა საჯარო სივრციდან ახერხებდა, რაც გამორიცხავდა მოპასუხის მხრიდან მისთვის რაიმე

ხელშეშლის ფაქტს. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო ფართის სტატუსი დადგენილია (უტყუარად დადასტურდა, რომ სადავო ფართი საერთო სარგებლობისაა), ხოლო ის გარემოება, რომ აპელანტი სხვა მხრიდან მაინც ახერხებდა საცხოვრებელ სახლში მოხვედრას, მნიშვნელოვნად არ მიიჩნია;

5.14. სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა უკანონო ხელშეშლის აღკვეთისა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნით საფუძვლიანია, მოსარჩელემ შესძლო მისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება, რომ იგი ქონების თანამესაკუთრეა, მოპასუხის მხრიდან განხორციელებული ზემოქმედება კი არსებითი ხასიათისაა და დაუშვებლად ხელყოფს მის ინტერესებს.

6. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, რომელმაც, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

6.1. კასატორის განმარტებით, მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ მოპასუხემ თვითნებურად ამოაშენა საერთო სარგებლობის ფართთან დამაკავშირებელი ლიობი, რის გამოც ვერ სარგებლობს საერთო სარგებლობის ფართით. მოსარჩელე აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად უთითებდა ერთადერთ მტკიცებულებაზე – ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მხრიდან მომზადებული დაკვნის შინაარსზე, რომლითაც, თავის მხრივ, არ დგინდება და არ დასტურდება მოპასუხის მხრიდან უკანონო ხელშეშლის ფაქტი;

6.2. კასატორმა ექსპერტიზის დასკვნის შინაარსზე მიუთითა, რომლის მიხედვითაც – მოსარჩელის უძრავი ქონებიდან ... ქუჩაზე მოხვედრა ცენტრალური სადარბაზოს გავლით შეუძლებელია №... და №... ოთახებს შორის ხის კარის გახსნის გარეშე... მოსარჩელის კუთვნილი ფართიდან (საინვენტარიზაციო გეგმაზე №... ოთახი) ექსპერტიზის ჩატარების პერიოდისათვის ვერ მოხდა არსებული ხის კარის ლიობის გავლით, რომელიც გადის სადარბაზოში გასასვლელ ფართში (საინვენტარიზაციო გეგმაზე №... ოთახი) საერთო სადარბაზოს ფართში მოხვედრა, ვინაიდან აღნიშნული ხის კარი იყო დაკეტილი, ხოლო განმცხადებლის განმარტებით მოსარჩელის კუთვნილი №... ოთახის მეორე მხარეს განთავსებული ოთახის მხრიდან კარის ლიობი მეზობლის მხრიდან არის ამოშენებული;

6.3. მოცემული დასკვნის საფუძველზე კასატორმა განმარტა, რომ მოსარჩელე, მისივე საცხოვრებელი ფართიდან სადარბაზოს ვერ უკავშირდება იმ მარტივი მიზეზით, რომ მისივე საკუთრებაში არსებული გასასვლელი კარი თავად აქვს დაკეტილი (მოპასუხე ვერ დაკეტავდა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ კარს, ამის შესახებ რაიმე სახის

მტკიცებულება საქმეში არ არის წარმოდგენილი). ასევე ექსპერტიზის დასკვნით არ დადგენილა, რომ სადარბაზოში გასასვლელი კარის ლიობი არის ამოშენებული, ხოლო მოსაზრება იმის შესახებ, რომ თითქოს კარის ლიობი ამოშენებულია ემყარება მხოლოდ მოსარჩელის ახსნა-განმარტებას. ამგვარად, წარმოდგენილი დასკვნით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ მოპასუხე ხელს უშლის მოსარჩელეს საერთო საკუთრებით სარგებლობაში;

6.4. რაც შეეხება, სააპელაციო საამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ რადგან ექსპერტის ადგილზე გამოცხადების დროს ქუჩის მხრიდან არსებული სადარბაზოს კარის გავლით მარჯვენა მხარეს არსებული შესასვლელი ოთახის თეთრი ხის კარი იყო დაკეტილი და ვერ მოხდა ოთახებში და ფართში შეღწევა, ნიშნავს იმას, რომ მოსარჩელე მოკლებულია შესაძლებლობას, ისარგებლოს საერთო სარგებლობის ფართით, არ შეესაბამება რეალობას. განსახილველ შემთხვევაში, მოცემული გარემოებით დასტურდება სასამართლოს მხრიდან ზემოხსენებული მსჯელობის სანინალმდეგო, კერძოდ, აღნიშნული გარემოებით ცალსახად დასტურდება, რომ ექსპერტმა საერთო სარგებლობის ფართში შეღწევა დაუბრკოლებლად მოახერხა და მას საერთო სარგებლობის ფართში შეღწევისას არ დახვედრია ამოშენებული კედელი, პირიქით ექსპერტს საერთო სარგებლობის ფართში შესვლის შემდეგ დახვედა მხოლოდ ის თეთრი ხის კარი, რომელიც მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართის მხრიდან იყო დაკეტილი, რომლის დაკეტვასაც, ბუნებრივია, მოპასუხე ვერ მოახერხებდა. ამდენად, აღნიშნულის გათვალისწინებით ცალსახად დასტურდება, რომ საერთო სარგებლობის ფართთან დასაკავშირებლად არ არსებობდა რაიმე სახის შემზღუდავი ან დამაბრკოლებელი ბარიერი (ამოშენებული კედლის სახით). შესაბამისად, სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში წარდგენილ ექსპერტიზის დასკვნას, ექსპერტის მხრიდან მიცემულ ჩვენებას და დააკმაყოფილა უსაფუძვლო სარჩელი, რის შედეგადაც მოპასუხეს იმ კედლის დემონტაჟი დაავალა, რომელიც არ არსებობს;

7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 15 აპრილის განჩინებით, სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მოპასუხის საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების შეფასების, მოპასუხის საკასაციო საჩივრის სამართლებრივი დასაბუთებულობის არსებითად

განხილვის გზით შემონმების შედეგად მივიდა დასკვნამდე, რომ საკაცო განაცხადი დასაბუთებულია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამონმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებში და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები; ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეს დასაბუთებული საკასაციო შედავება აქვს წარმოდგენილი, ამასთან, საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები სავსებით საკმარისია სადავო სამართალურთიერთობის შეფასებისათვის, არ ქმნის საქმის ხელახლა განსახილველად (ფაქტობრივი გარემოებების დასადგენად ან სხვა მტკიცებულებების ხელახლა გამოსაკვლევად) ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების სსსკ-ის 412-ე მუხლით გათვალისწინებულ პროცესუალურ საფუძველს და, დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების გზით, შესაძლებელია ახალი გადაწყვეტილების მიღება საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპზე.

9. სასამართლოსათვის ამოსავალია ის კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სწორედ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავენ მისი მოთხოვნის შინაარსს. საკასაციო სასამართლო მითითებს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის განმსაზღვრელია სარჩელში მითითებული ფაქტები და გარემოებები. სარჩელის ინდივიდუალიზაცია სარჩელის ელემენტების მეშვეობითაა შესაძლებელი. სსსკ-ის მე-3, მე-4, 83-ე და 178-ე მუხლების ანალიზით შესაძლებელია, დავასკვნათ, რომ სარჩელი შედგება ორი ელემენტისგან: სარჩელის საგნისა და სარჩელის საფუძვლისგან. სარჩელის საგანია მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისადმი (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი), ხოლო სარჩელის საფუძველი – კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი). მოსარჩელის სტადიის შემდეგ, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოპასუხის სტადია, რაც მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების პასუხად შესაგებელში შედავებული გა-

რემოებების კვალიფიციურობაზეა დამოკიდებული. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 2 მარტის დიდი პალატის გადაწყვეტილებაში (საქმეზე №ას-664-635-2016; პუნქტი 201) მითითებულია: „2007 წლის 28 დეკემბერს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებების მიხედვით, მოპასუხის მიერ პასუხის (შესაგებლის) წარდგენა სავალდებულო ხასიათს ატარებს (საქართველოს 28.12.2007წ.-ის კანონი №5669-სსმ), რაც იმაში გამოიხატება, რომ აღნიშნული საპროცესო ვალდებულების შეუსრულებლობა მხარისათვის უარყოფით საპროცესოსამართლერივ შედეგებს იწვევს. კერძოდ, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები ითვლება შეუდავებლად და, შესაბამისად, დამტკიცებულად. სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-7 ნაწილით გათვალისწინებული შესაგებლის წარუდგენლობის ფაქტი თავისთავად განსაზღვრავს მტკიცების საგანს, რადგანაც მოსარჩელე თავისუფლდება სარჩელში მითითებული ფაქტების მტკიცებისაგან. აღნიშნული გარემოება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის წინაპირობაცაა. საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილია მოპასუხის მიერ კონკრეტული შესაგებლის წარდგენის ვალდებულება, კერძოდ, სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ მოპასუხე უნდა შეედავოს მოსარჩელის გამართულ, დასაბუთებულ მოთხოვნას ანუ დავის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები (და არა მისი სამართლებრივი შეხედულებები) დამტკიცებულად ითვლება“.

10. საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში უთითებს, რომ ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში, დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი, როგორც ეს ცნობილია, შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. სწორედ მტკიცების ტვირთსა და მის სწორ განაწილებაზეა დამოკიდებული დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღება.

11. სსსკ-ის მე-3 მუხლის მიხედვით, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრვენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარ-

ჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული შესაგებლები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

12. მტკიცების ტვირთს აწესრიგებს სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება. მტკიცების ტვირთი არის სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორედ გადანყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადანყვეტის გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა სათანადოდ არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი – ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადანყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მონინალმდეგე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან (მოთხოვნისაგან). მტკიცების ტვირთისაგან უნდა გაიმიჯნოს ფაქტების მითითების ტვირთი, როგორც მხარის ფაქულტატური მოვალეობა. მხარეები სსსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად სრულიად თავისუფალი არიან მიუთითონ ნებისმიერ ფაქტზე. ეს მათი უფლებაა, მაგრამ მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, ე.ი. იმის დადგენა და გარკვევა, თუ რამდენად ასაბუთებენ ეს ფაქტები იურიდიულად მხარეთა მოთხოვნებს და შესაგებელს – ეს უკვე სასამართლოს პრეროგატივაა. ამასთან, საკმარისი არ არის, რომ მხარემ ზოგადად გამოთქვას მოსაზრება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებაზე, მაგალითად, განაცხადოს, რომ იგი მთლიანად უარყოფს მეორე მხარის მიერ მოხსენებულ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. მხა-

რის მიერ წარმოდგენილი მოსაზრებები კონკრეტულად და დეტალურად უნდა ჩამოყალიბდეს და ეხებოდეს საქმის გადანაცველისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებას. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ახსნა-განმარტებები უნდა იყოს დასაბუთებული და ეხებოდეს იმ გარემოებებს, რომლებსაც უშუალო კავშირი აქვს დავასთან. მოსარჩელემ, როგორც წესი, უნდა დაამტკიცოს ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველს, ხოლო მოპასუხემ კი – ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს (იხ. ჰაინ ბიოლინგი, ლადო ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე გადანაცვეტილებათა მიღების მეთოდიკა, თბ., 2003, გვ.64) – შეად. სუსგ-ებს №ას-1298-2018; 22.03.2019წ; №ას-1329-2018, 22.02.2019წ; №ას-1610-2019, 07.02.2020წ; №ას-804-2019, 19.03.2021წ; №ას-1133-2019, 30.07.2021წ; №ას-754-2021, 02.12.2021წ.).

13. სამოქალაქო საპროცესო სამართალში მოქმედებს სადავო გარემოებების მტკიცების სტანდარტი, რომლის მიხედვითაც ყოველი მხარე ვალდებულია, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტუროს საკუთარი პოზიციის სისწორე და უტყუარობა სასამართლოს წინაშე. აღნიშნული წესი უმეტეს შემთხვევაში გულისხმობს, რომ მოსარჩელემ უნდა წარადგინოს მის სასარჩელო განცხადებაში მითითებული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, ხოლო მოპასუხე, რომელიც არ ეთანხმება სასარჩელო განცხადებას, მოსარჩელის არგუმენტებისაგან თავდაცვის მიზნით, ვალდებულია, საპასუხო მტკიცებულებების წარდგენით გააქარწყლოს მოსარჩელის პოზიცია.

14. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე თავისი სასარჩელო მოთხოვნის გასამყარებლად უთითებს მოპასუხის მხრიდან მისი კუთვნილი უძრავი ნივთით სარგებლობაში ხელშეშლის ფაქტს, თუმცა, საკუთარი ახსნა-განმარტების გარდა, ვერც ერთი მტკიცებულებით ვერ ადასტურებს, რომ მოპასუხეს ამოშენებული აქვს კარის ლიობი, რის გამოც მოსარჩელეს საერთო სარგებლობის ფართთან დაკავშირება ეზღუდება. მოპასუხის მიერ სარჩელის პასუხად წარდგენილ შესაგებელში, სხვასთან ერთად, ეს გარემოებაც შედავებულია და მითითებულია, რომ „მოპასუხემ საცხოვრებელი ფართი არსებული სახით შეიძინა და მასში არანაირი ცვლილება, მათ შორის არც კედლის ამოშენება არ განუხორციელებია, მოპასუხე ფართს საკუთრების უფლებით ფლობს საჯარო რეესტრის ამონაწერში მოცემული კვადრატულობის სიზუსტით, შესაბამისად სარჩელის დაკმაყოფილება გამოიწვევს მოპასუხისათვის გამოუსწორებელი ზიანის მიყენებას, შეამცირებს მოპასუხის საკუთრებას, რითაც უხეშად შეილახება საქართველოს კონსტიტუციით დაცული საკუთრების უფლება“. საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს კასატორის არგუმენტებს და დაუსაბუთებლად მიიჩნევს გასაჩივრებული

გადაწყვეტილების სამართლებრივ დასკვნას ნეგატორული სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა, რომ „ქ. თბილისში, ... ქ. №...-ში, მოქ. ე. დ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან ... ქუჩაზე მოხვედრა, ცენტრალური სადარბაზოს კარის გავლით, №... და №... ოთახებს შორის არსებული ხის კარის გახსნის გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია“ ვერ ადასტურებს მოპასუხის მხრიდან უკანონო ხელშეშლის ფაქტს, რადგან მოსარჩელეს არ გაუქარწყლებია მოპასუხის მიერ მითითებული გარემოება, რომ ამ უკანასკნელმა საცხოვრებელი ფართი შეიძინა არსებული სახით და მასში არავითარი ცვლილება არ განუხორციელებია (შეად. სუსგ-ას №ას-826-2021, 17.11.2021წ; პ.15) სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი 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. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია. იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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. აღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა წარმოადგენს ნეგატორულ სარჩელს, რომელიც, მესაკუთრის დაცვის მიზნით, მიმართულია უფლების დამრღვევი პირის წინააღმდეგ. სასამართლო ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას (ანესებს, ცვლის, წყვეტს და სხვა), არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად ახდენს სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესის განსაზღვრას. ასეთი ტიპის სარჩელი დაკმაყოფილდება ისეთ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ნივთის მესაკუთრე, რომლის საკუთრების ხელყოფა ან საკუთრების გამოყენებაში სხვაგვარი ხელშეშლა ხორციელდება სხვა პირის უკანონო მოქმედებით (იხ. სუსგ-ები: №ას-843-809-2016, 26.10.2016 წელი; №ას-674-2019, 30.09.2019 წ; №ას-826-2021, 17.11.2021წ.).

15. საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში მიუთითებს, რომ სსკ-ის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ნეგატორული სარჩელი წარმატებულია, თუკი მოსარჩელე დაამტკიცებს, რომ მას ხელი ეშლება საკუთრებით/თანასაკუთრებით თავისუფალ სარგებლობაში და ეს ხელშეშლა არ გამომდინარეობს ლეგიტიმური საფუძვლიდან. საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის უფლება წარმოიშობა მაშინ, როცა არსებობს შემდეგი საფუძვლები: ა) მოსარჩელე არის ნივთის მესაკუთრე; ბ) ნივთი მესაკუთრის მფლობელობაშია; გ) მოპასუხე ხელყოფს ან სხვაგვარად ხელს უშლის მოსარჩელეს თავისი საკუთრებით სარგებლობაში. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის წარმოშობის აუცილებელ პირობას საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის ფაქტის არსებობა წარმოადგენს. ფაქტის არსებობა კი, როგორც წესი, დადასტურებული უნდა იქნეს სათანადო მტკიცებულებებით (სხვა მრავალთა შორის იხ. სუსგ-ები: №ას-1250-2018, 21.12.2018 წ; №ას-826-2021, 17.11.2021

16. სსკ-ის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა წარმოადგენს ნეგატორულ სარჩელს, რომელიც, მესაკუთრის დაცვის მიზნით, მიმართულია უფლების დამრღვევი პირის წინააღმდეგ. სასამართლო ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას (ანესებს, ცვლის, წყვეტს და სხვა), არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად ახდენს სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესის განსაზღვრას. აღნიშნული ტიპის სარჩელი დაკმაყოფილდება ისეთ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ნივთის მესაკუთრე, რომლის საკუთრების ხელყოფა ან საკუთრების გამოყენებაში სხვაგვარი ხელშეშლა ხორციელდება სხვა პირის უკანონო მოქმედებით (სუსგ №ას-1041-998-2016).

17. აღნიშნული დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა აქვს დადგინდეს, არის თუ არა მოსარჩელის საკუთრებიდან სადარბაზოში გამავალი კარის ღიობი ამოშენებული და ხომ არ ეზღუდება საერთო სარგებლობის ფართით სარგებლობის უფლება. მოსარჩელის განმარტება, რომ გასასვლელი კარის უკან, კედელია ამოშენებული, არ არის გამყარებული დამაჯერებელი და სათანადო მტკიცებულებებით, რადგან წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით სადარბაზოში გასასვლელი კარის ღიობის ამოშენების ფაქტი არ დასტურდება, მარტოდენ მხარის-ახსნა განმარტება კი აღნიშნული ფაქტის დასადასტურებლად არასაკმარისი მტკიცებულებაა, თანაც იმ პირობებში, როდესაც მოპასუხის შედავება იმას ეფუძნება, რომ მან არსებული სახით შეიძინა საკუთრება და დღემდე უცვლელი სახით ფლობს.

18. როგორც ზემოთ აღინიშნა, ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, №... და №... ოთახებს შორის არსებული ხის კარის გახსნის გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია უძრავი ქონებიდან სადარბაზოს გავლით ... ქუჩაზე მოხვედრა. ექსპერტმა, მოსარჩელის კუთვნილი ფართიდან (საინვენტარიზაციო გეგმაზე N- ოთახი) არსებული ხის კარის ღიობის გავლით, ვერ შეძლო საერთო სარგებლობის ფართში მოხვედრა, რადგანაც ხის კარი, რომლითაც მოსარჩელე მისი საცხოვრებელი ფართიდან სადარბაზოს უკავშირდებოდა, დაკეტილი იყო. ეს კი მხოლოდ იმას ადასტურებს, რომ მოსარჩელე მისი საცხოვრებელი ფართიდან სადარბაზოს ვერ უკავშირდებოდა, რადგან მისივე საკუთრებაში არსებული გასასვლელი თავად ჰქონდა დაკეტილი. მოპასუხის მხრიდან საკუთრებით სარგებლობის უკანონო ხელშეშლის ფაქტი მოსარჩელის მტკიცების საგანს განეკუთვნება, რაც მან მოცემულ შემთხვევაში ვერ დაამტკიცა.

19. სსსკ-ის 53.1 მუხლის თანახმად და იქედან გამომდინარე, რომ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, კასატორის მიერ გადახდილი სახელწიფო ბაჟის ანაზღაურება მოსარჩელეს (აპელანტს) დაეკისრება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე. დ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. ე. დ-ლს, ქ. ხ-ის სასარგებლოდ, დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის – 300 ლარის გადახდა;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. სამეზობლო სამართალი

აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენა

ბანჩინება საქართველოს სახელით

№ას-1015-2023

26 აპრილი, 2024 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

შემადგენლობა: გ. მიქაუტაძე (თავმჯდომარე),
რ. ნადარაია (მომხსენებელი),
თ. ზამბახიძე

დავის საგანი: აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. შპს „ნ.პ.დ-მა“ (შემდეგში – მოსარჩელე, კასატორი) სარჩელი აღ-
ძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგი-
აში ბმა „ნ.გ“-ს (შემდეგში – მოპასუხე, მონინაალმდეგე მხარე) მიმართ,
ასევე, ნ. ნ-ძის, ა. გ-ის, ა. მ-ის, ა. ც-ძის, ა. ს-ძის, ო. ჟ. ბ. ლის, ა. ა-ის, ა. მ.
ა. ს, ა. ქ. თ-ის, ა. ჰ-ის, ბ. ი-ვას, ბ. მ-ის, ბ. ქ-ის, ბ. მ-ძის, გ. გ-იას, გ. თ-ის,
გ. ი-ის, გ. კ-ძის, გ. კ-ძის, გ. უ-ძის, გ. ხ-ის, გ. ყ-ის, გ. ხ-ძის, გ. დ-ძის, გ. ჩ-
ძის, გ. ხ-ის, დ. უ-ვას, დ. ბ-ის, დ. დ-იას, დ. ბ-იას, დ. ი-ის, ე. კ-კოს, ე. ო-
ვას, ე. რ-ეს, ე. ყ-ის, ვ. მ-ის, ვ. ჟ-იას, ვ. გ-ის, ვ. ფ-ვას, ვ. ხ-იას, ვ. ფ-ძის,
ვ. ლ-ის, ზ. ხ-იას, ზ. კ-ძის, თ. ს-იას, თ. კ-ძის, თ. კ-ვას, თ. ჩ-ძის, თ. ო-ძის,
თ. დ-ძის, თ. ლ-ნის, ი. ჯ-ის, ი. ო-ის, ი. შ-ის, ი. ბ-ძის, ი. ბ-ძის, ი. ნ-ას, ი. ჭ-
ას, ი. ლ-ძის, კ. მ-ის, კ. მ-იას, კ. ნ-ძის, ლ. უ-ძის, ლ. მ-ის, ლ. უ-ვას, ლ. ჩ-
ძის, მ. კ-ძის, მ. ლ-ის, მ. ჯ-ის, მ. კ-ძის, მ. ი-ის, მ. მ-ის, მ. ხ-იას, მ. შ-ის, მ.
დ-ის, მ. მ-ნის, მ. მ. ა-ის, მ. ჰ-ის, მ. ბ-ის, მ. შ-ის, მ. ა. ი. ის, მ. ჰ-ის, მ. ა-ის,
ნ. რ-იას, ნ. გ-ძის, ნ. მ-ის, ნ. ს-ას, ნ. ჯ-ას, ნ. ბ-ძის, ნ. მ-ვას, ნ. რ-ის, ნ. ქ-
ძის, ნ. ჩ-ის, ნ. ა-ის, ნ. ლ-ის, ნ. ნ-ძის, ნ. ფ-იას, ნ. ქ-ას, ნ. ქ-ის, ო. გ-იას, პ.
კ-ის, რ. მ-ის, რ. ი-ნის, რ. ბ-იას, რ. მ-ის, რ. ჰ-იას, რ. ჰ-ის, ს. მ-იას, ს. ს-ის,
ს. ს-ის, ს. ა-ის, ს. მ. ი. ტ-ის, ს. მ-ის, ს. ფ. მ. მ-ის, ს. პ-ის, ფ. მ-ის, ფ. ყ-ის, ქ.
კ-ის, ქ. ქ-ის, ქ. ჯ-ძის, ს. ს-ის, შ. კ-ძის, ც. ს-იას, ხ. ბ-ის, ხ. პ-ის, ჯ. ზ-ას,
ჯ. გ-იას, ჰ. ა. ს, შპს „ე.გ. ის“, შპს „ს-ის“, შპს „ნ-ის“ და შპს „გ-ის“ (შემ-
დეგში – თავდაპირველი მოპასუხეები) მიმართ და მოითხოვა №... საკა-
დასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყე-
ნებისათვის, საჯარო გზასთან კავშირისა და საავტომობილო გზის მოწ-
ყობის მიზნით, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკ-

ვეთით, როგორც აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების მინიჭება სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 12/07/2019 წლის №004843419 ექსპერტიზის დასკვნის დანართი №1-ის ლურჯი ფერის ისრით აღნიშნული ტრაექტორიის შესაბამისად.

2. მოპასუხე ბპა „ნ.გ.“-მ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო; თავდაპირველმა მოპასუხემ – გ. ჩ-ძემ სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით, სარჩელი არ ცნო; ხოლო, დანარჩენ თავდაპირველ მოპასუხეებს არც შესაგებელი წარმოდგენიათ და არც სხდომაზე გამოცხადებულან.

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, შპს „ნ.პ.დ-ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა; შპს „ნ.პ.დ-ს“, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენებისათვის, საჯარო გზასთან კავშირის, საავტომობილო გზის მოწყობის მიზნით, მიეცა მოპასუხეების – ნ. ნ-ძის, ა. გ-ის, ა. მ-ის, ა. ც-ძის, ა. ს-ძის, ო.ჟ.ბ. ლის, ა.ა.ის, ა. მ. ა. ს, ა.ქ.თ-ის, ა.პ.ის, ბ. ი-ვას, ბ. მ-ის, ბ. ქ-ის, ბ. მ-ძის, გ. გ-იას, გ. თ-ის, გ. ი-ის, გ. კ-ძის, გ. კ-ძის, გ. უ-ძის, გ. ხ-ის, გ. ყ-ის, გ. ხ-ძის, გ. დ-ძის, გ. ჩ-ძის, გ. ხ-ის, დ. უ-ვას, დ. ბ-ის, დ. დ-იას, დ. ბ-იას, დ. ი-ის, ე. კ-კოს, ე. ო-ვას, ე. რ-ეს, ე. ყ-ის, ვ. მ-ის, ვ. ჟ-იას, ვ. გ-ის, ვ. ფ-ვას, ვ. ხ-იას, ვ. ფ-ძის, ვ. ღ-ის, ზ. ხ-იას, ზ. კ-ძის, თ. ს-იას, თ. კ-ძის, თ. კ-ვას, თ. ჩ-ძის, თ. ო-ძის, თ. დ-ძის, თ. ლ-ნის, ი. ჯ-ის, ი. ო-ის, ი. შ-ის, ი. ბ-ძის, ი. ბ-ძის, ი. ნ-ას, ი. ჭ-ას, ი. ლ-ძის, კ. მ-ის, კ. მ-იას, კ. ნ-ძის, ლ. უ-ძის, ლ. მ-ის, ლ. უ-ვას, ლ. ჩ-ძის, მ. კ-ძის, მ. ლ-ის, მ. ჯ-ის, მ. კ-ძის, მ. ი-ის, მ. მ-ის, მ. ხ-იას, მ. შ-ის, მ. დ-ის, მ. მ-ნის, მ.მ. ა-ის, მ. პ-ის, მ. ბ-ის, მ. შ-ის, მ. ა.ი.ის, მ. პ-ის, მ. ა-ის, ნ. რ-იას, ნ. გ-ძის, ნ. მ-ის, ნ. ს-ას, ნ. ჯ-ას, ნ. ბ-ძის, ნ. მ-ვას, ნ. რ-ის, ნ. ქ-ძის, ნ. ჩ-ის, ნ. ა-ის, ნ. ლ-ის, ნ. ნ-ძის, ნ. ფ-იას, ნ. ქ-ას, ნ. ქ-ის, ო. გ-იას, პ. კ-ის, რ. მ-ის, რ. ი-ნის, რ. ბ-იას, რ. მ-ის, რ. პ-იას, რ. პ-ის, ს. მ-იას, ს. ს-ის, ს. ს-ის, ს. ა-ის, ს.მ. ი.ტ-ის, ს. მ-ის, ს.ფ.მ.მ-ის, ს. პ-ის, ფ. მ-ის, ფ. ყ-ის, ქ. კ-ის, ქ. ქ-ის, ქ.ჯ-ძის, ს. ს-ის, შ. კ-ძის, ც. ს-იას, ხ. ბ-ის, ხ. პ-ის, ჯ. ა-ას, ჯ. გ-იას, პ.ა. ს, შპს „ე.გ. ის“, შპს „ს-ის“, შპს „ნ-ის“, შპს „გ-ის“ და შპს „ნ.პ.დ-ის“ საკუთრებაში არსებული, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთით, როგორც აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 12/07/2019 წლის №004843419 ექსპერტიზის დასკვნის დანართი №1-ის ლურჯი ფერის ისრით აღნიშნული ტრაექტორიის შესაბამისად; მოპასუხეებს – ნ. ნ-ძეს, ა. გ-ს, ა. მ-ს, ა. ც-ძეს, ა. ს-ძეს, ო.ჟ.ბ. ლ-ს, ა.ა. ს, ა. მ. ა. ს, ა.ქ.თ-ის, ა.პ.ის, ბ. ი-ვას, ბ. მ-ს, ბ. ქ-ის, ბ. მ-ძეს, გ. გ-იას, გ. თ-ს, გ. ი-ს, გ. კ-ძეს, გ. კ-ძეს, გ. უ-ძეს, გ. ხ-ს, გ. ყ-ს, გ. ხ-ძეს, გ. დ-ძეს, გ. ჩ-ძეს, გ. ხ-ს, დ. უ-ვას, დ. ბ-ს, დ. დ-იას, დ. ბ-იას, დ.

