

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

2025, №10

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

2025, №10

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

2025, №10

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

2025, №10

გადაწყვეტილებების შერჩევასა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი
ქეთევან შენგელია

ტექნიკური რედაქტორი
მარიკა მაღალაშვილი

რედაქციის მისამართი:

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

საკიეპელი

1. სამეზობლო სამართალი

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა	4; 24; 42
ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა	86
აუცილებელი გზის დადგენა	108
ელექტრო ენერგიის გატარების თმენის კომპენსაცია	129

2. სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობა

სერვიტუტის ხელშეკრულების გაუქმება	157
---	-----

3. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი

ურთიერთობები	184
--------------------	-----

1. სამეზობლო სამართალი

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-450-2022

07 მარტი, 2024 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

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

დავის საგანი: სესხის, იპოთეკისა და ბინათსარგებლობის შესახებ
ხელშეკრულების შეწყვეტა, უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა, თანხის და-
კისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. 2018 წლის 28 მაისს, ა. გ-მა რ. ს-ძისაგან შეიძინა უძრავი ქონე-
ბა, რომლის მისამართია: ქალაქი ზესტაფონი, ..., ს/კ ...

1.2. უძრავი ქონების შეძენის დროისათვის, უძრავ ქონებაზე რეგის-
ტრირებული იყო იპოთეკის უფლება მ. ჭ-ძის სასარგებლოდ, რომლის
საფუძველსაც მ. ჭ-ძესა და პირვანდელ მესაკუთრეს – რ. ს-ძეს შორის
2018 წლის 29 მარტს გაფორმებული სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარ-
გებლობის ხელშეკრულება წარმოადგენდა. ხელშეკრულების თანახმად,
სესხის ოდენობა შეადგენდა 21870 ლარს, ხოლო სესხის სარგებელი იყო
მოპასუხის უსასყიდლოდ ცხოვრება რ. ს-ძის საკუთრებაში.

1.3. 2018 წლის 28 მაისს დადებული ხელშეკრულებით, ა. გ-მა აიღო
ვალდებულება, 2020 წლის 29 მარტამდე თავად გადაეხადა მოპასუხე
მხარისთვის 2020 წლის 29 მარტის ხელშეკრულებით განსაზღვრული
დავალიანება უძრავი ქონების იპოთეკისგან გასათავისუფლებლად.

1.4. სხვადასხვა დროს მოსარჩელემ მოპასუხეს გადაუხადა განსხვა-
ვებული ოდენობის თანხა, კერძოდ, სანოტარო წესით დამოწმებული
ხელწერილებით მ. ჭ-ძეს სულ მიღებული აქვს 5000 აშშ დოლარი (14658.8
ლარი), ხოლო გადარიცხვების საფუძველზე – 3300 აშშ დოლარი (9783.50
ლარი).

1.5. ვალდებულების შესრულების შემდეგ, მოსარჩელემ მ. ჭ-ძეს მოს-
თხოვა იპოთეკის ხელშეკრულების სანოტარო წესით შეწყვეტა და ქო-
ნების გათავისუფლება, რაზეც მოპასუხემ უარი განაცხადა და დამა-

ტებით მოითხოვა 4000 აშშ დოლარის გადახდა.

1.6. მოპასუხემ უარი განაცხადა ბინის ფაქტობრივ გადაცემაზეც და აქირავებდა მას მესამე პირებზე, რისი უფლებაც, მხარეთა შორის 2018 წლის 29 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულებით, არ ჰქონდა. ა. გ-ის განსჯით, მას ყოველთვიურად ადგებოდა 200 ლარის ზიანი, რადგან შეედლო, გაექირავებინა საკუთარი ფართი და მიეღო შემოსავალი.

2. სასარჩელო მოთხოვნა:

2.1. მოსარჩელემ სარჩელით მიმართა ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვა:

- ვალდებულების შესრულების გამო, შეწყდეს 2018 წლის 29 მარტის სესხის, იპოთეკისა და ბინითსარგებლობის შესახებ ხელშეკრულება (რეესტრის №...) და უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით: ... გათავისუფლდეს მ. ჭ-ძის სასარგებლოდ რეგისტრირებული იპოთეკის უფლებისაგან.

- მოპასუხე მ. ჭ-ძეს მოსარჩელე ა. გ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს 2572 ლარისა და 30 თეთრის გადახდა.

- მოპასუხე მ. ჭ-ძეს მოსარჩელე ა. გ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს 2019 წლის 19 დეკემბრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე დროის მიხედვით, ზიანის ანაზღაურება – 200 ლარი ყოველთვიურად.

- მ. ჭ-ძის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ა. გ-ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქალაქი ზესტაფონში, ...; ს/კ: ... და გამოთავისუფლებული გადაეცეს ა. გ-ს.

- მ. ჭ-ძეს ა. გ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს სასამართლოსა და სასამართლოს გარეშე ხარჯების ანაზღაურება.

2.2. მოსარჩელე მოთხოვნას აფუძნებდა იმ გარემოებაზე, რომ მან მთლიანად შეასრულა 2018 წლის 29 მარტის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, სრულად გადაიხადა სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულებით შეთანხმებული თანხა, თუმცა მოპასუხემ უარი განაცხადა მის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე. მან არ გამოათავისუფლა სადავო უძრავი ქონება და ხელშეკრულების პირობათა დარღვევით აქირავებდა მესამე პირებზე.

3. მოპასუხის პოზიცია:

3.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელეს არ შეუსრულებია 2018 წლის 29 მარტის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. ხელშეკრულებით შეთანხმებული იყო მისთვის 9000 აშშ დოლარის გადაცემა, მაშინ, როდესაც სხვადასხვა დროს მოპასუხისთვის გადახდილი თანხა შეადგენდა მხოლოდ 8000 აშშ დოლარს.

3.2. ამასთან, შესაგებლის თანახმად, ა. გ-ი მოპასუხეს, სახლის გაყიდვაში დახმარების სანაცვლოდ, დაჰპირდა 500 აშშ დოლარის გადახდას, ბინის გაყიდვა მოსარჩელემ გადაიფიქრა, თუმცა მ. ჭ-ძეს განუ-

ლი მომსახურების საფასური აღარ გადაუხადა. გარდა ამისა, მოპასუხის მტკიცებით, მოსარჩელე მას დაჰპირდა, რომ სესხის სახით დარჩენილ 1000 აშშ დოლართან ერთად გადაუხდიდა 200 აშშ დოლარს, რაც ასევე არ შეუსრულებია.

3.3. მოპასუხის განმარტებით, ამ ბინით აღარ სარგებლობს, ვინაიდან აქვს თავისი, თუმცა, ბინის გასაღებს მოსარჩელეს მხოლოდ სესხის თანხის სრულად დაბრუნების შემდეგ გადასცემს.

4. შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა:

4.1. მ. ჭ-ქმ ა. გ-ის მიმართ აღძრა შეგებებული სარჩელი, რომლითაც მოითხოვა მოპასუხე ა. გ-ს მ. ჭ-ქმ-ის სასარგებლოდ დაკისრებოდა 4148.40 ლარის გადახდა და სასამართლოს ან სასამართლოს გარეშე ხარჯების ანაზღაურება.

4.2. შეგებებული სარჩელი ემყარება იმ გარემოებას, რომ მოპასუხემ 2018 წლის 29 მარტის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ შეასრულა (1200 აშშ დოლარის ნაწილში), რაც ეროვნული ვალუტით შეადგენს 4148.40 ლარს ($1200 \times 3.457 = 4148.40$).

5. შეგებებული სარჩელით მოპასუხის პოზიცია:

5.1. მოპასუხემ მიუთითა, რომ 2018 წლის 29 მარტის ხელშეკრულებით, სესხის თანხა განისაზღვრა არა 9000 აშშ დოლარით, არამედ – 21870 ლარით, ყველა სხვა შეთანხმება რ. ს-ქსა და მ. ჭ-ქს შორის უკანონოა და ა. ჭ-ქმ-ისთვის არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგს.

5.2. ა. გ-მა მ. ჭ-ქს გადაურიცხა 24442.3 ლარი, ანუ 2572,3 ლარით მეტი, ვიდრე ხელშეკრულებით განსაზღვრული სესხის თანხა – 21870 ლარი, შესაბამისად, სრულად აქვს შესრულებული ნაკისრი ვალდებულება, რის გამოც შეგებებული სარჩელი მიაჩნდა დაუსაბუთებლად.

6. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

6.1. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით ა. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ.

6.2. ა. გ-ის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, შეწყდა 2018 წლის 29 მარტის სესხის, იპოთეკისა და ბინათსარგებლობის 2018 წლის 29 მარტის №... ხელშეკრულება და უძრავი ქონება (ს/კ №...) გათავისუფლდა მ. ჭ-ქმ-ის სასარგებლოდ რეგისტრირებული იპოთეკის უფლებისაგან. მ. ჭ-ქს ა. გ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 2572,3 ლარის გადახდა. მ. ჭ-ქმ-ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა მოსარჩელე ა. გ-ის კუთვნილი უძრავი ქონება (ს/კ №...) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მოსარჩელისთვის გადაცემის ვალდებულება დადგინდა. ამავდროულად, გადაწყვეტილებით, მ. ჭ-ქს ა. გ-ის სასარგებლოდ, ზიანის ანაზღაურების სახით, დაეკისრა ყოველთვიურად 200 ლარის გადახდა (2020 წლის მაისიდან, გადაწყვეტილების აღსრულებამდე). და-

ნარჩენ ნაწილში ა. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, არ დაკმაყოფილდა მ. ჭ-ძის შეგებებული სარჩელიც.

6.3. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე მ. ჭ-ძემ წარადგინა სააპელაციო საჩივარი, რომლითაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით – სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება.

7. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და საფუძველი:

7.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილებით, მ. ჭ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ.

7.2. გაუქმდა ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ა. გ-ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა ა. გ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე (ს/კ №...) მ. ჭ-ძის სასარგებლოდ რეგისტრირებული იპოთეკა; ამავდროულად გადაწყვეტილებით, მ. ჭ-ძის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და ა. გ-ს, მ. ჭ-ძის სასარგებლოდ დაეკისრა 3457 ლარის გადახდა. აპელანტის სხვა მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდა.

7.3. სააპელაციო პალატის განსჯით, დავის გადაწყვეტის მიზნებისთვის სასამართლოს მიერ გამოსარკვევ საკითხთა წრეს მიეკუთვნებოდა იმის დადგენა, იცოდა, თუ არა, ა. გ-მა, რომ 2018 წლის 29 მარტს, მ. ჭ-ძესთან სანოტარო წესით გაფორმებული სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მასში დაფიქსირებული თანხა – 21870 ლარი რ. ს-ძეს არ გადასცემია და სესხისა და იპოთეკის თაობაზე საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერი არასწორი იყო. ასევე უნდა შეფასებულიყო, გადასცა თუ არა რეალურად, მ. ჭ-ძემ რ. ს-ძეს, 2018 წლის 29 მარტს, მარტივი წერილობითი ფორმით შედგენილ ხელწერილში დაფიქსირებული 9000 აშშ დოლარი. ამასთან, პალატის აზრით, უნდა დადგენილიყო ა. გ-მა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას ივალდებულა თუ არა 2018 წლის 29 მარტს რ. ს-ძის მიერ შედგენილ ხელწერილში აღნიშნული 9000 აშშ დოლარის მ. ჭ-ძისათვის გადახდა და საბოლოოდ უნდა განსაზღვრულიყო მ. ჭ-ძისათვის უცხოური ვალუტით (აშშ დოლარით) თანხის გადახდით, ა. გ-ი ახდენდა 2018 წლის 29 მარტის სანოტარო ხელშეკრულებაში დაფიქსირებულ 21870 ლარის გასტუმრებას, თუ მარტივი წერილობითი ფორმით შედგენილ ხელწერილში აღნიშნულ 9000 აშშ დოლარის გასტუმრებას.

7.4. სააპელაციო პალატამ თავდაპირველი მოსარჩელის მოთხოვნების დამფუძნებელ სამართლებრივ ნორმად განსაზღვრა საქართველოს

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 623-ე, 427-ე, 385-ე, 412-ე, 976.1 მუხლები, ასევე, იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 105-ე მუხლებით, რომლის საფუძველზეც დაასკვნა, რომ ა. გ-მა იცოდა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 2018 წლის 29 მარტის სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მასში დაფიქსირებული თანხა – 21870 ლარი რ. ს-ძეს არ გადასცემია. ასევე, პალატამ მიიჩნია, რომ რ. ს-ძეს 9000 აშშ დოლარი გადაეცა და ა. გ-მა, სწორედ ამ მარტივი ხელწერილით აღებული ვალდებულების შესრულება იკისრა, რის გამოც უძრავი ქონების ნასყიდობის საგნის ღირებულებიდან – 26000 აშშ დოლარიდან, გამყიდველს მხოლოდ 17000 აშშ დოლარი გადაუხადა, ხოლო 9000 აშშ დოლარი მ. ქ-ძის სასარგებლოდ გადასახდელად დაიტოვა.

7.5. სააპელაციო პალატამ მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე, დაასკვნა, რომ ა. გ-მა მ. ქ-ძეს სხვადასხვა დროს ჯამურად 8000 აშშ დოლარი გადაუხადა, თუმცა ეს გადახდა არ ემსახურებოდა 2018 წლის 29 მარტს გაფორმებული სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული 21870 ლარის გასტუმრებას შესაბამისი კურსით, რის გამოც თავდაპირველი მოსარჩელის მიერ ვალდებულება სრულად შესრულებულად ვერ მიიჩნეოდა.

7.6. სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ ვინაიდან სადავო უძრავი ქონება თავდაპირველი მოსარჩელის მხრიდან 9000 აშშ დოლარის სრულად გადახდამდე, უნდა დარჩენილიყო მ. ქ-ძის მფლობელობასა და სარგებლობაში და მას ნაკისრი ვალდებულება სრულად არ აქვს შესრულებული, კერძოდ, გადასახდელად დარჩენილი აქვს 1 000 აშშ დოლარი, ამიტომ მ. ქ-ძე წარმოადგენდა ამ ქონების კეთილსინდისიერ მფლობელს, ამ ნაწილში ა. გ-ის სასარჩელო მოთხოვნა, თანახმად სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლებისა, იყო დაუსაბუთებელი.

7.7. გარდა ამისა, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა თავდაპირველი მოსარჩელის მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, მას ეკისრებოდა რეგისტრირებულ იპოთეკის ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული თანხის – 21870 ლარის, გადახდის ვალდებულება, რაც ჯეროვნად შეასრულა. ამასთან, სააპელაციო პალატამ დაუსაბუთებლად მიიჩნია მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ ა. გ-ს მ. ქ-ძისთვის მეტობით ჰქონდა გადახდილი 2572,3 ლარი, რის გამოც სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნა ამ ნაწილშიც უსაფუძვლოდ მიიჩნია.

7.8. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ა. გ-ის სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრში იპოთეკის რეგისტრაციის ჩანაწერის გაუქმების თაობაზე დასაბუთებული იყო, რადგან ისეთ ვითარებაში, როდესაც დადასტურდა, რომ 2018 წლის 29 მარტის ხელშეკრულებაში დაფიქსირე-

ბული თანხა – 21870 ლარი, კრედიტორ რ. ს-ძეს არ გადასცემია, ადასტურებს, რომ არც მისი დაბრუნების ვალდებულება არ წარმოშობილა, რის გამოც სამოქალაქო კოდექსის 288-ე მუხლიდან გამომდინარე, ამ მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად არსებული იპოთეკაც იყო გაქარწყლებული.

7.9. შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის დასადგენად, სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით და აღნიშნა, რომ 2018 წლის 29 მარტის ხელწერილით მ. ჭ-ძის მიერ რ. ს-ძისათვის გადაცემული 9000 აშშ დოლარი სესხის ნამდვილი ხელშეკრულებით გადაცემულად ვერ ჩაითვლებოდა, რადგან სადავო პერიოდში მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 625-ე მუხლი ფიზიკურ პირზე 100 000 ლარამდე სესხის, ეროვნული ვალუტით გაცემის ვალდებულებას ადგენდა. მიუხედავად აღნიშნულისა, სააპელაციო პალატის განსჯით, შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა დასაბუთებული იყო, ვინაიდან მ. ჭ-ძეს ამ თანხის უკუმოთხოვნის უფლება ჰქონდა უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებით (სამოქალაქო კოდექსის 991-ე და 979.1 მუხლები).

7.10. სააპელაციო პალატის განმარტებით, მ. ჭ-ძის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე თავდაპირველი მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, აღნიშნული გამორიცხავდა ამ ქონების სარგებლობაში ხელშეშლით გამოწვეული ზიანის სახით მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების თაობაზე მოთხოვნის დაკმაყოფილებასაც.

7.11. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი წარადგინა ა. გ-მა, რომლითაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

8. კასატორის მოთხოვნა და საფუძვლები:

8.1. კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო პალატამ მტკიცებულებათა არასაკმარისობის პირობებში დადგენილად მიიჩნია ფაქტები, რომლებსაც დააფუძნა გადაწყვეტილება, გამოიყენა სამართლის ნორმები, რომლებიც არ უნდა გამოეყენებინა სადავო სამართალურთიერთობის მონესრიგებისთვის. სასამართლომ დავა წარმართა იმგვარად, რომ გასცდა როგორც ძირითად სარჩელით, ისე შეგებებული სარჩელით წარდგენილ ფაქტებს და ამ ფაქტების შესაბამის სამართლებრივ საფუძვლებთან მისადაგების პრინციპებს, კერძოდ:

8.2. კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ დაარღვია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის საპროცესო პრინციპები, ვინაიდან არსებითად შეცვალა დავის საგანი. სააპელაციო სასამართლო გასცდა მ. ჭ-ძის სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს და საქმის ფარგლებში

გადაწყვიტა ისეთი საკითხი, რაც შეგებებული სარჩელის ავტორს არ მოუთხოვია. სახელდობრ, სასამართლომ იმსჯელა და დადასტურებულად ცნო 2018 წლის 29 მარტის სესხის, იპოთეკისა და ბინითსარგებლობის №... ხელშეკრულების ბათილობა, ისე რომ ამგვარი მოთხოვნა წარდგენილი არ ყოფილა. პირიქით, შეგებებული სარჩელის ავტორი თავის მოთხოვნას აფუძნებდა აღნიშნულ ხელშეკრულებაზე, განსხვავება მხარეთა პოზიციებში მხოლოდ შესასრულებელი ვალდებულების ვალუტასთან მიმართებით იყო. ვალდებულება უნდა შესრულებულიყო ლარისა თუ დოლარის გადახდით. შესაბამისად, სასამართლო უფლებამოსილი არ იყო, ემსჯელა და შეეფასებინა ამ ხელშეკრულების ნამდვილობა/ბათილობის საკითხები.

8.3. კასატორის მტკიცებით, იმ შემთხვევაში, თუ სასამართლო №... ხელშეკრულების ნამდვილობის საკითხზე არ იმსჯელებდა, იგი უცილობლად დაადგენდა:

- ა. გ-მა მ. ჭ-ძის მიმართ ნაკისრი ვალდებულება შეასრულა სრულად – გადაუხადა 21870 ლარი;

- ა. გ-მა მ. ჭ-ძეს, ნაკისრი ვალდებულების ფარგლებში, 2572,3 ლარით მეტი გადაუხადა.

- ა. გ-ის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკა უნდა შემწყდარიყო ა. გ-ის მიერ მ. ჭ-ძის მიმართ ვალდებულების სრულად შესრულების და არა ხელშეკრულების ბათილად ცნობის გამო;

- მ. ჭ-ძე უკანონოდ ფლობს ბინას, ა. გ-ის მიერ ნაკისრი ვალდებულების სრულად შესრულების შემდეგ (2020 წლის მაისიდან დღემდე) და უნდა აანაზღაუროს ამით მიყენებული ზიანი.

8.4. კასატორი არ იზიარებს სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილად ცნობილ იმ გარემოებას, რომ 2018 წლის 29 მარტის სესხის, იპოთეკისა და ბინითსარგებლობის №... ხელშეკრულებაში სესხის თანხად მიეთითა 21870 ლარი, ხოლო მ. ჭ-ძემ რ. ს-ძეს გადასცა 9000 აშშ დოლარი, შესაბამისად, სესხის თანხა არ გადაცემულა და ამიტომ სესხის ხელშეკრულება არ დადებულა. კასატორის მტკიცებით, გაურკვეველია, რომელ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით დაასკვნა სასამართლომ, რომ მ. ჭ-ძემ რ. ს-ძეს გადასცა არა 21870 ლარი, არამედ – 9000 აშშ დოლარი. კასატორის აზრით, მ. ჭ-ძის მიერ რ. ს-ძისათვის 21870 ლარის გადაცემის ფაქტი დასტურდება №... ხელშეკრულების მე-2 პუნქტით. აღნიშნული ხელშეკრულება ხელმოწერილია მხარეთა მიერ და დადასტურებულია სანოტარო წესით. ამის საპირწონედ მ. ჭ-ძემ წარმოადგინა მხოლოდ მარტივი ფორმით დადებული ხელწერილი და ამ ხელწერილზე ხელმოწერილ რ. ს-ძის ჩვენება. ამასთან, დადგენილია და თავად რ. ს-ძე და მ. ჭ-ძე განმარტავენ, რომ სანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულების დამოწმების დროისათვის 21870 ლარი იყო 9000 აშშ დოლარი,

ანუ გამსესხებელმა გადასცა ეკვივალენტი სხვა ვალუტა მსესხებელ მხარეს. კასატორისთვის ასევე გაუგებარია, როგორ შეიძლება უსაფუძვლოდ გადაცემულად ჩაითვალოს თანხა, რომელიც მოემსახურა მ. ჭ-ძეს ბინით სარგებლობას.