ი-ს, ე. კ-კოს, ე. ო-ვას, ე. რ-ეს, ვ. ყ-ს, ვ. მ-ს, ვ. ჟ-იას, ვ. გ-ს, ვ. ფ-ვას, ვ. ხ-იას, ვ. ფ-ძეს, ვ. ლ-ს, ზ. ხ-იას, ზ. კ-ძეს, თ. ს-იას, თ. კ-ძეს, თ. კ-ვას, თ. რ-ძეს, თ. ო-ძეს, თ. დ-ძეს, თ. ლ-ნს, ი. ჯ-ს, ი. ო-ს, ი. შ-ს, ი. ბ-ძეს, ი. ბ-ძეს, ი. ნ-ას, ი. ქ-ას, ი. ლ-ძეს, კ. მ-ს, კ. მ-იას, კ. ნ-ძეს, ლ. უ-ძეს, ლ. მ-ს, ლ. უ-ვას, ლ. რ-ძეს, მ. კ-ძეს, მ. ლ-ს, მ. ჯ-ს, მ. კ-ძეს, მ. ი-ს, მ. მ-ის, მ. ხ-იას, მ. შ-ს, მ. დ-ს, მ. მ-ნის, მ. მ. ა-ის, მ. ჰ-ის, მ. ბ-ს, მ. შ-ს, მ. ა.ი.ის, მ. ჰ-ის, მ. ა-ის, ნ. რ-იას, ნ. გ-ძეს, ნ. მ-ს, ნ. ს-ას, ნ. ჯ-ას, ნ. ბ-ძეს, ნ. მ-ვას, ნ. რ-ს, ნ. ქ-ძეს, ნ. ჩ-ს, ნ. ა-ს, ნ. ლ-ს, ნ. ნ-ძეს, ნ. ფ-იას, ნ. ქ-ას, ნ. ქ-ს, ო. გ-იას, პ. კ-ს, რ. მ-ს, რ. ი-ნის, რ. ბ-იას, რ. მ-ს, რ. პ-იას, რ. ჰ-ის, ს. მ-იას, ს.ს.ის, ს.ს.ს, ს. ა-ის, ს.მ. ი.ტ.ის, ს. მ-ის, ს.ფ.მ.მ-ის, ს. პ-ს, ფ.მ. ის, ფ. ყ-ის, ქ. კ-ს, ქ. ქ-ს, ქ. ჯ-ძეს, ს. ს-ის, შ. კ-ძეს, ც. ს-იას, ხ. ბ-ს, ხ. ჰ-ის, ჯ. ზ-ას, ჯ. გ-იას, ჰ.ა. ს, შპს „ე.გ.ს“, შპს „ს-ის“, შპს „ნ-ს“, შპს „გ-ს“ და ბმა „ნ.გ.“-ს სოლიდარულად დაეკისრათ მოსარჩელე შპს „ნ.პ.დ-ის“ სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის – 60 (სამოცი) ლარის გადახდა.

4. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხე ბმა „ნ.გ.“-მ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

5. გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:

5.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 07 აპრილის განჩინებით, ბმა „ნ. გ. 49 ბ“-ს სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

6. სააპელაციო სასამართლოს განჩინების ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

6.1. სააპელაციო პალატამ საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების დასაბუთებისას, ყურადღება გამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ შპს „ნ.პ.დ-ის“ მიერ, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში, 2021 წლის 22 ივლისის წარდგენილ დაზუსტებულ სარჩელში მოპასუხედ, სხვა მოპასუხეებთან ერთად, დასახელებული ჰყავდა ბმა „ნ.გ. 49 ბ“; ამასთან, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილების შესავალ ნაწილში მოპასუხედ, სხვა მოპასუხეებთან ერთად, ასევე მითითებული იყო ბმა „ნ.გ. 49 ბ“ (ასევე, გ. გ-ძე, როგორც ბმა „ნ.გ. 49 ბ“-ს წარმომადგენელი), თუმცა, ამავე გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მეორე პუნქტში, რომლითაც მოსარჩელეს მოპასუხეების საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მეშვეობით აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება მიენიჭა, მოსარჩელის მიერ მოპასუ-

ხედ დასახელებული ბმა „ნ.გ. 49 ბ“ მოხსენიებული არ იყო; ხოლო, იმავე გადანყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით, ბმა „ნ.გ. 49 ბ“-ს, მოპასუხედ დასახელებულ პირებთან ერთად, მოსარჩელე შპს „ნ.პ.დ-ის“ სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის (60 ლარის) გადახდა. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ გასაჩივრებული გადანყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავდა მსჯელობას, თუ რატომ არ იყო, ან არ უნდა ყოფილიყო მითითებული ბმა „ნ.გ. 49 ბ“ გადანყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის იმ პუნქტში, რომლითაც მოსარჩელის აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება განისაზღვრა, მაშინ, როდესაც ბმა „ნ.გ. 49 ბ“ გადანყვეტილების შესავალ ნაწილში ერთ-ერთ მოპასუხედ იყო დასახელებული. სააპელაციო პალატის მითითებით, გასათვალისწინებელი იყო ის გარემოებაც, რომ სააპელაციო საჩივარი (ასევე დაზუსტებული სააპელაციო საჩივარი) წარდგენილი იყო ბმა „ნ.გ. 49 ბ“-ს მიერ.

6.2. სააპელაციო პალატამ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილზე (მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრვენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადანყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ) და განმარტა, რომ დისპოზიციურობის პრინციპის ფარგლებში მოსარჩელე თავად წყვეტდა ვინ დაესახელებინა მოპასუხედ, ვის წინააღმდეგ აღედგრა სარჩელი და ყოველი პირი თავად განსაზღვრავდა თუ ვის მიმართ გააჩნდა პრეტენზია თავისი დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვის შესახებ, შესაბამისად, დასაბუთებას საჭიროებდა, მოპასუხედ დასახელებული პირი – ბმა „ნ.გ. 49 ბ“ თუ რატომ არ იყო მითითებული გადანყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში (გარდა მე-3 პუნქტისა). სააპელაციო პალატის მითითებით, იმ შემთხვევაში, თუ პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა, რომ გადანყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მეორე პუნქტში მოპასუხეებად მითითებული პირები ბმა „ნ.გ. 49 ბ“-ს წევრები იყვნენ, გადანყვეტილებაში უნდა ყოფილიყო მითითება აღნიშნულის თაობაზე. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ დავის სწორად გადანყვეტისათვის, საჭირო იყო პირველი ინსტანციის სასამართლოს განემარტა საფუძველი, რომლის გამოც მოპასუხედ დასახელებული ბმა „ნ.გ. 49 ბ“-ს მიმართ გადანყვეტილებით განსაზღვრული შედეგი არ დადგა.

6.3. ამასთანავე, სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარდგენილ სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2019 წლის 12 ივლისის №004843419 ექსპერტიზის დასკვნასა და 2021 წლის 15 სექტემბრის №006516621

ექსპერტიზის დასკვნაზე და აღნიშნა, რომ მართალია, პირველი ინსტანციის სასამართლომ იმსჯელა ექსპერტიზის ორივე დასკვნასთან მიმართებით, თუმცა აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნების ანალიზი, ექსპერტის წინაშე გადასაწყვეტად დასმული შეკითხვებიდან გამომდინარე, რამდენად ქმნიდა იმ დასკვნის გამოტანის საფუძველს, რომ მოსარჩელის კუთვნილ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი აუცილებელი გზის მოწყობის ერთადერთი, ყველაზე მისაღები შესაძლებლობა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი იყო, სააპელაციო საჩივრის მოტივების გათვალისწინებით, დამატებით გამოკვლევას საჭიროებდა, თუმცა სააპელაციო პალატა, საქმის განხილვის მოცემულ ეტაპზე, აღნიშნულზე ვერ იმსჯელებდა და მას შეაფასებდა საქმის არსებითი განხილვის სტადიაზე, თუ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმის ხელახლა განხილვის შემდგომ აღნიშნულის საჭიროება კვლავ წარმოიშობოდა.

7. სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით შპს „ნ.პ.დ-მა“ გაასაჩივრა, რომელმაც მოითხოვა, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილების ძალაში დატოვება.

8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 23 აგვისტოს განჩინებით, წარმოებაში იქნა მიღებული შპს „ნ.პ.დ-ის“ საკასაციო საჩივარი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის შესამოწმებლად.

9. საკასაციო მოთხოვნის ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

9.1. კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ საქმე ხელახლა განსახილველად სამართლებრივი დარღვევის მოტივით დააბრუნა, თუმცა, არ დაუსაბუთებია, კონკრეტულად რა უნდა გაეკეთებინა პირველი ინსტანციის სასამართლოს და რა არ გააკეთა; საერთოდაც, კასატორის მოსაზრებით, თუ სააპელაციო სასამართლოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა მიაჩნდა არასათანადო მოპასუხედ, მაშინ მომდის აპელანტიც არასათანადოა და არასათანადო აპელანტის მოთხოვნით გააუქმა მიღებული გადაწყვეტილება სათანადო მოპასუხეების წინააღმდეგ. ხოლო, სააპელაციო პალატის იმ მითითების გაზიარების შემთხვევაში, რომ გადაწყვეტილება არ დამდგარა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინააღმდეგ, მაშინ კასატორისათვის გაურკვეველია, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, თუ რატომ გააუქმა იმ პირების წინააღმდეგ მიღებული გადაწყვეტილება, რომელთაც არ გაუსაჩივრებიათ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება. ერთადერთ აპელანტად, როგორც აღვნიშნეთ, წარმოდ-

გენილი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა და მას ამგვარი მოთხოვნა არც დაუყენებია და საერთოდაც, თუ ის არ იყო სათანადო აპელანტი (ან მოპასუხე), მაშინ სააპელაციო სასამართლოს არ უნდა განეხილა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი.

9.2. რაც შეეხება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების მეორე საფუძველს, კასატორი აღნიშნავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც მხარეთა მიერ სადავო არ გამხდარა კასატორის მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზის არარსებობა, ხოლო, მტკიცებულებებით – ექსპერტიზის დასკვნით ცალსახად დასტურდებოდა მისასვლელი გზის „ოპტიმალური ვარიანტი“, ასეთ შემთხვევაში, რა უნდა მოეთხოვა დამატებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს ანდა სააპელაციო პალატამ რატომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული საკითხი დამატებით კვლევას საჭიროებდა, კასატორისათვის გაუგებარია.

10. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2024 წლის 12 აპრილის განჩინებით, შპს „ნ.პ.დ-ის“ საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად.

სამოტივაციო ნაწილი:

11. საკასაციო პალატამ შეისწავლა წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების საფუძვლები, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთება და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივრები ნაწილობრივ დასაბუთებულია, შესაბამისად, გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

12. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებსა და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებული პრეტენზია გულისხმობს მითითებას იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-

სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორმა წარმოადგინა ნაწილობრივ დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

13. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანია სწორად დაუბრუნა თუ არა სააპელაციო პალატამ საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად.

14. საკასაციო პალატა პირველ რიგში განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლებს განსაზღვრავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუკი ადგილი აქვს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს (გადანწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები), სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადანწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, ხოლო ამავდროულად მუხლის მე-2 ნაწილი სააპელაციო სასამართლოს შესაძლებლობას აძლევს, არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი. ამრიგად, აღნიშნული მუხლი, ერთი მხრივ, უთითებს პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის დაბრუნების საფუძვლებზე, ხოლო, მეორე მხრივ, სასამართლოს აძლევს უფლებას, ამ საფუძვლების არსებობისას, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სამართლიანი მართლმსაჯულების განხორციელების სტანდარტიდან გამომდინარე, შეაფასოს, რა უფრო მართებულია – მის მიერ გადაწყვეტილების გამოტანა, თუ საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნება (იხ. სუსგ-ები საქმეებზე: №ას-1234-1175-2014, 23.02.2015წ.; №ას-1167-2019, 22.07.2020წ.; №ას-942-2021, 11.03.2022წ.; №ას-1147-2021, 31.03.2023წ.; №ას-785-2022, 6.04.2023წ.; №ას-824-2022, 25.05.2023წ.; №ას-1136-2023, 16.11.2023წ.; №ას-1303-2023, 22.01.2024წ.).

15. სააპელაციო პალატის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოსთვის საქმის უკან დაბრუნების მართებულობის შეფასებისას, სასამართლომ, უპირველეს ყოვლისა, უნდა გაითვალისწინოს: 1) რა პროცესუალური გარემოებები მიუთითებენ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის უკან დაბრუნებაზე; 2) ამ გარემოებების გათვალისწინებით, რამდენად მიზანშეწონილია საქმის უკან დაბრუნება და 3) ხომ არ გამოიწვევს ეს საქმის უსაფუძვლოდ გაჭიანურებას (იხ. სუსგ-ები საქმეებზე: №ას-1118-1145-2011, 10.01.2012წ.; №ას-1234-1175-2014, 23.02.2015წ.; №ას-209-196-2015, 30.07.2015წ.; №ას-825-791-2016, 12.06.2017წ.; №ას-8-2023, 25.05.2023წ.).

16. როგორც უკვე აღინიშნა, საპროცესო კოდექსის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება და არ დააბრუნოს საქმე უკან, როდესაც არ არსებობს მისი იურისდიქციიდან გამომდინარე შეზღუდვები და მხარეთა პროცესუალური უფლებრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით საქმის უკან დაბრუნების აუცილებლობა (იხ. სუსგ-ები საქმეებზე: №ას-1118-1145-2011, 10.01.2012წ.; №ას-173-2021, 31.01.2021წ.). აღნიშვნას მოითხოვს, აგრეთვე, რაციონალური მართლმსაჯულებისა და პროცესუალური ეკონომიის პრინციპები, რომლებიც გულისხმობს, რომ სააპელაციო სასამართლომ, რომელიც, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის თანახმად, ასევე, საქმის არსებითად განმხილველი, ფაქტობრივი გარემოებების დამდგენი სასამართლოა, პირველი ინსტანციის სასამართლოს საქმე უნდა დაუბრუნოს მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში, როდესაც თვითონ მას რეალურად გაუჭირდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა ან კონკრეტული საქმის გარემოებების გათვალისწინებით, მართლაც მიზანშეწონილია საქმის უკან დაბრუნება მხარეთა შეჯიბრების პრინციპის დასაცავად (იხ. სუსგ-ები საქმეებზე №ას-657-618-2012, 10.12.2012წ.; №ას-1308-1234-2012, 4.02.2013წ.; №ას-1136-2023, 16.11.2023წ.).

17. მოცემულ შემთხვევაში, ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლომ, სააპელაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებასა და საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნებას, საფუძვლად დაუდო ის გარემოება, რომ საჭირო იყო პირველი ინსტანციის სასამართლოს განემარტა საფუძველი, რომლის გამოც მოპასუხედ დასახელებული ბმა „ნ.გ. 49 ბ“-ს მიმართ გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგი არ დადგა, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიაჩნდა, რომ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მეორე პუნქტში მოპასუხეებად მითითებული პირები ბმა „ნ.გ. 49 ბ“-ს წევრები იყვნენ, გადაწყვეტილებაში უნდა ყოფილიყო მითითება აღნიშნულის თაობაზე.

18. სააპელაციო პალატის მიერ მითითებული ზემოაღნიშნული არგუმენტების ფარგლებში, საკასაციო პალატა პირველ რიგში ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.1.2. პუნქტში, საჯარო რეესტრის ამონაწერზე დაყრდნობით, უდავო ფაქტობრივი გარემოების სახით დაადგინა, რომ ქ. თბილისში, ნ.გ.ს №49-ში მდებარე 2900.00 კვ. მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: №...) თანასაკუთრების უფლებით ირიცხებოდა თავდაპირველი მოპასუხეებისა და შპს „ნ.პ.დ-ის“ საკუთრებაში, ხოლო, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.1.3 პუნქტში, სასამართლომ №30-

01192841417 წერილზე, ამხანაგობის წესდებასა და 03.03.2019 წლის კრების ოქმზე დაყრდნობით, უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ მისამართზე: ქ. თბილისი, ნ.გ. №49ბ-ში რეგისტრირებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნ.გ.“. დასახელებული უდავო ფაქტობრივი გარემოებები, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტთან (ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება) ერთობლიობაში, უკვე ქმნის იმგვარი დასკვნის გამოტანის საფუძველს, რომ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მეორე პუნქტში მოპასუხეებად მითითებული პირები (თავდაპირველი მოპასუხეები) წარმოადგენდნენ ბმ „ნ.გ. 49 ბ“-ს წევრებს, მით უფრო იმ გარემოების მხედველობაში მიღებით, რომ წარმოდგენილი საქმის მასალები (მათ შორის, მოპასუხე ბმ „ნ.გ. 49 ბ“-ს მიერ, მისსავე შესაგებელში დაფიქსირებული პოზიცია მოსარჩელის პირველ ფაქტობრივ გარემოებასთან მიმართებით და სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 12/07/2019 წლის №004843419 ექსპერტიზის დასკვნაც) იძლევა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენის შესაძლებლობას თბილისში, ნ.გ. №49ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან. ამასთან, აღნიშნული გარემოება წინამდებარე დავის ფარგლებში, სადავოც არ გამხდარა.

19. გარდა ამისა, პალატა განმარტავს, რომ სასამართლო სარჩელს იხილავს და გამოაქვს გადაწყვეტილება სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში იმ პირის წინააღმდეგ, რომლის მიმართაცაა სარჩელი აღძრული. შესაბამისად, მოპასუხედ მითითებული პირი აუცილებელია, რომ იყოს „პასუხისმგებელი“. მას უნდა ჰქონდეს შესაძლებლობა სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილობრივ თუ სრულად დაკმაყოფილების შემთხვევაში, აღადგინოს მოსარჩელის დარღვეული სამოქალაქო უფლება. სასარჩელო წარმოებაში მოპასუხის საპროცესო-სამართლებრივი დაინტერესება, ანუ მხარის შესაძლებლობა დაიცვას თავისი უფლებები, გამომდინარეობს სადავო მატერიალურ-სამართლებრივი ურთიერთობის ხასიათიდან. ამდენად, მოპასუხე არის პირი, რომელსაც გააჩნია საქმის მატერიალურ-სამართლებრივი და აქედან გამომდინარე, საპროცესო სამართლებრივი დაინტერესება.

20. განსახილველ შემთხვევაში, სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენა. კერძოდ, მოსარჩელე ითხოვს №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენებისათვის, საჯარო გზასთან კავშირისა

და საავტომობილო გზის მოწყობის მიზნით, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთით, როგორც აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების მინიჭებას სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 12/07/2019 წლის №004843419 ექსპერტიზის დასკვნის დანართი №1-ის ლურჯი ფერის ისრით აღნიშნული ტრაექტორიის მიხედვით. დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია საცხოვრებელი კორპუსი და რომელზედაც აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების მინიჭება უნდა განხორციელდეს, თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნით თავდაპირველ მოპასუხეებსა და შპს „ნ.პ.დ-ს“. შესაბამისად, საქმის მატერიალურ-სამართლებრივი და აქედან გამომდინარე, საპროცესო სამართლებრივი დაინტერესება სწორედ ამ პირებს გააჩნიათ და სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილობრივ თუ სრულად დაკმაყოფილების შემთხვევაში, გადაწყვეტილების აღსრულებაზე პასუხისმგებელ პირებს, სწორედ ეს უკანასკნელები წარმოადგენენ, მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელემ მოპასუხედ მრავალბინიან სახლში მდებარე ფართების მესაკუთრეებთან ერთად, მათი გაერთიანება – ბმა „ნ.გ. 49 ბ“-ც დაასახელა, რომლის ამოცანები განპირობებულია საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობის აუცილებლობით და არც იურიდიულ პირს წარმოადგენს („ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 14.1 პუნქტი) და არც ამავე მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, ანდა კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეს. შესაბამისად, ბმა „ნ.გ.“-ს მიმართ გადანაცვეტილებით განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის დადგომის შემთხვევაში, აღსრულება მის მიმართ მაინც ვერ განხორციელდება.

21. რაც შეეხება გასაჩივრებული გადანაცვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველად მითითებულ მეორე გარემოებას მასზე, რომ სააპელაციო საჩივრის მოტივების გათვალისწინებით, დამატებით გამოკვლევას საჭიროებდა საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნების ანალიზი, ექსპერტის წინაშე გადასაწყვეტად დასმული შეკითხვებიდან გამომდინარე, თუ რამდენად ქმნიდა იმ დასკვნის გამოტანის საფუძველს, რომ მოსარჩელის კუთვნილ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი აუცილებელი გზის მოწყობის ერთადერთი, ყველაზე მისაღები შესაძლებლობა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი იყო, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი სათანადო და დასაშვები მტკიცებულებებით – შპს „ნ.პ.დ-ის“ დაკვეთით ჩატარებული სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 12/07/2019 წლის №004843419 და ბმა „ნ.გ...“-ს წარმომადგენლის,

გ. გ-ძის დაკვეთით ჩატარებული სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 15/09/2021 წლის №006516621 საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნების შესწავლის საფუძველზე, კერძოდ, ექსპერტების წინაშე გამოსაკვლევად დასმული შეკითხვების, კვლევითი ნაწილებისა და თავად დასკვნების შინაარსის შეფასების შედეგად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელის ნაკვეთით (ს/კ №...) ჯეროვანი სარგებლობის ერთადერთ და ყველაზე ოპტიმალურ შესაძლებლობას წარმოადგენდა მოპასუხეების ნაკვეთზე (ს/კ №...) აუცილებელი გზის მოწყობის დადგენა, ხოლო, სააპელაციო საჩივრის მოტივების გათვალისწინებით, არა პირველი ინსტანციის სასამართლოს, არამედ სააპელაციო პალატას თავად უნდა გამოეკვლია საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნები და თავადვე მიეცა მათთვის სამართლებრივი შეფასება. ნიშანდობლივია, რომ სააპელაციო სასამართლო წარმოადგენს ფაქტების დამდგენ სასამართლოსაც და შეუძლია ახლებურად დაადგინოს ფაქტები, ასევე არ გაიზიაროს ქვედა ინსტანციის მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევისა და შეფასების შედეგები. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს ჰქონდა სრული შესაძლებლობა, თავად გამოეკვლია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და შემდგომ, საერთო სურათის, ფაქტებისა და გარემოებების ერთობლიობის საფუძველზე დაედგინა მოთხოვნის წარმოშობისა და მისი განხორციელების სამართლებრივი ფარგლები.

22. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის მიერ მითითებული არც ზემოაღნიშნული არგუმენტი წარმოადგენს იმგვარ საფუძველს, რის გამოც, გამართლებული იქნებოდა საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნება. აღნიშნული ეწინააღმდეგება რაციონალური მართლმსაჯულებისა და პროცესუალური ეკონომიის პრინციპებს, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ნამდვილ აზრს, რითაც შებოჭილია სააპელაციო სასამართლო.

23. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო საქმეზე გადაწყვეტილებას თვითონ მიიღებს, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნების საფუძველები.

24. იმ პირობებში, როცა სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოება, ამასთან, არ შეუფასებია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია სამოქალაქო საპროცესო

სო კოდექსის 411-ე მუხლით გათვალისწინებულ შესაძლებლობას, თავად მიიღოს გადაწყვეტილება. შესაბამისად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

25. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც განეულის ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით. შესაბამისად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმის ხელახლა განხილვისას სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს შემაჯამებელი გადაწყვეტილების გამოტანისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე, 372-ე, 264-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „ნ.პ.დ-ის“ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 18 მაისის განჩინება და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

3. სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობა

სარკვევითი

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-676-2019

30 ივლისი, 2021 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

შემადგენლობა: ნ. ბაქაქური (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზ. ძლიერიშვილი,
კ. გასიტაშვილი

დავის საგანი: სერვიტუტის ხელშეკრულების გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., დაზუსტებული ფართობი 5089 კვ. მ, შ. კ. ... (ნაკვეთის წინა ნომერი ...), შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №1 ფართით 112,32 კვ. მ; №2 ფართით 10,56 კვ. მ; №3 ფართით 4,19 კვ. მ; №4 საერთო ფართით 186,12 კვ. მ (მათ შორის I სართული 95,74 კვ. მ, II სართული 90,38 კვ. მ); №5 ფართით 7,36 კვ. მ; №6 ფართით 576,90 კვ. მ; №7 ფართით 60,31 კვ. მ, 2016 წლის 19 ივლისის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო შპს „თ-ი-ნ“-ის (შემდგომში – „პირველი მოპასუხე“) სახელზე.

2. უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., დაზუსტებული ფართობი 400 კვ. მ, შ. კ. ... (ნაკვეთის წინა ნომერი ...), შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №1 საერთო ფართით 994,36 კვ. მ (მათ შორის სარდაფი 228,32 კვ. მ, I სართული 188,54 კვ. მ, II სართული 180,02 კვ. მ, III სართული 180 კვ. მ, სხვენი 217,48 კვ. მ), რეგისტრირებულია შპს „ო. ს-ოს“ (შემდგომში – „მეორე მოპასუხე“ ან „კასატორი“) სახელზე, უფლების რეგისტრაციის თარიღი 2016 წლის 08 ივნისი.

3. პირველ და მეორე მოპასუხეებს შორის 2016 წლის 15 ივლისს გაფორმდა უძრავი ნივთის სერვიტუტის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, პირველმა მოპასუხემ მეორე მოპასუხის სასარგებლოდ განუსაზღვრელი ვადით სერვიტუტით დატვირთა 754 კვ. მ ფართობი მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., შ. კ. ...

4. იმავე ხელშეკრულებით მეორე მოპასუხემ პირველი მოპასუხის სასარგებლოდ განუსაზღვრელი ვადით სერვიტუტით დატვირთა 42 კვ.

მ ფართი მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., შ. კ. ...

5. მოპასუხეთა შორის 2016 წლის 15 ივლისს გაფორმებული უძრავი ნივთის სერვიტუტის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2016 წლის 17 ივლისსა და 19 ივლისს.

6. უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., შ. კ. ..., 2017 წლის 17 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლებით აღირიცხა შპს „გ-ის“ (შემდგომში – „მოსარჩელე“) სახელზე. ამასთან, უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., შ. კ. ..., დაზუსტებული ფართობი 7693 კვ. მ, 2016 წლის 22 იანვრის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო მოსარჩელის სახელზე.

7. მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდებით: ... და ... გაერთიანდა და უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., დაზუსტებული ფართობი 12 782 კვ. მ, შ. კ. ... (ნაკვეთის წინა ნომერი: ..., ...), საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მოსარჩელის სახელზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთის 754 კვ. მ 2016 წლის 15 ივლისის ხელშეკრულების საფუძველზე, მეორე მოპასუხის სასარგებლოდ დატვირთულია სერვიტუტით.

8. მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში მოპასუხეების მიმართ და მოითხოვა მოპასუხეთა შორის 2016 წლის 15 ივლისს დადებული სერვიტუტის ხელშეკრულების გაუქმება მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის (ს. კ. ...) მეორე მოპასუხის სასარგებლოდ სერვიტუტით დატვირთვის ნაწილში.

9. მოსარჩელემ სარჩელის საფუძვლად შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა:

9.1. მოპასუხეთა შორის დადებულმა სერვიტუტის ხელშეკრულებამ დაკარგა თავისი სამართლებრივი და ფაქტობრივი დატვირთვა, ვინაიდან ამჟამად არსებული სერვიტუტი წყდება მოსარჩელის ნაკვეთის შუაში და არ აკავშირებს მოპასუხის ნაკვეთს საჯარო გზასთან. შესაბამისად, იგი ვერ უქმნის მოპასუხეს თავისი მიწის ნაკვეთის გამოყენების შეღავათს, რაც ნიშნავს იმას, რომ სერვიტუტის არსებობის სამართლებრივი საფუძვლები აღარ არსებობს;

9.2. ამასთან, სერვიტუტით დატვირთულია ახალი მესაკუთრის მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელსაც არანაირი შემხებლობა არ აქვს მეორე მოპასუხის საქმიანობასთან და აუარესებს მესაკუთრის ნაკვეთის მდგომარეობას;

9.3. მოპასუხე სერვიტუტს იყენებს იმ მიზნით, რომ თავისი სატვირთო მანქანები გამოიყვანოს საჯარო გზაზე მოსარჩელის ტერიტორიის გავლით. მოსარჩელის ტერიტორიაზე დღეში შეიძლება გაიაროს მოპასუხის რამდენიმე სატვირთო მანქანამ, თუმცა არის დღეები, როდესაც

ტერიტორიას კვეთს 30 პირი (როგორც ქვეითი, ისე სატვირთო მანქანები). ამასთან, გზის ნაწილს მანქანები გადიან ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ვინაიდან, როგორც აღინიშნა, სერვიტუტი დადგენილია მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ნაწილზე, რომელიც საჯარო გზას არ ესაზღვრება;

9.4. ხელშეკრულებით დადგენილი სერვიტუტით დატვირთულია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული შენობების (შენობა 12/2; 14/1; 15/1) მიმდებარე ტერიტორიები, რომელსაც მოსარჩელე ვერ იყენებს სათანადოდ, რადგან იმ ადგილას მოპასუხის ავტომანქანებია განთავსებული;

9.5. გარდა ამისა, მოპასუხის მიწის ნაკვეთებს აქვთ უშუალო საზღვარი სხვა პირის მიწის ნაკვეთთან, სადაც შეიძლება დადგინდეს ასევე სერვიტუტი.

10. მოპასუხეებმა წარდგენილი შესაგებლებით სარჩელი არ ცნეს. ამასთან, მეორე მოპასუხემ შესაგებელში შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა:

10.1. 2016 წლის 15 ივლისის სერვიტუტის ხელშეკრულების მიზანსა და დანიშნულებას წარმოადგენდა სასაწყობო მეურნეობის მოწყობა და განვითარება, კერძოდ, მეორე მოპასუხის საწყობთან მისასვლელი გზის გამოყენება, როგორც პროდუქციის შეტანის, ასევე საწყობიდან პროდუქციის გატანის მიზნით. სწორედ ამიტომ სერვიტუტის გავრცელების არეალი არის 754 კვ. მ და ის სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანია კომპანიის საქმიანობებისათვის;

10.2. რაც შეეხება ალტერნატიული გზის არსებობას, ასეთი არ არსებობს, ვინაიდან მეორე მოპასუხისა და მოსარჩელის მიწის ნაკვეთები შემოსაზღვრულია მყარი ქვის კედლით, რომლის მიღმა გადის მატარებლის ლიანდაგი და განვითარებულია სხვა კომპანიების ინფრასტრუქტურა. ეს ფაქტი მოსარჩელისთვის თავიდანვე ცნობილი იყო;

10.3. უსაფუძვლოა მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოება, რომ იგი სათანადოდ ვერ იყენებს სერვიტუტით დატვირთულ მიწის ნაკვეთს. საქმეში არსებული არცერთი მტკიცებულებით დასტურდება, რომ მეორე მოპასუხის გადაადგილებამ ოდესმე რამენაირად შეზღუდა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის, მოსარჩელის ინტერესები;

10.4. მოსარჩელე პირველი მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის შეძენით დაეთანხმა სერვიტუტის ხელშეკრულებას იმ ფორმით, რა ფორმითაც არსებობდა წინა მესაკუთრესთან. შესაბამისად, მისი პრეტენზია აღნიშნულ საკითხზე სამართლებრივ და ფაქტობრივ საფუძველს მოკლებულია;

10.5. თბილისის საქალაქო სასამართლოში ორ წარმოებად მიმდინარეობს დავები მოსარჩელის მიმართ აუცილებელი გზის დადგენის,

ელექტროენერგიის თვითნებურად შეზღუდვისათვის ხელშეშლის აღკვეთისა და ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნებით. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 13 თებერვლის განჩინებით მოსარჩელეს აკრძალული აქვს ხელი შეუშალოს მეორე მოპასუხეს აუცილებელი გზით სარგებლობაში. ასევე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 08 დეკემბრის განჩინებით მოსარჩელეს ეკრძალება მეორე მოპასუხისათვის ელექტროენერგიის მიწოდების შეზღუდვა ან გათიშვა.

11. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

12. მოსარჩელემ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე წარადგინა სააპელაციო საჩივარი, რომლითაც მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

13. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და სარჩელი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა მოპასუხეთა შორის 2016 წლის 15 ივლისის დადებული სერვიტუტის ხელშეკრულება მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის (ს. კ. ...) მეორე მოპასუხის სასარგებლოდ სერვიტუტით დატვირთვის თაობაზე.

14. სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია წინამდებარე გადაწყვეტილების 1-7 პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

15. სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247.1 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით და განმარტა, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, საკადასტრო კოდებით: ... და ..., გაერთიანდა და უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, ... ქუჩა №51, დაზუსტებული ფართობი 12 782 კვ. მ, შ. კ. ..., საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მოსარჩელის სახელზე. დასახელებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, კერძოდ, 754 კვ. მ, 2016 წლის 15 ივლისის ხელშეკრულების საფუძველზე, დატვირთულია სერვიტუტით მეორე მოპასუხის სასარგებლოდ. უდავოა, რომ მოპასუხეს მის კუთვნილ უძრავ ქონებაში მოსახვედრად ესაჭიროება მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის სრული გამოყენება. ამდენად, აღნიშნული ფაქტობრივი სინამდვილით, რაც დასტურდება საქმეში წარდგენილი ნახაზების ანალიზით, ცალსახაა, რომ სერვიტუტით დატვირთულია მიწის ნაკვეთის ნაწილი, ხოლო დატვირთული ნაწილის მდებარეობის გათვალისწინებით, სერვიტუტის, როგორც სანივთოსამართლებრივი უფლების არსი – უფლებამოსილ პირს უქმნიდეს თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათს, არ დგინდება

(სსკ-ის 248.1 მუხლი).

16. სააპელაციო პალატის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, მეორე მოპასუხეს მის კუთვნილ სასაწყობე შენობასთან მისასვლელად ესაჭიროება მოსარჩელის კუთვნილი, სერვიტუტით დაუტვირთავი მიწის ნაკვეთის მნიშვნელოვანი ნაწილის გავლა, რათა ჯერ მოხვდეს მოსარჩელის სერვიტუტით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო შემდგომ საკუთარ სასაწყობე შენობასთან. მოცემული ფაქტობრივი რეალობიდან გამომდინარე, საქმის სასამართლოში განხილვის მომენტისათვის არსებული სერვიტუტი, მოწინააღმდეგე მხარეს ვერ უქმნის საკუთარი უძრავი ქონებით სარგებლობის შეღავათს, რისი თმენის ვალდებულებაც შეიძლება მოეთხოვოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რის გამოც სახეზეა მოპასუხეთა შორის 2016 წლის 15 ივლისს დადებული სერვიტუტის ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი.

17. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე მეორე მოპასუხემ წარადგინა საკასაციო საჩივარი, რომლითაც მისი გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

18. კასატორმა საკასაციო საჩივარში მიუთითა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების შემდეგ საფუძველებზე:

18.1. სააპელაციო სასამართლოს მიერ არასწორად განხორციელდა სერვიტუტის სამართლებრივი შინაარსისა და მასთან დაკავშირებული მაკვალიფიცირებელი ელემენტების (ფაქტების) შესაბამისობის დადგენა;

18.2. პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე, განმარტა შემდეგი: „მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ [მეორე მოპასუხე] მის კუთვნილ უძრავ ნივთს იყენებს სასაწყობო მეურნეობის მიზნით და 2016 წლის 15 ივლისს გაფორმებული ხელშეკრულების მიზანი იყო [მეორე მოპასუხის] კუთვნილი ავტომობილები დაუბრკოლებლად მისულიყვნენ კომპანიის კუთვნილ საწყობებთან. მეორე მოპასუხე, რომ დღემდე ამ მიზნით იყენებს სერვიტუტით დატვირთულ მიწის ნაკვეთს, ადასტურებს თავად მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები და მხარეთა ახსნა-განმარტებები, რომლებითაც ირკვევა, რომ [მეორე მოპასუხის] საწყობთან მისასვლელად და სადისტრიბუციო საქმიანობის განხორციელების მიზნით საჭირო ხდება მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გამოყენება“. მეორე მოპასუხის საწყობთან საავტომობილო ტრანსპორტის სადისტრიბუციო მიზნით მისვლა გულისხმობს ამ ტრანსპორტის დგომას მესაკუთრის (მოსარჩელის) ტერიტორიაზე, მათ განთავსებას გარკვეული დროის განმავლობაში, ვიდრე არ მოხდება სადისტრიბუციო ავტომობილების დაცლა ან დატვირთვა, შესაბამისად, სერვიტუტის არსებობა სასიცოცხლოდ აუცილებელია;

18.3. სააპელაციო სასამართლომ ვერ ახსნა თუ რატომ ვერ ღებულობს სარგებელს მოქმედი სასაწყობო მეურნეობის მქონე კომპანია, რომელიც სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის გამოყენებას ახორციელებს იმავე პირობებით, როგორიცაა იგი ხელშეკრულების დადების დროისთვის ახორციელებდა;

18.4. მოსარჩელემ 2017 წლის 17 იანვარს პირველი მოპასუხისაგან შეიძინა ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც რეგისტრირებულია მეორე მოპასუხის სერვიტუტის უფლება. შესაბამისად, მოსარჩელე გახდა ამ ურთიერთობის მონაწილე და მას ეზღუდება უფლება, ცალმხრივად, საკუთარი ნება-სურვილით მოახდინოს ხელშეკრულებაზე უარის თქმა და ა. შ. ამდენად, დასტურდება, რომ მოსარჩელე მიწის ნაკვეთის შეძენამდე იყო ინფორმირებული სერვიტუტის შესახებ და იგი დაეთანხმა არსებულ მდგომარეობას. სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის პირველი ნაწილის მე-2 წინადადების თანახმად, მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ;

18.5. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქმის განხილვის მომენტისათვის არსებული სერვიტუტი მეორე მოპასუხეს ვერ უქმნის საკუთარი უძრავი ქონებით სარგებლობის შეღავათს, რისი თმენის ვალდებულებაც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს უნდა მოეთხოვოს. სერვიტუტის ხელშეკრულება ორმხრივი, კონსენსუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა და მას არაფერი აქვს საერთო თმენის ვალდებულებასთან. ამ იურიდიული შინაარსით სერვიტუტის ხელშეკრულების გაუქმება წარმოუდგენელია და ეწინააღმდეგება სამართალს;

18.6. სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა ხელშეკრულების გაუქმების საფუძვლებზე. ხელშეკრულების გაუქმება საჭიროებს დამატებით განმარტებას, კერძოდ, ხდება ხელშეკრულების მოშლა (შენწყვეტა) თუ ხელშეკრულებიდან გასვლა. თითოეულ აღნიშნულ სამართლებრივ ინსტიტუტს ესაჭიროება შესაბამისი დასაბუთება და, რაც მთავარია, შესაბამისი მკვალიფიცირებელი ელემენტების, ანუ იურიდიული ფაქტების (ხდომილებების) არსებობა;

18.7. კონკრეტულ შემთხვევაში, სახეზეა განუსაზღვრელი ვადით დადებული სახელშეკრულებო ურთიერთობა. შესაბამისად, თუ მესაკუთრე თვლიდა, რომ შეცვლილი იყო ვითარება, ამ შემთხვევაში მას უნდა ეხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლით, რომელიც ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებისადმი მისადაგებას ითვალისწინებს, თუმცა მხარეთა შორის კონსენსუსის მიუღწევლობის შემთხვევაში, ამ სამართლებრივი ნორმის გამოყენებას სათანადო წესით სასარჩელო შედავება ესაჭიროება, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზე არ არის;

18.8. სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასრულების საფუძველია ხელშეკრულებიდან გასვლა, რომელიც რეგულირდება სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლით. ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი არ არის მეორე მოპასუხის მიერ 2016 წლის 15 ივლისის ხელშეკრულების დარღვევის ფაქტი, სახეზე არ არის ხელშეკრულებიდან გასვლის სამართლებრივი წანამდღერები და ამ საფუძლით ხელშეკრულების გაუქმება დაუშვებელია;

18.9. რაც შეეხება ხელშეკრულების შეწყვეტას, აღნიშნული შემთხვევის სამართლებრივი საფუძველი მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 399-ე მუხლის პირველ ნაწილში. მითითებული სამართლებრივი ნორმის შინაარსის მიხედვით, გრძელვადიანი ხელშეკრულების შეწყვეტა მართლზომიერად შეიძლება მაშინ იქნეს მიჩნეული, თუ ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა განპირობებულია პატივსადაც საფუძვლით, თუ სახეზეა დაუძლეველი ძალა ან სხვა რაიმე ორმხრივი და არა ცალმხრივი ინტერესი, რაც სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელებას შეუძლებელს ხდის. ამ დეფინიციის მთელი არსი მდგომარეობს იმაში, რომ, თუ ხელშეკრულების შეწყვეტა მხოლოდ ცალმხრივი ინტერესით არის განპირობებული, ასეთ შემთხვევაში სახელშეკრულებო ურთიერთობის შეწყვეტა, ანუ გაუქმება შეუძლებელია და ეს ვითარება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირდაპირი საფუძველია, ვინაიდან ხელშეკრულ მხარეს, მიუხედავად მისი სურვილისა, მოუწევს სავალდებულო სახელშეკრულებო ურთიერთობაში დარჩენა;

18.10. სადავო შემთხვევა არ განეკუთვნება იმ ვალდებულებით ურთიერთობას, როდესაც ხელშეკრულების შეწყვეტისათვის საკმარისია ერთი მხარის მიერ მეორეს ინფორმირება, ანუ ნების ცალმხრივი გამოვლენით ხელშეკრულების შეწყვეტა (მაგალითად ნარდობის ხელშეკრულების შემთხვევაში და ა. ს.);

18.11. მეორე მოპასუხის საწყობი განთავსებულია 400 კვ. მ მიწის ნაკვეთზე, რომლის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელია არსებობდეს სასაწყობო მეურნეობის ჯეროვანი გამოყენების წინაპირობები. კონკრეტულ შემთხვევაში, ჯეროვანი გამოყენება ნიშნავს საჯარო გზებთან, ელექტროენერგიისა და წყალმომარაგების ქსელთან აუცილებელი კავშირის არსებობას. ასევე, საწყობის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელია საქონლის დისტრიბუცია, ანუ პროდუქციის შეუფერხებლად მიწოდება და გატანა, რაც, თავის მხრივ, საჭიროებს საავტომობილო ტრანსპორტის შეუფერხებლად გადაადგილებასა და ტრანსპორტის განთავსებას საწყობის მიმდებარე ტერიტორიაზე, რომელიც მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენს. აღნიშნული საჭიროება საწყობს არ შეუცვლია და იგი იმავე ფუნქციით არსებობს, როგორც კერძო-

ტის ხელშეკრულების გაფორმებისას არსებობდა;

18.12. კასატორმა მიუთითა სააპელაციო პალატის მსჯელობაზე, რომელიც ასახულია წინამდებარე განჩინების მე-15-მე-16 პუნქტებში და განმარტა, რომ მსგავსი მსჯელობით სააპელაციო პალატამ ფაქტობრივად დაარღვია სსსკ-ის 105-ე მუხლით გათვალისწინებული მტკიცებულების შეფასების სტანდარტი. განსახილველი შემთხვევა ემიჯნება მტკიცების მოქმედ სტანდარტს და არაფერი აქვს საერთო საქმეში არსებულ მტკიცებულებებზე დაფუძნებულ მსჯელობასთან;

18.13. საყურადღებოა საქმეში წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნისა და ფაქტების კონსტანტაციის სამსახურის მიერ შედგენილი ოქმის ერთობლივი კვლევა, რომლებიც სააპელაციო პალატამ ვერ გააქარწყლა. შესაბამისად, აღნიშნული გარემოება ისე უნდა იქნეს აღქმული საკასაციო სასამართლოს მიერ, როგორც ეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს აქვს დადგენილი, კერძოდ: „დასახელებული მტკიცებულება ერთმნიშვნელოვნად ადასტურებს, რომ მეორე მოპასუხე კუთვნილი ტერიტორიის სათანადოდ გამოყენების მიზნით ვალდებული იქნება სახელშეკრულებო ურთიერთობაში შევიდეს სხვა კომპანიასთან (შპს „ბლი“) და ამავდროულად გაურკვეველია რამდენად არის შესაძლებელი ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული მისასვლელი გზისა და ტერიტორიის მოწყობა, ვინაიდან გარდა იმისა, რომ ინფრასტრუქტურული სამუშაოები საჭიროებს სათანადო ორგანოებთან შეთანხმებას (რაც იმას ნიშნავს, რომ ტერიტორიის მოწყობა შესაბამისობაში უნდა იყოს სამშენებლო ნორმებთან და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო აქტებთან, ხოლო ეს რომ შესაძლებელია აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარდგენილი არ არის), საყურადღებოა, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე გადის ხაზობრივი ნაგებობა (სარკინიგზო ლიანდაგი) და რამდენად არის ასეთ პირობებში მიწის ნაკვეთის გამოყენება შესაძლებელი საქმის მასალებით არ დასტურდება“;

18.14. პირველი ინსტანციის სასამართლოს წინამდებარე განჩინების 18.2 პუნქტში აღნიშნული მსჯელობის განმტკიცებისათვის და სააპელაციო პალატის მიერ მტკიცებულებების კანონდარღვევით შეფასების დასადასტურებლად კასატორმა ყურადღება გაამახვილა სარჩელზე თანდართულ მტკიცებულებებზე, კერძოდ: დანართი №11-ზე, სადაც აღნიშნულია, რომ თ. გ-ვა 2018 წლის 20 იანვარს ავტომობილით სახ. ნომრით – ... შევიდა მოსარჩელის ტერიტორიაზე – 09:50 წუთზე, ხოლო გამოვიდა 12:05 წუთზე, ავტომანქანა დაახლოებით 2 საათის განმავლობაში იტვირთებოდა და ამ პერიოდში იდგა სასაწყობე მეურნეობის წინ არსებულ ტერიტორიაზე; იგივე პირი 2018 წლის 20 იანვარს შევიდა მოსარჩელის ტერიტორიაზე 10:25 წუთზე და გამოვიდა 11:20 წუთზე,

როდესაც დაახლოებით 55 წუთი იდგა საწყობის მომიჯნავე ტერიტორიაზე; ასევე, გ. ქ-ი, ავტომობილით სახ. ნომრით ..., 2018 წლის 20 იანვარს მოსარჩელის ტერიტორიაზე შევიდა ორჯერ და იდგა საწყობის მიმდებარე ტერიტორიაზე; იგივე პირი 2018 წლის 19 იანვარს სამჯერ შევიდა საწყობთან და თითოეულ შემთხვევაში მინიმუმ 30 წუთის განმავლობაში იმყოფებოდა სასაწყობო მეურნეობის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ზუსტად იქ, რომელიც დატვირთულია სერვიტუტით და რომელიც მთლიანად მოსარჩელეს ეკუთვნის; ბ. ნ-ი, ავტომობილით სახ. ნომრით – ..., იმყოფებოდა მოსარჩელის ტერიტორიაზე დაახლოებით 30 წუთის განმავლობაში. წარდგენილი მტკიცებულებები და სხვა ხელწერილები, რომლებიც შედგენილია იმავე პირებს შორის, ქმნიან იმის მტკიცების საფუძველს, რომ დღის განმავლობაში ავტომანქანებს მინიმუმ 30 წუთიდან 2 საათამდე პერიოდის განმავლობაში უხდებათ სერვიტუტით დატვირთული ნაკვეთის სასაწყობო მეურნეობის სადგომად გამოყენება, კერძოდ – მოცდა, დატვირთვა, დაცლა და ა. ს. ანუ, ყველაფერი იმის წარმოება, რაც წარმოადგენს სასაწყობო მეურნეობიდან პროდუქციის დისტრიბუციის (გასაღების) განხორციელების შემადგენელ კომპონენტებს. ამასთან, საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ ამ ავტომანქანების დგომით ან გადაადგილებით მესაკუთრეს ხელი ეშლება;

18.15. შესაბამისად, სერვიტუტის გაუქმება უქმნის საფრთხეს ისეთ მნიშვნელოვან სადისტრიბუციო ქსელს, როგორიც არის მეორე მოპასუხის კუთვნილი საბავშვო სათამაშოების სარეალიზაციო ქსელი „ჭა“. კომპანია ამარაგებს აბსოლუტურად ყველა დიდ სუპერმარკეტსა და ჰიპერმარკეტს საქართველოში და მის სარეალიზაციო საწყობში ყოველთვის იმყოფება მინიმუმ 2 000 000 ლარის საბავშვო საქონელი. სერვიტუტის გაუქმებით საწყობის წინ მდებარე და მომიჯნავე ადგილზე ვერცერთი ავტომობილი განხორციელებს დგომას, რითაც შეუძლებელი იქნება ტვირთის დატვირთვა და გადმოტვირთვა, ანუ საწყობის სათანადო წესით გამოყენება;

18.16. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, უდავოდ დასტურდება, რომ რეგისტრირებული სერვიტუტი უფლებამოსილ პირს, მეორე მოპასუხეს უქმნის თავისი მინის ნაკვეთით სარგებლობის შელავათს;

18.17. სადავო ტერიტორია არცთუ შორეულ წარსულში წარმოადგენდა ერთ მთლიანობას, ვინაიდან იყო ე.წ. „წ-ის“ ტერიტორია. საქმეში წარდგენილი სინვენტარიზაციო გეგმით დასტურდება, რომ მეორე მოპასუხის საკუთრებაში არსებული საწყობი იყო ამ ერთი მთლიანი სივრცის შემადგენელი ნაწილი. წ-ის ადგილზე ჩამოყალიბებული პირველი მოპასუხის მიერ მოხდა მიწების დაყოფა და რეალიზაცია, საიდანაც მოსარჩელემ რამდენჯერმე შეიძინა სხვადასხვა მინის ნაკვეთის ნაწილი

და საბოლოოდ მის ხელში აღმოჩნდა ყოფილი ნ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი მეორე მოპასუხის საწყობის გამოკლებით;

18. პირველი, რაც მოსარჩელემ განახორციელა, იყო ის, რომ 2017 წლის ოქტომბერში შეზღუდა ავტომატური ნაკვეთის და მეორე მოპასუხის თანამშრომლების გადაადგილება მათ საწყობამდე. სააპელაციო პალატას ყურადღების მიღმა დარჩა, რომ დღეის მდგომარეობით მეორე მოპასუხე ამ გზით მხოლოდ სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული განჩინების საფუძველზე სარგებლობს. შემდეგი იყო ის, რომ მან 2017 წლის დეკემბერში მეორე მოპასუხეს შეუზღუდა ელექტროენერგია. დღეის მდგომარეობით, მას ელექტროენერგია მიეწოდება მხოლოდ სასამართლოს განჩინების საფუძველზე. მას შემდეგ რაც მოსარჩელემ ვერ შეძლო მეორე მოპასუხის მიმართ გზისა და ელექტროენერგიის შეზღუდვა, აღძრა სარჩელი სერვიტუტის გაუქმების მოთხოვნით. აღნიშნული ფაქტები ადასტურებენ, რომ მონინალმდეგე მხარე ცდილობს ბოროტად გამოიყენოს საკუთრება და მაქსიმალურად შეზღუდოს და შექმნას ისეთი ვითარება, რომ მეორე მოპასუხემ თავისი საკუთრებით ვერ ისარგებლოს.

19. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 15 ივლისის განჩინებით საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

20. საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებელი გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს.

21. განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის დავის საგანია სერვიტუტის ხელშეკრულების გაუქმება. კერძოდ, საკასაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანია, მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული სერვიტუტი უქმნის თუ არა უფლებამოსილ პირს, მეორე მოპასუხეს თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათს, ანუ არის თუ არა სახეზე სერვიტუტის არსებობის წინაპირობები.