8.5. კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის უგულებელყოფით განმარტა ხელშეკრულების არსებითი პირობები, კერძოდ, სასამართლომ №... ხელშეკრულების არსებითი პირობად მიიჩნია თანხის სხვა ვალუტით გადაცემა. კასატორის განმარტებით, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ მ. ჭ-ძემ რ. ს-ძეს მართლაც გადასცა არა 21870 ლარი, არამედ – 9000 აშშ დოლარი (რაც არ მტკიცდება), ეს ვერ იქნება სესხის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი. ხელშეკრულების არსებითი პირობა სესხის ოდენობაა, რომელიც მე-2 პუნქტით განსაზღვრული იყო, როგორც 21870 ლარი. კასატორის მტკიცებით, 21870 ლარის ნაცვლად 9000 აშშ დოლარის გადაცემა (ასე რომც მომხდარიყო) არსებითად არაფერს შეცვლიდა, რადგან 21870 ლარი და 9000 აშშ დოლარი 2018 წლის 29 მარტის ოფიციალური გაცვლითი კურსით ეკვივალენტური იყო (ამას თავად მ. ჭ-ძე და რ. ს-ძე არ ხდიდნენ სადავოდ). ხელშეკრულების თანახმად, ვალდებულება წარმოშობილი იყო ლარის მიხედვით და, შესაბამისად, თუ მსესხებელი დაეთანხმა ამ ლარის ეკვივალენტური დოლარის მიღებას, მას ეს დოლარი უნდა მიეთვალა და მიითვალა კიდევ, როგორც 21870 ლარის ეკვივალენტური და არა ხელშეკრულების პირობებისგან არსებითად განსხვავებული თანხა.

8.6. კასატორის აზრით, სასამართლომ, შესაბამისი საფუძვლის გარეშე, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 4.14. პუნქტში დაადგინა, რომ თითქოს: ა) ა. გ-მა იცოდა, ს-ძეს არ გადასცემია 21870 ლარი. ბ) რეალურად, ს-ძეს გადაეცა 9000 აშშ დოლარი და ა. გ-მა სწორედ ამ მარტივი ხელწერილით აღებული ვალდებულების შესრულება იკისრა; გ) ა. გ-მა 17000 აშშ დოლარი გადაუხადა ს-ძეს, ხოლო 9000 დაიტოვა ჭანკოტაძისთვის გადასახდელად; დ) ა. გ-ის მიერ 9000 აშშ დოლარის გადახდამდე ბინა რჩებოდა მ. ჭ-ძის სარგებლობაში; ე) ა. გ-მა მ. ჭ-ძეს 9000 დოლარის ანგარიშში გადაუხადა 8000 აშშ დოლარი; ვ) ეს გადახდა არ ემსახურებოდა 2018 წლის 29 მარტს დადებული სესხის, იპოთეკისა და ბინის სარგებლობის ხელშეკრულებაში (№...) დაფიქსირებული 21870 ლარის შესაბამისი კურსით გადახდას.

8.7. კასატორის აზრით, არასწორად დადგენილი ფაქტიდან გამომდინარე, სასამართლომ დაასკვნა, რომ ა. გ-ს ევალებოდა მ. ჭ-ძისთვის არა 21 870 ლარის, არამედ – 9 000 აშშ დოლარის გადახდა და ა. გ-ი თანხებს იხდიდა სწორედ 9 000 აშშ დოლარის ვალდებულებიდან გამომდინარე. კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ უნდა იხელმძღვა-

ნელოს სანოტარო წესით გაფორმებული ხელშეკრულებით. კასატორის მტკიცებით, მხოლოდ ს-ძის ჩვენებით იმ ფაქტის დადასტურება, რომ ა. გ-მა იკისრა მ. ჭ-ძისთვის 9000 აშშ დოლარის გადახდა, უკანონოა, ვინაიდან, სამოქალაქო კოდექსის 624-ე მუხლის თანახმად, ზეპირი ხელშეკრულების დროს მისი ნამდვილობა არ შეიძლება, დადგინდეს მხოლოდ მონმეთა ჩვენებებით. კასატორის აზრით, ეს იმპერატიული ნორმაა და მასში მოცემულია ძალიან მნიშვნელოვანი დანაწესი იმის შესახებ, რომ არ შეიძლება, ზეპირი განცხადებით დადასტურდეს ფულადი ვალდებულების არსებობა. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარეს ყოველთვის შეეძლება ერთი ან მეტი მოწმის მიყვანა სასამართლოში და არარსებული ვალდებულების არსებობის მტკიცება, რაც ჩიხში შეიყვანს მართლმსაჯულებას და დაარღვევს მეორე მხარის უფლებებს. გარდა ამისა, კასატორი განმარტავს, რომ მოწმე ნ. მ-ს არ დაუდასტურებია ა. გ-ის მიერ 9000 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულების აღება და რომც დაედასტურებინა, ავტომატურად ეს დადასტურება შეუსაბამო იქნებოდა სამოქალაქო კოდექსის 624-ე მუხლიდან გამომდინარე. ნ. მ. არ იყო ჩართული ა. გ-ის მიერ რ. ს-ძისგან ბინის ყიდვის პროცესში და არც შეეძლო, რამე სცოდნოდა ნასყიდობის პირობების შესახებ. რაც შეეხება ხელწერილებს, ისინი ეხებოდა ა. გ-ის მიერ გადმოგზავნილ თანხას, აშშ დოლარს.

8.8 ა. გ-ი აცხადებს, რომ იგი მართლაც აგზავნიდა თანხას, აშშ დოლარში, რადგან სხვანაირად ფიზიკურად არ შეეძლო. ა. გ-ი ცხოვრობდა ისრაელში და ხელფასს იღებდა ისრაელის ეროვნულ ვალუტაში (შეკელი), რომელსაც ცვლიდა აშშ დოლარში და აგზავნიდა ამ სახით, რადგან ეს ვალუტა არის საერთაშორისოდ კონვერტირებადი და მისი ყიდვა/გაყიდვა შესაძლებელია როგორც ისრაელის, ისე – საქართველოს ტერიტორიაზე. ლარის ყიდვა ა. გ-ს ისრაელის ტერიტორიაზე ფიზიკურად არ შეეძლო, რადგან ლარი იქ ლეგალურად არ იყიდება, დოლარის გამოგზავნა განპირობებული იყო მხოლოდ ამ მიზეზით.

8.9. კასატორი ამტკიცებს, რომ 2018 წლის 28 მაისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 26 000 აშშ დოლარით, რომელიც მყიდველმა სრულად გადაიხდა. რეალურად, ა. გ-მა იკისრა შეძენილ ქონებაზე არსებული იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის თანხის, 21 870 ლარის, გადახდა. აღნიშნული გამომდინარეობდა მ. ჭ-ძისა და რ. ს-ძის შორის 2018 წლის 29 მარტს დადებული სესხის, იპოთეკისა და ბინის სარგებლობის ხელშეკრულებიდან (№...). სწორედ ამ ხელშეკრულების სესხის თანხის უზრუნველსაყოფად იყო გამოყენებული იპოთეკა და სწორედ ამ იპოთეკისგან ბინის გათავისუფლება იყო ა. გ-ის ინტერესი.

8.10. კასატორის მოსაზრებით, სესხის, იპოთეკისა და ბინის სარგებ-

ლობის შესახებ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება, არცერთი ფორმით არ შეიძლება განსაზღვრულიყო უცხოური ვალუტით, გარდა ლარისა. სასამართლომ მხარეთა შორის დადგენილად მიიჩნია აბსოლუტურად სხვა სამართალურთიერთობა. სანოტარო ხელშეკრულებით განისაზღვრა ლარის დაბრუნების ვალდებულება და თანხის დოლარით გადახდის თაობაზე შეთანხმებას არანაირი სამართლებრივი დატვირთვა არ უნდა ჰქონოდა. მიუხედავად იმისა, რ. ს-ძე ადასტურებს, რომ მიიღო დოლარი, ასევე დამტკიცებულია ხელშეკრულებაში იმდენი ლარის ჩანერა, რამდენიც გადახდის დროისათვის ეკვივალენტი იყო 9000 აშშ დოლარისა, სასამართლომ მაინც ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლისა და ლოგიკის გარეშე დაადგინა ა. გ-ისათვის 9 000 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულების წარმოშობა.

8.11. კასატორი მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დაირღვა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი, რადგან გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 4.15. პუნქტში სასამართლომ მიუთითა იმაზე, რომ ა. გ-მა ვერ შეძლო, წარმოედგინა მ. ჭ-ძის მოთხოვნის გამაქარწყლებელი მტკიცებულებები. მხარის აზრით, მტკიცებულების ტვირთის არასწორმა გადანაწილებამ საქმეზე საბოლოოდ არასწორი შედეგის მიღება გამოიწვია, რადგან სწორედ მ. ჭ-ძეს ეკისრებოდა იმის მტკიცების ტვირთი, რომ ა. გ-ს მის მიმართ 9 000 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულება ჰქონდა.

8.12. კასატორი მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არასწორად არის გამოყენებული სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლი, კერძოდ, სასამართლომ მიუთითა, რომ მ. ჭ-ძეს უფლება აქვს, მოითხოვოს ა. გ-ისგან 9 000 აშშ დოლარიდან 1 000 აშშ დოლარის დაკისრება უსაფუძვლო გამდიდრების ნაწილში. აღნიშნული მსჯელობა დაუსაბუთებელია, რადგან, გაუგებარია, რა უსაფუძვლო გამდიდრებაზეა საუბარი, როდესაც 2018 წლის 28 მაისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით დასტურდება, რომ „ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 26000 აშშ დოლარით, რომელიც მყიდველის მიერ სრულად არის გადახდილი.“ მაშასადამე, ა. გ-მა სრულად გადაიხადა იმ საკუთრების ღირებულება, რომელიც შეიძინა.

8.13. კასატორი განმარტავს, რომ მ. ჭ-ძესა და ა. გ-ს შორის არანაირი სამართალურთიერთობა არ წარმოშობილა და არ ყოფილა გარდა სესხის იპოთეკისა და ბინათსარგებლობის ხელშეკრულიდან გამომდინარე ვალდებულებისა, რომლის გასტუმრების ვალდებულებაც აიღო ა. გ-მა. ა. გ-ს, არასდროს, არცერთი ფორმით არ აუღია მ. ჭ-ძის წინაშე რ. ს-ძეს მიერ ხელწერილით აღებული თანხის დოლარით გადახდის ვალდებულება. ნასყიდობის ხელშეკრულების მონაწილე მხარე მ. ჭ-ძე არ ყოფილა, ის არ ესწრებოდა მოცემული ხელშეკრულების გაფორმებას და არც

რაიმე ფორმით არ გამოუხატავს აღნიშნულ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით თავისი პოზიცია.

8.14. კასატორის მტკიცებით, უსაფუძვლოა სასამართლოს დასკვნა, რომ მ. ჭ-ძეს ჰქონდა ბინის ფლობის უფლება 9000 აშშ დოლარის დაბრუნებამდე. კასატორი უთითებს, რომ მ. ჭ-ძეს ბინათსარგებლობის უფლება წარმოეშვა სწორედ სასამართლოს მიერ ანულირებული სესხის, იპოთეკისა და ბინათსარგებლობის შესახებ ხელშეკრულებით და არა მას და რ. ს-ძეს შორის გაფორმებული მარტივი წერილობითი ხელწერილით. შესაბამისად, კასატორისთვის გაუგებარია, როდესაც სანოტარო წესის დაცვით გაფორმებული ხელშეკრულება ბათილად იქნა მიჩნეული, როგორ შეიძლებოდა მაშინ მ. ჭ-ძის მიერ ბინის ფლობა მართლზომიერად მიჩნეულიყო. კასატორის მოსაზრებით, თუ სასამართლომ დაადგინა, რომ მხარეთა შორის არ წარმოშობილა სესხის, იპოთეკისა და ბინათსარგებლობის ხელშეკრულება, მაშინ გაურკვეველი რჩება, რომელი სამართლებრივი საფუძვლით ჰქონდა მ. ჭ-ძეს უფლება, ესარგებლა უძრავი ქონებით 2018 წლის 29 მარტიდან დღემდე.

9. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი:

9.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 26 აპრილის განჩინებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში დასაშვებობის შესამოწმებლად.

9.2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 17 ნოემბრის განჩინებით, ა. გ-ის საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზებისა და საკასაციო საჩივრის სამართლებრივი დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის საკასაციო განაცხადი ნაწილობრივ დასაბუთებულია და იგი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი არგუმენტაციით:

10. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 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 ფაქტობ-

რივი გარემოებები სავალდებულო საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, კასატორს ნაწილობრივ დასაბუთებული საკასაციო შედავება აქვს წარმოდგენილი.

11. 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).

12. განსახილველ შემთხვევაში, უპირველესად, მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის ტიპი უნდა განისაზღვროს და ამის შემდეგ შეფასდეს მხარეთა უფლება-მოვალეობები. არსებითად მნიშვნელოვანია, სამართლებრივად შეფასდეს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის არსებული გარიგების შინაარსი და მისი სამართლებრივი ბედი, რაც განსხვავებულად განიმარტა და, შესაბამისად, მხარეთათვის მიღებულია განსხვავებული სამართლებრივი შედეგი პირველი და მეორე ინსტანციების სასამართლოებში საქმისწარმოების ეტაპზე.

13. საკასაციო სასამართლომ არაერთ საქმეში განმარტა: „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 პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული 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 ნაწილის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას“ (იხ. სუსგ. საქმე №ას-15-29-1443-2012, №ას-973-1208-04; №ას-664-635-2016).

14. კასატორის უმთავრესი პრეტენზია მიემართება სააპელაციო პალატის მიერ შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპის სავარაუდო დარღვევისკენ, კერძოდ, კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო პალატამ არსებითად შეცვალა დავის საგანი, და გასცდა მ. ჭ-ძის შეგებებული სარჩელის მოთხოვნის ფარგლებს და გადაწყვიტა ისეთი საკითხი, რომელიც შეგებებული სარჩელის ავტორს არ მოუთხოვია. სახელდობრ, სასამართლომ იმსჯელა და დადასტურებულად ცნო 2018 წლის 29 მარტის სესხის, იპოთეკისა და ბინითსარგებლობის №... ხელშეკრულების ბათილობა, ისე რომ, ამგვარი მოთხოვნა წარდგენილი არ ყოფილა.

15. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის ამ პრეტენზიას და განმარტავს, რომ მოპასუხეს (შეგებებული სარჩელის ავტორს) შეეძლო გარიგების ბათილობის, ანუ უფლების დამაბრკოლებელი შესაგებლის წარდგენით მიეთითებინა ისეთ გარემოებებზე, რომლებიც ხელს უშლიდა მოთხოვნის წარმოშობას. თუმცა, ხაზგასასმელია, რომ სასამართლოც ვალდებულია, საკუთარი ინიციატივით გაითვალისწინოს უფლების დამაბრკოლებელი შესაგებელი, თუ საქმის განხილვისას დაადგენს ისეთ ფაქტებს, რომლებიც მიუთითებს მოთხოვნის გამომრიცხველ გარემოებებზე (იხ. სუსგ. საქმე №ას-916-2020, 22.05.2022; საქმე №ას-758-2019, 22.10.2019) შესაბამისად, ცალსახაა, რომ პროცესუალურსამართლებრივი თვალსაზრისით, სააპელაციო პალატამ, საკუთარი ინიციატივით, სწორად იმსჯელა უფლების დამაბრკოლებელი შესაგებლის არსებობაზე და ამ მხრივ, საკასაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია.

16. რაც შეეხება უფლების დამაბრკოლებელი შესაგებლის შინაარსობრივ მხარეს, ანუ იმას, თუ სამართლებრივად რამდენად მართებულად იქნა აღიარებული სესხის ხელშეკრულება გაუფორმებლად, ხოლო იპოთეკა გაქარწყლებულად, საკასაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილად ცნობილ ფაქტობრივ გარემოებებს: უდავოა, რომ 2018 წლის 28 მაისს, ქ. ზესტაფონში, ... მდებარე ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა უძრავი ნივთის მესაკუთრე რ. ს-ძესა და ა. გ-ის მინდობილ პირს – კ. კ-ს შორის. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა – 26000 აშშ დოლარით. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა რ. ს-ძემ განმარტა, რომ გასაყიდი ქონება 2018 წლის 29 მარტის ხელშეკრულების შესაბამისად დატვირთული იყო იპოთეკით, ვინაიდან მას მ. ჭ-ძისგან, სესხის სახით რეალურად მიღებული ჰქონდა 9000 აშშ დოლარი, სესხის სარგებელი იყო მოპასუხის უსასყიდლოდ ცხოვრება ს-ძის საკუთრებაში. მხარეთა განმარტებით, წერილობით დოკუმენტში სესხის – 21 870

ლარის მითითება განაპირობა საკანონმდებლო შეზღუდვამ, რომლითაც სესხის თანხის უცხოური ვალუტით გაცემა შეიზღუდა.

17. მართალია, ამ შეთანხმების არსებობის შესახებ ინფორმაციის ქონას უარყოფს კასატორი, თუმცა საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ მან იცოდა ამ შეთანხმების შესახებ. პალატის აზრით, ეს დასკვნა გამყარებულია არა მხოლოდ პირველი ინსტანციის სასამართლოში გამოკითხული მოწმეთა ჩვენებებით, არამედ თავად კასატორის კონკლუდენტური მოქმედებითაც, როდესაც ა. გ-მა სანივთოსამართლებრივი შეზღუდვისაგან უძრავი ქონების გათავისუფლების მიზნით, მ. ჭ-ძეს დროის სხვადასხვა მონაკვეთში – 2020 წლის 29 მარტამდე, საბანკო გადარიცხვებით გადასცა 3300 აშშ დოლარი, ხოლო წარმომადგენელ მ. მ-ის მეშვეობით, ხელზე გადასცა 5000 აშშ დოლარი. ამ მიმართებით ვერ იქნება გაზიარებული საკასაციო საჩივრის ავტორის მტკიცება, თითქოს დოლარს იხდიდა მხოლოდ იმიტომ, რომ იგი თანხას აგზავნიდა ისრაელიდან და იქ მხოლოდ ამ ვალუტის შეძენა შეეძლო. აღნიშნული არგუმენტი, პალატის მოსაზრებით, დაუსაბუთებელია, ვინაიდან დასტურდება, რომ თანხის ნაწილი, ასევე ქონება გადაფორმდა წარმომადგენლის მეშვეობით, რომელთაც ამგვარი მითითების არსებობის შემთხვევაში – თანხის ეროვნულ ვალუტაში გადაცემა შეეძლო, თუმცა ეს არ გაუკეთებია, რადგან, როგორც ეს სააპელაციო პალატამ მართებულად აღნიშნა, ა. გ-მა იცოდა, 2018 წლის 29 მარტს, მ. ჭ-ძესთან სანოტარო წესით გაფორმებული სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მასში დაფიქსირებული თანხა – 21870 ლარი (არამედ, გადაეცა 9000 დოლარი), რ. ს-ძეს არ გადასცემია და სესხისა და იპოთეკის თაობაზე საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერი არასწორი იყო.

18. საკასაციო პალატის განსჯით, მიუხედავად იმისა, თუ რა მოტივებით იყო განპირობებული მხარეთა შორის 21 870 ლარის სესხის აღებაზე ფიქციურად, ხოლო რეალურად 9000 აშშ დოლარზე შეთანხმება, გასაზიარებელია სასამართლოს ის დასკვნა, რომ სესხის თანხა 21870 ლარი, რ. ს-ძეს არ გადასცემია. უზენაესი სასამართლოს მიერ კარგად დამკვიდრებული ერთგვაროვანი პრაქტიკის თანახმად, სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარეობს დასკვნა, რომ სესხი რეალურ ხელშეკრულებათა რიგს განეკუთვნება, რაც იმას ნიშნავს, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობა არა მხოლოდ მის არსებით პირობებზე მხარეთა შეთანხმებით, არამედ ხელშეკრულების საგნის – გვაროვნული ნივთის მსესხებლისათვის გადაცემის მომენტიდან წარმოიშობა, შესაბამისად, მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებაც, უპირველესად, ხელშეკრულების საგნის გადაცემაა (მდრ: სუსგ №ას-1245-1168-2015, 20.05.2016 წ). სხვა საქმეში საკასაციო სასამართლომ

განმარტა, რომ სესხის ხელშეკრულება ცალმხრივი და რეალური ხელშეკრულებაა, ანუ იგი დადებულია მიიჩნევა და მხარეს დაბრუნების ვალდებულება წარმოეშობა გამსესხებლის მხრიდან ხელშეკრულების საგნის მსესხებლის საკუთრებაში გადაცემის მომენტიდან (შდრ. სუსგ №ას-361-343-2015, 14.12.2015 წ). ამიტომ, პალატა მიიჩნევს, რომ სესხის ხელშეკრულება სააპელაციო პალატის მიერ სამართლებრივი ძალის არმქონედ მართებულად იქნა მიჩნეული.

19. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთოსამართლებრივი საშუალება, არსებითადაა დაკავშირებული უზრუნველყოფილ მოთხოვნასთან, რაც მის აქცესორულობაზე მიუთითებს, შესაბამისად, იპოთეკის ნამდვილობისათვის სავალდებულოა, არსებობდეს ძირითადი მოთხოვნა (სამოქალაქო კოდექსის 153-ე მუხლი). იპოთეკა, როგორც აქცესორული უფლება, დამოკიდებულია ძირითადი ვალდებულების საფუძველზე წარმოშობილი შესრულების მოთხოვნის უფლებაზე, რომლის დარღვევა, შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულება, წარმოშობს იპოთეკის უფლების განხორციელების შესაძლებლობას. იპოთეკის წარმოშობის საფუძველი ყოველთვის არის კანონიერ ძალაში არსებული ხელშეკრულება. ძირითადი (უზრუნველსაყოფი) გარიგების გაუქმება გამორიცხავს იპოთეკის უფლების დადგენის ან განხორციელების შესაძლებლობას (იხ. სუსგ: №ას-1345-2018, 15.03.2019; №ას-558-2021, 26.01.2022; №ას-537-2021, 22.02.2022). განსახილველ შემთხვევაში, ასეთი ძირითადი გარიგებაა, 2018 წლის 29 მარტის სესხის, იპოთეკისა და ბინით-სარგებლობის №... ხელშეკრულება, რომელიც, ხელშეკრულებაში მითითებული თანხის რეალურად გადაცემის თაობაზე ფაქტის დაუდასტურებლობის პირობებში, სააპელაციო პალატამ სრულიად მართებულად მიიჩნია სამართლებრივი ძალის არმქონედ, შესაბამისად, გასაზიარებელია სააპელაციო პალატის ის დასკვნაც, რომ ამ ხელშეკრულებით უზრუნველსაყოფად გამოყენებული აქცესორული უფლება – იპოთეკაც გაქარწყლებულია.

20. რაც შეეხება კასატორის მტკიცებას მის მიერ ვალდებულების სრულად შესრულების შესახებ, საკასაციო პალატის აზრით, არც მისი ეს აპელირებაა სწორი, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 373-ე მუხლი განსაზღვრავს იმ პირთა წრეს, ვის მიმართაც კრედიტორმა უნდა შეასრულოს ვალდებულება. ასეთი, პირველ რიგში, უშუალოდ კრედიტორია. ამასთან, ეს უკანასკნელი არ არის ერთადერთი პირი, რომლის მიმართაც შეიძლება შესრულდეს ვალდებულება. კანონმდებლობაში ზოგადი წესებიდან დაშვებულია გამონაკლისი. მოვალის მიერ ვალდებულება შეიძლება ფაქტობრივად მესამე პირის მიმართაც შესრულდეს. ეს შეიძლება იყოს კრედიტორის მიერ შესრულების მიღებაზე უფლება-

მოსილი პირი ე.წ. შესრულების ფაქტობრივი მიმღები პირი. თუმცა მოვალის მიერ მესამე პირისათვის ვალდებულების შესრულებისას, ასევე, გასათვალისწინებელია კრედიტორის ნება-სურვილი. ამ შემთხვევაში, მოვალე საჭიროებს კრედიტორის თანხმობას. თანხმობა შეიძლება გამოიხატოს შესრულებამდე ან შემდეგ (შესრულების მოწონება). კრედიტორის ნაცვლად შესრულების მიმღები მესამე პირის უფლება-მოსილება შეიძლება, სხვადასხვაგვარად დადგინდეს, მაგალითად, როგორიცაა: წერილობითი საბუთი, რომლითაც დგინდება მესამე პირის ვინაობა; მინდობილობა; სადამფუძნებლო დოკუმენტები (იურიდიული პირების მიმართ) ან გამომდინარეობდეს საქმის გარემოებებიდან (შდრ. სუსგ №ას-1003-924-2017, 01 დეკემბერი, 2017 წელი).

21. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია და საკასაციო საჩივარი საწინააღმდეგო დასაბუთებულ შედავებას არ შეიცავს, რომ მესაკუთრე რ. ს.-ძემ ა. გ.-ს მიჰყიდა იპოთეკით დატვირთული საცხოვრებელი ბინა 26000 აშშ დოლარად იმ პირობით, რომ ა. გ.-ი 9000 აშშ დოლარს დაუბრუნებდა მ. ჭ.-ძეს, რის გამოც ნასყიდობის საფასური 9000 აშშ დოლარით ნაკლები გადასცა გამყიდველს, ამ თანხიდან მ. ჭ.-ძემ კი, მხოლოდ 8000 აშშ დოლარი მიიღო. საკასაციო პალატა მხარეს განუმარტავს, რომ ხსენებული ფაქტობრივი გარემოების საპირისპირო მტკიცების ტვირთი ა. გ.-ის მხარეს იყო, რადგან დამკვიდრებული პრაქტიკის თანახმად, ვალდებულების შესრულების თაობაზე დავის წარმოშობის შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთი მოვალეს აკისრია. მან უნდა დაამტკიცოს, რომ ვალდებულება შეასრულა და ამით ვალდებულება შეწყდა. მოვალეს ესაჭიროება სათანადო მტკიცებულება, რომ შეწყვეტის მიზნით ვალდებულების შესრულების ფაქტი დაამტკიცოს. კრედიტორი ასეთი დოკუმენტის გაცემით ადასტურებს, რომ მან შესრულება მიიღო, ვალდებულება შესრულდა და შეწყვეტილია. პრაქტიკაში ვალდებულების შესრულების ან/და მიღების დამადასტურებელი დოკუმენტის სხვადასხვა სახე არსებობს, როგორიცაა: ქვითარი, მიღება-ჩაბარების აქტი, სალარო გასაწვლის ორდერი, ხელწერილი, საბანკო გადარიცხვის ამონაწერი და სხვა (შდრ: სუსგ №ას-1288-2019, 04 მარტი, 2019 წ., პ.125.). ვალდებულების შესრულების მტკიცების ტვირთი, როგორც საპროცესო, ისე მატერიალურსამართლებრივი თვალსაზრისით, მოვალის ვალდებულებას წარმოადგენს (საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი და სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლი). საკასაციო პალატის აზრით, ვინაიდან ამგვარი დოკუმენტაცია საქმის მასალებში წარმოდგენილი არ არის, ამიტომ, მართებულია სააპელაციო პალატის დასკვნა, რომ ა. გ.-ს ვალდებულება, როგორც ამას თავად აცხადებდა, სრულად არ ჰქონდა შესრულებული, შესაბამისად, ა. გ.-ს მ. ჭ.-ძის სასარგებლოდ 1000 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულება მართებულად დაეკისრა

და ამ ნაწილშიც საკასაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია.

22. გარდა ზემოაღნიშნულისა, საკასაციო საჩივარში შედავებულია არა მხოლოდ 1000 აშშ დოლარის დაკისრების საფუძვლები, არამედ სამართლებრივი დასაბუთებაც, კასატორის აზრით, სააპელაციო პალატამ უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმები უკანონოდ გამოიყენა, რაც გაზიარებული ვერ იქნება. საკასაციო პალატა კასატორის აღნიშნული პრეტენზიის ფარგლებში განმარტავს, რომ მოთხოვნის საფუძვლის განსაზღვრა სასამართლოს პრეროგატივაა და მხარის მიერ სარჩელის დამფუძნებელ ნორმად კანონის ამა თუ იმ დანაწესის მითითება არ არის გადაწყვეტილების მიღების პროცესში სასამართლოსათვის ხელისშემშლელი. სამართალში დამკვიდრებული პრინციპი – „jura novit curia“ (სასამართლომ იცის კანონი) საკასაციო სასამართლოს არაერთ გადაწყვეტილებაშია ასახული (მდრ: სუსგ №ას-1076-996-2017, 19 აპრილი, 2019). იმ სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, რისი მიღწევაც შეგებულ მოსარჩელეს სურდა, კერძოდ, რ. ს-ძის მიერ მარტივი წერილობითი ფორმით შედგენილი ხელწერილიდან გამომდინარე სასესხო ვალდებულების შესრულება და მასში დაფიქსირებული თანხიდან (9000 აშშ დოლარი) გადაუხდელი ნაწილის – 1000 აშშ დოლარის დაბრუნება სამოქალაქო კოდექსის 623-ე (სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს, დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი.), 361-ე (ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას. ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.), 369-ე (იმ პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეუძლია, უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა იგი ვალდებული იყო თავისი ვალდებულება წინასწარ შეესრულებინა) და 991-ე (პირი, რომელიც სხვა პირის ხარჯზე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა სხვა საშუალებითაც, გარდა იმისა, რაც გათვალისწინებულია ამ თავში, მოვალეა, დაუბრუნოს მას მიღებული) მუხლებიდან გამომდინარეობს. როგორც წინამდებარე განჩინებაში უკვე აღინიშნა, სააპელაციო პალატამ დაადგინა და საკასაციო პალატაც იზიარებს მხარეთა შორის სესხის ხელშეკრულების არარსებობის ფაქტს, თუმცა, მეორე მხრივ, დადგენილია და ასევე გაზიარებულია ის გარემოებაც, რომ ა. გ-მა შეძენილი ქონების იპოთეკის უფლებიდან გათავისუფლების საწევლოდ, ივალდებულა 9000 აშშ დოლარის მ. ჭ-ძესთვის გადაცემა, რის გამოც ნასყიდობის საფასური 9000 აშშ დოლარით ნაკლები გადაუხადა გამყიდველს, თუმცა ამ თანხიდან მ. ჭ-ძეს მხოლოდ 8 000 აშშ დოლარი გადასცა (საქმის მასალებით დადასტურებული ოდენობა), რაც

ნიშნავს, რომ კასატორმა 1000 დოლარი სხვის ხარჯზე, უსაფუძვლოდ დაზოგა, ანუ მის გამგებლობაში ეს თანხა უსაფუძვლოდ აღმოჩნდა. ამ პირობებში საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი ამ ნაწილშიც დაუსაბუთებელია და ა. გ-ს მ. ჭ-ძესთვის შეთანხმებული თანხის გადახდა უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 991-ე და 979.1 მუხლების სამართლებრივი საფუძვლით, მართებულად დაეკისრა.

23. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც სააპელაციო სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 54-ე და 625.7 მუხლების საფუძველზე, 2018 წლის 29 მარტის ხელწერილით მ. ჭ-ძის მიერ რ. ს-ძეზე გადაცემული 9000 აშშ დოლარი სესხის ნამდვილი ხელშეკრულებით გადაცემულად არ ჩაითვალა, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ თანმდევი სამართლებრივი შედეგის სახით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ასევე, უნდა მომხდარიყო 2018 წლის 29 მარტის ბათილი ხელშეკრულებით მოპასუხისთვის მინიჭებული ბინითსარგებლობის უფლების გაუქმებაც.

24. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები მიიჩნევა სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქმეზე დადგენილია, რომ ა. გ-ის საკუთრების უფლებაა დარეგისტრირებული №... ს/კოდის უძრავ ქონებაზე, ასევე დადგენილია, რომ მ. ჭ-ძეს ბათილად ცნობილი ხელშეკრულების საფუძველზე მინიჭებული ჰქონდა ბინითსარგებლობის უფლება. ამ მოცემულობის გათვალისწინებით, ვინაიდან ბათილი გარიგება ბათილად მისი დადების მომენტიდან მიიჩნევა და ვერ იქნება რაიმე სამართლებრივი შედეგის წარმოშობის გარანტი, ასევე ვინაიდან მოპასუხემ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, ვერ შეძლო სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის მართლზომიერების სხვა საფუძველი (გარდა ბათილად ცნობილი გარიგებისა) მიიჩნევს, რომ ამ ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნა დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

25. საკასაციო პალატა დასძენს, რომ ქონების კანონიერი მესაკუთრის საკუთრების უფლების ბოჭვის საფუძველს სხვა პირის მიერ სადავო ქონების მართლზომიერი ფლობის ფაქტის დადასტურება წარმოადგენს, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოპასუხის იურიდიულ ინტერესში შემავალი სამართლებრივი შედეგი (სადავო ნივთების ფლობის უფლების შენარჩუნება) მხოლოდ იმ შემთხვევაში მიიღწევა, თუ ის დაამტკიცებს

ქონების მართლზომიერად ფლობას. საკასაციო პალატის განმარტებით, მ. ჭ-ძის მიერ საქმეზე მითითებული გარემოებები, რომელთა თანახმად, თანხის სრულად უკან დაბრუნებამდე მას გააჩნია სხვისი საკუთრების ფლობის უფლება, ქონების მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ არგუმენტაციას არ წარმოადგენს და ამ დავის გადანაცველისათვის სამართლებრივ მნიშვნელობას მოკლებულია. შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძვლიანობის ნაწილში გასაჩივრებული განჩინების მართლზომიერება ასაბუთებს იმ გარემოებას, რომ ბათილად ცნობილი ხელშეკრულების თანმდევ იურიდიულ შედეგს მოსარჩელის სარჩელის იმ ნაწილში დაკმაყოფილება უნდა მოჰყვეს, რომლითაც მ. ჭ-ძის ბინათსარგებლობის უფლების გაუქმება წარმოადგენდა.

26. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, გადანაცვეტილება მიიჩნევა კანონის დარღვევით მიღებულად, რაც მისი გაუქმების საფუძველია, თუ გადანაცვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, ხოლო ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად კი, საკასაციო სასამართლო მიიღებს გადანაცვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადანაცვეტილების 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, რადგან სადავო გარიგების ბათილად ცნობის თანმდევი შედეგი გამოკვეთილია და ბინათსარგებლობის უფლების გაუქმების ყველა წინაპირობა დადასტურებულია, პალატის განსჯით, საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადანაცვეტილება ნაწილობრივ და, ახალი გადანაცვეტილების მიღებით, უნდა დაკმაყოფილდეს ა. გ-ის სასარჩელო მოთხოვნა – მ. ჭ-ძის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდით №...) გამოთხოვისა და გამოთავისუფლებული მდგომარეობაში მოსარჩელისათვის გადაცემის თაობაზე. მიუღებელი ქირის (ზიანის) მონინალმდევე მხარისთვის დაკისრების შესახებ კასატორის მოთხოვნა კი დაუსაბუთებელია, როგორც ეს სააპელაციო პალატამ მართებულად აღნიშნა.

27. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადანაცვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუ-

ჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება, აგრეთვე, სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც განიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას, ხოლო, ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადანაწილებას, შესაბამისად, შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ვინაიდან გასაჩივრებული გადაწყვეტილება შეიცვალა ნაწილობრივ, ამიტომ მ. ჭ-ძეს ა. გ-ის მიმართ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის იმ ნაწილის გადახდა (სულ – 480 ლარი (120 ლარი+160 ლარი+180 ლარი)), რომლითაც სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე, 372-ე, 408-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა ღ ა ნ ე ჯ ი ტ ა :

1. ა. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ა. გ-ის სასარჩელო მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე და ამ ნაწილში ა. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს, მ. ჭ-ძის (პ/ნ ...) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას უძრავი ქონება (მდებარე: ქალაქი ზესტაფონი, ..., ს/კ: ...) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს ა. გ-ს.
3. დანარჩენ ნაწილში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;
4. მ. ჭ-ძეს ა. გ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი – 480 ლარი (120 ლარი+160 ლარი+180 ლარი).
5. გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-981-2023

30 მაისი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა**

**შემადგენლობა: გ. მიქაუტაძე (თავმჯდომარე),
რ. ნადარაია (მომხსენებელი),
ლ. ქორჩიაშვილი**

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მ. ჭ-ძემ (შემდეგში – მოსარჩელე, კასატორი) სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში ც. ზ-ძის (შემდეგში – მოპასუხე, მოწინააღმდეგე მხარე) მიმართ და მოითხოვა მოპასუხე ც. ზ-ძის უკანონო მფლობელობიდან, №195ა ბინის ფართობიდან მიერთებული, მოსარჩელე მ. ჭ-ძის კუთვნილი 11.25 კვ.მ. ფართობის დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის – დ. მ-ის მიერ, 2017 წლის 17 მაისს გაცემული №14 ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად გამოთხოვა და მესაკუთრისთვის გადაცემა, რომლის აღსრულებაც უნდა განხორციელდეს ამავე ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, მ. ჭ-ძის კუთვნილი №170 ბინიდან 11.25 კვ.მ. ფართობის გამოყოფი, თვითნებურად აშენებული კედლების (ტიხრების) აღებით (დანგრევით).

2. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლოს სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით, სარჩელი არ ცნო.

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 04 ივლისის გადაწყვეტილებით, მ. ჭ-ძის სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

3.1. პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. უძრავი ქონება, მდებარე – ქ. თბილისი, ..., კორპუსი 414, სართული 1, არასაცხოვრებელი ფართი №170ა, ფართი: 86.66 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი № ...) საკუთრების უფლებით ირიცხება მ. ჭ-ძის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტია: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 15.02.2016, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

3.1.2. ქ. თბილისის ისნის რაიონის პრეფექტურის 1991 წლის 20 თებერვლის №4-17/1413 განკარგულებით, დაფუძნდა მრავალდარგოვანი მცირე საწარმო „ზ. ვ-ი“, რომელიც განთავსდა ვარკეთილის 3-ში, ... კორპუსის პირველ სართულებზე. აღნიშნული განკარგულების საფუძველზე, საბინაო მეურნეობის სამმართველოს მიერ, 1992 წლის 17 იანვარს, „ზ. ვ-ის“ სახელზე გამოიწერა არასაცხოვრებელი ფართობის აღრიცხვა-განაწილების სამმართველოს № 1644 ორდერი, სადაც მისამართად მითითებულია ვარკეთილი – 3, ... სადარბაზოებს შორის, არასაცხოვრებელი ფართი: 92 კვ.მ. და სარდაფი: 25 კვ.მ.

3.1.3. 1995 წელს, სახელმწიფოს მიერ ერთი პირის საწარმოს „ზ. ვ-ის“ (წარმომადგენელი – გ. ზ-ძე) სახელზე განხორციელდა ვარკეთილის 3-ში, IV მ/რ-ის 414-ე კორპუსში განთავსებული 117 კვ.მ./მათ შორის, 25 კვ.მ. სარდაფის პრივატიზაცია. 1995 წლის 27 ოქტომბერს, ერთი პირის საწარმოს „ზ. ვ-ის“ (წარმომადგენელი – გ. ზ-ძე) სახელზე სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვისა და პრივატიზაციის დეპარტამენტის მიერ, გაიცა №23/27-ბ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

3.1.4. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, გ. ზ-ძის საკუთრებად დარეგისტრირდა 117 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი (ს.კ. ...) მდებარე: ქ. თბილისი, დასახლება ვარკეთილი-3, ...

3.1.5. ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 14 მაისის №4-360 დადგენილებით, დაკმაყოფილდა გ. ზ-ძის თხოვნა და ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის დებულების მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ვარკეთილი-3, ..., გ. ზ-ძის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული 117 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი ჩაირიცხა საცხოვრებელ ფართში.

3.1.6. ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის 2008 წლის 13 ივნისის №5-380 დადგენილებით, დაკმაყოფილდა გ. ზ-ძის თხოვნა და თანახმად ქ. თბილისის მთავრობის 2007 წლის 20 ივლისის № 15.05.402 დადგენილებისა, თბილისის ტერიტორიაზე ქუჩების, პროსპექტების (გამზირების), ხეივნების, გზატკეცილების, შესახვევების, ჩიხების, მოედნების, სკვერების, ბულვარების, მრავალბინიანი სახლების, სადარბაზოებისა და ბინების ნუმერაციის წესის დამტკიცების თაობაზე, მის საკუთრებაში არსებულ ფართობს, მდებარე: ვარკეთილი-3, ... კორპუსი, მიენიჭა 195 „ა“ ბინის ნომერი.

3.1.7. 2008 წლის 9 ივლისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, გ. ზ-ძემ ც. ზ-ძეს საჩუქრის სახით, საკუთრებაში გადასცა უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, დასახლება ვარკეთილი-3, ..., ფართი: 117 კვ.მ. (ს.კ. ...). აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლების შესაბამისი რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო რეესტრში.

3.1.8. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 05 იანვრის №882010927548-09 გადაწყვეტილებით, უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ვარკეთილი-3, ..., ბინა №195ა-ს ქვეშ მდებარე 25 კვ.მ. სარდაფი აღირიცხა ც. ზ-ძის საკუთრებად. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 იანვრის საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ №...-03 გადაწყვეტილების შესაბამისად მომზადებული ამონაწერის თანახმად, ც. ზ-ძის კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ვარკეთილი-3, ... №414-ში მდებარე ბინა, №195„ა“-ს ფართი განისაზღვრა 92 კვ. მეტრით.

3.1.9. 2016 წლის 23 ივნისს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ც. ზ-ძის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ვარკეთილი-3, ... მდებარე ბინა, №195ა, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მარეგისტრირებელი ორგანოს 2016 წლის 27 ივნისის №...-03 გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან ვერ დგინდებოდა, თუ რა კონფიგურაციით განიკარგა არასაცხოვრებელი ფართი სახელმწიფოს მიერ და მისი კონფიგურაცია იდენტიურია, თუ არა აზომვით ნახაზზე დატანილი ფართის კონფიგურაციისა. შესაბამისად, მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო იყო ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვისა და პრივატიზების დეპარტამენტის მიერ გაცემული 27.10.1995 წლის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №23/27-პ-ის საპრივატიზაციო დოკუმენტაციის დედნის ან სათანადო წესით დამოწმებული ასლის სახით და ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემული, სარეგისტრაციო ფართის მდგომარეობის ჩვენებით, სართულგებრივი გეგმის წარდგენა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 ივლისის №...-05 გადაწყვეტილებით, კვლავ შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ც. ზ-ძის განცხადებაზე, ვინაიდან დადგენილ იქნა, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის მთავარი სამმართველოს მიერ გაცემულ №23/27 საკუთრების მოწმობის საპრივატიზაციო დოკუმენტაციაში არ იხსება ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემული სართულგებრივი გეგმის ფრაგმენტი იმ ფართის, რომელზეც გაცემულია აღნიშნული საკუთრების მოწმობა და არ არის შესაძლებელი საკუთრების უფლების ობიექტის იდენტიფიცირება. მარეგისტრირებელი ორგანოს 2016 წლის 22 აგვისტოს №...-09 გადაწყვეტილებით, ისევ შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ც. ზ-ძის განცხადებაზე იმ საფუძველზე, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 აგვისტოს №7/42206 წერილის საფუძველზე, ზედმეტად დაკავებულ ფართზე წარსადგენი იყო საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 სექტემბრის №...-10 გადაწყვეტილებით, ც. ზ-ძის განცხა-

დებაზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ, არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

3.1.10. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 18 იანვრის №... გადაწყვეტილებით, ც. ზ-ძის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. საჩივრის ავტორი ითხოვდა მარეგისტრირებული ორგანოს იმ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას, რომლითაც დაკმაყოფილდა გ. გ-ის 2017 წლის 6 იანვარს წარდგენილი განცხადება და 2017 წლის 6 იანვრის №...-03 გადაწყვეტილებით, ქ. თბილისში, ვარკეთილი-3-ის №414-ში მდებარე ბინა, №195 „ა“-ზე (ს/კ №...) მომზადდა განახლებული ამონაწერი.

3.1.11. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 აგვისტოს №7/42206 წერილის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვისა და პრივატიზების დეპარტამენტის მიერ, 1995 წლის 27 ოქტომბერს გაცემული №23/27-პ საკუთრების მოწმობით განიკარგა არასაცხოვრებელი ფართი, მდებარე: ქ. თბილისი, ვარკეთილი-3, ... №414, საერთო ფართობი 117 კვ.მ, საიდანაც სასარგებლო ფართი შეადგენს 92 კვ. მეტრს. საპრივატიზებო მასალებში დაცული არ არის დაზუსტებული ინფორმაცია, თუ რა კონფიგურაციით გასხვისდა აღნიშნული ფართი.

3.1.12. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 9 აგვისტოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, ც. ზ-ძის სარჩელი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, სადაც მესამე პირად ჩაბმული იყო მ. ჭ-ძე, დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 31 ივლისის №882017609506-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და 2017 წლის 5 სექტემბრის №882017609506-07 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები და დაევალა სააგენტოს საკითხის ხელახლა გამოკვლევის შემდეგ, ც. ზ-ძის 10.07.2017 წ. განცხადებასთან დაკავშირებით, ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 3 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება.

3.2. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მ. ჭ-ძე არ წარმოადგენს ც. ზ-ძის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული, ქ. თბილისში, ვარკეთილის მე-3 დასახლების, ... მდებარე №195 „ა“ 92.00 კვ.მ. ბინის ფართიდან (საკადასტრო კოდი N...) 11.25

კვ.მ. ფართის მესაკუთრეს.

3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

3.3.1. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა სსკ-ის 168-ე, 170-ე, 172-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ რამდენადაც სადავო ფართი წარმოადგენდა არა მოსარჩელის, არამედ მოპასუხის საკუთრების ობიექტს, აღნიშნული თავისთავად გამორიცხავდა ამ ფართის მიმართ, ც. ზ-ძის მფლობელობის არამართლზომიერებას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ შეძლო მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების დადასტურება, რაც გამორიცხავდა სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

4. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელე მ. ჭ-ძემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება.

5. გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:

5.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 02 მაისის განჩინებით, მ. ჭ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 04 ივლისის გადაწყვეტილება.

6. სააპელაციო სასამართლოს განჩინების ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

6.1. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, შესაბამისად, დამატებით ყურადღება აღარ გაამახვილა მათზე და იმსჯელა მხოლოდ სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში შედავებულ არგუმენტებზე.

6.2. სააპელაციო პალატის მითითებით, აპელატმა სადავო უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად, სასამართლოს მიუთითა შემდეგ გარემოებებსა და მტკიცებულებებზე: ა) 2021 წლის 19 თებერვლის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ; ბ) საჯარო რეესტრის ამონაწერი; გ) დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ. მ-ის მიერ, 2017 წლის 17 მაისს გაცემული №14 ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც ექსპერტმა დაასკვნა შემდეგი: „1) წარმოდგენილი მასალებისა და შიდა აზომვითი ნახაზების მიხედვით, მ. ჭ-ძის №170ა ბინის 21,81 კვ.მ. ფართის ოთახის მხრიდან 11,25 კვ.მ. ფართი მიერთებულია ც. ზ-ძის №195„ა“ ბინის 17,89 კვ.მ ოთახის ფართზე. 2) პირვანდელი მდგომარეობის აღსადგენად საჭიროა №170ა ბინის 21,81 კვ.მ ოთახისა და ც. ზ-ძის №195ა ბინის 17,89 კვ.მ ოთახის გამყოფი კედლები (ტიხრები) დანგრეულ იქნას და ოთახებს შორის, გამყოფი კედელი მოენწყოს ისე, როგორც ეს დანართ №1-შია ნაჩვენები“.

6.3. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აპელანტმა დასაშვები და დასაბუთებული სააპელაციო პრეტენზია ვერ წარმოადგინა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი იმ გარემოების გასაქარწყლებლად, რომ საქმის მასალებში არ მოიპოვებოდა მტკიცებულება, რომლითაც უტყუარად დადასტურდებოდა, რომ მოსარჩელე მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან სწორედ იმ საკუთრების გამოთხოვას მოითხოვდა, რომელზეც მისი საკუთრების უფლება იყო რეგისტრირებული, მით უფრო, როდესაც მოპასუხე მოსარჩელის მსგავსად, სადავო ფართის მესაკუთრედ ირიცხებოდა. სააპელაციო საჩივრით შედავებული გარემოებების დადგენის მიზნით, პალატამ ყურადღება გამახვილა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებზე და აღნიშნა, რომ მათი შეფასების შედეგად, აპელანტის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი გარემოება არ დგინდებოდა. კერძოდ, აპელანტის მიერ მითითებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 21 თებერვლის განჩინება ეხებოდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 21 ოქტომბრის სარჩელის უზრუნველყოფაზე უარის თქმის შესახებ განჩინების კანონიერების საკითხის შემოწმებას, რომლითაც სააპელაციო სასამართლოს არც დაუდგენია და ვერც დაადგენდა, რომ მოსარჩელე სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე იყო. სააპელაციო პალატამ მიუთითა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 21 თებერვლის განჩინების 4.7. პუნქტზე სადაც აღნიშნულია შემდეგი: „სარჩელში მითითებული გარემოებების თანახმად: სადავო 11.25 კვ.მ. ფართი ეკუთვნის მოსარჩელეს და რეგისტრირებულია მის საკუთრებად; ამ ფართის მოპასუხე ფლობს, თუმცა საჯარო რეესტრში მის მესაკუთრედ რეგისტრირებული არ არის. მოპასუხემ ფართის საკუთრებად რეგისტრაცია სცადა, მაგრამ ეს მას არ გამოუვიდა“. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 191-ე მუხლზე (სარჩელის უზრუნველყოფა დამოკიდებულია ვარაუდზე, რომ შესაძლოა მოპასუხემ სასარჩელო მოთხოვნებისაგან თავის დაღწევის მიზნით განახორციელოს ისეთი ქმედება, რაც საბოლოოდ შეუძლებელს გახდის მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულებას. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე მსჯელობისას, სასამართლო არ იკვლევს სარჩელის საფუძვლიანობას და მის დასაბუთებულობას, არამედ ხელმძღვანელობს სამართლებრივი დასკვნით, რომ შესაძლოა სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს) და განმარტა, რომ აპელანტის მიერ მითითებული გარემოება, ვერ ადასტურებდა მოსარჩელის საკუთრების უფლებას სადავო ქონებაზე. გარდა ამისა, პალატის განმარტებით, აპელანტმა მიუთითა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან ამონაწერზე, რომლის მი-

ხედვითაც, მის საკუთრებაშია უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ... №414. ფართით 86.66 კვ.მ; ასევე, დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის – დ. მ-ის მიერ, 2017 წლის 17 მაისს გაცემულ №14 ექსპერტიზის დასკვნაზე. ამ არგუმენტთან მიმართებით, სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ როგორც ექსპერტიზის დასკვნიდან ირკვეოდა, მოქალაქე ც. ზ-ის სახელზე არსებული №195 „ა“ ბინის ფართი დღეისათვის შეადგენდა 117 კვ.მ.-ს, ნაცვლად 92 კვ.მ.-ისა, რაც დასტურდებოდა საჯარო რეესტრის №... მონაცემებით. ამასთან, პალატის მითითებით, ექსპერტმა თავად დაადგინა, რომ მოპასუხე უკანონოდ დაეუფლა მოსარჩელის ფართს, თუმცა ექსპერტიზაში მითითებული გარემოების საწინააღმდეგოდ, სასამართლომ მიუთითა საქმეში წარმოდგენილ სამივე ინსტანციის სასამართლოების მიერ, ადმინისტრაციულ საქმეზე დადგენილ იმ გარემოებაზე, რომ „ც. ზ-ძის მიერ 10.07.2018 წელს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ნახაზზე ასახული 117 კვ.მ. ფართი წარმოადგენს ერთ სივრცეში გაერთიანებულ, იზოლირებულ ფართს, რომლის გარშემოწერილობა, 17,89 კვ.მ. ოთახის კვადრატული ნაწილის ჩათვლით, ემთხვევა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ სართულებრივ გეგმაზე დატანილ მე-9, მე-10 ოთახებსა და მე-10 ოთახის გვერდით, უნომრო იზოლირებული ფართის გარშემოწერილობას. ამასთან, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ სართულებრივ გეგმაზე ასახული 2 ოთახის (მე-9 და მე-10) საერთო ფართი აღემატება პრივატიზების მასალაში დაფიქსირებულ არასაცხოვრებელი ფართის (გარდა სარდაფისა) კვადრატულობას“. პალატის მოსაზრებით, საგულისხმო იყო ისიც, რომ თავად მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია №... საკადასტრო კოდზე, 117 კვ.მ. ფართის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების კანონიერება (№..., 07.07.2008 წ.): დადგენილება №4-360, დამონმების თარიღი 14.05.2008წ., ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობა; დადგენილება №5-380, დამონმების თარიღი 13.06.2008წ., ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობა, ხოლო თავის მხრივ, მოპასუხემ სასამართლოს წესით გაასაჩივრა მითითებულ საკადასტრო კოდზე (№8..., 06.01.2017წ.) საჯარო რეესტრის გადანაცვებილება მოპასუხის საკუთრებად 92 კვ.მ. ფართის რეგისტრაციის კანონიერების თაობაზე, თუმცა, დავა მხარეებს შორის ამჟამად დასრულებული არ იყო.

6.4. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი მსჯელობა და მიიჩნია, რომ საქმეში არ იყო მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელეს ეკუთვნოდა სადავო 11.25 კვ.მ.-ის ფართი ან/და, რომ მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 86.66 კვ.მ. ფართი მოიცავდა სადავო 11.25 კვ.მ. ფართსაც.

6.5. ამდენად, პალატის მოსაზრებით, აპელანტის/მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, ვერ დაედებოდა საფუძვლად მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან სადავო ფართის გამოთხოვას, ვინაიდან მოსარჩელე არ წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რაც დასტურდებოდა საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომლის მიმართაც, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებდა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლებოდა სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდებოდა მათი უზუსტობა. ამასთან, პალატამ აღნიშნა, რომ იმ პირობებში, როდესაც უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის დადგენილი კრიტერიუმების პირველივე ელემენტი – მოსარჩელის მესაკუთრეობა არ იყო სახეზე, ვინდუცაციური სარჩელის დაკმაყოფილების სხვა აუცილებელი პირობის კვლევა, აღარ წარმოადგენდა აუცილებლობას. გარდა ამისა, პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმის ფაქტობრივი გარემოებები გამოკვლეული იყო სათანადო წესით და მართებულად იყო შეფასებული ყველა მტკიცებულება.

7. სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. ჭ-ძემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 31 ივლისის განჩინებით, წარმოებაში იქნა მიღებული მ. ჭ-ძის საკასაციო საჩივარი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის შესამოწმებლად.

9. საკასაციო მოთხოვნის ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

9.1. კასატორის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად ჩამოაყალიბა სასარჩელო მოთხოვნა და არასწორად მიუთითა, რომ მოსარჩელე სადავო 11,25 კვ.მ. ფართის დაბრუნებას ითხოვს ც. ზ-ძის სახელზე რიცხული, რეგისტრირებული 92,00 კვ.მ. ფართიდან. სააპელაციო პალატამ მიუთითა რა აღნიშნულზე, დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ მ. ჭ-ძე არ წარმოადგენდა ც. ზ-ძის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული 92,00 კვ.მ. ბინის ფართიდან 11,25 კვ.მ. ფართის მესაკუთრეს. ამით სასამართლომ დავის საგანი (11,25 კვ.მ. ფართი) გამიზნულად გამოაცხადა ც. ზ-ძის სახელზე რიცხული 92,00 კვ.მ. ფართში არსებულად და ხელოვნური საფუძველი შექმნა, რომ სადავო ფართი ც. ზ-ძის №195 „ა“ ბინის ფართის შემადგენელ ნაწილად გამოეცხადებინა. კასატორი მიიჩნევს, რომ სასარჩელო მოთხოვნის თვითნებური შეცვლით, პირველი ინსტანციის სასამარ-

თლომ უხეშად დაარღვია სსსკ-ის მე-3 მუხლით დადგენილი დისპოზიციურობის პრინციპი, ხოლო, სააპელაციო პალატამ კანონის ეს დარღვევა მსჯელობისა და შეფასების გარეშე დატოვა. აღნიშნულმა დარღვევამ კი, განაპირობა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

9.2. კასატორის განმარტებით, სააპელაციო პალატა ვერ უთითებს, კონკრეტულად რომელი გადაწყვეტილებითაა დადგენილი ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მ. ჭ-ძის მიერ სადაოდ გამხდარი ფართი (11,25 კვ.მ.) წარმოადგენს ც. ზ-ძის კუთვნილი ფართის – 117 კვ.მ.-ის (92+25) შემადგენელ ნაწილს და, რომ სადაოდ გამხდარ ფართზე დასტურდება მოპასუხის საკუთრების უფლება.

9.3. კასატორის მითითებით, სააპელაციო პალატამ სათანადო შეფასება არ მისცა იმ ფაქტს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სადავო ფართი (11,25 კვ.მ.) მიიჩნია მოპასუხე ც. ზ-ძის სახელზე რეგისტრირებული 92,00 კვ.მ. ფართის შემადგენელ ნაწილად იმ პირობებში, როცა უზრუნველყოფის ღონისძიების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 21 ოქტომბრის განჩინებაში სასამართლოს მითითებული აქვს, რომ ც. ზ-ძის სახელზე რეგისტრირებული 92,00 კვ.მ. ფართში არ შედის სადაო 11,25 კვ.მ. ფართი, რომ უზრუნველყოფის ღონისძიება პირდაპირ კავშირში არ არის დავის საგანთან და, რომ თუ კი ც. ზ-ძე გაასხვისებს ან უფლებრივად დატვირთავს მის საკუთრებად რიცხულ 92,00 კვ.მ. ფართის ბინას, რომელშიც არ შედის 11,25 კვ.მ. სადაო ფართი, ეს გავლენას ვერ მოახდენს მოსარჩელის სასარგებლოდ მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულებაზე, რადგანაც ვინც არ უნდა გახდეს ამ ბინის მესაკუთრე მოსარჩელეს ყველასგან შეეძლება მისი აბსოლუტური უფლების დაცვა – გამოითხოვოს მისი საკუთრება უკანონო მფლობელობიდან. თავის მხრივ, ამავე საკითხზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ 2021 წლის 19 თებერვლის განჩინებაში მიუთითა, რომ იგი ეთანხმებოდა საქალაქო საქართველოს განჩინებას და აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი უზრუნველყოფის ღონისძიება დავის საგანთან კავშირში არ იყო, რომ საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების თანახმად, სადავო 11,25 კვ.მ. ფართი – ეკუთვნოდა მოსარჩელე მ. ჭ-ძეს და რეგისტრირებული იყო მის საკუთრებად. ამ ფართს მართალია მოპასუხე ც. ზ-ძე ფლობდა, თუმცა საჯარო რეესტრში მის მესაკუთრედ რეგისტრირებული არ იყო. ც. ზ-ძემ სცადა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თუმცა სააგენტოს გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რადგან მან სათანადო დოკუმენტაცია ვერ წარადგინა. კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატას ერთობლიობაში არ შეუფასებია

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 21 ოქტომბრისა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 19 თებერვლის განჩინებები.

9.4. კასატორის მითითებით, სადავო ფართზე მოსარჩელე მ. ჭ-ძის საკუთრების უფლება დასტურდება ადმინისტრაციულ საქმეზე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 09 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2021 წლის 13 ივლისის განჩინებითა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 09 თებერვლის განჩინებით, რომლებითაც სარწმუნოდაა დადგენილი, რომ სადავო ფართი მ. ჭ-ძის სახელზე რეგისტრირებული ბინის ფართის (86,77 კვ.მ.) შემადგენელი ნაწილია, რომელიც თვითნებურად აქვს დაკავებული ც. ზ-ძეს.

9.5. კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატა გვერდს უვლის და შეფასებას არ აძლევს იმ გარემოებას, რომ ადმინისტრაციულ საქმეზე მიღებული ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებების გარდა, სადავო ფართზე მოსარჩელე მ. ჭ-ძის საკუთრების უფლება დასტურდება ასევე, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ვარკეთილი 3, ... მდებარე 86,66 კვ.მ. ბინის ფართზე 2016 წლის 17 თებერვლის სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით, დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის 2017 წლის 17 მაისის დასკვნით, სადაც აღნიშნულია, რომ წარდგენილი მასალებისა და შიდა აზომვითი ნახაზების მიხედვით – მ. ჭ-ძის №170ა ბინის 21,81 კვ.მ. ფართის ოთახის მხრიდან, 11,25 კვ.მ. ფართი მიერთებულია ც. ზ-ძის №19 და ბინის 17,89 კვ.მ. ოთახის ფართზე. კასატორის მითითებით, საქმეში დაცული ორივე ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, მ. ჭ-ძის კუთვნილი ბინის ფართი შემცირებულია 11,25 კვ.მ. მეტრით.

9.6. კასატორის მითითებით, სააპელაციო პალატის მითითება მასზედ, რომ „მოსარჩელე მ. ჭ-ძე მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან სწორედ იმ საკუთრების გამოთხოვას მოითხოვს რომელზეც მისი საკუთრების უფლებაა რეგისტრირებული, მით უფრო, როდესაც მოპასუხე მოსარჩელის მსგავსად სადაო ფართის მესაკუთრედ ირიცხება“, წარმოადგენს სადავო ფართზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებას, რაც ჭეშმარიტებაა.

9.7. კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებულ განჩინებაში აღნიშნულია, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელე მ. ჭ-ძის სახელზე აღრიცხული 86,66 კვ.მ. ბინის ფართი მოიცავს სადაო 11,25 კვ. ფართს, რაც თითქოსდა საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომლის მიმართ, პალატის მოსაზრებით, მოქმედებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 321-ე მუხლით გათვალისწინებული უტ-

ყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. კასატორი მიიჩნევს, რომ დასახელებული მუხლის გამოყენება უსწორია, რამეთუ იგი ამ საკითხებს არ ეხება და არ აწერსრიგებს. რაც შეეხება მოსარჩელის კუთვნილ 86,66 კვ.მ. ბინას, სადაო ფართი, რომ ამ ბინის ფართის შემადგენელი ნაწილია, აღნიშნული კასატორის მითითებით დადგენილია საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნებით, რომლებიც გაზიარებულია ადმინისტრაციულ საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილებებით.