22. კასატორი დავობს, რომ იგი მოქმედი სასაწყობო მეურნეობის მქონე კომპანიაა და მისი მეურნეობის ჯეროვანი ფუნქციონირებისათვის საჭიროა მოსარჩელის კუთვნილი, სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთით სარგებლობა. კერძოდ, მეორე მოპასუხის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საწყობის ფუნქციონირებისა და სადისტრიბუციო საქმიანობის განსახორციელებლად აუცილებელია საწყობში პროდუქციის შეუფერხებლად შეტანა და იქიდან გატანა. აღნიშნუ-

ლიკი, თავის მხრივ, საჭიროებს, საჯარო გზასთან კავშირს, ტრანსპორტის/მეორე მოსარჩელის თანამშრომლების შეუფერხებლად გადაადგილებასა და ტრანსპორტის განთავსებას საწყობის მიმდებარე ტერიტორიაზე, რისი განხორციელებაც მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გამოყენების გარეშე შეუძლებელია; მეორე მოპასუხის საწყობს ფუნქცია და საჭიროებები არ შეუცვლია და იგი იმავე დანიშნულებით არსებობს, როგორც სერვიტუტის ხელშეკრულების გაფორმების დროს არსებობდა.

23. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი). სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები.

24. სერვიტუტი სანივთოსამართლებრივი უფლებაა, ეს არის ნივთთა შორის ისეთი ურთიერთმიმართება, როცა ერთი ნივთი დგება მეორე ნივთის სამსახურში ამ უკანასკნელის უკეთ გამოყენების მიზნით. ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმის ლეგალური განმარტების თანახმად, სერვიტუტი არის ერთი მიწის ნაკვეთის (ან სხვა უძრავი ქონების) გამოყენების უფლება სხვა მიწის ნაკვეთის (ან სხვა უძრავი ქონების) მესაკუთრის სასარგებლოდ ან საჭიროებებისათვის. არაა აუცილებელი, სარგებელი წარმოადგენდეს ეკონომიკურ სარგებელს. ასეთი შეიძლება იყოს იდეალური სარგებელი, მაგალითად, როგორც არის მშვიდი საცხოვრისის ან ხედის შენარჩუნება. სერვიტუტის დროს, პირობითად, ერთი ნივთი „ძირითადი“/ „გაბატონებული“ ნივთია, ხოლო მეორე „დამხმარე“/ „დაქვემდებარებული“. სერვიტუტის არსი სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ „დამხმარე“ ნივთი ემსახურება „ძირითადი“ ნივთის უკეთ გამოყენების მიზანს. სერვიტუტი წარმოადგენს მთავარი მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს (იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი მეორე, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 1999, გვ. 186-188). მიწის ნაკვეთზე ან სხვა სახის უძრავ ნივთზე სერვიტუტის უფლება წარმოიშობა როგორც სანივთო ტვირთი და სერვიტუტის უფლებით დატვირთული ნივთის მესაკუთრის უფლებამოსილება იზღუდება სერვიტუტის არსებობის განმავლობაში.

25. სერვიტუტი სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის სა-

ნივთო უფლებაა, ანუ ნაწარმოებია იმ უფრო ფართო (მინის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების საკუთრების) უფლებისგან, რომელიც დატვირთულია ამ შეზღუდული უფლებით (სსკ-ის 151.2 მუხლი). შესაბამისად, სერვიტუტის, როგორც შეზღუდული სანივთო უფლების თვისება ისაა, რომ ის მიჰყვება ძირითად უფლებას, როცა იცვლება მისი მესაკუთრე (იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 1999, გვ. 37).

26. სერვიტუტი, როგორც სხვის ნივთზე უფლება, ორი გზით დგინდება, ერთი – კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნების საფუძველზე და მეორე – პირთა სუბიექტური ნების, იგივე გარიგების საფუძველზე (იხ. ბესარიონ ზოიძე, „ქართული სანივთო სამართალი“, გამომცემლობა „მეცნიერება“, 2003 წელი, გვ. 263).

27. აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება იმის კლასიკური პირობაა, რომ მინის ნაკვეთი/უძრავი ქონება ისეთი სანივთოსამართლებრივი უფლებით დაიტვირთოს, როგორიც არის სერვიტუტი (იხ. სუსგ საქმე №ას-976-937-2014, 08 აპრილი, 2015 წელი). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით სხვისი საკუთრებით სარგებლობის უფლება წარმოადგენს საკუთრებით სარგებლობის უფლების შეზღუდვის კანონისმიერ (არასახელშეკრულებო) უფლებას მეზობელი მესაკუთრის თანხმობის მიუხედავად. ამასთან, მეზობელი მინის ნაკვეთის გამოყენება სხვა მინის ნაკვეთის სასარგებლოდ შესაძლებელია სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზეც, ანუ მეზობელი მინის ნაკვეთის მესაკუთრესთან შეთანხმებითაც (სსკ-ის 247-ე მუხლი, სერვიტუტი) (იხ. სუსგ საქმე №ას-1549-2018, 25 იანვარი, 2019 წელი). აუცილებელი გზის უფლების რეალიზაციაზე მინის ნაკვეთის მესაკუთრე თავის მეზობელს უარს ვერ ეტყვის, სხვა შემთხვევაში კი გადამწყვეტია მხარეთა ურთიერთშეთანხმება (იხ. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018, მუხ. 247, ველი 5; ასევე, შედ. იხ. სუსგ საქმე №ას-1108-1312-05, 18 ივლისი, 2006 წელი; №ას-1416-1548-04, 21 აპრილი, 2005 წელი).

28. წინამდებარე საქმეში დადგენილია, რომ პირველ და მეორე მოპასუხეებს შორის 2016 წლის 15 ივლისს გაფორმდა უძრავი ნივთის სერვიტუტის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, პირველმა მოპასუხემ მეორე მოპასუხის კუთვნილი მინის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით: ..., სასარგებლოდ განუსაზღვრელი ვადით სერვიტუტით დატვირთა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., შ. კ. ..., ნაწილი – 754 კვ. მ ფართობი; სერვიტუტის ხელშეკრულების 2.4 პუნქტის თანახმად, სერვიტუტი დადგენილია მეორე მოპასუხის მიერ მისი საკუთრებით თავისუფლად და უკეთ სარგებლობის მიზნით; დადგენი-

ლია ასევე, რომ პირველი მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., შ. კ. ..., 2017 წლის 17 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლებით მოსარჩელის სახელზე აღირიცხა, რომელმაც აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მის კუთვნილ სხვა მიწის ნაკვეთთან ერთი საკადასტრო კოდის ქვეშ გააერთიანა.

29. ამდენად, ვინაიდან სერვიტუტის უფლება შეზღუდულ სანივთო უფლებას წარმოადგენს და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ცვლილების შემთხვევაში ძირითად უფლებას მიჰყვება, მოსარჩელის მიერ პირველი მოპასუხის კუთვნილი სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის შეძენისას, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებას სერვიტუტის უფლება გადაჰყვად, შესაბამისად, მოსარჩელემ ნაწილობრივ სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთი შეიძინა, რაც, სადავო არ არის, რომ მისთვის თავიდანვე იყო ცნობილი.

30. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 248-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სერვიტუტი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათს.

31. სერვიტუტის ცნების შინაარსის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა შეღავათი, რომელსაც უფლებამოსილი პირი იღებს დატვირთული ქონების გამოყენებისაგან თავისი მიწის ნაკვეთით ან სხვა უძრავი ქონებით სარგებლობის დროს. თუ არ არსებობს ასეთი შეღავათი, მაშინ არც სერვიტუტი არსებობს. თავის მხრივ, სერვიტუტის განხორციელებისას უფლებამოსილი პირი უნდა გაუფრთხილდეს გამოყენებული (დატვირთული) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებს, რაც იმას გულისხმობს, რომ უფლებამოსილი პირი უნდა იცავდეს და მოქმედებდეს სერვიტუტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების ფარგლებში (იხ. სუსგ საქმე №ას-1058-2020, 09 თებერვალი, 2021 წელი).

32. ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობაში მოქმედებს მტკიცების ტვირთის განაწილების ზოგადი წესი, რომლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს (სსსკ-ის 102-ე მუხლი). მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება. ამ გარემოებების დამტკიცება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, შეიძლება მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

33. მტკიცების ტვირთი – ესაა სამოქალაქო სამართალწარმოებაში

საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი – ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს (იხ. სუსგ საქმე №ას-833-833-2018, 16 ნოემბერი, 2018 წელი; №ას-867-834-2016, 22 ნოემბერი, 2018 წელი).

34. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო არ არის, რომ მეორე მოპასუხე მის კუთვნილ უძრავ ქონებას იყენებს სასაწყობო მეურნეობის განხორციელების მიზნით; დადგენილია, რომ მოპასუხეთა შორის 2016 წლის 15 ივლისის სერვიტუტის ხელშეკრულების გაფორმების მიზანსაც სწორედ მეორე მოპასუხის სასაწყობო მეურნეობის განხორციელების უზრუნველყოფა წარმოადგენდა. კერძოდ, მეორე მოპასუხის საწყობთან მისასვლელი გზის, რომელიც პირველი მოპასუხის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე გადიოდა, გამოყენება პროდუქციის დისტრიბუციის – საწყობში პროდუქციის განთავსების, ასევე საწყობიდან მათი გამოტანის მიზნით, რისთვისაც საჭირო იყო მეორე მოპასუხის კუთვნილი ავტომობილების საწყობთან დაუბრკოლებლად მისვლა; სადავო არ არის არც ის გარემოება, რომ ამჟამად მეორე მოპასუხე კვლავ იმავე საქმიანობას ახორციელებს, საწყობი იგივე დანიშნულებით ფუნქციონირებს და სადისტრიბუციო მიზნით მეორე მოპასუხის ტრანსპორტისა და თანამშრომლების გადასადგილებლად მოსარჩელის საკუთრებაში გადასული სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის გამოყენება კვლავ აუცილებელია. აღნიშნულ გარემოებას თავად მოსარჩელეც ადასტურებს. სარჩელში მითითებულია, რომ მოპასუხე სერვიტუტს იყენებს მოსარჩელის ტერიტორიის გავლით თავისი სატვირთო მანქანების საჯარო გზაზე გამოყვანის მიზნით. ამასთან, როგორც კასატორი განმარტავს, მეორე მოპასუხეს სააპელაციო სასამართლოს განჩინების საფუძველზე, მოსარჩელის მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება აქვს დადგენილი.

35. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ასეთ პირობებში დაუსაბუთებელია მოსარჩელის მტკიცება, რომ მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული სერვიტუტი უფლებამოსილ პირს, მეორე მოპასუხეს აღარ უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათს. საქმეში არსებული მასალებითა და თავად მხარეთა ახსნა-განმარტებებით საპირისპირო დასტურდება – მეორე მოპასუხეს სასაწყობო მეურნეობის განხორციელებისათვის ესაჭიროება მოსარჩელის კუთვნი-

ლი მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთული ნაწილის გამოყენება, რათა შეინარჩუნოს კავშირი საჯარო გზასთან და განახორციელოს პროდუქციის დისტრიბუცია. მოსარჩელემ სასამართლოს აღნიშნული გარემოების გამაქარწყლებელი სათანადო მტკიცებულებები ვერ წარუდგინა, ხოლო ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთების გაერთიანების გამო მეორე მოპასუხეს მისი ავტომანქანების ან/და თანამშრომლების გადაადგილებისათვის მოსარჩელის კუთვნილი სერვიტუტით დაუტვირთავი მიწის ნაკვეთის გავლა უხდება, სერვიტუტის გაუქმების საფუძველს არ წარმოადგენს. საკასაციო სასამართლო კვლავ აღნიშნავს, რომ მოსარჩელემ 2017 წლის 17 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით პირველი მოპასუხისაგან სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთი შეიძინა, რომელიც მის კუთვნილ სერვიტუტით დაუტვირთავ მიწის ნაკვეთთან გააერთიანა. სერვიტუტის საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის სანივთოსამართლებრივი ხასიათიდან გამომდინარე კი, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ცვლილება, მისი სხვა მიწის ნაკვეთთან მიერთება ან დაყოფა, სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე სერვიტუტის გაუქმების წინაპირობას არ წარმოადგენს. გარდა ამისა, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ მოსარჩელეს მის მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული სერვიტუტით ზიანი ადგება ან/და მისი მდგომარეობა ამის გამო გაუარესებულია.

36. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს მოსარჩელის მოთხოვნას მოპასუხეთა შორის დადებული სერვიტუტის ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე, რაც სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

37. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველები. მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს ამგვარი საფუძველები, შესაბამისად, საკასაციო პალატა უფლება-მოიხილა თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება.

38. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს; გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდეს და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

39. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს

სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამასთან, იმავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

40. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.

41. კასატორმა საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადაიხდა 150 ლარი, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოში დამდგარი შედეგის გათვალისწინებით, მოსარჩელეს მეორე მოპასუხის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 150 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს „ო. ს-ოს“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. შპს „გ-ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. შპს „გ-ს“ (ს/კ: ...) შპს „ო. ს-ოს“ (ს/კ: ...) სასარგებლოდ დაეკისროს 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის გადახდა ამ უკანასკნელის მიერ საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;
5. საკასაციო პალატის გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

4. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას ნარმოშობილი ურთიერთობები

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას ნარმოშობილი ურთიერთობები

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

№ას-1138-2023

26 დეკემბერი, 2023 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა**

**შემადგენლობა: ვ. კაკაბაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მიქაბერიძე,
მ. ერემაძე**

დავის საგანი: თანხის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემა;

აღწერილობითი ნაწილი:

1. თბილისში, ... მდებარე უძრავი ქონება ს/კ-ით №..., (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც უძრავი ქონება), ვ. ა-ვის (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოპასუხე, აპელანტი, II კასატორი, ან მესაკუთრე) საკუთრებაა.

2. 1966 წლის 19 ივლისს, დადებული ხელშეკრულებით, მ. კ-ა-მა (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოპასუხის მამკვიდრებელი) ც. ნ-ას (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოსარჩელე, მონინა აღმდგე მხარე, I კასატორი ან მოსარგებლის უფლებამონაცვლე) დედას, ა-ძეს (ქორწინების შემდგომი გვარი პ-ი) (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოსარჩელის დედა ან თავდაპირველი მოსარგებლე) სარგებლობასა და მფლობელობაში ე.წ. „ატსტუჰნოის“ პირობით, 5500 მანეთის გადახდის სანაცვლოდ გადასცა ორ ოთახიანი ბინა თავის სახლში (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც სადავო საცხოვრებელი სადგომი), მოსარგებლემ კი, იკისრა ყოველთვიურად ქირის, 8 მანეთის გადახდის ვალდებულება. ბინის განთავისუფლების შემთხვევაში, საფასურის მობინადრისათვის იმავე კურსით დაბრუნების უფლებით.

2.1. შეთანხმებაში მიეთითა ორი ოთახი – 13,58 და 12,98 კვ. მ, სულ 26,56 კვ. მ. თუმცა სამზარეულო, დამატებითი ფართი, სველი წერტილი და სარდაფი ტექნიკური მონაცემების საფუძველზე, შეთანხმების და-

დების დროსაც არსებობდა, მათი მიშენება/მიმატება მხარის მიერ არ მომხდარა და იგი მოთხოვნის დათმობის გარიგების შემადგენელი ნაწილია; შესაბამისად, 49,61 კვ.მ არის საცხოვრებელი ფართი, ხოლო 18 კვ. მ წარმოადგენს სარდაფს, რაც ჯამურად – 67,61 კვ. მ-ია.

3. მოსარჩელის დედა მითითებულ მისამართზე მუდმივ მაცხოვრებლად 1966 წლიდანაა რეგისტრირებული.

4. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათით მოსარჩელის დედა მითითებულ მისამართზე 2005 წლის 18 აპრილიდანაა რეგისტრირებული. კომუნალური გადახდის ქვითრებიც მის სახელზე გაიცემოდა (იხ. სს „თ-ის“ მიერ გაცემული ცნობა და კომუნალური გადახდის ქვითრები) („საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი).

5. მოსარჩელის დედა 2013 წლის 27 მარტს გარდაიცვალა, მისი სამკვიდრო ქონება 2021 წლის 26 ნოემბრის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის საფუძველზე მიიღო მოსარჩელემ (შვილმა).

6. მოსარჩელის ოჯახი სადავო ქონებას 30 წელზე მეტია რაც ფლობს.

7. მოსარჩელემ სსიპ საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის ანგარიშზე ჯამურად – 23623,46 (6968,46+12775+3880) ლარი განათავსა.

8. მოსარჩელის მიერ წარდგენილია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 27 აგვისტოს №5005449418 დასკვნა (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც პირველი ექსპერტიზის დასკვნა ან მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა) რომლითაც აიზომა და შეფასდა საცხოვრებელი სადგომი.

დასკვნის კვლევით ნაწილში მითითებულია, რომ დასკვნის მომზადების მიზნით, ექსპერტმა ადგილზე დაათვალიერა უძრავი ქონება და დასკვნა ადგილზე წარმოებული აზომვების შედეგად მიღებული მონაცემებისა და მოქმედი ტექნიკური ნორმების ურთიერთშედარების მეტოდებით მიიღო. რა დროსაც დადგინდა, რომ სახლის საცხოვრებელი და დამხმარე ოთახების საერთო ფართია – 67.61 კვ. მ, სახელდობრ:

პირველი სართული ჯამურად – 49,61 კვ. მ-ია, მათ შორის:

№1 სამზარეულო – 3.12 კვ. მ;

№2 დამხმარე ოთახი – 4.10 კვ. მ;

№3 სანკვანძი – 3.50 კვ. მ;

№4 შუშაბანდი - 12.33 კვ. მ;

№5 ოთახი – 12,98 კვ. მ;

№6 ოთახი – 13,58 კვ. მ;

სარდაფის სართული ჯამურად – 18 კვ. მ-ია, მათ შორის:

№1 ოთახი – 16.15 კვ. მ;

№2 ოთახი – 1.85 კვ. მ;

შესაფასებლად წარდგენილი – 49.61 კვ. მ საცხოვრებელი ფართისა და 18 კვ. მ სარდაფის საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 27 აგვისტოს მდგომარეობით საორიენტაციოდ – 30700 აშშ დოლარია, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში – 78 960 ლარია.

დასკვნაში აღნიშნულია, რომ შეფასების მიზნებისთვის შემფასებელმა მხოლოდ საბაზრო (გაყიდვების შედარების მიხედვით) მიდგომა (შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარება ანალოგიების იმ მონაცემებთან, რომელიც გაიყიდა ან გასაყიდად გამოცხადდა) გამოიყენა.

9. მოპასუხემ „ე. კ-ის“ 2021 წლის 27 სექტემბრის დასკვნა (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მეორე დასკვნა ან მოპასუხის მიერ წარდგენილი დასკვნა) წარადგინა, რა დროსაც ქონების შეფასებისას შპს „ნ. პ-ის“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზები იქნა გამოყენებული, რომლის მიხედვით, ნივთის საერთო ფართი – 68.44 კვ. მ-ია (49.82 კვ. მ საცხოვრებელი, 18.62 კვ. მ სარდაფი). სადავო ქონება – გაყიდვების შედარების მეთოდის მიხედვით (შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირი შედარება ანალოგებთან რომელიც გაიყიდა ან გასაყიდად გამოცხადდა) – 55 500 აშშ დოლარად შეფასდა.

10. ზემოაღნიშნულ ფაქტებზე დაყრდნობით მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ თანხის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით.

11. მოპასუხემ წარდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

12. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2022 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, სარჩელი დაკმაყოფილდა; მოპასუხისათვის საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25 % – 23562 ლარის, გადახდის სანაცვლოდ მოსარჩელე ცნობილი იქნა სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ (პირველი ექსპერტიზის დასკვნის აზომვითი ნახაზის მიხედვით);

მოპასუხეს გადაეცა მოსარჩელის მიერ ფულადი ვალდებულების დეპონირების მიზნით, 2019 წლის 5 ნოემბერს სს „თ. ბ-ის“ მეშვეობით №2982895563 სალაროს შემოსავლის ორდერით სსიპ საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის ანგარიშზე მოსარჩელის მიერ (დეპონირებული) განთავსებული – 6968,46 ლარი, 2020 წლის 17 ივლისს სს „თ. ბ-ის“ მეშვეობით №3530739015 სალაროს შემოსავლის ორდერით სსიპ საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის ანგარიშზე ს. თ-ის მიერ (დეპონირებული) განთავსებული – 12775 ლარი და 2021 წლის 30 ნოემბერს სს „თ. ბ-ის“ მეშვეობით №211130141956887 სალაროს შემოსავლის ორდერით სსიპ საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის ანგარიშზე ს. თ-ის მიერ (დეპონირებული) განთავსებული – 3818,54 ლარი (3880 ლარი-

დან), ჯამურად – 23562 ლარი;

მოსარჩელეს სსიპ საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის ანგარიშიდან დაუბრუნდეს 2021 წლის 30 ნოემბერს №211130141956887 სალაროს შემოსავლის ორდერის საფუძველზე გადახდილი თანხიდან (3880 ლარიდან) ზედმეტად გადახდილი – 61,46 ლარი.

13. მოპასუხემ სააპელაციო საჩივრით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

14. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2023 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით, მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2022 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება;

სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; მოპასუხისთვის საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის – 32820,60 ლარის გადახდის სანაცვლოდ, მოსარჩელე ცნობილი იქნა თბილისში, ... მდებარე უძრავი ქონებიდან ს/კ-ით №..., 67.61 კვ. მ მესაკუთრედ;

მოპასუხეს გადაეცა მოსარჩელის მიერ წინამდებარე გადაწყვეტილებით შესასრულებელი ფულადი ვალდებულების დეპონირების მიზნით 2019 წლის 5 ნოემბერს სს „თ. ბ-ის“ მეშვეობით №2982895563 სალაროს შემოსავლის ორდერით სსიპ საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის ანგარიშზე მოსარჩელის მიერ (დეპონირებული) განთავსებული – 6968,46 ლარი, 2020 წლის 17 ივლისს სს „თ. ბ-ის“ მეშვეობით №3530739015 სალაროს შემოსავლის ორდერით სსიპ საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის ანგარიშზე ს. თ-ის მიერ (დეპონირებული) განთავსებული – 12775 ლარი და 2021 წლის 30 ნოემბერს სს „თ. ბ-ის“ მეშვეობით №211130141956887 სალაროს შემოსავლის ორდერით სსიპ საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის ანგარიშზე ს. თ-ის მიერ (დეპონირებული) განთავსებული – 3880 ლარი, ჯამურად 23623,46 ლარი;

დარჩენილი – 9197,14 ლარის შესრულების უზრუნველსაყოფად მოპასუხის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა მოსარჩელისთვის მიკუთვნებული უძრავი ნივთი; განისაზღვრა, რომ იპოთეკა შეწყდება კომპენსაციის სრულად ანაზღაურების მომენტიდან.

14.1. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა უძრავი ქონების ღირებულების მზარდ ხასიათზე და მიზანშეწონილად მიიჩნია ორივე დასკვნით განსაზღვრული საბაზრო ღირებულებიდან საშუალო ფასის – 42 763 აშშ დოლარის გამოყვანა, რომლის 25% გადახდის სანაცვლოდ მოსარჩელე ცნობილი იქნებოდა სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ.

15. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ორივე მხარემ.

მოსარჩელემ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში დატოვება, ხოლო მოპასუხემ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილების მიღება და სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

15.1. I კასატორის მტკიცებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ კომპენსაციის განსაზღვრისას სწორად იხელმძღვანელა სარჩელის შეტანის დროისთვის ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნით, სააპელაციო სასამართლომ კი, საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების დასადგენად არასწორად გაითვალისწინა სარჩელის აღძვრიდან წელიწადნახევრის შემდგომ ჩატარებული შეფასების შედეგები.

15.2. II კასატორის მტკიცებით, ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლომ არ გამოკვლია მოსარჩელის სათანადოობის სტატუსი, ამასთან გასცდა სასარჩელო მოთხოვნას, კერძოდ, მოსარჩელეს, როგორც ა-ძის (ქორწინების შემდგომი გვარი პ-ი) (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოსარჩელის დედა ან თავდაპირველი მოსარგებლე) მემკვიდრეს, კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ ქონების მესაკუთრედ ცნობა არ მოუთხოვია.

16. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2023 წლის 21 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის, შემდეგში სსსკ-ის, 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე საკასაციო საჩივრები ცნობილ იქნა დასაშვებად და მიღებულია განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი დასაბუთებული, ხოლო მოპასუხის საკასაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

13. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის/პირველი კასატორის პრეტენზიები, რომ სააპელაციო სასამართლომ ნაწილობრივ არასწორად შეაფასა საქმეზე დადგენილი ფაქტები და არასწორად განმარტა კანონი, რასაც შედეგად მოჰყვა სამართლებრივად დაუსაბუთებელი დასკვნები, დასაბუთებულია, ხოლო მოპასუხის/მეორე კასატორის პრეტენზიები უსაფუძვლოა და არ უნდა იქნეს გაზიარებული.

14. იმ სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, რისი მიღწევაც პირველ მოსარჩელეს სურდა, კერძოდ, ნასყიდობის ხელშეკრულების

დადებულად ცნობა და საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი (ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მონესრიგებას მოითხოვს), 2.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის (მოსარგებლე – პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით), 5.1 (მოსარგებლე, რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს და რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით (საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ სარჩელი) და 5.2. მუხლებიდან (საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა) გამომდინარეობს.

15. განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხის დედა სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე იყო, კერძოდ, ეს უკანასკნელი სადავო სახლთმფლობელობაში მუდმივ მაცხოვრებლად 1966 წლიდანაა რეგისტრირებული და კომუნალური გადახდის ქვითრებიც მის სახელზე გაიცემოდა.

15.1. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლის უფლებამონაცვლეა. პალატა განმარტავს, რომ გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ თავისი შინაარსით ატიპურ სახელშეკრულებო ურთიერთობას წარმოადგენდა და იგი საბჭოთა სინამდვილეში ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის სახით არსებობდა.

რადგანაც, იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, თბილისში უძრავი ქონების შეძენა მხოლოდ დედაქალაქში ჩანერილ პირებს შეეძლოთ, ქვეყნის სხვა რეგიონებიდან ჩამოსულ პირებთან კანონის გვერდის ავლის მიზნით იდებოდა ამ ტიპის გარიგებები.

ეს სახელშეკრულებო ურთიერთობები შეიცავდა სხვადასხვა გარეგნობის ნიშნებს (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა) და ფაქტობრივად მხარეთა შორის არსებული ნამდვილი ურთიერთობა იფარებოდა, კერძოდ, მოსარგებლე მესაკუთრეს ერთჯერადად უხდიდა გარკვეულ თანხას ფართის სარგებლობაში მიღების სანაცვლოდ, ამასთან ყოველთვიურად ბინის ქირასაც; მოსარგებლე რეგისტრირდებოდა საცხოვრებელ ფართში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს; მესაკუთრის მიერ თანხის დაბრუნების შემთხვევაში, მოსარგებლე ვალდებული იყო, გამოეთავისუფლებინა დაკავებული ფართი, თუმცა, ხშირ შემთხვევებში, მესაკუთრე თანხას ვერ აბრუნებდა, ურთიერთობა ხანგრძლივ ხასიათს იღებდა და უფლება მემკვიდრეებზე გადადიოდა;

მესაკუთრის მიერ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლება მოსარგებლეს ფაქტობრივად გადაეცემოდა „სამუდამოდ“, ანუ ურთიერთობა არ იყო დროებითი (ხანმოკლე); ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე იძენდა დათმობილი სადგომის სარგებლობის უფლების გასხვისების შესაძლებლობასაც, რაც მოსარგებლეთა შეცვლას იწვევდა.

ამ სპეციფიკური ნიშნებიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების სუბიექტთა სამართლებრივი მდგომარეობის მოწესრიგება მსგავსი ხელშეკრულებების (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა) ნორმებით შეუძლებელი იყო და კანონმდებელმაც მათი რეგულირება სპეციალურ კანონს დაუქვემდებარა. ამასთან, ამ კანონით წესრიგდება მხოლოდ ის ურთიერთობები, რომლებიც ზემოთ დასახელებულ ნიშნებს უტყუარად შეიცავს, შესაძლებელია, ეს ნიშნები არსებობდეს კუმულაციურადაც ან მხოლოდ ზოგიერთი მათგანის სახითაც.

16. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო ფართში რეგისტრაცია (ჩაწერა), ასევე, აბონენტად აღრიცხვა და სადავო ფართის ფლობა ერთობლივად ქმნის იმ დასკვნის გამოტანის საფუძველს, რომ მოსარგებლე წარმოადგენს მოსარგებლეს (უფლებამონაცვლეს), რომელიც 30 წელზე მეტი პერიოდის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს.

17. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5.1 (მოსარგებლე, რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს და რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით (საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ სარ-

ჩელი) მუხლი მოსარგებლეს/მოსარჩელეს უფლებას ანიჭებს, მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25%-ის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით.

18. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს უმაღლესი შეფასების საგანია მოსარგებლისთვის მესაკუთრის სასარგებლოდ დაკისრებული კომპენსაციის ოდენობის მართლზომიერება, სწორედ ამ ნაწილში მოითხოვს სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილების შემონგებას მოსარჩელე მხარე.

19. ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადანყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს სამართლით მოწესრიგებული ურთიერთობებიდან მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს. სამართლებრივი ურთიერთობა კი, როგორც ეს ცნობილია, შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. სწორედ მტკიცების ტვირთსა და მის სწორ განაწილებაზე დამოკიდებული დასაბუთებული და კანონიერი გადანყვეტილების მიღება.

19.1. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერებისა და გაანალიზების საფუძველზე გადანყვეტილების მიღებას.

მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია, მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადანყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. ამიტომაც, ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მართებული გადანაწილება მოწინააღმდეგე მხარეებს შორის.

19.2. სსსკ-ის მე-3 მუხლის მიხედვით, მხარეები იწყებენ საქმისწარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ გადანყვეტილებას. მხარეებს უფლება აქვთ საქმისწარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია, უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და

შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული შესაგებლები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

19.3. მტკიცების ტვირთს აწესრიგებს სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება. მტკიცების ტვირთი არის სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურსამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადანაცვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა სათანადოდ არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი – ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის, ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან (მოთხოვნისაგან).

19.4. მტკიცების ტვირთისაგან უნდა გაიმიჯნოს ფაქტების მითითების ტვირთი, როგორც მხარის ფაქულტატური მოვალეობა. მხარეები სსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად, სრულიად თავისუფალი არიან, მიუთითონ ნებისმიერ ფაქტზე. ეს მათი უფლებაა, მაგრამ მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, ე.ი. იმის დადგენა და გარკვევა, თუ რამდენად ასაბუთებს ეს ფაქტები იურიდიულად მხარეთა მოთხოვნებს და შესაგებელს – ეს უკვე სასამართლოს პრეროგატივაა. ამასთან, საკმარისი არ არის, რომ მხარემ ზოგადად გამოთქვას მოსაზრება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებაზე, მაგალითად, განაცხადოს, რომ იგი მთლიანად უარყოფს მეორე მხარის მიერ მოხსენებულ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. მხარის მიერ წარმოდგენილი მოსაზრებები კონკრეტულად და დეტალურად უნდა

ჩამოყალიბდეს და ეხებოდეს საქმის გადანყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებას, ახსნა-განმარტებებიც დასაბუთებული და უშუალოდ დავასთან დაკავშირებული უნდა იყოს.

19.5. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, კრიტერიუმი, რომლითაც უნდა იხელმძღვანელოს სასამართლომ იმისათვის, რომ სწორად განსაზღვროს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტებიდან, თუ რომელი ამართლებს სამართლებრივად მხარეთა მოთხოვნებს (შესაგებელს) და რომელი არა, ესაა – სარჩელის საგანი (მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსი), მოპასუხის შესაგებელი და შესაბამისი მატერიალურსამართლებრივი ნორმა.

მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებებიდან ერთი ნაწილი უნდა დაამტკიცოს მოსარჩელემ, მეორე ნაწილი კი – მოპასუხემ. ამასთან ერთად, დამტკიცების ტვირთის განაწილების საფუძველზე, მოსარჩელე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს და, პირიქით, მოპასუხე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ინსტიტუტი მიუთითებს არა მარტო იმაზე, თუ რომელმა მხარემ რა ფაქტები უნდა დაადგინოს, არამედ იმაზეც, თუ რომელი ფაქტების დადგენის მოვალეობისაგან თავისუფლდება ესა თუ ის მხარე. შესაბამისად, მოსარჩელემ, როგორც წესი, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის წარმომშობი ყველა გარემოება, ხოლო მოპასუხემ კი – ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს (იხ. ჰაინ ბიოლინგი, ლადო ჭანტურია, „სამოქალაქო საქმეებზე გადანყვეტილებათა მიღების მეთოდიკა“, თბ., 2003, გვ.64).

20. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ სრულად შეასრულა საკუთარი საპროცესო ვალდებულება და საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის სანაცვლოდ საკომპენსაციო თანხის მოთხოვნა დაამყარა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 27 აგვისტოს №5005449418 დასკვნას, რომლითაც აიზომა და შეფასდა საცხოვრებელი სადგომი, დასკვნის მომზადების მიზნით, ექსპერტმა ადგილზე დაათვალიერა უძრავი ქონება და დასკვნა ადგილზე წარმოებული აზომვების შედეგად მიღებული მონაცემებისა და მოქმედი ტექნიკური ნორმების ურთიერთშედარების მეთოდებით მოამზადდა. რა დროსაც დადგინდა, რომ სახლის საცხოვრებელი (49.61 კვ. მ) და დამხმარე (18.კვ. მ) ოთახების საერთო ფართობი – 67.61 კვ. მ, რომლის საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 27 აგვისტოს მდგომარეობით საორიენტაციოდ – 30700 აშშ დოლარია, დასახელებული თანხა შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში – 78 960 ლარია. დასკვნაში აღნიშნულია, რომ შეფასების მიზნებისთვის შემფა-

სებელმა მხოლოდ საბაზრო (გაყიდვების შედარების მიხედვით) მიდგომა (შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარება ანალოგიების იმ მონაცემებთან, რომელიც გაიყიდა ან გასაყიდად გამოცხადდა) გამოიყენა.

20. აღნიშნულის საპირისპიროდ, მოპასუხემ „ე. კ-ის“ 2021 წლის 27 სექტემბრის დასკვნა წარადგინა, სადაც ქონების შეფასებისას შპს „ნ. პ-ის“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზები გამოიყენეს, რომლის მიხედვით, ნივთის საერთო ფართი – 68.44 კვ. მ-ია (49.82 კვ. მ საცხოვრებელი, 18.62 კვ. მ სარდაფი). სადავო ქონება კი, გაყიდვების შედარების მეთოდის მიხედვით (შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირი შედარება ანალოგია იმ მონაცემებთან რომელიც გაიყიდა ან გასაყიდად გამოცხადდა) – 55 500 აშშ დოლარად შეფასდა.

20.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოში გამართულ სხდომაზე ექსპერტმა განმარტა, რომ დასკვნა შეადგინა ბაზარზე უძრავი ქონების გაყიდვების მიხედვით. აღნიშნული მიდგომა ყველაზე სანდო მეთოდია უძრავი ქონების ღირებულების შეფასების დროს. ეს ასახავს ბაზარზე არსებულ ტრანზაქციებს, გამოტანილი ქონების ფასთაშორის დამოკიდებულებებს. შეფასების გამოტანამდე ობიექტი ადგილზე იქნა შესწავლილი, რადგან აღქმისთვის სეგმენტის ინსპექტირების ადგილზე განხორციელება გავლენას ახდენს ობიექტის ფასების განსაზღვრაზე.

შესაძლებელია მოხდეს უძრავი ქონების რამდენიმე წლით ადრინდელი ღირებულების განსაზღვრაც, თუმცა აღნიშნული სირთულეებთან არის დაკავშირებული და ბევრი ფაქტორია ამ დროს გასათვალისწინებელი. შესაძლოა იყოს საკმაოდ დიდი ცდომილება წინა პერიოდის შეფასებას და ამჟამინდელ შეფასებას შორის. უძრავი ქონების შეფასების დროს საჯარო რეესტრში არსებული ბაზის გამოყენება არ იძლევა ზუსტი შეფასების შესაძლებლობას, რადგან ხელშეკრულებებში ხშირად არის მითითებული არასწორი ფასები, რათა თავიდან აიცილონ დამატებითი გადასახადები. იქ არ აღინიშნება ბინა ახალაშენებულია თუ ძველი, როგორია ოთახების განლაგება, არ ასახავს ბაზარზე არსებულ სიტუაციას. დიდი ფართი ყოველთვის უფრო იაფი ღირს, ვიდრე კვადრატულობაზე მცირე მოცულობის ფართის ბინა. არასწორი კოეფიციენტის მითითება ფასებზე ახდენს გავლენას, ხდება ფასების მანიპულირება. კოეფიციენტის დადგენა ხდება სწორად ოღონდ სხვადასხვა ანალოგების კოეფიციენტები შესაძლებელია იყოს სხვადასხვა და ამან გამოიწვიოს ფასების სხვაობები. ამიტომ უნდა იყოს ერთნაირი ფართები სადღაც, რომ ამან დიდი მანიპულირების საშუალება არ მისცეს შეფასების დროს შემფასებელს.

20.2. ექსპერტის განმარტებით ფართის აზომვა არ შედიოდა ინსპექტირებაში, შესაბამისად, ეს სხვამ გააკეთა, ხოლო ინსპექტირება და

დასურათება მოხდა მის მიერ. შეფასების დროს დაეყრდნენ საჯარო რესტრის ამონაწერს და აზომვით ნახაზს, შესაბამისად, მოახდინა – 68,44 კვ. მ შეფასება. შეფასებებისთვის მონაცემები დაახლოებით აღებულია ინტერნეტ საიტიდან „h. ge“.

21. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მითითებული დასკვნით განისაზღვრა 68.44 კვ. მ საცხოვრებელი ფართის ღირებულება (55 500 აშშ დოლარი), მაშინ, როცა მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის ფართობია – 67.61 კვ. მ, რომლის შეფასებაც მოახდინა კიდევ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურომ. ამავე დასკვნით დადგინდა, რომ სახლის საცხოვრებელი (49.61 კვ. მ) და დამხმარე (18.კვ. მ) ოთახების საერთო ფართის – (67.61 კვ. მ) საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ – 30700 აშშ დოლარია.

22. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობასა და მიდგომას საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის სასაფუძვლად მესაკუთრისათვის კომპენსაციის განსაზღვრის ნაწილში.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესით, თუ საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ საკითხზე მოსამართლეს სპეციალური ცოდნა არ გააჩნია, სასამართლოს შეუძლია თავისი ინიციატივით დანიშნოს ექსპერტიზა საქმის განხილვის ნებისმიერ სტადიაზე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული საკითხის განმარტებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს საქმის გადაწყვეტისათვის და მის გარეშე გადაწყვეტილების გამოტანა შეუძლებელია.

„ექსპერტის დასკვნა, ესაა მტკიცებულების ერთ-ერთი სახე, რომელიც შესაძლებელია გამოყენებული იქნეს საქმის გარემოებათა დასადგენად. სსსკ-ის 162-ე მუხლის ნორმატიული გაგებით, მტკიცების ამ საშუალებით შესაძლებელია საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტის დადგენა, ხოლო ამგვარი მტკიცებულების გარეშე, ზოგიერთ შემთხვევაში, საქმეზე გადაწყვეტილების გამოტანა შეუძლებელია.

ამასთან, ექსპერტი პროცესის მონაწილე სუბიექტია, რომელიც ფლობს სპეციალურ ცოდნას. მის მიერ შედგენილ დასკვნაში გადმოცემულია გამოკვლევის შინაარსი, შედეგები და პასუხი მის წინაშე დასმულ კითხვებზე. ექსპერტის დასკვნა უნდა შეესაბამებოდეს კანონის ნორმებს, შეიცავდეს გამოკვლევის ობიექტურობას, მყარ არგუმენტაციას დასმულ კითხვებზე, მეცნიერულად დასაბუთებულ პასუხებს. საბოლოოდ, სასამართლო განსაზღვრავს ექსპერტის დასკვნის იურიდიულ ძალას და ამ მტკიცებულების შეფასების შედეგად ადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებებს (იხ. სუსგ. №ას-940-2021, 01.12.2021წ).

23. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს მოქმედება ორი განსხვავებული შინაარსის დასკვნის არსებობის პირობებში უძრავი ნივთის ღირებულების „საშუალო ფასის გამოყვანის“ მეთოდით ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის ნაწილში არ შეესაბამება ექსპერტიზის დანიშვნის მიზნებს, ამოცანებს და გარკვეულწილად სასამართლოს მხრიდან სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი პირის სტატუსის შეთავსებისკენაა მიმართული რაც სსსკ-ის 162-ე მუხლის ნორმატიული დანაწესიდან არ გამომდინარეობს და მთლიანობაში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის XX მიზნებსაც ეწინააღმდეგება.

ამავდროულად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ექსპერტიზის დასკვნა არ არის სრული ან გაურკვეველია, სასამართლოს შეუძლია თავისი ინიციატივით დანიშნოს დამატებითი ექსპერტიზა თუ არსებობს ამ კოდექსის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული პირობები. მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ საკითხზე მოსამართლეს სპეციალური ცოდნა არ გააჩნია, სასამართლოს შეუძლია თავისი ინიციატივით დანიშნოს ექსპერტიზა საქმის განხილვის ნებისმიერ სტადიაზე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული საკითხის განმარტებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს საქმის გადაწყვეტისათვის და მის გარეშე გადაწყვეტილების გამოტანა შეუძლებელია (იხ. სუსგ. საქმეზე №ას-524-2022, 2022 წლის 1 ივლისი).

24. პალატის მოსაზრებით რადიკალურად განსხვავებული საექსპერტო გამოკვლევის არსებობის პირობებში სასამართლო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივითაც დანიშნოს ექსპერტიზა თუ არსებული დასკვნების შინაარსი და მთლიანობაში საქმის მასალები ერთ ერთი მათგანის დასაბუთებული მოტივაციით გაზიარების და შესაბამისად მეორის უარყოფის საფუძველს არ წარმოაჩენს. მოცემულ შემთხვევაში უდავოა, რომ მხარეებმა საკუთარი მტკიცებების ტვირთის ფარგლებში წარადგინეს მათ მიერ მითითებული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები. კერძოდ საქმის მასალებში დაცულია ორი განსხვავებული შინაარსის ექსპერტიზის დასკვნა. ერთ შემთხვევაში ნივთის ჯამური მოცულობა 68.44 კვ. მეტრითაა განსაზღვრული, ღირებულება კი 55000 აშშ დოლარია, დასაბუთებული დასკვნის ჩამოყალიბებისას ექსპერტმა იხელმძღვანელა მშს „ნ. პ.-ის“ შედგენილი აზომვითი ნახაზით.

მეორე შემთხვევაში ექსპერტმა თავად მოახდინა ნივთის აზომვა და შეფასებაც, ამასთან, დასკვნაში ზუსტადაა გადმოცემული ქონების რეალური პარამეტრებიც და სსიპ ლევან სამხარაულის ეროვნული ბიუროს დასკვნა საკასაციო პალატის მოსაზრებით ამ ნიშნითაც უფრო დამაჯერებელი შინაარსისაა, რაც საბოლოოდ ქმნის მისი გაზიარების სა-

ფუძველს.

25. რაც შეეხება არასათანადო მოსარჩელის საკითხს და სასარჩელო მოთხოვნის გაცდენასთან მიმართებით მეორე კასატორის პრეტენზიებს, საკასაციო სასამართლო მათ უარყოფს და მიიჩნევს, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარჩევის საფუძველზე, სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილია მხარეთა მამკვიდრებლებს შორის და აღნიშნული დავა მართებულად მონესრიგდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

26. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველები. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ, განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობს საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი, ვინაიდან საჭირო არაა მტკიცებულებათა დამატებით გამოკვლევა, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია, თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება საქმეზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე, 372-ე, მე-8, 264.3, 257.1, 253-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ვ. ა-ვის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ც. ნ-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
3. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
4. ც. ნ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
5. ც. ნ-ა ცნობილ იქნეს თბილისში, ... მდებარე უძრავი ქონებიდან ს/კ-ით №..., 67.61 კვ. მ მესაკუთრედ (ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 27 აგვისტოს №5005449418 დასკვნაში მითითებული აზომვითი ნახაზის მიხედვით) ვ. ა-ვისათვის საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების – 30700 აშშ დოლარის 25%-ის – 7675 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდის სანაცვლოდ.
6. გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

5. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა

კომპენსაციის განსაზღვრა

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმთ

№ას-804-2019

19 მარტი, 2021 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა**

**შემადგენლობა: ე. გასიტაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზ. ძლიერიშვილი,
ბ. ალავიძე**

დავის საგანი: აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის ჩამორთმეული საკუთრების სანაცვლოდ სამართლიანი კომპენსაციის გადახდა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებით ო. ო-ძის (შემდეგში: მოსარჩელე, მესაკუთრე) სარჩელი დაკმაყოფილდა:

1.1. სს „ს.ს.ე-მას“ (შემდეგში: მოპასუხე, საწარმო, ექსპროპრიატორი, აპელანტი ან კასატორი), მესაკუთრის სასარგებლოდ, 30 597 (ოცდაათი ათას ხუთას ოთხმოცდაჩვიდმეტი) ლარის გადახდა დაეკისრა;

1.2. ამავე გადაწყვეტილებით მოპასუხეს, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, 917 (ცხრაას ჩვიდმეტი) ლარის და 91 (ოთხმოცდათერთმეტი) თეთრის გადახდა დაეკისრა.

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 15 მარტის საოქმო განჩინებით მოპასუხის შუამდგომლობა ექსპერტის დაკითხვის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

4. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხე საწარმომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება მოითხოვა, ასევე, აპელანტმა გაასაჩივრა მე-2 პუნქტში მითითებული განჩინება.

5. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა;

5.1. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება და, მისი შეცვლით, მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება;

5.2. მესაკუთრის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა;

5.3. ექსპროპრიატორს, მოსარჩელის სასარგებლოდ 7 811.00 (შვიდი ათას ოთხას თერთმეტი) ლარის გადახდა დაეკისრა;

5.4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 15 მარტის საოქმო განჩინება დარჩა უცვლელად;

5.5. მოპასუხე საწარმოს, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, საპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის სახით 305.97 ლარის გადახდა დაეკისრა;

5.6. მოსარჩელეს, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, საპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის სახით 917.91 ლარის გადახდა დაეკისრა;

5.7. მოპასუხე საწარმოს, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის სახით 229.5 ლარის გადახდა დაეკისრა.

6. საპელაციო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები დაადგინა:

6.1. ბ-ის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მოპასუხე საწარმოს ექსპროპრიაციის უფლება მიენიჭა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, 651 კვ. მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე (ს/კ...);

6.2. დადგენილია, რომ ექსპროპრირებული უძრავი ნივთი, მდებარე, ქ. ბ-სი, ... ქ. №2-ა (ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 651.00 კვ. მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: ...; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: 01/2, მშენებარე ფართი გარე კონტურზე 164.9 კვ. მ. ს/კ 05.35.25.045), დღეის მდგომარეობით, სახელმწიფოს საკუთრებაში ირიცხება (იხ. 01.05.2017 წლის მდგომარეობით გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქალაქ ბ-ში, ... ქუჩა №2-ა-ში მდებარე უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი: 651 კვ. მ. შენობა-ნაგებობები: 01/2, მშენებარე – ფართი გარე კონტურზე 164.9 კვ. მ. საკადასტრო კოდით №..., რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის საკუთრებად). საჯარო რეესტრიდან ამონაწერების თანახმად, მითითებულ უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია ბ-ის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება და სააღსრულებო ფურცელი №3-539/2017, დამონმების თარიღი 10/11/2017, ბ-ის საქალაქო სასამართლო.

ხოლო, უფლების რეგისტრაციის თარიღად: 16.01.2018წ.

6.3. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის (პირველი და მეორე ინსტანციის სასამართლოების მიერ გადანაცვეტილებების მიღების დროს მოქმედი რედაქციით) პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი, ხოლო მე-3 ნაწილის მიხედვით, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადანაცვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობით. ამდენად, მიუხედავად საკუთრების უფლების აღიარებისა და ხელშეუვალობისა, საქართველოს კონსტიტუცია არ გამორიცხავს საკუთრების უფლების შეზღუდვას (კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 ნაწილი იმხანად მოქმედი რედაქციით) და საკუთრების ჩამორთმევას (კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 ნაწილი იმხანად მოქმედი რედაქციით);

6.4. „საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის დაცვის სუბიექტია კერძო პირთა საკუთრება, როგორი ფუნქციური დატვირთაც არ უნდა ჰქონდეს მას, სამენარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად იქნება გამოყენებული თუ არასამენარმეო მიზნებისთვის. საკუთრება უპირობოდ და ცუდი ფასეულობაა, იმის მიუხედავად, თუ რა ღირებულების მფლობელობაა სახეზე და რა სოციალური დატვირთვის მატარებელია იგი“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდეგში: სპეციალური კანონი) პირველი მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი ექსპროპრიაციას, როგორც ამ კანონის მიზნებისთვის გამოყენებულ ტერმინს, შემდეგნაირად განმარტავს: საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა (იმ დროს მოქმედი რედაქციით) და ამ კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევა ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით. კომპენსაციის განსაზღვრისას მითითებული სამი სავალდებულო საფუძვლის დადგენა მიზნად ისახავს კერძო მესაკუთრის ინტერესის დაბალანსებას, როდესაც მას, საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით, ჩამოერთმევა უფლება საკუთრებაზე.

7. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ექსპროპრიაციის აუცი-

ლებელ წინაპირობებს ადგენს სპეციალური კანონის მე-6 მუხლი, კერძოდ, პირველი პუნქტის თანახმად, ექსპროპრიატორი, რომელმაც მიიღო ექსპროპრიაციის უფლება, ამავე კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად წინასწარ უთანხმდება ქონების მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. ექსპროპრიატორი ახორციელებს ყველა სათანადო ღონისძიებას, რათა ქონება მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიატორი თავისი ხარჯით, დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით აფასებს ქონებას და განსაზღვრავს კომპენსაციის სახით მესაკუთრისათვის გადასაცემ საგარაუდო საკომპენსაციო თანხას ან სხვა ქონებას საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. მესაკუთრე უფლებამოსილია თავისი ხარჯით ისარგებლოს სხვა დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიატორი ქონების მესაკუთრეს წარუდგენს წინადადებას ქონების შეძენისა და ამ ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულება ან საკომპენსაციო თანხა უნდა იყოს წინასწარი, სრული და სამართლიანი და არ უნდა იყოს ექსპროპრიატორის მიერ შეფასების შედეგად განსაზღვრულ თანხაზე ნაკლები. სპეციალური კანონით აკრძალულია ექსპროპრიატორის მიერ მოლაპარაკებისათვის ან კომპენსაციის სახით საკომპენსაციო თანხის ან სხვა ქონების გადაცემისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე სხვა რაიმე ძალდატანებითი მოქმედება ქონების მესაკუთრის მიმართ. ქონების საბაზრო ღირებულებასა და კომპენსაციის თაობაზე შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, თითოეულ მხარეს უფლება აქვს სასარჩელო წარმოება დაიწყოს სპეციალური კანონის მე-8 მუხლის საფუძველზე.

8. მოცემულ შემთხვევაში, ექსპროპრიატორის მიერ, მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე ქონების მიღების მიზნით, განხორციელდა შემდეგი ღონისძიებები:

8.1. შპს „თ. ა. ჯ. ა-ის“ მიერ, 2017 წლის 13 თებერვალს შედგა აუდიტორული დასკვნა, რომლის მიხედვით, 82 615 ლარით შეფასდა ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მესაკუთრის (მოსარჩელის) საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი (იხ. 13.02.2017 წლის შპს „თ. ა. ჯ. ა-ის“ აუდიტორული დასკვნა).

9. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მითითებული დასკვნით განისაზღვრა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის ღირებულება. დასკვნით არ განსაზღვრულა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მრავალწლიანი კულტურების ღირ-

რებულება. მიწის ნაკვეთის ღირებულების განსაზღვრისთვის, სააპელაციო სასამართლომ რელევანტურ მტკიცებულებად ვერ მიიჩნია ტომი 1 წარმოდგენილი ჩამონათვალი, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას სხვადასხვა პირთა საკუთრებაში არსებული ნაკვეთების შეფასების თაობაზე, ასევე, საქმეში წარმოდგენილი განსახლების სამოქმედო გეგმის ორი გვერდი, მიწის ფასის განსაზღვრის წესის შესახებ, იქიდან გამომდინარე, რომ აღნიშნული არ წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) 102.3-ე მუხლით გათვალისწინებულ მტკიცებულებას (მაგ: მიწის ნაკვეთის აუდიტორულ შეფასება; ექსპერტიზის დასკვნა).

10. სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა განსახლების სამოქმედო გეგმის მიხედვით, მოპასუხე მხარის მიერ შესაგებელში განვითარებული მსჯელობა (რაც ასევე სააპელაციო საჩივრის ძირითად საფუძველს წარმოადგენს; განსახლების სამოქმედო გეგმაში ეგზ „ა-ბ-ის“ პროექტით გათვალისწინებული მარშრუტის ზემოქმედების ქვეშ მოხვედრილი მიწის ნაკვეთები დაყოფილია 5 ტიპად. მიწის ნაკვეთების ღირებულება და კომპანსაციის კატეგორიები პროექტის ზემოქმედების ფარგლებში განსაზღვრულია მიწის გამოყენების ტიპის და ა-ბ-ის საავტომობილო გზიდან დისტანცირების (დაშორების) მიხედვით. მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...) 651 კვ. მ.-ის ოდენობით, რომელზეც ექსპროპრიაციის უფლება მიენიჭა ს.ს.ე-მას, მიკუთვნებულია მესამე ტიპის და დამოუკიდებელი აუდიტორული კომპანიის („თ. ა. ჯ. ა-ის) მიერ 1 კვ. მ.-ის საბაზრო ღირებულებად განისაზღვრა 20 ლარი. მოპასუხის მითითებით, განსახლების გეგმის თანახმად, მე-3 ტიპის კატეგორიაში შედის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობენ ხსენებული საავტომობილო გზიდან მოშორებით და გამოიყენება საკარმიდამოდ, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ განსახლების სამოქმედო გეგმა, ანუ ის ძირითადი მტკიცებულება, რაზედაც მოპასუხე (აპელანტი) აფუძნებს თავის პოზიციას 1 კვ. მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებად 20 ლარის განსაზღვრის თაობაზე, საქმის მასალებში წარმოდგენილი არ არის, უფრო კონკრეტულად, წარმოდგენილია არასრული სახით, კერძოდ, გეგმის პირველი და 29-ე გვერდები; რაც შეეხება თანდართულ CD დისკს, იგი ხარვეზიანია და მასზე დატანილი არ არის განსახლების სამოქმედო გეგმა, შესაბამისად, მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი მასალა არ ასახავს ინფორმაციას სადავო გარემოებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, მოპასუხის მიერ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ღირებულების განსაზღვრის შესახებ გარემოების დამადასტურებელი სათანადო მტკიცებულება, მოპასუხე მხარეს არ წარუდგენია სასამართლოსათვის (სასამართლომ ისიც აღნიშნა, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამო-

ქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 13 თებერვლის საოქმო განჩინებით, მოპასუხე საწარმოს წარმომადგენლის ლ. ქ-ძის შუამდგომლობა საქმეზე დამატებითი მტკიცებულების სახით CD დისკის დართვის თაობაზე, რაზედაც დატანილი იყო შესაგებელი და მასზე თანდართული მასალები, მათ შორის განსახლების სამოქმედო გეგმა სრულად, სადაც ასახული იყო აუდიტორული დასკვნა მიწის შეფასების თობაზე, არ დაკმაყოფილდა). ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოპასუხემ (ექსპროპრიატორმა) ვერ განახორციელა სსსკ-ის 4.1 და 102-ე-103-ე მუხლებით მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის სადავო მიწის ნაკვეთის ღირებულების განმსაზღვრელი მტკიცებულების წარდგენა.

11. ექსპროპრიატორმა მესაკუთრეს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ჩამორთმეული უძრავი ქონების ასანაზღაურებლად შესთავაზა კომპენსაცია მიწის ნაკვეთზე 13 020 ლარი; მიწაზე არსებულ ნარგავებზე – 3 633 ლარი; კაპიტალურ ნაგებობაზე (საცხოვრებელი სახლი) – 82 615 ლარი; საერთო ჯამში – 99 268 ლარი. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების შესახებ 12.04.2017 წლის ოქმში აღნიშნულია, რომ საკომპენსაციო თანხის დაანგარიშება განხორციელდა დამოუკიდებელი აუდიტორული კომპანია შპს „თ.ა.ჯ. ა-ის“ მიერ, შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების და მეთოდების მოთხოვნათა და განსახლების სამოქმედო გეგმის შესაბამისად (ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების შესახებ 12.04.2017 წლის ოქმი); მესაკუთრე არ დაეთანხმა შეთავაზებულ კომპენსაციის ოდენობას; ექსპროპრიატორს საკომპენსაციო თანხის გაანგარიშების სხვა (განსხვავებული/დამატებითი) შეთავაზება მესაკუთრისათვის არ განუხორციელებია;

12. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ საქმეზე მოთხოვნის იურიდიული საფუძველი უდავოა, მხარეთა შორის არც ისაა სადავო, რომ ექსპროპრიაციის უფლება სწორედ სპეციალური კანონის საფუძველზე, სასამართლოს გადაწყვეტილებით მიენიჭა მოპასუხეს, რამაც მესაკუთრისთვის (მოსარჩელე), ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ, კომპენსაციის მიღების წინაპირობა წარმოშვა, სპეციალური კანონით დადგენილი საფუძვლების დაცვით. მესაკუთრესთან შეთანხმების მიღწევამდე, მოლაპარაკების საწარმოებლად კანონით დადგენილი წინაპირობების შემოწმება კი სწორედ სასამართლოს პრეროგატივაა და ამ კონტექსტში ყურადსაღებია მესაკუთრის (მოსარჩელის) პრეტენზია, რომ იგი არ დაეთანხმა მოპასუხის მიერ შეთავაზებული კომპენსაციის ოდენობას. კერძოდ, მოსარჩელე არ დაეთანხმა მოპასუხის მიერ აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე საკომპენსაციო თანხად განსაზღვრულ ოდენობას მიწის ნაკვეთის შეფასების ნაწილში (13 020

ლარი) და მის საპირისპიროდ მიუთითა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს (შემდეგში: ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო) დასკვნაზე, რომლითაც სადავო 1 კვ. მ მიწის ნაკვეთის ღირებულება 67 ლარით განისაზღვრა, შესაბამისად 651 კვ. მ მიწის ნაკვეთი 43 617 ლარად შეფასდა (იხ. ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 26 სექტემბრის №005605817 ზემოხსენებული დასკვნის მიხედვით, ქალაქ ბ-ში, ... ქუჩა №2ა-ში მდებარე 651 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული საცხოვრებელი სახლის (საკადასტრო კოდი №...) საერთო საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ 107 079 ლარს შეადგენს, მათ შორის 1 კვ. მ მიწის ნაკვეთის ღირებულება 67 ლარით განისაზღვრა, შესაბამისად, 651 კვ. მ მიწის ნაკვეთი 43 617 ლარად შეფასდა).

13. სპეციალური კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ ექსპროპრიატორი და ქონების მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან ქონების საბაზრო ღირებულებასა და საკომპენსაციო თანხაზე ან კომპენსაციის სახით შეთავაზებული ქონების გადაცემაზე, მაშინ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს სარჩელი შეიტანოს სასამართლოში განსჯადობის მიხედვით, საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მხარის მოტივირებული შუამდგომლობის საფუძველზე, სასამართლო უფლებამოსილია, თვითონ განსაზღვროს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის სახე. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა სწორედ სპეციალური კანონის მე-8 მუხლის საფუძველზე დაწყებული დავა ჩამორთმეული ქონების ყოფილ მესაკუთრესა და ექსპროპრიატორს შორის. კერძოდ, მესაკუთრე არ ეთანხმება ექსპროპრიატორის მიერ განსაზღვრული საკომპენსაციო თანხის ოდენობას.

14. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას, პირველი ინსტანციის სასამართლო დაეყრდნო მოსარჩელე მხარის მიერ წარდგენილ ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 26 სექტემბრის №005605817 დასკვნას და მიიჩნია, რომ ქონების მესაკუთრისათვის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების გამო ჩამორთმეული საკუთრების სანაცვლოდ გაცემული კომპენსაციის სამართლიან კომპენსაციამდე გასათანაბრებელი თანხა შეადგენდა (43617 ლარს – 13 020 ლარი) 30 597 ლარს, რაც მოსარჩელის სასარგებლოდ ექსპროპრიატორს უნდა დაკისრებოდა გადასახდელად. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს ზემოაღნიშნულ დასკვნა, კერძოდ, საკომპენსაციო თანხის მხოლოდ მოსარჩელე მხარის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 26 სექტემბრის №005605817 დასკვნის საფუძველზე განსაზღვრის თაობაზე და დაასკვნა, რომ კომპენსაციის

სამართლიან კომპენსაციამდე გასათანაბრებელი თანხა უნდა დადგინდეს სასარჩელო მოთხოვნის, ექსპერტიზის №005605817 დასკვნისა და ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების შესახებ 12.04.2017 წლის ოქმის ურთიერთშეჯერებისა და სსსკ-ის 105-ე მუხლის დანაწესის შესაბამისად.

15. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მტკიცებულებათა სახეები, რომლებიც შეიძლება გამოიყენოს სასამართლომ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დასადგენად, ამომწურავად არის განსაზღვრული სსსკ-ის 102-ე მუხლით, ამასთან, არც ერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით; აგრეთვე, სასამართლოსათვის არც ერთ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამა თუ იმ მტკიცებულების მნიშვნელობა წინასწარ არ არის განსაზღვრული და მისი ძალა და მნიშვნელობა სასამართლოს შეფასებაზეა დამოკიდებული. მტკიცებულებათა შეფასების დროს მხარეებს უფლება აქვთ, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მტკიცებულებების სარწმუნოება. მათი უტყუარობის თუ სიყალბის შესახებ მოსაზრებები შეიძლება გამოთქვან არა მარტო მხარეებმა, არამედ – მესამე პირებმა, აგრეთვე – სპეციალისტებმა და ექსპერტებმა, თუ ისინი მონაწილეობენ პროცესში. საბოლოოდ კი წარმოდგენილ მტკიცებულებებს აფასებს სასამართლო. ექსპერტის დასკვნა დასაშვები მტკიცებულების ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს და სასამართლო თავისი მოტივირებული გადაწყვეტილებით ასაბუთებს აღნიშნული მტკიცებულების გაზიარების ან მისი უარყოფის მართლზომიერებას. სსსკ-ის 172-ე მუხლის თანახმად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება ამავე კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მითითებული ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა შეფასება სათანადოდ მოტივირებული და დამაჯერებელი უნდა იყოს. მტკიცებულებათა შეფასება ეფუძნება შეჯიბრებითობის ფარგლებში მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას და არა – სასამართლოს სუბიექტურ მოსაზრებებს. ამასთან, ექსპერტიზის დასკვნის შეფასებისას (იმდენად, რამდენადაც იგი სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი პირის კომპეტენციას ეფუძნება), ყურადღება უნდა მიექცეს რამდენიმე გარემოებას, მათ შორის: გამოსაკვლევად მიწოდებულ მასალას, მის კვლევით ნაწილს,

რადგან სწორედ კვლევითი ნაწილია ასახული საბოლოო დასკვნაში. მტკიცებულების გამოკვლევა უპირველესად გულისხმობს მისი შინა-არსის სრულყოფილ შესწავლა-ანალიზს, ხოლო შემდეგ – მისი იურიდიული ძალის (დამაჯერებლობის, სარწმუნოობის) შემოწმებას (იხ. სუსგ №ას-406-383-2014; 17.04.2015 წ.). სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სწორედ ამ თვალსაზრისით უნდა შეფასდეს საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებები;

15.1. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 26 სექტემბრის №005605817 დასკვნის თანახმად, ქალაქ ბ-ში, ... ქუჩა №2ა-ში მდებარე 651 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული საცხოვრებელი სახლის (საკადასტრო კოდი №...) საერთო საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ 107 079 ლარს შეადგენს, მათ შორის, 1 კვ. მ მიწის ნაკვეთის ღირებულება 67 ლარით განისაზღვრა, შესაბამისად – 651 კვ. მ მიწის ნაკვეთი 43 617 ლარად შეფასდა. წარმოდგენილი დასკვნის კვლევითი ნაწილით ირკვევა, რომ ექსპერტიზის ჩატარებისას შემფასებელმა მიწის ნაკვეთის შეფასებისას გამოიყენა შედარების მეთოდი, რაც გულისხმობს შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც გაცხადებულია გასაყიდად. გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა: გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო ანალოგიური უძრავი ქონების ობიექტები); დაადგინა ინფორმაციის სისწორე; შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან; შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას შედარების ელემენტების გამოყენებით; დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში; დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება ანალოგებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

15.2. საკომპენსაციო თანხის ოდენობის დადგენის მიზნით სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის (მოპასუხის) მითითება, რომ განსახლების სამოქმედი გეგმის 29-ე გვერდზე და შპს „თ.ა. ჯ. ა-ის“ მიერ 13.02.2017 წელს შედგენილი აუდიტორული დასკვნის 104-ე-105-ე გვერდებზე განსაზღვრული თანხა – 1 კვ. მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების 20 ლარის განსაზღვრის თაობაზე, წარმოადგენს ქონების მესაკუთრისათვის ჩამორთმეული უძრავი ნივთის სანაცვლოდ სრულ და სამართლიან კომპენსაციას, იმ დასაბუთებით, რაც მოცემუ-

ლია წინამდებარე გადანყვეტილების 8-11 პუნქტებში (იხ. გასაჩივრებული გადანყვეტილების 4.4. ქვეპუნქტი). ამასთან, სასამართლომ დამატებით იმ გარემოებაზე მიუთითა, რომ 2017 წლის 12 აპრილს, როდესაც ექსპროპრიატორმა ქონების მესაკუთრეს წარუდგინა წინადადება ქონების შეძენისა და ამ ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ, ექსპროპრიატორის მიერ მოსარჩელისთვის მიწის ნაკვეთების სანაცვლოდ შეთავაზებული კომპენსაციის ოდენობა განსაზღვრული იყო 2016 წლის მარტის მდგომარეობით (განსახლების გეგმის შესაბამისად, ს/ფ 74), ანუ დაახლოებით ერთი წლით ადრე განხორციელებული უძრავი ქონების შეფასების საფუძველზე, რაც შეთავაზების პერიოდისთვის (2017 წლის აპრილი) არ ასახავდა მის რეალურ საბაზრო ღირებულებას. საგულისხმოა, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით კი მიწის ნაკვეთი შეფასებულია 2017 წლის 26 სექტემბრის მდგომარეობით, რაც ახლოს არის როგორც მესაკუთრისთვის კომპენსაციის შეთავაზების, ასევე ექსპროპრიაციის პერიოდთან და, შესაბამისად, უფრო ზუსტად ასახავს ამ დროისთვის ქონების საბაზრო ღირებულებას. გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო საკითხის გამოკვლევის მიზნით ექსპერტის მიერ შესრულებულია ისეთი მოქმედებები როგორიცაა: ბაზრის კვლევა (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო ანალოგიური უძრავი ქონების ობიექტები); ინფორმაციის სისწორის დადგენა; შედარების ელემენტების შერჩევა, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან; გაყიდვადი ქონების ობიექტების შედარება განსახილველ ქონებასთან შედარების ელემენტების გამოყენებით; ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასების დაკორექტირება შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში; შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენა ანალოგებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით;

15.3. საბოლოოდ, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის მომზადების პერიოდის და სადავო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით ექსპერტის მიერ გამოყენებული კვლევის მეთოდის მხედველობაში მიღებით, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 26.09.2017 წლის დასკვნა სპეციალური კანონის მიზნებს უფრო მეტად პასუხობს. მიუხედავად ამ მსჯელობისა, სასამართლოს შეფასებით ქონების მესაკუთრისათვის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების გამო ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ კომპენსაციის სამართლიან კომპენსაციამდე გასათანაბრებელი თანხა უნდა დადგინდეს სასარჩელო მოთხოვნის, ექსპერტიზის

№005605817 დასკვნის და ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების შესახებ 12.04.2017 წლის ოქმის ურთიერთშეჯერების შედეგად.

16. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებებზე, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 26.09.2017 წლის დასკვნით, ქ. ბ-ში, ... ქუჩა №2ა-ში მდებარე 651 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული საცხოვრებელი სახლის (საკადასტრო კოდი №...) საერთო საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ 107 079 ლარს შეადგენს, ხოლო, გასაუბრების ოქმით ექსპროპრიაციორი მესაკუთრეს სთავაზობდა ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მთლიან უძრავ ქონებაში 99 268 ლარის გადახდას. აღნიშნული მიუთითებს, რომ მთლიანი ქონების ღირებულება არც ექსპერტიზის და არც მოპასუხე მხარის შეფასებით, არ არის 107 079 ლარზე მეტი. შესაბამისად, ქონების ყოფილი მესაკუთრის სარჩელში მოთხოვნილი თანხის, რაც 30 597 ლარს შეადგენს, მოპასუხისათვის დაკისრების შემთხვევაში, ექსპროპრიაციორის მიერ გადახდილი/გადასახდელი თანხა იქნება (99 268+30 597) 129 865 ლარი, რაც აღემატება თავად მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულ მთლიანი უძრავი ქონების შეფასების ღირებულებას – 107 079 ლარს. საკომპენსაციო თანხის ამგვარად განსაზღვრა კი ეწინააღმდეგება სპეციალური კანონის პირველი მუხლის „ე“ ქვეპუნქტს, რომელიც ექსპროპრიაციას, როგორც ამ კანონის მიზნებისთვის გამოყენებულ ტერმინს, განმარტავს იმდაგვარად, რომ საკუთრების ჩამორთმევა უნდა განხორციელდეს ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ მიწის შეფასების ნაწილში, ექსპროპრიაციორს, ყოფილი მესაკუთრის სასარგებლოდ, (107 079 ლარს – 99 268 ლარი) 7 811.00 ლარი უნდა დაეკისროს.

17. სსსკ-ის 377.3 მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს განხილვის საგანი შეიძლება იყოს აგრეთვე სასამართლოს ის განჩინებები, რომლებიც გამოტანილია საქმის პირველ ინსტანციაში განხილვასთან დაკავშირებით და რომლებიც წინ უსწრებს სასამართლო გადაწყვეტილების გამოტანას, იმისაგან დამოუკიდებლად, დასაშვებია თუ არა მათ მიმართ კერძო საჩივრის შეტანა. სააპელაციო საჩივრით აპელანტმა (მოპასუხემ) ასევე გაასაჩივრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სა მოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 15 მარტის საოქმო განჩინება (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტი), რომლითაც, მოპასუხე სანარმოს შუამდგომლობა ექსპერტის დაკითხვის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

18. სააპელაციო სასამართლომ სსსკ-ის 171.1 მუხლზე მიუთითა, რომლის თანახმად, მხარეებსა და მათ წარმომადგენლებს შეუძლიათ

გაეცნონ ექსპერტის დასკვნას. მათივე თხოვნით ექსპერტის დასკვნა გამოქვეყნდება სასამართლო სხდომაზე. მხარეებს შეუძლიათ გამოთქვან თავიანთი მოსაზრება, ხოლო დასკვნის განმარტებისა და შევსების მიზნით ექსპერტს შეიძლება მიეცეს შეკითხვები. მოცემულ შემთხვევაში, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დასკვნაში ნათლად იყო მითითება იმ გარემოებებზე, თუ რას დაეყრდნო ექსპერტი უძრავი ქონების ღირებულების განსაზღვრისას, საქალაქო სასამართლომ მართებულად უარყო მოპასუხის შუამდგომლობა ექსპერტის დაკითხვის შესახებ.

19. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

19.1. მოსარჩელემ (ექსპროპრირებული ქონების ყოფილმა მესაკუთრემ) საკასაციო წესით ნაწილობრივ გაასაჩივრა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, მისი გაუქმება მოითხოვა სარჩელის დაუკმაყოფილებელ ნაწილში, რაც მოპასუხისათვის (ექსპროპრიატორისათვის) დამატებით 22 786 (ოცდაორი ათას შვიდას ოთხმოცდაექვსი) ლარის დაკისრების მოთხოვნას გულისხმობს.

19.2. საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინებით მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის საფუძველზე და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების შეფასების და მოსარჩელის საკასაციო საჩივრის სამართლებრივი დასაბუთებულობის არსებითად განხილვის გზით შემონმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ექსპროპრირებული ქონების ყოფილი მესაკუთრის საკასაციო განაცხადი დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

20. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამონმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებში და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები; ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს დასაბუთე-

ბული საკასაციო შედაგება აქვს წარმოდგენილი.

21. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, 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). საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობასა და დასკვნებს, რაც საკასაციო პრეტენზიის არსებითად განხილვის ეტაპზე, საკასაციო საჩივრის უარყოფისა და გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

22. სასამართლოსათვის ამოსავალია ის კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სწორედ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავენ მისი მოთხოვნის შინაარსს. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის განმსაზღვრელია სარჩელში მითითებული ფაქტები და გარემოებები. სარჩელის ინდივიდუალიზაცია სარჩელის ელემენტების მეშვეობითაა შესაძლებელი. სსსკ-ის მე-3, მე-4, 83-ე და 178-ე მუხლების ანალიზით შესაძლებელია, დავასკვნათ, რომ სარჩელი შედგება ორი ელემენტისგან: სარჩელის საგნისა და სარჩელის საფუძვლისგან. სარჩელის საგანია მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისადმი (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი), ხოლო სარჩელის საფუძველი – კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი). მოსარჩელის სტადიის შემდეგ, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოპასუხის სტადია, რაც მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების პასუხად შესაგებელში შედავებული გარემოებების კვალიფიციურობაზეა დამოკიდებული. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 2 მარტის დიდი პალატის გადაწყვეტილებაში (საქმეზე №ას-664-635-2016; პუნქტი 201) მითითებულია: „2007 წლის 28 დეკემბერს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებების მიხედვით, მოპასუხის მიერ პასუხის (შესაგებლის) წარდგენა სავალდებულო ხასიათს ატარებს (საქართველოს 28.12.2007წ.-ის კანონი №5669-სსმ), რაც იმაში გამოიხატება, რომ აღნიშნული საპროცესო ვალდებულების შეუსრულებლობა მხარისათვის უარყოფით საპროცესოსამართლებრივ შედეგებს იწვევს. კერძოდ, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები ითვლება შეუდავებლად და, შესაბამისად, დამტკიცებულად. სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-7 ნაწილით გათვალისწინებული შესაგებლის წარუდგენლობის

ფაქტი თავისთავად განსაზღვრავს მტკიცების საგანს, რადგანაც მოსარჩელე თავისუფლდება სარჩელში მითითებული ფაქტების მტკიცებისაგან. აღნიშნული გარემოება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის წინაპირობაცაა. საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილია მოპასუხის მიერ კონკრეტული შესაგებლის წარდგენის ვალდებულება, კერძოდ, სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ მოპასუხე უნდა შეედავოს მოსარჩელის გამართულ, დასაბუთებულ მოთხოვნას ანუ დავის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები (და არა მისი სამართლებრივი შეხედულებები) დამტკიცებულად ითვლება“.

23. საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში უთითებს, რომ ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში, დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი, როგორც ეს ცნობილია, შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. სწორედ მტკიცების ტვირთსა და მის სწორ განაწილებაზეა დამოკიდებული დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღება.

24. სსსკ-ის მე-3 მუხლის მიხედვით, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრვენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული შესაგებლები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

25. მტკიცების ტვირთს აწესრიგებს სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზე-

დაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება. მტკიცების ტვირთი არის სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორად გადანყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადანყვეტის გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა სათანადოდ არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი – ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადანყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან (მოთხოვნისაგან). მტკიცების ტვირთისაგან უნდა გაიმიჯნოს ფაქტების მითითების ტვირთი, როგორც მხარის ფაქტუალური მოვალეობა. მხარეები სსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად, სრულიად თავისუფალი არიან მიუთითონ ნებისმიერ ფაქტზე. ეს მათი უფლებაა, მაგრამ მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, ე.ი. იმის დადგენა და გარკვევა, თუ რამდენად ასაბუთებენ ეს ფაქტები იურიდიულად მხარეთა მოთხოვნებს და შესაგებელს – ეს უკვე სასამართლოს პრეროგატივაა. ამასთან, საკმარისი არ არის, რომ მხარემ ზოგადად გამოთქვას მოსაზრება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებაზე, მაგალითად, განაცხადოს, რომ იგი მთლიანად უარყოფს მეორე მხარის მიერ მოხსენებულ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. მხარის მიერ წარმოდგენილი მოსაზრებები კონკრეტულად და დეტალურად უნდა ჩამოყალიბდეს და ეხებოდეს საქმის გადანყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებას. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ახსნა-განმარტებები უნდა იყოს დასაბუთებული და ეხებოდეს იმ გარემოებებს, რომლებსაც უშუალო კავშირი აქვს დავასთან. მოსარჩელემ, როგორც წესი, უნდა დაამტკიცოს ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველს, ხოლო მოპასუხემ კი – ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს (იხ. ჰაინ ბოლინგი, ლადო ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე გადანყვეტილებათა მიღების მეთოდთა, თბ., 2003, გვ.64) – იხ. შუად. სუსგ-ებს №ას-1298-2018; 22.03.2019წ; №ას-1329-2018, 22.02.2019წ; №ას-1610-2019, 07.02.2020წ.

26. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოცემულ საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მისაღებად ყველა მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებაა დადგენილი და სადავო არ არის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი. საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელემ სრულად შეასრულა საკუთარი საპროცესო ვალდებულება და საკუთრების ჩამორთმევის სანაცვლოდ საკომპენსაციო თანხის მოთხოვნა დაამყარა ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნას, რომლის კვლევით ნაწილსა და მეთოდოლოგიაზე სააპელაციო სასამართლო უთითებს, ამასთან, ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებსა და საქესპერტო დასკვნას (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების 15.1-15.2 ქვეპუნქტები). ასევე, საგულისხმოა, რომ სააპელაციო სასამართლომ მოპასუხის სააპელაციო პრეტენზიის ფარგლებში იმსჯელა საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 5 ოქტომბრის საოქმო განჩინებაზე, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მოპასუხე საწარმოს (ექსპროპრიატორის) შუამდგომლობა და არ მიიჩნია საჭიროდ ექსპერტის დაკითხვა (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების 17-18 პუნქტები). საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანია ჩამორთმეული ქონების ყოფილი მესაკუთრის სასარგებლოდ დაკისრებული კომპენსაციის ოდენობა იმ კრიტერიუმების „მესაკუთრის წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით უზრუნველყოფის თაობაზე“ საფუძველზე, როგორც ეს სპეციალური კანონითაა (3.2 მუხლი) განსაზღვრული და მხარეთა მიერ საკუთარი უფლებების რეალიზაციისათვის გაწეული მტკიცებების ტვირთის ფარგლებშია დაძლეული.