9.8. გარდა ამისა, კასატორი განმარტავს, რომ სააპელაციო პალატამ განჩინებაში იმსჯელა იმ საკითხებზე და მტკიცებულებებზე, რომლებიც მოპასუხემ წარუდგინა, მაგრამ მოსარჩელისთვის არ გადმოუცია და არც გამოუგზავნია. პროცესზე მათი მტკიცებულების სახით დასაშვებობაზე პალატას არ უმსჯელია. კასატორი მიუთითებს განჩინების იმ ნაწილზე, სადაც აღნიშნულია, რომ მოპასუხემ სასამართლო წესით გაასაჩივრა საკადასტრო კოდექსი (...) 06.01.2017 წლის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება მოპასუხის საკუთრებად 92 კვ.მ. ფართის რეგისტრაციის კანონიერებაზე და რომ დავა მხარეებს შორის ამჟამად დასრულებული არ არის. ასევე, მითითებულია ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე, რომელიც პალატის განმარტებით, კანონიერ ძალაში არ არის შესული. კასატორი მიიჩნევს, რომ ამით, სააპელაციო პალატა გასცდა სააპელაციო საჩივრის ფარგლებს, რის გამოც უხეშად დაარღვია სსსკ-ის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები, ასევე, სსსკ-ის 380-ე-382-ე მუხლების მოთხოვნები.

9.9. საბოლოო ჯამში, კასატორი მიიჩნევს, რომ ზემოთ აღნიშნული საქმის მასალებით უტყუარადაა დადგენილი, რომ სადაო ფართის მე-საკუთრე მოსარჩელე მ. ჭ-ძეა, ხოლო ამ ფართის უკანონო მფლობელი და მოსარგებლე კი, მოპასუხე ც. ზ-ძე, რომელსაც არ აქვს სადაო ფართის ფლობის უფლება. ასეთ პირობებში კი, სადაო ფართის გამოთხოვაზე მოსარჩელე მ. ჭ-ძის სარჩელი შეესაბამება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლების მოთხოვნებს. მესაკუთრის მიერ მოპასუხისადმი წაყენებულია დასაბუთებული პრეტენზია – რაც იმავე კოდექსის 168-ე მუხლის შესაბამისად, ნივთის მფლობელობის შეწყვეტის საფუძველია.

10. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2024 წლის 27 მარტის განჩინებით, სამოქალაქო საქმეზე №ას-981-2023 მ. ჭ-ძის სარჩელის გამო, ც. ზ-ძის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე, ც. ზ-ძის უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა შ. ზ-ძე პ/ნ...

11. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2024 წლის 24 მაისის განჩინებით, მ. ჭ-ძის საკასაციო საჩივარი

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ე“ ქ/პუნქტის საფუძველზე, ცნობილ იქნა დასაშვებად.

სამოტივაციო ნაწილი:

12. საკასაციო პალატამ შეისწავლა წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლები, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთება და მიაჩნია, რომ კასატორმა წარმოადგინა ნაწილობრივ დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება); შესაბამისად, გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

13. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადანყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადანყვეტილებებსა 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.

14. პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საქმეებზე დასაბუთებული გადანყვეტილების მიღებისა და ზოგადად, მართლმსაჯულების განხორციელების უზინარეს საფუძველს წარმოადგენს იმის სწორად განსაზღვრა, თუ რა სამართლებრივი საფუძვლიდან გამომდინარეობს მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა. ამ მიზნით, საქმის განმხილველმა სასამართლომ უპირველესყოვლისა, უნდა დაადგინოს მოთხოვნის მატერიალური საფუძველი (მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმა). მხოლოდ ამის შემდეგ უნდა გამოარკვიოს მოძიებული ნორმის წინაპირობები, მისი აბსტრაქტული შემადგენლობა და შეამოწმოს 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 ისი-

ნი დამფუძნებელი ნორმის უკლებლივ ყველა წანამძღვარს, ხოლო, ამის შემდეგ მოწმდება, მოპასუხის პოზიცია რამდენად აქარწყლებს წარმოშობილ წანამძღვრებს (პროცესუალური და მატერიალური თვალსაზრისით) (იხ. სუსგ №ას-53-49-2017, 07 აპრილი 2017 წელი).

15. განსახილველ შემთხვევაში, სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს რა, უძრავი ნივთის ვინდიცირება, სააპელაციო სასამართლომ სწორად მოიძია მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმები – სამოქალაქო კოდექსის 170.1 (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) და 172.1 (მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება) მუხლები, რომელთა ფარგლებშიც არამფლობელ მესაკუთრეს უფლება აქვს გამოითხოვოს საკუთრების ობიექტი სხვა პირის მფლობელობიდან, რისთვისაც უნდა არსებობდეს შესაბამისი წინაპირობები (ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება), თუმცა, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ არასწორად გაიზიარა ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი, შესაბამისი სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ფაქტობრივი და სამართლებრივი მსჯელობა.

16. ამ მიმართებით, საკასაციო პალატა პირველ რიგში აღნიშნავს, რომ წარმოდგენილი ვინდიკაციური სარჩელით, მ. ჭ-ძე ითხოვს მოპასუხე ც. ზ-ძის (ამჟამად მისი უფლებამონაცვლე შ. ზ-ძისგან) უკანონო მფობელობიდან, ამ უკანასკნელის კუთვნილ №195„ა“ ბინის ფართთან მიერთებული, 11.25 კვ.მ.-ის ფართის გამოთხოვას სასამართლო ექსპერტის – დ. მ-ის მიერ, 2017 წლის 17 მაისს გაცემული №14 ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად. სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად კი, მოსარჩელე იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე მიუთითებს, რომ ქ. თბილისში, ვარკეთილი 3-ის ... კორპუსში, მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხება 86.66 კვ.მ.-ის მქონე №170„ა“ არასაცხოვრებელი ფართი (ს/კ №...), ხოლო, მოპასუხის სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხება 117 კვ.მ.-ის მქონე №195„ა“ არასაცხოვრებელი ფართი (ს/კ №...), რომელიც შედგება მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხული ფართის მოსაზღვრედ, პირველ სართულზე მდებარე 92 კვ.მ. სასარგებლო ფართისგან და ამ სასარგებლო ფართის ქვეშ მდებარე, 25 კვ.მ. ფართის მქონე სარდაფისგან. მოსარჩელის განმარტებით, აღნიშნული

ორივე ფართის პრივატიზება განხორციელდა ერთიანი, 117 კვ.მ. ფართის მქონე ბინის სახით, რომელსაც მიენიჭა ერთიანი საკადასტრო კოდი, თუმცა მოგვიანებით, 25 კვ.მ. ფართის მქონე სარდაფი კვლავ გამოეყო 117 კვ.მ. ფართის მქონე ბინას და დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა ცალკე უფლების ობიექტად, რის შედეგადაც №195 „ა“ ბინის ფართი შემცირდა 92 კვ.მ.-მდე. მოსარჩელის მითითებითვე, სარდაფის გამოყოფის შემდგომ, მოპასუხე ც. ზ-ძემ, გამოყოფილი სარდაფი ჩაანაცვლა ამავე მოცულობის თვითნებურად დაკავებული ფართით; კერძოდ, კორპუსის პირველ სართულზე, მოპასუხის კუთვნილი ფართის მოსაზღვრედ მდებარე, მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული №170 „ა“ არასაცხოვრებელი ფართიდან (86.66 კვ.მ.), 11.25 კვ.მ.-ის ფართი და სახელმწიფოს კუთვნილი 13,75 კვ.მ. ფართი (თავისუფალი უნომრო ოთახი) მიუერთა ამავე კორპუსის პირველ სართულზე მდებარე თავის კუთვნილ სასარგებლო ფართს (92 კვ.მ.-ს), რის შედეგადაც, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართის ოდენობა შემცირდა 75.41 კვ.მ.-მდე, ხოლო თავის მხრივ, მოპასუხის საკუთრებაში არსებული ფართის ოდენობა, სარდაფის გარეშე, კვლავ 117 კვ.მ.-ით განისაზღვრა.

17. სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების ფარგლებში, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების საკვლევ გარემოებას წარმოადგენდა იმ გარემოების დადგენა, მოპასუხე ც. ზ-ძე, მის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული 92 კვ.მ. სასარგებლო ფართისა და 25 კვ.მ. ფართის მქონე სარდაფის გარდა, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ფლობს თუ არა მოსარჩელის კუთვნილი ფართის (86.66 კვ.მ.) ნაწილს – სადავო 11.25 კვ.მ. ფართს. ნაცვლად ამისა, პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, ხოლო სააპელაციო პალატამ გაიზიარა ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოება მასზედ, რომ „მ. ჭ-ძე არ წარმოადგენს ც. ზ-ძის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული, ქ. თბილისში, ვარკეთილის მე-3 დასახლების, მე-4 მ/რ-ის, კორპ. №414-ში მდებარე №195 „ა“ 92.00 კვ.მ. ბინის ფართიდან (საკადასტრო კოდი №...) 11.25 კვ.მ. ფართის მესაკუთრეს“, რაც წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში, სადავო არ გამხდარა, რამეთუ მ. ჭ-ძე სადავო ფართის დაბრუნებას ითხოვს არა იმ მოტივით, რომ ც. ზ-ძის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული 92 კვ.მ. სასარგებლო ფართი მოიცავს მის კუთვნილ 11.25 კვ.მ.-ს, არამედ იმ მოტივით, რომ ც. ზ-ძე მის სახელზე რეგისტრირებული 92 კვ.მ. სასარგებლო ფართისა და 25 კვ.მ. ფართის მქონე სარდაფის გარდა, დამატებით ფლობს 25 კვ.მ.-ის ფართს, რომელიც მიერთებულია მოპასუხის კუთვნილ 92 კვ.მ. სასარგებლო ფართზე და

შედგება მოსარჩელის კუთვნილი 11.25 კვ.მ. და სახელმწიფოს კუთვნილი 13.75 კვ.მ. ფართებისაგან.

18. ნიშანდობლივია, რომ ზემოაღნიშნულ აბზაცში მითითებული სადავო ფაქტობრივი გარემოება („მ. ჭ-ძე არ წარმოადგენს ც. ზ-ძის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული, ქ. თბილისში, ვარკეთილის მე-3 დასახლების, ... მდებარე №195 „ა“ 92.00 კვ.მ. ბინის ფართიდან (საკადასტრო კოდი №0...) 11.25 კვ.მ. ფართის მესაკუთრეს“) პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ იქნა №3/8164-17 ადმინისტრაციულ საქმეზე (რომელშიც მოსარჩელე ც. ზ-ძე მოითხოვდა შიდა აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ვარკეთილი-3, ... მდებარე ბინა, №195ა-ის ფართის ცვლილებას, კერძოდ, 92 კვ.მეტრის ნაცვლად 117 კვ. მეტრის რეგისტრაციას), სამივე ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების საფუძველზე, რომელთა მიხედვით, თითქოსდა პრეიუდიციულად დასტურდებოდა ფაქტობრივი გარემოება მასზედ, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი ფართი წარმოადგენდა ც. ზ-ძის კუთვნილი ფართის შემადგენელ ნაწილს (117 კვ.მ (92+25)), რის გამოც, სასამართლომ სადავო ფართის მიმართ მოსარჩელის უფლების დადგენის მიზნით, აღარ გამოიკვლია საქმეში წარმოდგენილი სხვა მტკიცებულებები. მითითებული მსჯელობა სრულად გაიზიარა სააპელაციო პალატამ.

19. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებისა და მის საფუძველად მითითებული მოტივაციის ფარგლებში, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ბუნდოვანია და დაზუსტებას საჭიროებს არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოება – მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი ფართი (11.25 კვ.მ.) ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა მოპასუხის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული 92 კვ.მ. სასარგებლო ფართის შემადგენელ ნაწილად მიიჩნიეს; სასარგებლო ფართისა (92 კვ.მ.) და სარდაფისაგან (25 კვ.მ.) შემდგარი მთლიანი ფართის (117 კვ.მ.) შემადგენელ ნაწილად მიიჩნიეს, თუ მოსარჩელის მითითებისამებრ, უშუალოდ პირველ სართულზე მდებარე, მოპასუხის კუთვნილი 92 კვ.მ. სასარგებლო ფართის და მასზე მიერთებული სადავო 11.25 კვ.მ.-ისა და სახელმწიფოს კუთვნილი 13.75 კვ.მ.-ის ფართების (117 კვ.მ.) შემადგენელ ნაწილად. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოება ბუნდოვანია მით უფრო იმ პირობებში, რომ სააპელაციო პალატის დასკვნა სადავოდ გამხდარი ფართის ც. ზ-ძის კუთვნილი ფართის შემადგენელ ნაწილად (117 კვ.მ (92+25)) მიჩნევის თაობაზე, არ გამომდინარეობს დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოების საფუძველად მითითებულ ადმინისტრაციულ საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილებებიდან, რამეთუ ამ ადმინისტრაციულ საქმეზე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ და-

ადგინა, ხოლო, ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა გაიზიარეს დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოება მასზედ, რომ ც. ზ-ძის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ქონების შიდა აზომვითი ნახაზი ზედდებაში მოდიოდა მ. ჭ-ძის კუთვნილი უძრავი ქონების ნაწილთან. ამავე გადაწყვეტილებაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ მიუთითა, რომ აღნიშნული ნაწილი მოიცავდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ბინის შიდა აზომვით ნახაზზე 17,89 კვ.მ. ოთახის გაგრძელებაზე ასახულ შენობის მართკუთხა ნაწილს, რომელიც მოიცავდა (ზედდებაში იყო) მ. ჭ-ძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პირველადი რეგისტრაციის დროს მომზადებულ სართულებრივი გეგმის ნაწილთან, კერძოდ, აღნიშნულ გეგმაზე ასახული №1 ოთახის ნაწილთან, ფასადის მხარეს. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მითითებით, აღნიშნული ოთახის სადავო ნაწილი ასევე ასახული იყო ექსპერტიზის დასკვნების დანართში ასახულ ნახაზებზე, თუმცა ც. ზ-ძის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ შეიცავდა ფართის ამ ნაწილზე საკუთრების უფლების დამდგენ რაიმე დოკუმენტს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ც. ზ-ძის მიერ წარდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 31 მაისს გაცემული ექსპერტიზის №003663918 დასკვნის ის პუნქტი, რომელიც გამოთქვამდა ვარაუდს მ. ჭ-ძის ფართში განხორციელებული რეკონსტრუქციის გამო, ტიხრების გადანაცვლებით მ. ჭ-ძის კუთვნილი უძრავი ქონების რეგისტრირებული 86,66 კვ.მ.-ის შემცირების თაობაზე, სასამართლომ არ გაიზიარა და საქმეში დაცული შიდა აზომვითი ნახაზების ურთიერთშედარებით, უტყუარად დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მ. ჭ-ძის საკუთრებაში არსებული ფართის ერთ-ერთი ოთახის ნაწილს მოიცავდა ც. ზ-ძის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართის ნაწილი. აქვე, სასამართლომ ხაზგასმით აღნიშნა, რომ ერთ სივრცეში გაერთიანებული, იზოლირებული ფართის სხვა ფართის მესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე რეგისტრაციის წესი, რასაკვირველია, არ გულისხმობდა უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებში შეჭრას, სხვის საკუთრებაში აღრიცხული უძრავი ქონების ფართის შემცირების ხარჯზე. ამ მოცემულობის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო ფართის მიმართ მოსარჩელის საკუთრების უფლების დასადგენად, მართოდენ №3/8164-17 ადმინისტრაციულ საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილებები საკმარისი არ არის.

20. მართალია, სააპელაციო პალატამ სააპელაციო საჩივრით შედგენულ ფარგლებში, შეაფასა მოსარჩელის მიერვე მითითებული მტკიცებულებები, რაც სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების დასადასტურებლად არასაკმარისად მიიჩნია, თუმცა, საყუ-

რადღებოა ის გარემოებაც, რომ მ. ჭ-ძის სააპელაციო საჩივრით შედგენილი გარემოებების გაზიარებაზე უარის თქმის ერთ-ერთი საფუძველი ის გარემოება გახდა, რომ სააპელაციო საჩივრის განხილვის მომენტისათვის, დასრულებული არ იყო ც. ზ-ძისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შორის მიმდინარე დავა, რომლითაც ც. ზ-ძემ სადავო გახადა მის საკუთრებაში არსებული №195 „ა“ ბინის ფართის 117 კვ.მ.-დან 92 კვ.მ.-მდე შემცირება; კერძოდ, ამ უკანასკნელი დავის ფარგლებში, მოპასუხე ც. ზ-ძემ გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 იანვრის №...-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა გ. გ-ის 2017 წლის 6 იანვრის №... განცხადება (განმცხადებელს მოთხოვნილი ჰქონდა №... საკადასტრო ერთეულთან დაკავშირებით ამონაწერის მომზადება) და გაიცა ამონაწერი, რომლის თანახმად, ც. ზ-ძის საკუთრებად განისაზღვრა ... საკადასტრო კოდით (მდებარე: ქ. თბილისი, დასახლება ვარკეთილი 3, ...) რეგისტრირებული №195 „ა“ ბინა, ფართით 92,00 კვ.მ. ნიშანდობლივია, რომ მოცემული მომენტისათვის, ც. ზ-ძისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შორის მიმდინარე ადმინისტრაციულ საქმეზე დავა საერთო სასამართლოებში დასრულებულია; ამასთან, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე განახლებული ადმინისტრაციული წარმოებაც, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დასრულებულია; განახლებული სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში გაცემული ამონაწერით კი, ც. ზ-ძის უფლებამონაცვლის – შ. ზ-ძის საკუთრებად სწორედ ის ფართებია განსაზღვრული, რაზეც მოსარჩელე იმთავითვე აპელირებდა.

21. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საკასაციო ინსტანციის სასამართლო არ წარმოადგენს ფაქტობრივი გარემოებების დამდგენ სასამართლოს, ხოლო საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მისაღებად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ ხელახლა დასადგენია ვინდუკაციური დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის ფაქტობრივი გარემოება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებათა ერთობლივად გამოკვლევისა და შეჯერების გზით, მათ შორის, იმ დასრულებული ადმინისტრაციული საქმის (იხ. ამ განჩინების მე-20 აბზაცი) იურიდიული შედეგის გათვალისწინებით, რაც მ. ჭ-ძის სააპელაციო საჩივრით შედგენილი გარემოებების გაზიარებაზე უარის თქმის ერთ-ერთი საფუძველი გახდა.

22. 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.

23. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით გათვალისწინებულ შესაძლებლობას, თავად მიიღოს გადაწყვეტილება, რამეთუ დასადგენია საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოება, რისთვისაც შესაფასებელია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები; შესაბამისად, გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

24. 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 განაწილების მიღების შემდეგ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. მ. ჭ-ძის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 2 მაისის განჩინება და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№15-153-2024

5 ივლისი, 2024 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

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

დავის საგანი: ხელშეკრულების შეწყვეტილად აღიარება, საიჯარო
ქირის გადახდა, ზიანის ანაზღაურება, უკანონო მფლობელობიდან ნივ-
თის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლე-
გიის 2022 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით შპს „ს-ოს“ სარჩელი
(შემდეგში მოსარჩელე, მეიჯარე) შპს „მ.კ.მ.გ.ც-ის“ (შემდეგში: მოპა-
სუხე, მოიჯარე, სამედიცინო დაწესებულება, აპელანტი ან კასატორი)
მიმართ დაკმაყოფილდა;

1.1. 2021 წლის 25 იანვრიდან შეწყვეტილად ჩაითვალა მხარეთა შო-
რის დადებული 2015 წლის 14 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულება და
მოპასუხე საწარმოს დაევალა, გამოათავისუფლოს მოსარჩელის საკუთ-
რებაში არსებული უძრავი ქონება;

1.2. მოიჯარეს (მოპასუხეს), მეიჯარის (მოსარჩელის) სასარგებლოდ,
დაეკისრა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე არსებული საიჯარო დავა-
ლიანების 15 354.84 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა;

1.3. მოიჯარეს (მოპასუხეს), მეიჯარის (მოსარჩელის) სასარგებლოდ,
დაეკისრა ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ ქონების დაბრუნების
დაყოვნებისათვის, 2022 წლის 4 აპრილის მდგომარეობით, 63 667.86
აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი და ასევე, 2022 წლის 4 აპრილიდან
ფართის გამოათავისუფლებამდე, ყოველთვიურად 12 750 აშშ დოლარის
ეკვივალენტი ლარის გადახდა.

2. სასარჩელო განცხადება ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარე- მოებებს:

2.1. მეიჯარესა (მოსარჩელსა) და მოიჯარეს (მოპასუხეს) შორის, 2015
წლის 14 დეკემბერს, იჯარის ხელშეკრულება დაიდო. ამ ხელშეკრულე-
ბის საფუძველზე, მოპასუხე (მეიჯარე) დღემდე შეუფერხებლად სარ-

გებლობს და სამეწარმეო საქმიანობისთვის იყენებს მოსარჩელის (მეიჯარის) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებს (უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №... – ფართი 534.90 კვ.მ და უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №... – ფართი 200 კვ.მ.). მოპასუხე, ხელშეკრულების გაფორმებიდან დღემდე, მიუხედავად მხარეთა შორის არსებული მოლაპარაკებისა თუ დამატებითი შეთანხმებების გაფორმებისა, უხეშად არღვევს ხელშეკრულების პირობებს, რითაც მუდმივად ზიანს აყენებს მოსარჩელეს;

2.2. მოპასუხეს (მოიჯარეს) დღემდე სრულად არ აქვს გადახდილი 2020 წლის ნოემბრის, დეკემბრის, 2021 წლის იანვრისა და თებერვლის თვეების საიჯარო ქირა, შესაბამისად დარღვეულია ხელშეკრულების 3.3 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულება. მოპასუხეს არ აქვს გამოსყიდული ჟანგბადის სისტემა, რისი ვალდებულებაც გააჩნდა ხელშეკრულების 4.3 მუხლის შესაბამისად; ასევე, არ შეუსრულებია ხელშეკრულების 1.5 მუხლით გათვალისწინებული პირობა, სამედიცინო კლინიკის აღჭურვილობისა და დანადგარების მეიჯარის სასარგებლოდ გირავნობით დატვირთვასთან დაკავშირებით;

2.3. ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, 2021 წლის 18 იანვარს მოსარჩელემ მოპასუხეს აცნობა, რომ მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულება შეწყდებოდა 2021 წლის 25 იანვრიდან, თუ არ მოხდებოდა მოიჯარის მიერ ვალდებულებების შესრულება, რაც არ განხორციელებულა. შესაბამისად ხელშეკრულება მხარეთა შორის შეწყდა ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად და მოპასუხეს დაევალა, 10 დღის ვადაში გამოეთავისუფლებინა საიჯარო ფართი, წინააღმდეგ შემთხვევაში, აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ, ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა, ფართის გამოთავისუფლებამდე განისაზღვრებოდა 150%-ის ოდენობით, რაც შეადგენს – 12 750 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში;

2.4. მოსარჩელემ (მეიჯარემ) 2021 წლის 20 ივლისს კვლავ გააგზავნა წერილი მოპასუხესთან, მოითხოვა არსებული ვალდებულების შესრულება და საიჯარო ფართის გამოთავისუფლება, რასაც რეაგირება არ მოჰყოლია. ამასთანავე, მოპასუხე დღემდე არ იხდის ხელშეკრულების შეწყვეტამდე არსებულ საიჯარო ქირას, რითაც ყოველთვიურად არღვევს ხელშეკრულებით მხარეთა მიერ განსაზღვრულ შეთანხმებას და ზიანს აყენებს მეიჯარეს.

3. მოპასუხის წერილობითი შესაგებელი

3.1. მოპასუხემ წერილობით წარდგენილი შესაგებლით, ასევე, სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო და შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა: მოიჯარე საიჯარო ქონებით სარგებლობს 2015 წლის 15 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც ძალაშია და ასე-

ვე ძალაშია იჯარის შესახებ საჯარო რეესტრის ჩანაწერები. მოპასუხეს არ დაურღვევია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, რაც მოსარჩელეს (მეიჯარეს) მიანიჭებდა ხელშეკრულებაზე უარის თქმის უფლებას. მეტიც, თავად მეიჯარის მიერ დაირღვა არაერთი ვალდებულება, რის შესახებაც მეიჯარე საწარმოს ახალ დირექტორს ეცნობა 2021 წლის 2 აგვისტოს წერილით;

3.2. საიჯარო ქირის დაკისრების მოთხოვნასთან დაკავშირებით, მოპასუხემ განმარტა, რომ მოიჯარის მიერ გადახდილი იქნა 2020 წლის ნოემბრის, დეკემბრის, ასევე – 2021 წლის იანვრის და თებერვლის საიჯარო ქირა 50%-ის ოდენობით, ფორს-მაჟორული გარემოების (ეპიდემიოლოგიური მდგომარეობის შედეგად დაწესებული შეზღუდვები) გამო; კერძოდ, უწყებათაშორისი საკოორდინაციო საბჭოს 2020 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, 2020 წლის 28 ნოემბრიდან 2021 წლის 31 იანვრის ჩათვლით ქვეყნის მასშტაბით დაწესდა შეზღუდვები, ამავე პერიოდში მოიჯარე საწარმო საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს (შემდეგში: სამინისტრო) მოთხოვნით გადაკეთდა კოვიდ-კლინიკად და ემსხურებოდა მხოლოდ კოვიდით ინფიცირებულ პაციენტებს, რომლის დაფინანსებაც ლიმიტირებული იყო და ითვალისწინებდა მხოლოდ პაციენტის მკურნალობაზე დახარჯული თანხის ანაზღაურებას და არ იყო გათვლილი მოიჯარე საწარმოს მოგებაზე. შესაბამისად ამ პერიოდში სამედიცინო დაწესებულებას არ ჰქონდა სხვა პროფილის პაციენტის მიღების უფლება, რის გამოც შეუმცირდა შემოსავლები და შეუძლებელი გახდა საიჯარო ქირის სრულად გადახდა;

3.3. მოპასუხე არ დაეთანხმა მოსარჩელის განმარტებას, რომ მოიჯარემ დაარღვია საიჯარო ხელშეკრულების 4.3 პუნქტის მოთხოვნა ჟანგბადის სისტემის გამოსყიდვაზე და განმარტა: ჟანგბადის სისტემის გამოსასყიდად მოსარჩელისთვის გადახდილია 13 625 ლარი. დამატებით, ვინაიდან არ იქნა მოწყობილი „გარე ჟანგბადის სათავსო“, მოპასუხემ 2021 წლის 8 იანვრის წერილით მოსთხოვა მოსარჩელეს, რომ წარედგინა ჟანგბადის მიწოდების სისტემის პროექტი, ხარჯთაღრიცხვა, შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია და საგარანტიო პირობები, რის შემდეგაც უნდა მომხდარიყო გამოსყიდვის დარჩენილი თანხის გადახდა. იგივე მოთხოვნა მოიჯარემ (მოპასუხემ) 2021 წლის 2 აგვისტოს წერილითაც წაუყენა მეიჯარეს (მოსარჩელეს). ეს ინფორმაცია და დოკუმენტები დღემდე არ წარუდგენია მოსარჩელეს მოპასუხისათვის;

3.4. რაც შეეხება მოსარჩელის პრეტენზიას მოძრავი ნივთების დაგირავებასთან დაკავშირებით (იხ. 2.2 ქვეპუნქტი), აღნიშნული არ მოხდა იმ მიზეზით, რომ იჯარის ხელშეკრულების დადების დროს მოიჯარე-

რე საწარმოს მოძრავი ნივთები არ გააჩნდა; თუმცა დაგირავების სა-
ნაცვლოდ მოიჯარის მიერ დამატებით გარანტიის სახით გადახდილია
ერთი თვის ქირა – 20 425.50 ლარი, რის შემდეგაც დღის წესრიგიდან
მოიხსნა სამედიცინო დაწესებულების აღჭურვილობის დაგირავების სა-
კითხი. მოიჯარე საწარმოს განმარტებით, მას არ მიუღია მეიჯარის შეტ-
ყობინება ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ და არც 2021 წლის 18
იანვრის წერილი შეიცავს მითითებას, ხელშეკრულების ავტომატურ
შენწყვეტაზე, რის გამოც 2021 წლის 1 მარტიდან სამედიცინო დაწესე-
ბულებამ (მოიჯარემ) განაახლა მომდევნო თვეების საიჯარო ქირის
სრულად გადახდა;

3.5. რაც შეეხება მოსარჩელის 2021 წლის 20 ივლისის წერილს (იხ. 2.4
ქვეპუნქტი) მოიჯარის მიერ გაცემულ იქნა დეტალური და ამომწურავი
პასუხი და გაკეთდა განმარტებები საიჯარო ურთიერთობის იმ დამაბ-
რკოლებელი გარემოებების თაობაზე, რაც მომდინარეობდა მოსარჩე-
ლისგან (მეიჯარისაგან) და რაც განაპირობებს მისი სასარჩელო მოთ-
ხოვნების უსაფუძვლობას.

4. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

4.1. მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ შემდე-
გი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები დაადგინა:

4.1.1. მეიჯარესა (მოსარჩელსა) და მოიჯარეს (მოპასუხეს) შორის,
2015 წლის 14 დეკემბერს, იჯარის ხელშეკრულება დაიდო, რომლის მი-
ხედვითაც, მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში გადაეცა მეიჯარის სა-
კუთრებაში არსებულ ქ. თბილისში, მუხიანის საცხოვრებელ რაიონში,
გლდანოდან ასასვლელი გზის მარცხენა მხარეს ავტოგასამართ სად-
გურ მუხიანის მიმდებარედ, მდებარე მშენებარე შენობის პირველ სარ-
თულზე განთავსებული ფართის ნაწილი, საერთო ფართობით 200 კვ.მ ფარ-
თი (საკადასტრო კოდი ...), მეორე სართულზე განთავსებული 534.90
კვ.მ ფართი (საკადასტრო კოდი ...) და მეორე სართულის თავზე გან-
თავსებული ფართის ნაწილი, საერთო ფართობით 270 კვ.მ (საკადასტრო
კოდი ...), გარემონტებულ მდგომარეობაში;

4.1.2. მხარეთა შორის 2015 წლის 14 დეკემბერს გაფორმებულ იჯა-
რის ხელშეკრულებაში, 2016 წლის 1 ივლისის მხარეთა უფლებამოსილი
წარმომადგენლების ხელმოწერილი ხელშეკრულებით, შევიდა შემდე-
გი სახის ცვლილებები: 1.1 პუნქტის ცვლილება მოხდა და განისაზღვრა,
რომ მეიჯარე გადასცემდა და მოიჯარე იღებდა დროებით სარგებლო-
ბაში მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ ქ. თბილისში, ... ქუჩა, № 10-ში
მდებარე მშენებარე შენობის პირველ სართულზე განთავსებულ ფარ-
თის ნაწილს, საერთო ფართობით 200 კვ.მ ფართი (საკადასტრო კოდი ...),
და მეორე სართულზე განთავსებულ 534.90 კვ.მ ფართს (საკადასტრო
კოდი ...); ხოლო ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მეიჯარის კუთ-

ენილ ფართის ნაწილზე – 270 კვ.მ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება გაუქმდებოდა. 2.1 პუნქტში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად, ხელშეკრულება ძალაში შედიოდა მხარეთა ხელმოწერის თარიღიდან და მოქმედებდა 2025 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით. ამასთან, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ურთიერთობა ძალაში შედიოდა 2016 წლის 1 ივლისიდან; საიჯარო ქირის თანხა 2016 წლის 1 ივლისიდან – 11 თვის გასვლის შემდეგ განისაზღვრებოდა 8500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით ეროვნულ ვალუტაში; ცვლილება შევიდა 3.7 პუნქტშიც, რომელიც შემდეგი რედაქციით ჩამოყალიბდა: მოიჯარე ვალდებულია გამოისყიდოს მეიჯარის მიერ ჟანგბადის მიწოდების სისტემის მონტაჟი, რომლის ღირებულება შეადგენს 17 000 ლარს. ჟანგბადის მიწოდების სისტემის მონტაჟის გამოსყიდვა მოიჯარის მიერ განხორციელდება 2016 წლის 1 ოქტომბრიდან 8 თვის განმავლობაში, ყოველთვიურად 2125 ლარის ოდენობით თანხის მეიჯარისათვის გადახდით (იხ. 2016 წლის 1 ივლისის შეთანხმება 2015 წლის 14 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ);

4.1.3. დადგენილია, რომ მოიჯარე საწარმომ 2020 წლის 8 აპრილის წერილით, მიმართა მეიჯარეს და აცნობა, რომ ვერ შეძლებდა საიჯარო ქირის გადახდას საქართველოში კორონავირუსის ეპიდემიის გავრცელების თავიდან აცილების მიზნით, 2020 წლის 21 მარტის პრეზიდენტის დეკრეტით გამოცხადებული საგანგებო მდგომარეობის განმავლობაში (2020 წლის 21 აპრილამდე) და ამ პერიოდზე მეიჯარეს არ დაერიცხა საიჯარო ქირა;

4.1.4. მოიჯარემ 2020 წლის 30 ნოემბერს, 2020 წლის 15, 21 და 24 დეკემბერს წერილებით მიმართა მეიჯარე საწარმოს კოვიდპანდემიასთან დაკავშირებული რეგულაციებიდან გამომდინარე, 2020 წლის 1 დეკემბრიდან 2021 წლის მარტამდე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის 50%-ით შემცირების მოთხოვნით. მოიჯარეს მისი 2020 წლის 15 დეკემბრის წერილის პასუხად, 2021 წლის 5 იანვარს ასევე წერილობით აცნობა საკუთარი პოზიცია მეიჯარემ იმის თაობაზე, რომ უარს აცხადებდა 2020 წლის 1 დეკემბრიდან 2021 წლის 1 მარტამდე პერიოდზე, გაეგრძელებინა საიჯარო ქირის შეთანხმებულ თანხაზე 50%-იანი შეღავათი; მეიჯარემ ასევე მოითხოვა მოიჯარისაგან ხელშეკრულების შესაბამისად, მეიჯარის სასარგებლოდ გირავნობით დაეტვირთა მოიჯარე საწარმოს საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთები; გადაეხადა ჟანგბადის მიწოდების სისტემის მონტაჟის, ამ დროისათვის არსებული დავალიანება – 3375 ლარის ოდენობით, ასევე, დაეფარა ვადაგადაცილებული – 2020 წლის დეკემბრის თვის იჯარა და გადაეხადა ვადამოსული 2021 წლის იანვრის თვის იჯარის თანხა;

4.1.5. დადგენილია, რომ მეიჯარე საწარმოს 2021 წლის 18 იანვრის

წერილით მოიჯარეს ეცნობა, რომ თუკი მოიჯარე წერილობით განსაზღვრულ ხუთდღიან ვადაში არ უზრუნველყოფდა წერილში მითითებული დარღვევების გამოსწორებას, მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა ავტომატურად შეწყდებოდა ხელშეკრულების 4.5 პუნქტის საფუძველზე. მეიჯარე საწარმოს 2021 წლის 20 ივლისის შეტყობინებით მოიჯარეს განესაზღვრა 3 კალენდარული დღე, დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებისა და ფართის გამოთავისუფლების მიზნით;

4.1.6. უდავო გარემოებაა რომ მოიჯარე საწარმო დღემდე ფლობს და სარგებლობს საიჯარო ფართით;

4.1.7. დადგენილია, რომ მეიჯარის წინააღმდეგობრივი პოზიციის მიუხედავად, მოიჯარემ გადაიხადა 2020 წლის ნოემბრის, დეკემბრის, 2021 წლის იანვრისა და თებერვლის საიჯარო ქირა, ხელშეკრულებით განსაზღვრული ოდენობის – 8 500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის განახევრებული ოდენობით. ასევე დადგენილია, რომ 2021 წლის მარტიდან მოიჯარე, საიჯარო ქირის სახით, მეიჯარის (მოსარჩელის) სასარგებლოდ ყოველთვიურად იხდის 8 500 აშშ დოლარის ეკვივალენტ ლარს ეროვნულ ვალუტაში;

4.2. პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე მტკიცებულებების გამოკვლევის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და პოზიციების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მხარეთა შორის სადავო ფაქტობრივი გარემოებები შეაფასა და დაადგინა:

4.2.1. მოიჯარემ დაარღვია საიჯარო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარეთა შორის არსებული საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტას უკავშირებს მოპასუხე სამედიცინო დაწესებულების (მოიჯარის) მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა დარღვევის ფაქტს, შესაბამისად, სასამართლომ იმსჯელა, დაარღვია თუ არა მოიჯარემ ის ვალდებულებები, რაზედაც მოსარჩელე (მეიჯარე) უთითებს. მოიჯარის მიერ არასრულადაა გადახდილი საიჯარო ქირა, მეიჯარის სასარგებლოდ მოიჯარეს გირავნობის უფლებით არ დაუტვირთავს მოძრავი ნივთები და ასევე, არ გადაუხდია ჟანგბადის მიწოდების სისტემის მონტაჟის საფასური სრულად. სადავო გარემოების დადგენის თვალსაზრისით, სასამართლომ პირველ რიგში ყურადღება გაამახვილა მხარეთა შორის უფლება-მოვალეობების დამდგენ, 2015 წლის 14 დეკემბრის ხელშეკრულებასა და 2016 წლის 1 ივლისის ხელშეკრულებაზე, რომლითაც ცვლილებები შევიდა იჯარის ხელშეკრულების ცალკეულ პუნქტებში და განისაზღვრა მხარეთა კონკრეტული ვალდებულებები;

4.2.2. 2015 წლის 14 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულების 3.7 პუნქტის თანახმად საიჯარო ქირის გადახდის დასაწყისიდან რვა თვის გან-

მავლობაში მოიჯარეს უნდა გამოესყიდა „მეიჯარის მიერ ჟანგბადის მიწოდების სისტემის მონტაჟი“, რასაც წინ უსწრებდა 4.3 პუნქტის შესაბამისად, მეიჯარის ვალდებულება, საიჯარო ფართში განხორციელებინა ჟანგბადის მიწოდების სისტემის მონტაჟი. ხელშეკრულების ცალკეულ პუნქტებში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად საიჯარო ხელშეკრულების ხსენებული 3.7 პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: მოიჯარე ვალდებულია გამოისყიდოს მეიჯარის მიერ ჟანგბადის მიწოდების სისტემის მონტაჟი, რომლის ღირებულება შეადგენს 17 000 ლარს. ჟანგბადის მიწოდების სისტემის მონტაჟის გამოსყიდვა მოიჯარის მიერ განხორციელდება 2016 წლის 1 ოქტომბრიდან რვა თვის განმავლობაში, ყოველთვიურად 2125 ლარის ოდენობით თანხის მეიჯარისათვის გადახდით. მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის ფაქტი, რომ მოიჯარემ ნაწილობრივ შეასრულა ჟანგბადის მიწოდების სისტემის მონტაჟის ღირებულების გადახდის ვალდებულება – 17 000 ლარიდან, გადასახდელი დარჩა 3375 ლარი, რომლის ანაზღაურებაც უარს აცხადებს იმ მოტივით, რომ მეიჯარის მიერ არ იქნა მიწოდებული პროექტი, ხარჯთაღრიცხვა, შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია და საგარანტიო პირობები. ვინაიდან იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარეს, სისტემის მონტაჟის გარდა, სხვა ვალდებულება არ უკისრია, ხოლო მოპასუხეს (მოიჯარეს) სანაცვლოდ 17 000 ლარი უნდა გადაეხადა, 2016 წლის 1 ოქტომბრიდან რვა თვის განმავლობაში, მეიჯარემ გადასცა და მოიჯარემ ყოველგვარი პრეტენზიის დაფიქსირების გარეშე მიიღო შესრულება, რომლის ღირებულების უმეტესი ნაწილიც ანაზღაურებულია, ჟანგბადის მიწოდების სისტემა ფუნქციონირებს უხარვეზოდ და მოპასუხე მხარე (მოიჯარე) სარწმუნოდ ვერ ასაბუთებს, თუ რამ განაპირობა მოთხოვნილი დოკუმენტაციის მიწოდების აუცილებლობა და საჭიროება. სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის მტკიცება მოპასუხის მხრიდან იმ ფულადი ვალდებულების არაფეროვანი შესრულების თაობაზე, რომელიც უკავშირდება მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ჟანგბადის მიწოდების სისტემის მონტაჟის ღირებულების არასრულად ანაზღაურებას (იხ. 2.2 ქვეპუნქტი). სასამართლოს შეფასებით მოპასუხე მხარის აღნიშნული პოზიცია, ვერ გაქარწყლდა ვერც მოპასუხე სამედიცინო დანესებულების წარმომადგენლის მიერ, პაექრობის ეტაპზე, მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე მითითების ფაქტით.