27. სააპელაციო სასამართლოს დადგენილი აქვს, რომ მოსარჩელის უძრავი ქონების მესაკუთრე სახელმწიფო 2018 წლის 16 იანვრიდან (საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღი) გახდა, რომლის საფუძველია ბ-ის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილების თანახმად გაცემული სააღსრულებო ფურცელი №3-539/2017, დამონებების თარიღი 10/11/2017. მანამდე, როგორც ეს მართებულად აქვს დადგენილი სააპელაციო სასამართლოს, ექსპროპრიატორმა მესაკუთრეს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ჩამორთმეული უძრავი ქონების ასანაზღაურებლად შესთავაზა კომპენსაცია მიწის ნაკვეთზე 13 020 ლარი; მიწაზე არსებულ ნარგავებზე – 3 633 ლარი; კაპიტალურ ნაგებობაზე (საცხოვრებელი სახლი) – 82 615 ლარი; საერთო ჯამში – 99 268 ლარი. ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების შესახებ 12.04.2017 წლის ოქმში აღნიშნულია, რომ საკომპენსაციო თანხის დაანგარიშება განხორციელდა დამოუკიდებელი აუდიტორული კომპანია შპს „თ.ა.ჯ.ა-ის“ მიერ, შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების და მეთოდების

მოთხოვნათა და განსახლების სამოქმედო გეგმის შესაბამისად; მესაკუთრე არ დაეთანხმა შეთავაზებული კომპენსაციის ოდენობას; ექსპროპრიატორს საკომპენსაციო თანხის გაანგარიშების სხვა (განსხვავებული/დამატებითი) შეთავაზება მესაკუთრისათვის არ განუხორციელებია; სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მიერ წარდგენილი შპს „თ.ა.ჯ.ა-ის“ მიერ მომზადებული დასკვნა და ისიც მიუთითა, რომ 2017 წლის 12 აპრილს, როდესაც ექსპროპრიატორმა ქონების მესაკუთრეს წარუდგინა წინადადება ქონების შეძენისა და ამ ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ, ექსპროპრიატორის მიერ მოსარჩელისთვის მიწის ნაკვეთების სანაცვლოდ შეთავაზებული კომპენსაციის ოდენობა განსაზღვრული იყო 2016 წლის მარტის მდგომარეობით (განსახლების გეგმის შესაბამისად), ანუ დაახლოებით ერთი წლით ადრე განხორციელებული უძრავი ქონების შეფასების საფუძველზე, რაც შეთავაზების პერიოდისთვის (2017 წლის აპრილი) არ ასახავდა მის რეალურ საბაზრო ღირებულებას. საგულისხმოა, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით კი მიწის ნაკვეთი შეფასებულია 2017 წლის 26 სექტემბრის მდგომარეობით, რაც ახლოს არის როგორც მესაკუთრისთვის კომპენსაციის შეთავაზების, ასევე ექსპროპრიაციის პერიოდთან და, შესაბამისად, უფრო ზუსტად ასახავს ამ დროისთვის ქონების საბაზრო ღირებულებას.

28. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობასა და დასკვნას ქონების ყოფილი მესაკუთრისათვის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ჩამორთმეული საკუთრების სანაცვლოდ კომპენსაციის სამართლიან კომპენსაციამდე გასათანაბრებელი თანხის განსაზღვრის ნაწილში (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-16 პუნქტი), რადგან მხარეებმა საკუთარი მტკიცების ტვირთის ფარგლებში წარადგინეს მათ მიერ მითითებული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომელთაგან მოსარჩელის მიერ წარდგენილია საქმეზე განკუთვნილი, დასაშვები მტკიცებულება ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის სახით, ხოლო გასაუბრების ოქმის მონაცემებზე დაყრდნობა, მოცემულ შემთხვევაში, დაუსაბუთებელია, რადგან ასახავს ექსპროპრიატორისა და მესაკუთრის მოლაპარაკების პროცესს, რომელსაც არ დაეთანხმა იმხანად ჩამოსართმევი ქონების მესაკუთრე, უარი განაცხადა შეთავაზებული თანხის მიღებაზე და სასარჩელო გზით დაიწყო საკუთარი უფლების დაცვა. ერთ-ერთ საქმეზე საკასაციო სასამართლომ მიუთითა „სპეციალური კანონი ექსპროპრიაციას, როგორც სწორედ ამ კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინს შემდეგნაირად განმარტავს: კონსტიტუციისა და ამავე კანონის შესაბამისად, საკუთრების ჩამორთმევა ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით. აღნიშნული

სამი სავალდებულო საფუძვლის დადგენა, კომპენსაციის განსაზღვრისას, მიზნად ისახავს კერძო მესაკუთრის ინტერესის დაბალანსებას, როდესაც მას, საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით, ჩამოერთმევა უფლება საკუთრებაზე. ექსპროპრიაციის აუცილებელ წინაპირობებს ადგენს სპეციალური კანონის მე-6 მუხლი, რომელიც იმპერატიულად ადგენს, რომ ექსპროპრიატორი წინასწარ უთანხმდება ქონების მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. ამავდროშით დადგენილია ექსპროპრიატორის ვალდებულება, განახორციელოს ყველა სათანადო ღონისძიება, რათა ქონება მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. დეტალურადაა დადგენილი ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიატორის მიერ გასატარებელი ღონისძიებები, ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების დაწყებამდე, ქონების შეძენისათვის წინადადებების შეთავაზების წესი. კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულება ან საკომპენსაციო თანხა უნდა იყოს წინასწარი, სრული და სამართლიანი და არ უნდა იყოს ექსპროპრიატორის მიერ შეფასების შედეგად განსაზღვრულ თანხაზე ნაკლები. სპეციალური კანონით აკრძალულია ექსპროპრიატორის მიერ მოლაპარაკებისათვის ან კომპენსაციის სახით საკომპენსაციო თანხის ან სხვა ქონების გადაცემისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე სხვა რაიმე ძალდატანებით მოქმედება ქონების მესაკუთრის მიმართ. ქონების საბაზრო ღირებულებასა და კომპენსაციის თაობაზე შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, თითოეულ მხარეს უფლება აქვს სასარჩელო წარმოება დაიწყოს სპეციალური კანონის მე-8 მუხლის საფუძველზე“ (იხ. სუსგ №ას-727-695-2014, 15.07.2016წ.).

29. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ჩამორთმეული საკუთრების სანაცვლოდ კომპენსაციის სამართლიან კომპენსაციამდე გასათანაბრებელი თანხის განსაზღვრის დროს მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ქონების არა მარტო არსებული დანიშნულების მიხედვით გამოყენების შესაძლებლობა, არამედ ქონების პოტენციური გამოყენების შესაძლებლობაც, რადგან ნებისმიერ შემთხვევაში ქონების ჩამორთმევა საკუთრების უფლების შეზღუდვას წარმოადგენს და დაცულია ევროპული კონვენციის №1 დამატებითი ოქმით. საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევების განხილვისათვის ევროპის სასამართლომ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი სამ ნაწილად გაჰყო. 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 მუხ-

ლის 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“. სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია: „მეორე და მესამე ნორმა, რომლებიც ითვალისწინებენ საკუთრებით სარგებლობაში ჩარევის უფლებას, ყოველთვის განხილული უნდა იქნეს პირველ ნორმასთან ერთად“. საქართველოს კონსტიტუციითა და სპეციალური კანონის საფუძველზე, ცხადია, სახელმწიფოს აქვს უფლება, შეზღუდოს საკუთრებით სარგებლობის უფლება საზოგადოებრივი ინტერესების არსებობისა და კანონით დადგენილ შემთხვევებში. სახელმწიფოს ასევე შეუძლია, უზრუნველყოს ისეთი კანონების შესრულება, რომლებიც მას ესახება სავალდებულოდ, საკუთრებით სარგებლობაზე კონტროლის განხორციელების გზით საზოგადოებრივი ინტერესებისათვის, ჯარიმებისა თუ გადასახადების გადახდის ან სხვა მიზნებისათვის. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლს განმარტავს, როგორც სამი კონკრეტული წესის მომცველს. ეს სამი წესია: ა) ქონებით მშვიდობიანად სარგებლობის პრინციპი (პირველი ნაწილის პირველი წინადადება); ბ) ქონების ჩამორთმევა (პირველი ნაწილის მეორე წინადადება); გ) ქონებით სარგებლობის კონტროლი (მეორე ნაწილი), თუმცა, მნიშვნელოვანია რომ ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაცია იქნეს გაცემული.

30. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ სპეციალური კანონით განსაზღვრული უფლების სასარჩელო სამართალწარმოების გზით დაცვით ისარგებლა და საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპზე სარჩელის სრულად დაკმაყოფილებას ითხოვს, რაც დასაბუთებულად მიაჩნია საკასაციო სასამართლოს და საკასაციო საჩივარს აკმაყოფილებს, შესაბამისად სააპელაციო სასამართლოს გადანყევითლებას აუქმებს მხოლოდ სარჩელის დაუკმაყოფილებელ ნაწილში და, ახალი გადანყევითლებით, მოსარჩელის სასარგებლოდ, მოპასუხეს, სააპელაციო სასამართლოს გადანყევითლებით დაკისრებული თანხის გარდა, დამატებით 22 786 (ოცდაორი ათას შვიდას ოთხმოცდაექვსი) ლარის გადახდა დაეკისრა (სსსკ-ის 53.3 მუხლის შესაბამისად, გადანყევითლების სარზოლუციო ნაწილში ასახულია მხარეთა შორის სახელმწიფო ბაჟის განაწილების საკითხი).

31. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა ურთიერთმე-

ჯერებისა და გაანალიზების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. ამიტომაც, ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მართებული გადანაწილება მოდავე მხარეებს შორის.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა ლ ა ნ ე შ ი ტ ა :

1. ო. ო-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება, ო. ო-ძის სარჩელის დაუკმაყოფილებელ და ო. ო-ძისთვის სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების ნაწილში და, ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ო. ო-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს სრულად და, მის სასარგებლოდ, სს „ს.ს.ე-მას“ დამატებით დაეკისროს 22 786 (ოცდაორი ათას შვიდას ოთხმოცდაექვსი) ლარის გადახდა;
4. სს „ს.ს.ე-მას“ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე, ო. ო-ძის მიერ, გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის 917,91 ლარის გადახდა.
5. სს „ს.ს.ე-მას“ (ს/კ ...) ო. ო-ძის სასარგებლოდ დაეკისროს, საკასაციო საჩივარზე ო. ო-ძის მიერ, გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 1 139,30 ლარის გადახდა.
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

კომპენსაციის განსაზღვრა

ბანჩინება საქართველოს სახელმთ

№ას-599-2022

31 მარტი 2023 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატის

შემადგენლობა: თ. ძიმისტარაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. ქოჩიაშვილი,
ა. ძაბუნაძე

დავის საგანი: მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკ-
ვეთზე მფლობელობის შეწყვეტის სანაცვლოდ საკომპენსაციო თანხის
დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 2019 წლის 13 დეკემბერს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სარ-
ჩელით მიმართა გ. გ-ქმ, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინან-
სთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიმართ, ხულოს მუნიციპალიტეტის
კურორტ „გ-ქე“ ტურიზმისა და ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ-
ეკონომიკური განვითარების პროგრამის ფარგლებში კომპენსაციის გა-
ცემის, ან/და უძრავი ნივთის გამოსყიდვის საკითხების განმხილველი
კომისიის გ. გ-ძისათვის 4000 კვ. მ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი
მფლობელობის შეწყვეტის სანაცვლოდ კვადრატულ მეტრში 10 ლარის,
ჯამურად 40 000 ლარის განსაზღვრის ნაწილში 2019 წლის 11 ოქტომ-
ბრის №09 სხდომის ოქმის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

1.2 2020 წლის 04 თებერვალს, გ. გ-ქმ დაზუსტებული სარჩელი წა-
რადგინა სასამართლოში და მოითხოვა: „ბათილად იქნეს ცნობილი აჭა-
რის ა/რ ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ „გ-ქე“ ტურიზმისა და ად-
გილობრივი მოსახლეობის სოციალურ ეკონომიკური განვითარების
პროგრამის ფარგლებში კომპენსაციის გაცემის და უძრავი ნივთის გა-
მოსყიდვის საკითხის განმხილველი კომისიის 2019 წლის 11 ოქტომბრის
№09 სხდომის ოქმი და ამ ოქმის საფუძველზე მიღებული აჭარის ა/რ
ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2019 წლის 07 ნოემბრის №01-01-
3/372 ბრძანება გ. გ-ძის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული 4000
კვ. მ მიწის ნაკვეთის 1 კვ. მ-ის საბაზრო ღირებულების 10 ლარად გან-
საზღვრისა და მფლობელობის შეწყვეტის სანაცვლოდ 40 ათასი ლარის
გადახდის განსაზღვრის ნაწილში, ბათილად იქნეს ცნობილი აჭარის ავ-

ტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 2019 წლის 26 დეკემბრის №513 ბრძანება, გ. გ-ძის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.“

1.3 ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 21 მარტის სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელე გ. გ-ძემ მოახდინა მოთხოვნის დაზუსტება და ზემოხსენებულ მოთხოვნებთან ერთად მოითხოვა მოპასუხე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მის სასარგებლოდ დაკისრებოდა კომპენსაციის თანხის – 624 000 ლარის გადახდა.

2. სარჩელის საფუძვლები

2.1 აჭარის მთავრობის 2016 წლის 18 ოქტომბრის №189 განკარგულებით დამტკიცდა „ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გ-ძე ტურიზმისა და ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიური განვითარების პროგრამა“, რომლის თანახმადაც, კურორტ „გ“-ს განაშენიანების რეგულირების გეგმაში მოხვედრილი მიწის ნაკვეთების მართლობიერ მფლობელებზე, რომლებიც პროგრამის ამოქმედებამდე არანაკლებ 10 წლის განმავლობაში ფაქტობრივად ფლობდნენ მიწის ნაკვეთებს, უნდა გაცემულიყო კომპენსაცია უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულების 100%-ის ოდენობით.

2.2 აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის 2016 წლის 18 ოქტომბრის №189 განკარგულებით დამტკიცებული „ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გ-ძე ტურიზმისა და ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიური განვითარების პროგრამის“ მიხედვით, კურორტ „გ“-ს განაშენიანების რეგულირების გეგმაში მოხვედრილი მიწის ნაკვეთების გამოსყიდვის/კომპენსაციის გაცემის უფლებამოსილ ორგანოდ განისაზღვრა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო, რომელიც საკუთარი ინიციატივით ან/და დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, იწყებდა ადმინისტრაციულ წარმოებას კომპენსაციის გაცემასთან დაკავშირებით.

2.3 აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2016 წლის 31 ოქტომბრის №01–6/257 ბრძანებით შეიქმნა „ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გ-ძე ტურიზმისა და ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიური განვითარების პროგრამის“ ფარგლებში კომპენსაციის გაცემის ან/და უძრავი ნივთის გამოსყიდვის საკითხების განმხილველი კომისია და დამტკიცდა კომისიის შემადგენლობა, რომელსაც 2019 წლის 18 ივლისს, განცხადებით მიმართა მოსარჩელემ და მოითხოვა, მართლობიერ მფლობელობაში არსებულ 4000 კვ. მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 07 მაისის №5002837019 დასკვნის შესაბამისი კომპენსაციის გა-

ცემა, რაც მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში შეადგენდა 624.000 ლარს. კომისიამ, მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებად 1 კვ. მეტრზე განსაზღვრა 10 ლარი, ხოლო მისი მოთხოვნა 624.000 ლარის გაცემაზე არ დააკმაყოფილა.

2.4 აღნიშნული გადაწყვეტილება გ. გ-ძის მიერ გასაჩივრდა აჭარის ა/რ მთავრობაში, რომელმაც 2019 წლის 26 დეკემბრის №513 ბრძანებით მოსარჩელეს უარი უთხრა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მოსარჩელის განმარტებით, სადავო აქტები მიღებულია სადავო საკითხის სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც ზიანს აყენებს მას, შესაბამისად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

3. მოპასუხეების პოზიცია

3.1 მოპასუხის, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წარმომადგენელმა სარჩელი არ სცნო და განმარტა, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროში გ. გ-ძის მიერ, 2019 წლის 18 ივლისს, წარდგენილი იქნა განცხადება, სადაც ითხოვდა, მის მართლზომიერ სარგებლობაში არსებული 4000 კვ. მ მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ, 624.000 ლარის ოდენობით კომპენსაციის გაცემას, რაც ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და მის კომლს, სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სარგებლობის შეწყვეტის სანაცვლოდ გამოეყო 40.000 ლარი. კომისია, კომპენსაციის განსაზღვრისას ხელმძღვანელობდა „სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ №006490916 ექსპერტიზის დასკვნით და აჭარის ა/რ მთავრობის 2016 წლის 18 ოქტომბრის №189 განკარგულებით. ამასთან, გადაწყვეტილება მოპასუხის მიმართ მიღებული იქნა იგივე წესების დაცვით, როგორც სხვა პირების მიმართ. რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ, 2019 წლის 07 მაისის №5002837019 ექსპერტიზის დასკვნას, რომლის საფუძველზეც ითხოვს კომპენსაციის განსაზღვრას, არასრულია. ექსპერტის მიერ არ არის გათვალისწინებული, რომ შესაფასებელი მიწის ნაკვეთი მოქცეულია კურორტ გ-ს განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალში, მინიჭებული აქვს ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის სტატუსი, ნაწილი მოქცეულია რეკრეაციულ სატრანსპორტო ზონაში (სათხილამურო ტრასის მიმდებარედ) და დამტკიცებული გრგ-ს შესაბამისად, სამშენებლოდ არ გამოიყენება, რაც გავლენას ახდენს უძრავი ქონების ფასზე მისი ღირებულების შემცირების ნაწილში. გამომდინარე აღნიშნულიდან, სარჩელი დაუსაბუთებელია და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლები.

3.2 მოპასუხის, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2019 წლის 26 დეკემბრის №513 ბრძანებით, გ. გ-ძის ადმინისტრაციული საჩივარი, აჭა-

რის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2019 წლის 07 ნოემბრის ბრძანების და 2019 წლის 11 ოქტომბრის №9 სხდომის ოქმის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის შესახებ მთავრობის მიერ არ დაკმაყოფილდა. აჭარის მთავრობამ სრულად გაიზიარა სამინისტროსა და პროგრამის ფარგლებში შექმნილი კომისიის გადაწყვეტილება.

მოპასუხე თვლის, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლები.

4. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

4.1 ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 01 აპრილის გადაწყვეტილებით, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა გ. გ-ძის სარჩელი მოპასუხეების, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის მიმართ, ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის ნაწილში;

4.2 სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი, აჭარის ა/რ ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გ-ძე ტურიზმისა და ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ ეკონომიკური განვითარების პროგრამის ფარგლებში კომპენსაციის გაცემის და უძრავი ნივთის გამოსყიდვის საკითხის განმხილველი კომისიის 2019 წლის 11 ოქტომბრის №09 სხდომის ოქმი და ამ ოქმის საფუძველზე მიღებული აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 07/11/2019 წლის №01-01-3/372 ბრძანება გ. გ-ძის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული 4000 კვ. მიწის ნაკვეთის კვადრატული მეტრის საბაზრო ღირებულებად 10 ლარის განსაზღვრისა და მფლობელობის შეწყვეტის სანაცვლოდ 40 ათასი ლარის გადახდის განსაზღვრის ნაწილში, თანხმლები შედეგებით;

4.3 ბათილად იქნა ცნობილი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 2019 წლის 26 დეკემბრის №513 ბრძანება, გ. გ-ძის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ თანხმლები შედეგებით;

4.4 მოპასუხეს დაევალა სადავო გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში;

4.5 აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა როგორც მოსარჩელემ, ასევე მოპასუხეებმა.

4.6 ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 28 ოქტომბრის განჩინებით საქმე განსჯადო-

ბით გადაეგზავნა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას.

5. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება.

5.1 ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 02 მარტის გადაწყვეტილებით, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და გ. გ-ძის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ;

5.2 გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 01 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება;

5.3 გ. გ-ძის დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა;

5.4 აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, გ. გ-ძის სასარგებლოდ დაეკისრა, გ. გ-ძის სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სარგებლობის შეწყვეტის სანაცვლოდ, კომპენსაციის სახით – 624 000 ლარის გადახდა;

5.5 აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის წინააღმდეგ გ. გ-ძის სარჩელზე შეწყდა საქმის წარმოება;

5.6 სააპელაციო პალატამ მხარეთა განმარტებებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეჯამებით, ნაწილობრივ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია და მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის შეფასებისას, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე კერძოდ, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 3 ნოემბრის (№006490916) დასკვნით, რომელიც შესრულებულია მოპასუხე მხარის დაკვეთით, დადგენილია, რომ ხულოს მუნიციპალიტეტში, კურორტ გ-ძე მდებარე ტერიტორიების მიწის ნაკვეთების 1 კვ. მ-ის საბაზრო ღირებულება იმ პერიოდის მდგომარეობით საორიენტაციოდ განისაზღვრა 10.00 ლარის ოდენობით.

იგივე ექსპერტიზის ბიუროს №500287019 დასკვნით, რომელიც შესრულებულია მოსარჩელის დაკვეთით 07/05/2019 წელს დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის ღირებულება 2019 წლის მდგომარეობით არის 1 კვ. მ-ის 156 ლარი, ჯამში 624 000 ლარი, ხოლო შენობა-ნაგებობების ღირებულება 72835 ათასი ლარი.

5.7 მითითებული დასკვნების და მხარეთა-განმარტებების შეჯამებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს არ ჰქონდა უფლება, 2019 წლის 11 ოქტომბერს მოსარჩელის განცხადების გადაწყვეტისას ეხელმძღვანელა

2016 წლის ექსპერტიზის დასკვნით, რომლითაც სადავო მიწის ნაკვეთის 1 კვ. მ-ის ღირებულება განისაზღვრა 10 ლარის ოდენობით, რადგან განცხადების განხილვის მომენტი სათავის თითქმის სამწლიანი ვადის გასვლის გამო, არსებითად შეცვლილი იყო საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რაც ამ კარად მიანიშნებდა შესაფასებელი ნივთის შეცვლილ ღირებულებაზე.

5.8 გარდა ამისა, პალატამ განმარტა, რომ გ. გ-ძისათვის კომპენსაციის გადახდის საკითხი „ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გ-ძე ტურიზმისა და ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიური განვითარების პროგრამის“ ფარგლებში კომპენსაციის გაცემის ან/და უძრავი ნივთის გამოსყიდვის საკითხების განმხილველი კომისიის მიერ განხილული იქნა 2019 წელს და ამ პერიოდის დასკვნა (ვიდრე 2016 წლის) თავისი შეფასებით უფრო შეესაბამება რეალურ ღირებულებას.

5.9 პალატამ განმარტა, იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაარღვია საპროცესო სამართლის ნორმა და ისეთ ვითარებაში, როდესაც მოსარჩელემ დააზუსტა თავისი სასარჩელო მოთხოვნა, რაც დაზუსტების შემდეგ სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განხილვას ექვემდებარებოდა, თუმცა პირველი ინსტანციის სასამართლომ იგი ადმისტრაციული სამართალწარმოების წესით განიხილა, ასევე არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივად არასწორი გადაწყვეტილება გამოიტანა, სსსკ-ის 385-ე, 393.3 და 394-ე მუხლის ე¹ პუნქტის შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

5.10 ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მიიჩნია, რომ გ-ის სააპელაციო საჩივარი დასაბუთებულია და ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიიღო გადაწყვეტილება გ. გ-ძის დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

6. კასატორის მოთხოვნა და საფუძვლები

6.1 ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 02 მარტის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

6.2 კასატორი განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონი. მიითებული კანონი არის სპეციალური კანონი, რომელიც ადგენს კონსტიტუციისა და ამავე კანონის შესაბამისად, საკუთრების ჩამორთმე-

ვის შემთხვევაში, ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით უზრუნველყოფის პირობებს, რომლის მიზანია კერძო მესაკუთრის ინტერესის დაბალანსება, როდესაც მას საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით, ჩამოერთმევა უფლება საკუთრებაზე.

6.3 ექსპროპრიაციის უფლება, კანონის საფუძველზე, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ენიჭება მოპასუხეს, რაც მესაკუთრისათვის, ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ, კომპენსაციის მიღების წინაპირობას წარმოშობს. სპეციალური კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა შეიცავდეს საექსპროპრიაციო ქონების დეტალურ აღწერას და შესაბამის მითითებას მესაკუთრის სათანადო კომპენსაციით უზრუნველყოფის აუცილებლობის თაობაზე.

6.4 კასატორმა განმარტა, რომ გ. გ-ძე არ არის ქონების მესაკუთრე (არ გააჩნია საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან). ქონების მესაკუთრეა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

6.5 გ. გ-ძე არის დაინტერესებული პირი. სამინისტროს არ აქვს სამართლებრივი ვალდებულება გამოისყიდოს სარგებლობის უფლება. სამინისტრომ გამოვლენილი ნებით (უფლების დათმობის სანაცვლოდ კომპენსაციის შეთავაზების შესახებ გადაწყვეტილებით) გ. გ-ძეს წარუდგინა მოთხოვნა და არ არსებობს მისი შესრულების სამართლებრივი ვალდებულება. მხოლოდ მხარეთა თანხმობის შემთხვევაში მოხდებოდა სამინისტროსა და გ. გ-ძეს შორის უფლების გამოსყიდვის და შესაბამისი კომპენსაციის გაცემის შესახებ ხელშეკრულების გაფორმება. გ. გ-ძის მხრიდან ქონების გამოსყიდვაზე უარის გამო აღნიშნული ხელშეკრულება არ გაფორმებულა და არც სხვა ფორმით აკისრია მას უფლების დათმობისა და კომპენსაციის გაცემის ხელშეკრულების გაფორმების ვალდებულება.

6.6 კასატორმა აღნიშნა, რომ მოსარჩელე ითხოვს სამინისტროსთვის უფლების გამოსყიდვის დავალდებულებას და შესაბამისი კომპენსაციის დაკისრებას (სასარჩელო მოთხოვნა – სამინისტროს დაეკისროს კომპენსაცია, განუყოფელია სამინისტროს დავალდებულებასთან გამოისყიდოს უფლება და სწორედ ამ ვალდებულების ფარგლებში განახორციელოს შემხვედრი შესრულება – კომპენსაციის გაცემა), თუმცა ბუნებაში არ არსებობს მოთხოვნის დამფუძნებელი სამართლებრივი ნორმა.

6.7 კასატორმა განმარტა, რომ მოსარჩელის უძრავი ქონების გამოსყიდვის საკითხი, იდენტურია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე სამინისტროს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებისა, ვინაიდან საქმის გარემოებები ერთი და იგივეა, სამინისტროს სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობა არ გააჩნია. თუ ერთ შემთხვევაში უძრავი ქონების მართლზომიერ მოსარგებლეს ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის შესაბამისად გასცემს კვ. მ-ში 10 ლარს, რატომ უნდა იყოს განსხვავებული გ. გ-ძე გასაცემი კომპენსაციის ოდენობა. გ. გ-ძე 1 კვ. მ-ზე მოითხოვს 156 ლარს.

კასატორმა აღნიშნა, რომ თუ უზენაესი სასამართლო დაუშვებს აღნიშნულ საქმეზე პრეცედენტს, სახეზე იქნება დისკრიმინაციული მიდგომა და ზემოთ აღნიშნული თანასწორობის პრინციპის დარღვევა.

6.8 შეუძლებელია ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევაში, განსხვავებული გადაწყვეტილება მიიღოს. მით უფრო, დაუშვებელია სასამართლოს გადაწყვეტილებით დარღვეულ იქნეს აღნიშნული პრინციპი და სხვები ჩააყენოს დისკრიმინაციულ მდგომარეობაში.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, ქონების გამოსყიდვით არ უნდა შეილახოს კერძო და საჯარო ინტერესები. სწორედ აღნიშნულის დაბალანსება უნდა უზრუნველყოს სასამართლომ. არ უნდა ჩააყენოს ერთი მხარე პრივილეგიებულ მდგომარეობაში სხვა მხარესთან მიმართებაში, მოცემულ შემთხვევაში ის ფიზიკური პირები, რომლებმაც აიღეს კომპენსაცია კვმ-ში 10 ლარის ოდენობით.