4.2.3. მოსარჩელის პრეტენზიასთან დაკავშირებით, მეიჯარის სასარგებლოდ მოიჯარის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთების გირავნობით დატვირთვის თაობაზე, სასამართლომ მიუთითა, რომ იჯარის ხელშეკრულების 1.5 პუნქტში ცალსახად და არაორაზროვნადაა ასახული მხარეთა შეთანხმება, რომლითაც მოიჯარე სანარმოვ აიღო

ვალდებულება, მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების (მათ შორის მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარეს მიერ მეიჯარის სასარგებლოდ დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდის უზრუნველსაყოფად) შესრულების უზრუნველსაყოფად მეიჯარის სასარგებლოდ გირავნობით დაეტივრთა მოიჯარის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთები (სამედიცინო კლინიკაში მდებარე აპარატურა და სრული აღჭურვილობა), თუმცა, როგორც საქმის მასალებით (მხარეთა შორის წერილობითი მიმოწერის ამსახველი არაერთი დოკუმენტით) დასტურდება, აღნიშნული ვალდებულება მეიჯარის არაერთგზის მოთხოვნის მიუხედავად, მოიჯარეს არ შეუსრულებია, იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ „ხელშეკრულების დადების მომენტში საკუთრებაში არ გააჩნდა არანაირი მოძრავი ქონება“, „სამედიცინო აპარატურას იყენებდა იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე“ და ამასთანავე, ნივთების დაგირავების სანაცვლოდ მეიჯარისათვის დამატებით, გარანტიის სახით, გადახდილ იქნა ერთ თვის საიჯარო ქირა – 20 425.50 ლარი, რაც სასამართლოს შეფასებით, არ იქნა გაზიარებული პროცესუალური მოწინააღმდეგის არსებითი შედეგებისა და მხარეთა შორის ალტერნატიული წერილობითი შეთანხმების, სამედიცინო აპარატურის და აღჭურვილობის დროებით სარგებლობაში არსებობის ფაქტების დამადასტურებელი მტკიცებულებების საქმეში არარსებობის პირობებში. შესაბამისად, 2015 წლის 14 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულების 3.4 პუნქტის საფუძველზე მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის ავანსად გადახდილი 8500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი, რაზედაც მოპასუხე (მოიჯარე) მხარე უთითებს, ამავე ხელშეკრულების პირობების თანახმად, განხილულ უნდა იქნეს ავანსად გადახდილი პირველი პერიოდის საიჯარო თანხის ნაწილად;

4.2.4. მოსარჩელის (მეიჯარის) მორიგ პრეტენზიასთან მიმართებით, რომელიც უკავშირდება მოიჯარის მიერ 4 თვის საიჯარო ქირის განახევრებული ოდენობით გადახდის ფაქტს, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა 2015 წლის 14 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულების 5.1.2 პუნქტზე (მოიჯარე ვალდებულია დადგენილ ვადაში და სრულად გადაიხადოს საიჯარო ქირა, ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით), ასევე, 2016 წლის 1 ივლისის განხორციელებული ცვლილებების შედეგად მიღწეულ მხარეთა შეთანხმებაზე, რომლითაც მოიჯარის ვალდებულებად განისაზღვრა: ყოველთვიური საიჯარო ქირა გადაეხადა წინასწარ, ყოველი საანგარიშო თვის პირველი რიცხვიდან 10 რიცხვამდე პერიოდში, მეიჯარის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით; ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა კი, 2016 წლის 1 ივლისიდან 11 თვის გასვლის შემდეგ, განისაზღვრა 8500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით. პირველი ინსტანციის სასამართლომ საკასა-

ციო სასამართლოს განმარტება მოიხმო, რომლის თანახმად, კანონიერად მიღწეული შეთანხმება მხარეებისთვის იკავებს კანონის ადგილს. ხელშეკრულების დაურღვევლობის პრინციპიდან სახელშეკრულებო სამართლიანობის პრინციპის უზრუნველსაყოფად არსებობს რამდენიმე გამონაკლისი, რომელთა დაცვაც ისევე მნიშვნელოვანია, როგორც თავად „pacta sunt servanda“-ს უზენაესი წესის აღსრულება. კონკრეტული სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულება სახელშეკრულებო სამართლის ამ უზოგადეს მიზანთან წინააღმდეგობაში არ უნდა აღმოჩნდეს, რითაც შეიძლება საფრთხე შეექმნას სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა შორის უფლება-მოვალეობების კეთილსინდისიერად განხორციელების კერძო-სამართლებრივ ღირებულებას. ინდივიდუალურ სახელშეკრულებო ინტერესსა და კერძო სამართლის დაცვითი, სამართლებრივი წესრიგის უზრუნველყოფ ფუნქციას შორის დილემის, წინააღმდეგობის არსებობისას, სასამართლო აღიჭურვება სახელშეკრულებო ურთიერთობაში ლეგიტიმური ჩარევის ძალმოსილებით (შეად. სუსგ-ას №ას-1056-2021, 17.12.2021 წ.);

4.2.5. იურიდიულ მეცნიერებაში აღიარებულია, რომ შეცვლილი გარემოებები ფორსმაჟორისა (რომანულ სამართალში – vis major) და შესრულების გართულების (Hardship) ორ ფუნდამენტურ, საბაზისო კონცეფციას აფუძნებს თანამდევი სამართლებრივი შედეგებით, კერძოდ, შესრულების გართულება გულისხმობს ობიექტურად განხორციელებადი ვალდებულების შესრულების უკიდურეს დამძიმებას, რომელიც ობიექტურად არ გამოორიცხავს შესრულების შესაძლებლობას და რომლის პირობებშიც უპირველესი სამართლებრივი დაცვის საშუალება შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგებაა. ფორსმაჟორი კი განსხვავებული სამართლებრივი წინაპირობებით ფუძნდება, რომელიც თანამდევ შედეგად შესრულების ვალდებულებისაგან გათავისუფლებას მოიაზრებს. ნებისმიერ შემთხვევაში, ადაპტაციის შეუძლებლობისას, დაზარალებული მხარისათვის უცვლელად ხელმისაწვდომი რჩება ხელშეკრულებიდან გასვლის/ შეწყვეტის (გრძელვადიან ურთიერთობაში) მოთხოვნები. კრედიტორის სურვილი, გადახედოს ხელშეკრულების პირობებს, გასათვალისწინებელია, ხოლო ხელშეკრულების შეწყვეტა (ex nunc შედეგით)/გასვლა (ex ante მნიშვნელობით) რჩება დაზარალებული მხარის დაცვის შეუცვლელ მექანიზმად (შეად. სუსგ-ას №ას-1056-2021, 17.12.2021 წ.).

4.3. საქმეზე დადგენილი უდავო გარემოებებია, რომ მოიჯარე მხარემ, 2020 წლის 8 აპრილს წერილობით მიმართა მეიჯარე საწარმოს და აცნობა, რომ მოიჯარე ვერ შეძლებდა საიჯარო ქირის გადახდას საგანგებო მდგომარეობის განმავლობაში (2020 წლის 21 აპრილამდე) და მოითხოვა მეიჯარისაგან, რომ ამ პერიოდზე არ დაერიცხა საიჯარო ქირა;

მოგვიანებით, მოიჯარემ კოვიდპანდემიისა და თანმდევ რეგულაციების გათვალისწინებით, კონკრეტულ პერიოდზე – 2020 წლის 1 ნოემბრიდან 2021 წლის 1 მარტამდე, საიჯარო ქირის განახევრების მოთხოვნით არაერთხელ მიმართა მეიჯარეს და განუმარტა, რომ შექმნილი ფორს-მაჟორული გარემოება შეუძლებელს ხდიდა მოიჯარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებას; თუმცა, მეიჯარემ კატიგორიული უარი განაცხადა ყოველთვიურ საიჯარო ქირასთან მიმართებით 50%-იანი შეღავათის გავრცელებაზე, იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ პანდემიის არსებობა არ გულისხმობდა ფორს-მაჟორულ გარემოებას სამედიცინო საქმიანობისთვის.

4.3.1. სსკ-ის 398-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, მხარეები ჯერ უნდა შეეცადონ ხელშეკრულება მიუსადაგონ შეცვლილ გარემოებებს. თუკი შეუძლებელია ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი ან მეორე მხარე ამას არ ეთანხმება, მაშინ იმ მხარეს, რომლის ინტერესებიც დაირღვა, შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე. ანუ „ხელშეკრულების ღირებულებითი პარამეტრების შეცვლა ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში დაუშვებელია მხარეთა წერილობითი შეთანხმების გარეშე, გარდა სსკ-ის 398-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა“ (შეად. სუსგ-ას №ას-309-295-2012, 26.03.2012 წ.). ზემოაღნიშნული განმარტებების გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ გამოჩენილი შემთხვევებში, მხოლოდ სასამართლო აღიჭურვება სახელშეკრულებო ურთიერთობაში ლეგიტიმური ჩარევის ძალმოსილებით და ის ფაქტი, რომ საიჯარო ქირის შეთანხმებული ოდენობის გადახდა მოიჯარისათვის, თუნდაც ობიექტური მიზეზების გამო, სახელშეკრულებო ურთიერთობის გარკვეულ ეტაპზე შეუძლებელი აღმოჩნდა, არ ქმნის საფუძველს, მხარემ თვითნებურად შეცვალოს ხელშეკრულებით მხარეთა მიერ შეთანხმებული, არსებითი და მისთვის არახელსაყრელი სახელშეკრულებო პირობა, თუნდაც დროებით, მაგრამ მისთვის უფრო ხელსაყრელი და მისაღები პირობით; თუკი შეუძლებელია ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი, ან მეორე მხარე ამას არ ეთანხმება კატიგორიულად, მაშინ იმ მხარეს, რომლის ინტერესებიც დაირღვა, შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე;

4.3.2. სასამართლო აგრეთვე განმარტავს, რომ ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობა გულისხმობს ნამდვილ (ობიექტურ და სუბიექტურ) და არა ფაქტობრივ შეუძლებლობას, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხემ (მოიჯარემ) ვერ დაადასტურა სარწმუნო და სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით და შემოიფარგლა მხოლოდ ახსნა-განმარტებით იმის თაობაზე, რომ უწყებათაშორისი საკოორდინაციო საბჭოს 2020 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, 2020

წლის 28 ნოემბრიდან 2021 წლის 31 იანვრის ჩათვლით, ქვეყნის მაშტაბით დაწესებული შეზღუდვების პერიოდში მოპასუხე სამედიცინო დაწესებულება (მოიჯარე) საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს მოთხოვნით გადაკეთდა კოვიდ-კლინიკად და ემსხურებოდა მხოლოდ კოვიდით ინფიცირებულ პაციენტებს, რომლის დაფინანსებაც ლიმიტირებული იყო და ვინაიდან ამ პერიოდში სამედიცინო დაწესებულებას არ ჰქონდა სხვა პროფილის პაციენტების მიღების უფლება, შეუმცირდა შემოსავლები და შეუძლებელი გახდა საიჯარო ქირის სრულად გადახდა; აღნიშნული სასამართლოს შეფასებით ვერ იქნება გაზიარებული, რადგან ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში ჩაითვლება სადავო სამართალურთიერთობის თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა არსებობის ან არარსებობის დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ასეთი მტკიცებულების სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად მიჩნევა ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს;

4.3.3. მიუხედავად იმისა, რომ სადავო არ არის მოპასუხე სამედიცინო დაწესებულების კოვიდ-კლინიკად გადაკეთების ფაქტი, მოიჯარე მხარემ ვერ წარმოადგინა სათანადო მტკიცებულებები, რაც სასამართლოს დაარწმუნებდა, რომ სამედიცინო დაწესებულებას ნამდვილად შეუმცირდა შემოსავალი, სადავო გადახდების პერიოდში; საგულისხმოა, შესაგებელზე თანდართული საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს 2020 წლის 30 დეკემბრის წერილის (რომლის ადრესატიც მოპასუხეა/მოიჯარეა) შინაარსიც, საიდანაც ირკვევა, რომ ქვეყანაში ეპიდემიოლოგიური სიტუაციის შედარებით დასტაბილურების გამო, 2021 წლის პირველი იანვრიდან არსებული მდგომარეობა საშუალებას იძლეოდა კლინიკა დაბრუნებოდა ჩვეულ რეჟიმს, ანუ სამინისტროს წერილის შინაარსიც ცხადყოფს იმ გარემოებას, რომ საიჯარო ქირის გადახდის დამაბრკოლებელი გარემოებები, რომელზეც მოიჯარე ამყარებს თავის შესაგებელს, 2021 წლის 1 იანვრიდან აღმოიფხვრა. მიუხედავად ამისა, 2021 წლის 8 იანვრის წერილით მოიჯარე (მოპასუხე) მეიჯარე საწარმოს ატყობინებს იმის თაობაზე, რომ „მიმდინარე თვეში საიჯარო ქირის 50%-ის გადახდაც შეუძლებელი იქნება“ და მოიჯარე მხოლოდ 2021 წლის 1 მარტიდან აღადგენს საიჯარო ქირის გა-

დახდას; მოსარჩელე მხარის პოზიციის მართებულობა, რომ მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის ვადაგადაცილებით გადახდა, ეპიდემიოლოგიური სიტუაციის არარსებობის პირობებშიც, სისტემატიურ ხასიათს ატარებდა, ასევე დასტურდება მოიჯარის 2017 წლის 4 მაისის წერილით და მასზე თანდართული გადახდების ისტორიით;

4.3.4. საქალაქო სასამართლომ საგანგებოდ გაამახვილა ყურადღება, საიჯარო ურთიერთობის ფარგლებში მხარეთა შორის წამოჭრილ კიდევ ერთ სადავო საკითხზე, რომელიც უკავშირდება საიჯარო ფართის ზევით განლაგებული, მოსარჩელის კუთვნილი, დაახლოებით 1900 კვ.მ კომერციული ფართის დანიშნულებით გამოყენების ფიზიკურ შეუძლებლობას, რასაც მოიჯარე ხსნის და ამართლებს იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ ირღვევა სპეციფიკური სამედიცინო საქმიანობისათვის სავალდებულო სტანდარტები, თუმცა, როგორც 2015 წლის 14 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულებაში 2016 წლის 1 ივლისს განხორციელებული ცვლილებებით დასტურდება, მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულებას დაემატა საგანგებო 5.1.8 პუნქტი, რომლითაც მოიჯარემ (მოპასუხემ) აიღო ვალდებულება, ხელი არ შეეშალა შენობაში არსებული სხვა მოიჯარეებისა და მეიჯარისათვის, ესარგებლათ იჯარის საგანში არსებული ლიფტით, კორიდორითა და კიბის უფრედით.

4.4. საქალაქო სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოპასუხე მხარემ (მოიჯარემ) ვერ დადასტურა მოსარჩელე მხარის მიერ იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებათა დარღვევის სადავო ფაქტობრივი გარემოებები. სასამართლომ განმარტა, რომ მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებებიდან ერთი ნაწილი უნდა დაამტკიცოს მოსარჩელემ, მეორე ნაწილი კი – მოპასუხემ. ამასთან ერთად, დაამტკიცების 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 (ჰაინ ბიოლინგი, ლადო ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე გადანყვეტილებათა მიღების მეთოდიკა, თბ., 2003, გვ.64).

4.4.1. მოპასუხე მხარემ როგორც წერილობით წარდგენილ შესაგებელში, ასევე სასამართლო პროცესზე საგანგებოდ გაამახვილა ყურად-

ლება იმ გარემოებაზე, რომ მეიჯარემ დაარღვია არაერთი სახელშეკრულებო ვალდებულება, რის შესახებაც მეიჯარე სანარმოს ახალ დირექტორს ეცნობა 2021 წლის 2 აგვისტოს წერილით. კერძოდ: დღემდე არ არის მოწყობილი შენობაში საევაკუაციო კიბე ან/და საევაკუაციო გასასვლელი, რაზეც მოსარჩელეს არაერთხელ განესაზღვრა ვადა, არ იქნა გარე ჟანგბადის სათავსო მოწესრიგებული; არ არის დაცული ჟანგბადის მიწოდების უსაფრთხოება, სახანძრო უსაფრთხოება, ელ.გაყვანილობის ქსელები მოუწესრიგებელია; მოიჯარეს იჯარის ხელშეკრულების 1.3 პუნქტის თანახმად, რემონტი უნდა დაესრულებინა 2 თვეში, რაც ვერ დაასრულა. ორსართულიან შენობას დააშენა დამატებით ორი სართული და მთლიანი შენობა გადააქცია მშენებარე სტატუსის მქონედ. მოიჯარის ამ მტკიცების საპასუხოდ სასამართლომ კიდევ ერთხელ მიუთითა სადავო გარემოების სათანადო მტკიცებულებებით დადასტურების ვალდებულებაზე, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში არ დადგინდა და შესაბამისად გამოირიცხება მოპასუხის მტკიცება, მეიჯარის მხრიდან ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის თაობაზე. მეტიც, საქმეში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მოიჯარე-მეიჯარე მხარის წარმომადგენელთა ხელმოწერილი „ფართის“ დეტალური აღწერილობის აქტით დასტურდება, რომ მოიჯარეს ფართი გადაეცა შემდეგ მდგომარეობაში: ელ გაყვანილობით, გათბობის და ვენტილაციის ერთიანი სისტემა სამედიცინო დაწესებულებისათვის შესაბამისი სტანდარტებით; გარე ჟანგბადის სათავსო მოწესრიგებული...

4.4.2. სასამართლოს შეფასებით იმ შემთხვევაშიც კი, თუ გაზიარებული იქნებოდა მოიჯარის პოზიცია, რომ მეიჯარემ იჯარის ხელშეკრულებით აიღო ვალდებულება, შენობა გადაეცა მოიჯარისათვის სასაქონლო პირობებისათვის დადგენილი სტანდარტების შესაბამისად, ლოგიკურია და ასევე გასაზიარებელია მოსარჩელე მხარის (მეიჯარის) მითითებაც იმის თაობაზე, რომ რადგანაც 2016 წლის პირველი ივლისიდან (საიჯარო ურთიერთობის ძალაში შესვლის დღიდან), საიჯარო ფართში ფუნქციონირებს მოპასუხე სამედიცინო დაწესებულება, რომელმაც მიიღო სამედიცინო საქმიანობის ლიცენზია, ცხადია, რომ საიჯარო ფართი მოპასუხეს გადაეცა მიზნობრივი გამოყენებისათვის ვარგის მდგომარეობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში, თუკი დადასტურებოდა ყველა ის გაუმართაობა, რაზეც მოიჯარე უთითებს, ცხადია, მოპასუხე სამედიცინო დაწესებულებას ვერ უნდა დაეკმაყოფილებინა სალიცენზიო პირობები, მოქმედ სტანდარტებთან შეუსაბამობის გამო; ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ კი, როგორც იჯარის ხელშეკრულებით დასტურდება, არა მეიჯარის, არამედ სწორედ მოიჯარის ვალდებულებას წარმოადგენდა, გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი ჯეროვანი მოვლა-პატრონობა, იქონიოს იგი გამართულ მდგომარეობაში.

მარეობაში, სანიტარულ-ტექნიკურ და ხანძარსაწინააღმდეგო ნორმებთან შესაბამისობაში, ტექნიკური ექსპლუატაციისა და ხანძარსაწინააღმდეგო წესების დაცვით (ხელშეკრულების 5.1.3 პუნქტი); მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი ხარჯით განახორციელოს ყველა საჭირო ქმედება, რაც აუცილებელია მისი ყოველდღიური საქმიანობისათვის (ხელშეკრულების 5.3 პუნქტი).

4.4.3. სასამართლომ დამატებით გაამახვილა ყურადღება იმ გარემოებაზეც, რომ როგორც საქმეში მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი 17.04.186 წერილით დასტურდება, ამ პერიოდისათვის იჯარის ობიექტი აღჭურვილია საევაკუაციო კიბით, რომლის შემდგომში, მოიჯარის მხრიდან დემონტაჟის ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში არ მოიპოვება. ჟანგბადის სათავსოს მონტაჟთან დაკავშირებით სასამართლოს მსჯელობა ასახულია წინამდებარე განჩინების 4.2.2 ქვეპუნქტში. რაც შეეხება მოპასუხე მხარის იმ პრეტენზიას, რომელიც უკავშირდება იჯარის ხელშეკრულების 1.1 პუნქტით გათვალისწინებული 270 კვ.მ ქონების მოიჯარის სარგებლობაში გადაცემის ვალდებულების დარღვევის ფაქტს, რის გამოც იჯარის საგანზე მიღება-ჩაბარების აქტი არ გაფორმებულა, სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2015 წლის 14 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულების 5.1.6 პუნქტის (მოიჯარეს შეუძლია ნებისმიერ დროს უარი განაცხადოს მეორე სართულის თავზე განთავსებული ფართის ნაწილის – 270 კვ.მ იჯარით აღებაზე, რა შემთხვევაშიც საიჯარო თანხა შემცირდება 2700 აშშ დოლარით) და ხელშეკრულებაში 2016 წლის 1 ივლისის განხორციელებული ცვლილების გათვალისწინებით, აღნიშნული პრეტენზია ასევე უსაფუძვლოა, რამდენადაც 2016 წლის ხელშეკრულებით ფიქსირდება მხარეთა ახლებური შეთანხმება; იჯარის ხელშეკრულების 1.1 პუნქტით განსაზღვრული საიჯარო ქონების თაობაზე – მეიჯარე გადასცემდა და მოიჯარე იღებდა დროებით სარგებლობაში მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ ქ. თბილისში, ... მდებარე მშენებარე შენობის პირველ სართულზე განთავსებულ ფართის ნაწილს, საერთო ფართით 200 კვ.მ ფართი (საკადასტრო კოდი ...), და მეორე სართულზე განთავსებული 534.90 კვ.მ ფართი (საკადასტრო კოდი ...); №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მეიჯარის კუთვნილ 538.65 კვ.მ ფართიდან – 270 კვ.მ-ზე კი, მხარეთა შეთანხმებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება გაუქმდება.

4.5. დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მტკიცების ტვირთის მქონე მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებათა არსებობის დადასტურება, რომლებიც გამორიცხავდა მისი მხრიდან შესრულებას, ან/და მოიჯარეს მისცემდა შესრულების გადა-

ვადების უფლებას. სამოქალაქო სამართალწარმოება აგებულია მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპზე. 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. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

4.5.1. დასახელებული ნორმების თანახმად, 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.

4.5.2. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

4.5.3. გადაწყვეტილების სამართლებრივი მოტივაციისას და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე მეიჯარის სარჩელის დაკმაყოფილებისას, საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 316-ე-317-ე, 327-ე, 361-ე, 405-ე, 581-ე, 591-ე, 170-ე, 172-ე, 168-ე მუხლებით.