6.9 უდავოა, რომ კურორტ გ-ს ინფრასტრუქტურა ნელ-ნელა ვითარდება და როდესაც დასრულდება ანუ სრულყოფილად დაიწყებს ფუნქციონირებას, კურორტრის განაშენიანების რეგულირების გეგმაში მოქცეული მიწის ნაკვეთები და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობების ფასი შესაძლოა გაიზარდოს, მაგრამ ეს არ ნიშნავს, იმას, რომ თანასწორობის პრინციპი ადმინისტრაციული ორგანოს ან/და სამინისტროს მხრიდან უნდა დაირღვეს. დაუშვებელია, მოსახლეობის ერთი ნაწილი იყოს პრივილეგიებული და მეორე დაჩაგრული. აღნიშნული კი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენების ტოლფასია. შესაბამისად, სამინისტროს მიაჩნია, რომ ჯობია არ გამოისყიდოს ერთი უძრავი ქონება და სარგებლობდეს როგორც აქამდე სარგებლობდა ერთი პიროვნება, ვიდრე დისკრიმინაციის მონაწილე გახდეს.

6.10 ყოველივეს გათვალისწინებით, არ არსებობდა გ. გ-ძის სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, საპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, ასევე დასაბუთებაც იმდენად არასწორია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმება შეუძლებელია. ამ-

დენად, არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების აბსოლუტური გაუქმების საფუძვლები.

7. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 30 მაისის განჩინებით აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის თანახმად, დასაშვებობის შესამოწმებლად, ხოლო 2022 წლის 21 დეკემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას შემდეგ გარემოებათა გამო:

8. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსთვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია (შედავება).

9. მოცემულ საქმეზე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

9.1. აჭარის მთავრობის 2016 წლის 18 ოქტომბრის №189 განკარგულებით დამტკიცდა „ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გ-ძე ტურიზმისა და ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიური განვითარების პროგრამა“, რომლის თანახმადაც, კურორტ „გ“-ს განაშენიანების რეგულირების გეგმაში მოხვედრილი მიწის ნაკვეთების მართლობიერ მფლობელებზე, რომლებიც პროგრამის ამოქმედებამდე არანაკლებ 10 წლის განმავლობაში ფაქტობრივად ფლობდნენ მიწის ნაკვეთებს, გაცემულიყო კომპენსაცია უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულების 100%-ის ოდენობით. აღნიშნული საკითხის მოწესრიგების მიზნით, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2016 წლის 31

ოქტომბრის №01-6/257 ბრძანებით შეიქმნა „ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გ-ძე ტურიზმისა და ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიური განვითარების პროგრამის“ ფარგლებში კომპენსაციის გაცემის ან/და უძრავი ნივთის გამოსყიდვის საკითხების განმხილველი კომისია და დამტკიცდა კომისიის შემადგენლობა.

9.2. 2019 წლის 18 ივლისს, გ. გ-ძემ განცხადებით მიმართა „ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გ-ზე ტურიზმისა და ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიური განვითარების პროგრამის“ ფარგლებში კომპენსაციის გაცემის ან/და უძრავი ნივთის გამოსყიდვის საკითხების განმხილველ კომისიას და მოითხოვა, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ 4000 კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე შესაბამისი კომპენსაციის გაცემა. გ. გ-მ კომისიას წარუდგინა ლევან სამხარაულის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 07/05/2019 წლის №500287019 დასკვნა, რომლითაც სადაო მიწის ნაკვეთის ღირებულება განისაზღვრა 624000 ათასი ლარით, ხოლო შენობა ნაგებობების ღირებულება 72835 ათასი ლარით.

9.3. სამინისტროს 2019 წლის 07 ნოემბრის №01-01-3/372 ბრძანებით, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა გ. გ-ძის 2019 წლის 18 ივლისის განცხადება და მის კომლს, სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სარგებლობის შეწყვეტის სანაცვლოდ განესაზღვრა კომპენსაცია 40000 ლარი, ხოლო შენობა-ნაგებობის დემონტაჟისა და მისი ტერიტორიიდან გატანის სანაცვლოდ – 72835 ლარი (ჯამში 112835 ლარი). კომისიამ იხელმძღვანელა მისივე დაკვეთით შესრულებული, ლევან სამხარაულის სასაქონლო ექსპერტიზის ბიუროს 2016 წლის 3 ნოემბრის №006490916 დასკვნით, რომლითაც ხულოს მუნიციპალიტეტში, კურორტ გ-ზე მდებარე ტერიტორიების მიწის ნაკვეთების 1 კვმ.-ის საბაზრო ღირებულება იმ პერიოდის მდგომარეობით საორიენტაციოდ განისაზღვრა 10.00 (ათი) ლარის ოდენობით. 2019 წლის 22 ნოემბერს, აღნიშნული გადანყევითლება გ. გ-ძემ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობაში გაასაჩივრა, რაც არ დაკმაყოფილდა.

9.4. საქმეში წარმოდგენილი 2016 წლის 03 ნოემბრის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის №5006018416 დასკვნის თანახმად, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ხულოს მუნიციპალიტეტში, კურორტ გ-ზე მდებარე ტერიტორიის მიწის ნაკვეთის 1 კვმ.-ის საბაზრო ღირებულება დღეის (2016 წლის 03 ნოემბრის) მდგომარეობით კვლევების შედეგების შეჯერებითა და გაშუალებით საორიენტაციოდ შედაგენს 10.00 ლარს.

9.5. საქმეში წარმოდგენილი, 2019 წლის 07 მაისის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის №5002837019 დასკვნის თანახმად, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, ხულოს მუნიციპალიტეტში გ-ს უღელ-

ტეხილზე (ზ-ა) მდებარე 4000,00 კვმ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება, დღეის მდგომარეობით (2019წ) საორიენტაციოდ შეადგენს 624 000,00 ლარს. ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ხულოს მუნიციპალიტეტში გ-ს უღელტეხილზე (ზ-ა) მდებარე 269,76 კვმ მეტრი შენობა ნაგებობის (საცხოვრებელი სახლი) საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 72835,00 ლარს.

9.6. სადავოს არ წარმოადგენს ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ გ. გ-ძის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული, ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გ-ძე, ე.წ. ზ-ას ტერიტორიაზე მდებარე, 4000 კვ. მიწის ნაკვეთი მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობებით, მოქცეულია კურორტ გ-ს გაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალში, სათხილამურო ტრასის მიმდებარედ.

9.7. დადგენილია, რომ ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გ-ზე ტურიზმისა და ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ ეკონომიკური განვითარების პროგრამის ფარგლებში კომპენსაციის გაცემის ან/და უძრავი ნივთის გამოსყიდვის საკითხების განმხილველი კომისიის მიერ (№09 სხდომის ოქმი) გ. გ-ძის განცხადების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების დროს მიწის ნაკვეთის საკომპენსაციო თანხა დაანგარიშებული იქნა სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2016 წლის 03 ნოემბრის №5006018416 დასკვნის შესაბამისად კერძოდ, 1 კვ. მ 10 ლარი, ხოლო ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ნაგებობების საკომპენსაციო თანხა დაანგარიშებული იქნა, იგივე ექსპერტიზის ბიუროს 2019 წლის 07 მაისის №003050410 დასკვნის შესაბამისად, რომლითაც მიწის ნაკვეთი შეფასებული იყო 624000 ლარად.

9.8. პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2019 წლის 07 მაისის №003050410 დასკვნის შემდგენმა ექსპერტმა ი. გ-ძემ განმარტა: მიწის ნაკვეთის შეფასება მოხდა შედარების მეთოდით. ექსპერტიზის ჩატარების დროისათვის შესაფასებელ მიწის ნაკვეთზე რაიმე სახის შეზღუდვა რეგისტრირებული არ ყოფილა. თუკი შეზღუდვა რეგისტრირებული იქნებოდა, მათ შორის სარეკრეაციო ზონის სტატუსით, შესაძლოა გავლენა მოეხდინა ფასზე, თუმცა რა სახით წინასწარ მისი განსაზღვრა შეუძლებელია. მას შესაძლოა გამოეწვია ფასის ან გაზრდა, ან შემცირება, იმის მიხედვით რა სახის შეზღუდვა იქნებოდა დაწესებული. ნაკვეთის ფასის დადგენა დამოკიდებულია მის მდებარეობაზე, ფორმაზე, ფართზე და ა. ს.

10. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის დისპოზიციიდან გამომდინარე (საკასაციო სასამართლო ამონმებს გადაწყვეტილებას საკასაციო

საჩივრის ფარგლებში. საკასაციო სასამართლოს არ შეუძლია თავისი ინიციატივით შეამოწმოს საპროცესო დარღვევები, გარდა 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტებისა), საკასაციო პალატის შეფასების საგანი იქნება კასატორის შედავებების საფუძვლიანობა, კერძოდ, კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ემყარება კანონდარღვევას, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მნიშვნელოვანი საპროცესო და მატერიალური ნორმების დარღვევით, რამაც გამოიწვია არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა;

11. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო საჩივარი შეიძლება ეფუძნებოდეს მხოლოდ იმას, რომ გადაწყვეტილება კანონის დარღვევითაა გამოტანილი. სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ: არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; არასწორად განმარტა კანონი. საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა მხოლოდ მაშინ შეიძლება, გახდეს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, თუ ამ დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი.

12. განსახილველი დავის ფარგლებში, საკასაციო სასამართლოს მიერ შეფასების საგანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მფლობელობის შეწყვეტის სანაცვლოდ საკომპენსაციო თანხის დაკისრების მართლზომიერება.

13. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საქმეებზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებისა და ზოგადად, მართლმსაჯულების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს, იმ საკითხის სწორად განსაზღვრა, თუ რა სამართლებრივი საფუძველიდან გამომდინარეობს მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა. ამ მიზნით, საქმის განხილველმა სასამართლომ პირველყოფლისა, უნდა დაადგინოს მოთხოვნის მატერიალური საფუძველი, მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმა. მხოლოდ ამის შემდეგ უნდა გამოარკვეოს მოძიებული ნორმის წინაპირობები, მისი აბსტრაქტული შემადგენლობა და შემოაწმოს განხორციელებულია თუ არა განსახილველ საქმეზე ყველა მათგანი. ამ ასპექტში, ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით, სასამართლო შეზღუდულია სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებით: იგი ამოწმებს რომელ კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებზე მიუთითებს მოსარჩელე, ქმნიან თუ არა ისინი დამფუძნებელი ნორმის უკლებლივ ყველა წინამძღვარს. ამის შემდეგ მონშდება, მოპასუხის პოზიცია რამდენად აქარწყლებს წარმოშობილ წინამძღვრებს პროცესუალური და მატერიალური თვალსაზრისით. (იხ. სუსგ. №ას-1091-2022, 23.02.2023წ.).

14. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება შედის სასამართლოს კომპეტენციაში, თუმცა საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულად რეალიზაციის პირობებში.

15. კასატორის პირველი პრეტენზია უკავშირდება იმ გარემოებას, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელიც არის სპეციალური კანონი და რომლის მიზანია, განსაზღვროს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭებისა და ექსპროპრიაციის განხორციელების წესი. კასატორის მოსაზრებით, სადავო შემთხვევაში არ ხორციელდება საკუთრების ჩამორთმევა, მოსარჩელე არ არის ქონების მესაკუთრე. ამასთან, კასატორი აცხადებს, რომ ხულოს მუნიციპალიტეტში კურორტ გ-ძე ტურიზმის განვითარების მიზნით, აჭარის ა/რ მთავრობის 2016 წლის 18 ოქტომბრის №189 განკარგულებით, დამტკიცდა „ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გ-ძე ტურიზმისა და ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიური განვითარების პროგრამა“, რომლის მიზანია აღნიშნულ დასახლებაში ტურიზმისა და ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესების ხელშეწყობა, აგრეთვე ამავე დასახლებებში მიწის ათვისებისა და მისი სამოქალაქო ბრუნვაში მოქცევის ნახაზისება. კასატორის მითითებით, აღნიშნული პროცესი არის ნებაყოფლობითი, რასაც ადასტურებს ამავე პროგრამის მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტი, რომლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობისას გამოვლინდა, რომ წინამდებარე პროგრამის ფარგლებში ოჯახის რომელიმე წევრი წინააღმდეგია პროგრამის ფარგლებში გასაცემი კომპენსაციის მიღებაზე და სამინისტროს მიერ დაწესებულ ვადაში არ მოხდება შეთანხმების მიღწევა, დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება შეწყდება. სწორედ ამ დებულებებზე დაყრდნობით კასატორი ამტკიცებს, რომ, მას არ აქვს ვალდებულება უპირობოდ მიიღოს გადაწყვეტილება პირის მართლზომიერად ან/და თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე კომპენსაციის გაცემის თაობაზე.

16. საკასაციო პალატა, კასატორის ყურადღებას მიაქცევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე. კერძოდ, დადგენილია, რომ მონინალმდეგე მხარემ მიმართა აჭარის ა/რ ფინანსთა სამინისტროს კომლის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის სანაცვლო კომპენსაციის მიღების მიზნით. დადგენილია, რომ მხარეები ვერ შეთანხმდნენ კომპენსაციის ოდენობაზე. ამასთან, მოსარჩელის განცხადების საფუძველზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება არ შეწყვეტილა. კასატორი სადავოდ

არ ხდის იმ გარემოებას, რომ რომ ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გ-ძე, ე-ნ ზ-ას ტერიტორიაზე მდებარე, მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში 4000 კვ. მიწის ნაკვეთი მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობებით, არის გ. გ-ძის კომლის საკუთრება და მოქცეულია კურორტ გ-ს გაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალში.

17. პალატა ყურადღებას გაამახვილებს საქმის მასალებში წარმოდგენილ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 15 იანვრის №892018523648-23 გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც გ. გ-ძეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. უარის თქმის საფუძველი კი გახდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2019 წლის 09 იანვრის №01-01-10/16 მომართვა, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა, ვინაიდან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე აჭარის ა/რ და მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელთა სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე 2017 წლის 12 დეკემბერს გაფორმებული იქნა ხელშეკრულება უფლების დათმობის/სარგებლობის შეწყვეტის და შესაბამისი კომპენსაციის გაცემის შესახებ. საქმის მასალებით კი დასტურდება, რომ მხარეთა შორის ასეთი შეთანხმება მიღწეული არ არის.

18. საკასაციო პალატა, კასატორის ყურადღებას ასევე მიაქცევს „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-8 პუნქტზე, რომლის თანახმად, საკომლო წიგნის ჩანაწერის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირდება მხოლოდ კომლის იმ წევრის (წევრების) საკუთრების/თანასაკუთრების უფლება, რომლის (რომელთა) კომლის წევრობა უტყუარად დასტურდება. ამგვარად, საკომლო ჩანაწერი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს, ხოლო კასატორი მხარე სადავოდ არ ხდის იმ გარემოებას, რომ ხულოს მუნიციპალიტეტის კურორტ გ-ზე, ე-ნ ზ-ას ტერიტორიაზე მდებარე, 4000 კვ. მიწის ნაკვეთი მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობებით, გ. გ-ძის კომლის ქონებაა. საკასაციო პალატის მოსაზრებით ზემოთ აღნიშნული გარემოებები, უპირობოდ იწვევს მოსარჩელის საკუთრების უფლებაში ჩარევას.

19. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის I პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. მე-3 პუნქტის თანახმად, კი აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტი-

ლებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობით. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან.

20. „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ 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 პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

21. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სადავო შემთხვევაში, უძრავი ქონების ჩამორთმევის სანაცვლოდ გადასახდელი კომპენსაციის ოდენობის განსაზღვრა უნდა განხორციელდეს „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს სპეციალური კანონით განსაზღვრული წესითა და პირობებით. ექსპროპრიაციის უფლების (ექსპროპრიაციის უფლება – საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლითა და ამ კანონით განსაზღვრული აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის ერთჯერადი უფლება წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით) მინიჭება ხორციელდება არა დამოუკიდებლად აღებული მინისტრის ბრძანების საფუძველზე – არამედ მინისტრის ბრძანებით და სასამართლოს გადაწყვეტილებით.

22. ექსპროპრიატორი, რომელმაც მიიღო ექსპროპრიაციის უფლება, წინასწარ უთანხმდება ქონების მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიატორი თავისი ხარჯით, დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით აფასებს ქონებას და განსაზღვრავს კომპენსაციის სახით მესაკუთრისათვის გადასაცემ სავარაუდო საკომპენსაციო თანხას ან სხვა ქონებას საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. მესაკუთრე უფლებამოსილია, თავისი ხარჯით ისარგებლოს სხვა დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით. ამასთან, თუ ექსპროპრიატორი და ქონების მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან საკომპენსაციო თანხაზე, იმავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, მაშინ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს სარჩელი შეიტანოს სასამართლოში განსჯადობის მიხედვით, საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი წესით. დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნისა და მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, საექსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ ქონების მესაკუთრისათვის გადასაცემი კომპენსაციის საბოლოო შეფასებას ახორ-

ციელებს სასამართლო (იხ. სუსგ. №ას-1152-2021 31.01.2022წ.)

23. ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ექსპროპრიაციის აუცილებელი შემადგენელი ელემენტია მესაკუთრისთვის სათანადო ანაზღაურების გადახდა. ანაზღაურების ოდენობის სათანადოობა კი, პირველ ყოვლისა, დადგენილ უნდა იქნეს ექსპერტის შეფასების მიხედვით. სწორედ ექსპერტის დასკვნის გათვალისწინებით უნდა შესთავაზოს ექსპროპრიატორმა მესაკუთრეს კომპენსაცია და შეუთანხმდეს მის ოდენობაზე.

24. განსახილველ შემთხვევაში, მოცემული საჩივრის საკასაციო შედეგებას წარმოადგენს ასევე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ პროცესუალურ-სამართლებრივად გამოკვლეული და შეფასებული მტკიცებულებები, კერძოდ ექპერტიზის დასკვნები, რომლებიც კასატორის მოსაზრებით არ იქნა განხილული ობიექტურად.

25. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავოდ არის გამხდარი ის გარემოება, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების მიღებისას არ უნდა ეხელმძღვანელა 2019 წლის 07 მაისის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის №5002837019 დასკვნით, რომლითაც სადავო 1 კვ. მ მიწის ნაკვეთის ღირებულება შეფასდა 156 ლარად, არამედ უნდა ეხელმძღვანელა იმავე ბიუროს მიერ გაცემული 2016 წლის 03 ნოემბრის ექსპერტიზის №5006018416 დასკვნის შესაბამისად, რომლითაც სადავო 1 კვ. მ მიწის ნაკვეთის ღირებულება განისაზღვრა 10 ლარის ოდენობით. აღსანიშნავია, რომ 2019 წლის მდგომარეობით, ექპერტიზის დასკვნაში ხულოს მუნიციპალიტეტში გ-ს უღელტეხილზე (ზ-ა) მდებარე 269,76 კვმ მეტრი შენობა-ნაგებობის (საცხოვრებელი სახლი) საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეფასებულია 72835,00 ლარად, აღნიშნულს კი სადავოდ არ ხდიან მხარეები.

26. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მოპასუხის მიერ წარდგენილი 2016 წლის 03 ნოემბრის ექსპერტიზის №5006018416 დასკვნა მართებულად არ გაიზიარა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ, რადგან უძრავი ქონების შეფასების დოკუმენტი ზოგადი ხასიათისაა, რაც შეეხება 2019 წლის 07 მაისის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის №5002837019 დასკვნას, იგი იძლევა სადავო უძრავი ქონების მახასიათებლების დეტალურ აღწერას. თუმცა, საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს 2019 წლის 07 მაისის №003050410 დასკვნის შემდგენი ექსპერტის, ი. გ-ძის განმარტებაზე: მიწის ნაკვეთის შეფასება მოხდა შედარების მეთოდით. ექსპერტიზის ჩატარების დროისათვის შესაფასებელ მიწის ნაკვეთზე სხვა რაიმე სახის შეზღუდვა თუ არსებობდა, მსგავსი რამ ექსპერტისთვის ცნობილი არ იყო. თუკი შეზღუდვა იქნებოდა, მათ შორის სარეკრეაციო ზონის სტატუსით, შესაძლოა გავლენა მოეხ-

დინა ფასზე, თუმცა რა სახით წინასწარ მისი განსაზღვრა შეუძლებელია. მას შესაძლოა გამოენვია ფასის ან გაზრდა, ან შემცირება, იმის მიხედვით რა სახის შეზღუდვა იქნებოდა დაწესებული.

27. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა შეფასება სათანადოდ მოტივირებული და დამაჯერებელი უნდა იყოს. მტკიცებულებათა შეფასება ეფუძნება შეჯიბრებითობის ფარგლებში მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას და არა – სასამართლოს სუბიექტურ მოსაზრებებს. სასამართლო ობიექტურ სანყისებზე მტკიცებულებათა ყოველმხრივი და სრული გამოკვლევის შედეგად ადგენს მათ იურიდიულ ძალას, კერძოდ, განსაზღვრავს – თუ რა გარემოების დადგენა ან პირიქით, უარყოფაა შესაძლებელი. აქ, უპირველეს ყოვლისა, იგულისხმება მტკიცებულებათა შეფასება მათი უტყუარობის თვალსაზრისით, რისთვისაც საჭიროა ამ მტკიცებულებათა ყოველმხრივი შემოწმება, მათი დაპირისპირება საქმეში არსებულ სხვა მტკიცებულებებთან. მტკიცებულებათა შეფასებას კი პროცედურულად მოჰყვება საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა. სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში (სსსკ-ის 105-ე მუხლი) (სუსგ. №ას-400-2020, 15.02.2022).

28. როგორც პირველი ინსტანციით საქმის განხილვისას გაირკვა, 2019 წლის დასკვნის გაცემისა და უძრავი ნივთის შეფასებისას, ექსპერტს არ ჰქონდა გათვალისწინებული მნიშვნელოვანი გარემოებები (თავად, კასატორის ახსნა-განმარტების თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთი ნაწილი მოქცეულია ლანდშაფტურ-ზონაში, ხოლო ნაწილი ტერიტორიისა – რეკრეაციულ სატრანსპორტო ზონაში (სათხილამურო ტრასის მიმდებარედ), რაც თავის მხრივ გავლენას ახდენს სადავო უძრავი ქონების რეალურ საბაზრო ღირებულებაზე.

29. აქვე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ჩამორთმეული საკუთრების სანაცვლოდ კომპენსაციის სამართლიან კომპენსაციამდე გასათანაბრებელი თანხის განსაზღვრის დროს, მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ქონების არა მარტო არსებული დანიშნულების მიხედვით გამოყენების შესაძლებლობა, არამედ ქონების პოტენციური გამოყენების შესაძლებლობაც, რადგან ნებისმიერ შემთხვევაში ქონების ჩამორთმევა საკუთრების უფლების შეზღუდვას წარმოადგენს და

დაცულია ევროპული კონვენციის №1 დამატებითი ოქმით. (სუსგ №-ას-1133-2019, 30 ივლისი, 2021). ამასთან, აღსანიშნავია, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკის მიხედვით, კომპენსაციის სამართლიანობის შეფასებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს ქონების ჩამორთმევის უფლების სასამართლო წესით მოპოვების დროს არსებული ექსპროპრირებული ქონების საბაზრო ღირებულებით (სუსგ №ას-1349-2019 20.04.2022).

30. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ექსპერტიზის დასკვნა არ არის სრული ან გაურკვეველია, სასამართლოს შეუძლია თავისი ინიციატივით დანიშნოს დამატებითი ექსპერტიზა თუ არსებობს ამ კოდექსის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული პირობები. მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ საკითხზე მოსამართლეს სპეციალური ცოდნა არ გააჩნია, სასამართლოს შეუძლია თავისი ინიციატივით დანიშნოს ექსპერტიზა საქმის განხილვის ნებისმიერ სტადიაზე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული საკითხის განმარტებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს საქმის გადაწყვეტისათვის და მის გარეშე გადაწყვეტილების გამოტანა შეუძლებელია (იხ. სუსგ. საქმეზე №ას524-2022, 2022 წლის 1 ივლისი).

31. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული საპროცესო სამართლის ნორმის მიხედვით, სასამართლო მხოლოდ განსაკუთრებულ და საგამონაკლისო შემთხვევებშია უფლებამოსილი დანიშნოს ექსპერტიზა, ეს ის შემთხვევაა, როდესაც საქმეზე იურიდიული შედეგი მხოლოდ ექსპერტიზის დასკვნის არსებობის შემთხვევაშია იდენტიფიცირებადი. ცხადია, აქ მოიაზრება ობიექტური საჭიროება და არა პროცესის რომელიმე მხარის (მოსარჩელე, მოპასუხე, მე-3 პირი დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით) მხარდაჭერა მათთვის განკუთვნილ მტკიცებით საქმიანობაში. ექსპერტიზის დანიშვნის აუცილებლობა უშუალოდ გამომდინარეობს დავის მომწესრიგებელი მატერიალურსამართლებრივი დანაწესებიდან, ხოლო, ზოგიერთ შემთხვევაში, ექსპერტიზის დანიშვნა განპირობებულია საქმის პროცედურული ასპექტებით (იხ. სუსგ. საქმეზე №ას-719-2021, 04.11.2021 წელი).

32. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დამატებითი ექსპერტიზის დანიშვნის აუცილებლობა უშუალოდ გამომდინარეობს, როგორც დავის მომწესრიგებელი მატერიალურსამართლებრივი დანაწესებიდან, ასევე საპროცესო კანონმდებლობიდან, ვინაიდან მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი, 2019 წლის 07 მაისის №5002837019 ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის საფუძველზეც იგი ითხოვს კომპენსაციის განსაზღვრას, არასრულია. უძრავი ქონების საბაზ-

რო ღირებულების განსაზღვრისას, რომელსაც დაეყრდნო სააპელაციო სასამართლო, არ იქნა გათვალისწინებული სადავო მიწის ნაკვეთის კურორტ გ-ს განაშენიანების რეგულირების არეალში, კერძოდ, ლანდშაფტურ და სატრანსპორტო ფუნქციურ ზონებში მოქცევის ფაქტი; შესაბამისად, არ არის შეფასებული სადავო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენება-არგამოყენების საკითხი). საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დადგენის გარეშე, საკითხის სპეციფიურობის გათვალისწინებით, შეუძლებელია გადაწყვეტილების მიღება.

33. პალატა მიუთითებს, იმის გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოს განსახილველ საქმეზე სრულად არ შეუფასებია შეფიქრებულობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების გათვალისწინებით საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, საკასაციო პალატა სსსკ-ის 412-ე მუხლის თანახმად, მოკლებულია სამართლებრივ შესაძლებლობას, თვითონ მიიღოს საქმეზე გადაწყვეტილება. შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სააპელაციო სასამართლოს, რომელმაც საკასაციო პალატის წინამდებარე განჩინებაში მოცემული მსჯელობების შესაბამისად, უნდა შეამოწმოს მოსარჩელის მოთხოვნის წინაპირობები და საქმეში არსებული მტკიცებულებების ყოველმხრივი კვლევის შედეგად, განსაზღვროს კომპენსაციის ოდენობა.

8. პროცესის ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც განეულება ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმის ხელახლა განხილვისას სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს შემჯამებული გადაწყვეტილების გამოტანისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 412-ე მუხლებით და,

და ა დ გ ი ნ ა:

1. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სა-

მინისტროს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 02 მარტის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6
www.supremecourt.ge