4.5.4. სსკ-ის 316.1 მუხლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლი განსაზღვრავს ვალდებულების

წარმოშობის საფუძვლებს, რომლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების, უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლიდან. სსკ-ის 327.1 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულება მხარეთა მიერ მიღწეული კონსენსუსის შედეგია, რომელიც სამართლებრივი თვალსაზრისით იწვევს მხარეთა მიმართ უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობას მათივე ნების საფუძველზე და მიზნად ისახავს კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას. უდავო გარემოებაა, რომ 2015 წლის 14 დეკემბერს მეიჯარესა (მოსარჩელე მხარესა) და მოიჯარეს (მოპასუხე მხარეს) შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში გადაეცა მეიჯარის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. ხელშეკრულებით დეტალურად იქნა განერილი ხელშეკრულების პირობები: იჯარის მოქმედების ვადა, საიჯარო ქირის ოდენობა და ანგარიშსწორების წესი, მეიჯარისა და მოიჯარის უფლება-მოვალეობები, მხარეთა პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის და სხვა.

4.5.5. სსკ-ის 581.1 მუხლის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზეც. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-ე-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მხარეებს შორის 2015 წლის 14 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოიშვა ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის სამართლებრივ რეგულირებაც გათვალისწინებულია სსკ-ის 581-ე-606-ე მუხლებით და ამავე კოდექსის ქირავნობის ხელშეკრულების მარეგულირებელი ნორმებით, თუკი ისინი იჯარისაგან განსხვავებულ სამართლებრივ მოწესრიგებას არ ადგენენ. კანონმდებელი განამტკიცებს ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპს და შესაძლებლობას ანიჭებს მხარეებს, თავიანთი შეხედულებით განსაზღვრონ როგორც ხელშეკრულების შინაარსი, ასევე – მისი შესრუ-

ლების მექანიზმი. ხელშეკრულება მიიჩნევა მხარეთა ნების დეკლარაციად და ასახავს ხელშემკვრელი მხარეების მიერ წინასწარ შეთანხმებულ პირობებს მათი ურთიერთობის არსებით და მნიშვნელოვან მომენტებზე, რომელიც გავლენას ახდენს მათ უფლება-მოვალეობების წარმოშობაზე. სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს და ეფუძნება „pacta sunt servanda-ს“ (ხელშეკრულება უნდა შესრულდეს) პრინციპს, რომლის თანახმად ხელშეკრულების მხარემ, რომელმაც იკისრა ვალდებულება, უნდა შეასრულოს ხელშეკრულებით მისივე ნებით შეთანხმებული უფლება-მოვალეობები. შესრულების ვალდებულება კი, პირველ რიგში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომას გულისხმობს. სსკ-ის 361.2 მუხლის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამ მოთხოვნათა შეუსრულებლობა ვალდებულების დარღვევაა და იწვევს მოთხოვნის უფლებას იმ მხარისათვის, რომლის მიმართაც და ინტერესთა საზიანოდ შეთანხმების პირობები დაირღვა.

4.5.6. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე (მეიჯარე) სარჩელით ითხოვს 2015 წლის 14 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულების 2021 წლის 25 იანვრიდან შეწყვეტილად აღიარებას, მოპასუხისათვის (მოიჯარისათვის) საიჯარო ქირის დავალიანების დაკისრებას და იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, იჯარით აღებული ქონების დაუბრუნებლობისათვის ზიანის ანაზღაურებას, სარჩელის საფუძვლად კი უთითებს მოპასუხის მიერ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევის ფაქტზე. სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება, რომელიც წარმოადგენს კერძო სამართლის სუბიექტების ნების თავისუფალი გამოვლენის შედეგს, ანიჭებს ხელშეკრულების ორივე მხარეს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უფლებებს და აკისრებს გარკვეულ მოვალეობებს. ხელშემკვრელ მხარეთა უფლებებისა და მოვალეობების იდენტიფიცირებას გააჩნია არა მხოლოდ მატერიალური, არამედ პროცესუალური მნიშვნელობა, რამდენადაც თითოეული მათგანი პასუხისმგებელია სწორედ მისი წილი ვალდებულების ჯეროვან შესრულებაზე (მატერიალურ-სამართლებრივი კუთხით), ხოლო შეუსრულებლობის შემთხვევაში კი, სადავოობისას მასვე ეკისრება ამ ვალდებულების არსებობის გამომრიცხველი ან მისი შესრულების დამადასტურებელი მტკიცებულების წარმოდგენა (საპროცესო-სამართლებრივი კუთხით). ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულების მოთხოვნისას მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი ნაწილდება შემდეგი სახით: ხელშეკრულების დადების და ვალდებულების არსებობის ფაქტი მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს; ხოლო მოპასუხემ უნდა ამტკიცოს ვალდებულების შესრულების ფაქტი ან იმ გარემოებათა არსებობა, რომლე-

ბიც გამორიცხავს შესრულებას ან აძლევს შესრულების დაყოვნების (შესრულების გადადების) უფლებას.

4.5.7. საქმეზე დადგენილი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის (მეიჯარის) მოთხოვნის დასაბუთებულობა და მიიჩნია, რომ მტკიცების ტვირთის მქონე, მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების ფაქტის ან/და იმ გარემოებათა არსებობის დადასტურება, რომლებიც გამორიცხავდა შესრულებას, ან/და მოიჯარეს მისცემდა შესრულების გადავადების ან/და საიჯარო ქირის შემცირების მოთხოვნის უფლებას. ხელშეკრულების დადების მომენტიდან მხარეები ვალდებულნი არიან, შეუდგნენ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. მათ არ შეუძლიათ ცალმხრივად თქვან უარი ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მოთხოვნა პირველადი მოთხოვნის ხასიათს ატარებს, რომლის შეუსრულებლობაც იწვევს მეორადი მოთხოვნის უფლების წარმოშობას. ამ უკანასკნელს კი მიეკუთვნება ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნა. ხელშეკრულებიდან გასვლა გამოიყენება მხოლოდ კანონით (სსკ-ის 405-ე, 352-ე-359-ე მუხლები), ან მხარეთა შეთანხმებით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში (შეად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი მესამე, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 2001, გვ. 230-231).

4.5.8. სასამართლო განმარტავს, რომ სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევა თავისთავად არ აფუძნებს ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებას. ვალდებულების დარღვევა ობიექტური მასშტაბით უნდა გაიზომოს. ზოგადად, ორმხრივი ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლება წარმოიშობა, მიუხედავად იმისა, თუ რა ტიპის ვალდებულება დაირღვა, თუმცა ვალდებულება, რომლის დარღვევაც ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველს წარმოადგენს, უნდა იყოს ნამდვილი, ვადამოსული და უპრეტენზიო. გრძელვადიანი ვალდებულებითი ურთიერთობების დროს ხელშეკრულების მოშლა (შეწყვეტა) ასრულებს ხელშეკრულებიდან გასვლის ფუნქციას, თუკი მოვალე არ ასრულებს მასზე დაკისრებულ მოვალეობებს, მაგრამ ეს იწვევს არა პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას, არამედ სახელშეკრულებო ურთიერთობის დამთავრებას (შეად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი მესამე, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 2001, გვ. 233-234).

4.5.9. მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების 2.4 პუნქტის თანახმად, მართალია, განისაზღვრა, რომ მხარეები არ იყვნენ უფლებამოსილი, ვადამდე ცალმხრივად შეეწყვიტათ ხელშეკრულება, თუმცა ამ წესიდან დადგინდა გამონაკლისიც იმ შემთხვევისათვის, თუ

მოიჯარე დაარღვევდა ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს; კერძოდ, ხელშეკრულების 4.5 პუნქტით, თუ მოიჯარე, მიუხედავად წერილობითი გაფრთხილებებისა, დაარღვევდა ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს და არ გამოასწორებდა მას გაფრთხილებიდან 5 კალენდარული დღის განმავლობაში, მეიჯარე უფლებამოსილი იყო, ცალმხრივად შეენწყვიტა ხელშეკრულება „მოიჯარისთვის“ გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე და მოეთხოვა საიჯარო ფართის დაუყოვნებლივ გათავისუფლება.

4.5.10. სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის გაგზავნილი 2021 წლის 18 იანვრის წერილი წარმოადგენდა იჯარის ხელშეკრულების მოშლის, შეწყვეტის შესახებ შეტყობინებას, რომელშიც გამოხატულ იქნა მეიჯარის ნება, თუკი მოიჯარე წერილობით განსაზღვრულ ხუთდღიან ვადაში არ უზრუნველყოფდა მითითებული დარღვევების გამოსწორებას, დაესრულებინა მოპასუხესთან არსებული სახელშეკრულებო ურთერთობა. რაც შეეხება შეწყვეტის თაობაზე მოიჯარის ინფორმირების ფაქტს, სასამართლო იმ მოცემულობის გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის კომუნიკაციის პრობლემა არასდროს დამდგარა და ასევე საქმეში წარმოდგენილი მოიჯარე სანარმოს 2021 წლის 2 აგვისტოს წერილის მე-9 პუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე, დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტს, რომ მოპასუხე ინფორმირებული იყო 2021 წლის 18 იანვრის წერილის შინაარსის თაობაზე. შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც მხარეთა შორის სახელშეკრულებო თავისუფლების ფარგლებში მიღწეული იქნა შეთანხმება ხელშეკრულების შესაძლო შეწყვეტის თაობაზე და მხარე იყენებს ამ უფლებას ვადების დაცვით, სასამართლოს შეფასებით, იმის მტკიცება, რომ შეწყვეტის ინიციატორმა მხარემ დაარღვია ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობები, დაუსაბუთებელია, ვინაიდან მოიჯარეს, რომელიც, თავის მხრივ, ხელშეკრულების მოშლის ამგვარ უფლებას ანიჭებდა მეიჯარეს ხელშეკრულებით, ბუნებრივია, უნდა ჰქონოდა იმის ვარაუდიც, რომ შესაძლოა მეიჯარეს ესარგებლა ამ უფლებით, თუკი დადგებოდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოცემულობა – მეიჯარის მიერ განსაზღვრულ ვადაში მოიჯარე არ აღმოფხვრიდა დარღვევას.

4.5.11. ამდენად, საქალაქო სასამართლომ დაასკვნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოიჯარის მიერ ვალდებულებების არაჯეროვანი შესრულების გამო მეიჯარე სანარმოს უფლება ჰქონდა, ცალმხრივად შეენწყვიტა საიჯარო ხელშეკრულება და მოეთხოვა სახელშეკრულებო ურთიერთობის შეწყვეტამდე, მოიჯარის მიერ არასრულად გადახდილი საიჯარო ქირის ანაზღაურება. როგორც მოსარჩელე მხარის განმარტებებითა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება,

მოიჯარის საიჯარო დავალიანება წარმოშობილია 2020 წლის ნოემბრის თვიდან; კერძოდ, ნოემბრის და დეკემბრის თვეების საიჯარო ქირის თანხიდან სამედიცინო დაწესებულებას მეიჯარისათვის გადახდილი აქვს მხოლოდ ნახევარი, ანუ ერთი თვის საიჯარო თანხა – 8500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი, რომელიც ჩარიცხა მოსარჩელის ანგარიშზე 25 დეკემბერს; და ვინაიდან იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა 2021 წლის 25 იანვრიდან, იანვრის საიჯარო ქირამ შეადგინა 6854.84 აშშ დოლარი, ხოლო დეკემბრის საიჯარო ქირამ – 8500 აშშ დოლარი, რაც ჯამში, 15 354.84 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარია, რომლის გადახდაც უნდა დაეკისროს მოიჯარე სამედიცინო დაწესებულებას მოსარჩელის სასარგებლოდ.

4.6. სასამართლო განმარტავს, რომ იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეებს გააჩნიათ ხელშეკრულების პირობათა შესრულების ვალდებულება, როგორც პირველადი მოთხოვნის ისე, ხელშეკრულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევებისათვის, ზიანის ანაზღაურების, როგორც მეორადი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი შესაძლებლობა კერძოდ, სსკ-ის 591-ე მუხლის თანახმად, თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ დააბრუნებს იჯარით აღებულ ქონებას, მაშინ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის; მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს სხვა სახის ზიანის ანაზღაურებაც. სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ 591-ე მუხლით გათვალისწინებული ნორმის დანაწესი არ არის იმპერატიული, იგი დისპოზიციური ხასიათისაა და მოქმედებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები შეთანხმებული არ არიან განსხვავებულ წესზე.

4.6.1. დადგენილია, რომ 2015 წლის 14 დეკემბერს მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით და 2016 წლის 1 ივლისის შეთანხმებით საიჯარო ურთიერთობის მონაწილეთა მიერ განსაზღვრულ იქნა საიჯარო ქირის ოდენობა და ანგარიშსწორების წესი; ხელშეკრულებაში მხარეებმა პირდაპირ გაითვალისწინეს, რომ მოიჯარე ვალდებული იყო, გაეთავისუფლებინა „საიჯარო ფართი“ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულებიდან და/ან ხელშეკრულების მოქმედების სხვა ფორმით შეწყვეტის თარიღიდან არაუგვიანეს 10 კალენდარული დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებული იქნებოდა, გადაეხადა საიჯარო ქირა ფართის მეიჯარისთვის დაბრუნებამდე პერიოდისთვის ხელშეკრულებით დადგენილი ყოველთვიური საიჯარო ქირის 150%-ის ოდენობით, შეწყვეტის თარიღის შემდგომ „საიჯარო ფართით“ ფაქტიურად სარგებლობის დღეების რაოდენობის პროპორციულად (ხელშეკრულების 2.3 პუნქტი). სასამართლომ დადგენილად მიიჩ-

ნია, რომ მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეწყდა 2021 წლის 25 იანვრიდან; ასევე უდავო გარემოებაა, რომ მოპასუხეს არ გამოუთავისუფლებია და დღემდე სარგებლობს საიჯარო ფართით, რაც მოპასუხე სამედიცინო დაწესებულების მხრიდან დარღვევაზე მიუთითებს და ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის საგნის დაბრუნების წესის უგულებელყოფაზე; ასევე დადგენილია რომ, მოპასუხე 2021 წლის მარტიდან საიჯარო ქირის სახით, ყოველთვიურად იხდის მოსარჩელის სასარგებლოდ 8500 აშშ დოლარის და არა 12 750 აშშ დოლარის ეკვივალენტ ლარს ეროვნულ ვალუტაში. კონკრეტულ შემთხვევაში, საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის შემდეგ – 2021 წლის 25 იანვრიდან, ფართის გამოთავისუფლებამდე, ნივთის სარგებლობისათვის გაზრდილი საიჯარო ქირის გადახდის სახით ზიანის ანაზღაურების თაობაზე მოსარჩელის მოთხოვნა სწორედ სსკ-ის 991-ე მუხლიდან პირი, რომელიც სხვა პირის ხარჯზე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა სხვა საშუალებითაც, გარდა იმისა, რაც გათვალისწინებულია ამ თავში, მოვალეა დაუბრუნოს მას მიღებული და მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 2.3 პუნქტიდან გამომდინარეობს. საქმის მასალებით უტყუარად დასტურდება რომ შესრულებულია აღნიშნული მუხლით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა სამართლებრივი წინაპირობა და სახეზე არ არის მოთხოვნის გამომრიცხველი ან შემწყვეტი გარემოებები, აღნიშნულ ნაწილში მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა ასევე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს: მოიჯარეს (მოპასუხეს) მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ხელშეკრულების შეწყვეტიდან გაზრდილი საიჯარო ქირის გადახდა, რაც 2022 წლის 4 აპრილის მდგომარეობით შეადგენს 63 667.86 აშშ დოლარის ეკვივალენტ ლარს, ასევე 2022 წლის 4 აპრილიდან, საიჯარო ფართის გამოთავისუფლებამდე – ყოველთვიურად 12 750 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა.

4.6.2. საქართველოს კონსტიტუციით საკუთრების უფლება ალიარებული და უზრუნველყოფილია. სსკ-ის 170.1 მუხლის შესაბამისად, 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. სსკ-ის 172.1 მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. ამავე კოდექსის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე

მფლობელს ნაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. სასამართლო განმარტავს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, განსახილველი სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელების საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი მოპასუხის არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა შესაბამისი უფლების გარეშე. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დააკმაყოფილა მოსარჩელის (მეიჯარის) სასარჩელო მოთხოვნა მხარეთა შორის 2015 წლის 14 დეკემბრის საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტილად აღიარების თაობაზე და დაადგინა, რომ მოიჯარის მიერ იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვნად შესრულების გამო, მეიჯარე მხარის ინიციატივით მართლზომიერად შეწყდა იჯარის ხელშეკრულება 2021 წლის 25 იანვრიდან. ასევე საქმეზე დადგენილია უდავო გარემოება, რომ მოიჯარე სამედიცინო დაწესებულება დღემდე, მეიჯარის ნების საწინააღმდეგოდ, ფლობს და სარგებლობს იმ საიჯარო ქონებით, რომლის ფლობის სამართლებრივი საფუძველიც აღარ გააჩნია, მეიჯარის ვინდიკაციური მოთხოვნა, ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე, საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს; მოიჯარეს უნდა დაევალოს გამოათავისუფლოს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებები.

5. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

5.1. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ (მოიჯარემ), რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებითა და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის უარყოფა მოითხოვა ძირითადად იმ არგუმენტებზე დაყრდნობით, რაც მის შესაგებელშია ასახული (იხ. წინამდებარე განჩინების 3.1-3.5 ქვეპუნქტები).

5.2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მოიჯარის (მოპასუხის) სააპელაციო საჩივარი, შესაბამისად უცვლელად

დარჩა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლოს ამ გადაწყვეტილებით დაზუსტდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის 1.3 პუნქტის ბოლო წინადადება შემდეგი სახით: „შპს „მ.კ.მ.გ.დ.ც-ს“ შპს „ს-ოს“ სასარგებლოდ დაეკისროს ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის, 2022 წლის 4 აპრილის მდგომარეობით, 63 667.86 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის და, ასევე, 2022 წლის 4 აპრილიდან ფართის გამოთავისუფლებამდე, ანუ 2023 წლის 16 მაისის ჩათვლით, ყოველთვიურად 12 750 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა“.

5.3. აპელანტის (მოპასუხის) მტკიცებით არასწორად არის დადგენილი მოიჯარის მიერ საიჯარო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებების დარღვევის ფაქტი. საიჯარო ქირის არასრულად გადახდა დაკავშირებულია 2020 წლის ნოემბერ-დეკემბრის და 2021 წლის იანვარ-თებერვლის ქირასთან, რაც 50 %-თაა გადახდილი, რადგან მხოლოდ ამის გადახდა შეეძლო მოიჯარეს. მეიჯარის სასარგებლოდ მოძრავი ნივთების დაგირავება არ მოხდა იმის გამო, რომ იჯარის ხელშეკრულების დადების დროს – 2015 წლის 14 დეკემბრის მდგომარეობით, მოპასუხეს არ გააჩნდა მოძრავი ნივთები და დაგირავების სანაცვლოდ 1 თვის ქირა გადაიხადა, რაც შემდეგაც ასე გაგრძელდა და სადავო არ გამხდარა.

6. განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე საიჯარო ქირის შემცირების მიზეზად კორონავირუსის პანდემიად გამოცხადების თანმდევ შედეგებზე მიუთითებდა.

7. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საკასაციო სასამართლოს განმარტებაზე, რომლის თანახმადაც, იქ, სადაც ვალდებულების შესრულება ხდება ფულით, მხარისგან დამოუკიდებელმა გარემოებებმა, რომლებიც უკიდურესად ართულებენ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას, შესაძლოა წარმოშვას არა ვალდებულების შესრულებისგან გათავისუფლების, არამედ შეცვლილ გარემოებებთან ხელშეკრულების მისადაგების მოთხოვნის უფლება სსკ-ის 398-ე მუხლის შეაბამისად.

8. განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე მიუთითებდა შემდეგს: საქართველოში საყოველთაოდ ცნობილი ფაქტია, რომ 2020 წლის მარტიდან გამოცხადდა საგანგებო მდგომარეობა და შეიზღუდა მთელი რიგი ეკონომიკური საქმიანობები, რამაც ზეგავლენა იქონია ბიზნესის აქტიურობასა და შესაბამისად, მოვალეთა გადახდისუნარიანობაზე.

9. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მსოფლიო პანდემია და მის საფუძველზე დაწესებული შიდასახელმწიფოებრივი შეზღუდვები წარმოადგენს საყოველთაოდ ცნობილ ფაქტებს და სსსკ-ის 106-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე დამატებით მტკიცებას არ სჭირო-

ებს, თუმცა პანდემიის არსებობა თავისთავად არ გულისხმობს, რომ ყველა სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რაც იმ პერიოდში წარმოიშვა, ან რომლიდან გამომდინარეც ვალდებულების შესრულების ვადა დადგა, უნდა დაექვემდებაროს სსკ 398-ე მუხლით ცვლილებას, ან მოვალე უპირობოდ უნდა გათავისუფლდეს ვალდებულების შესრულებისგან. ვალდებულმა პირმა შესაბამისი მტკიცებულებების წარმოდგენით უნდა დაადასტუროს, რომ პანდემიისა და სახელმწიფოს მხრიდან დაწესებული შეზღუდვების შედეგები მასზე უარყოფითად აისახა და აღნიშნული გარემოებები პირდაპირ კავშირშია მოვალის მიერ შესასრულებელ ვალდებულებასთან.

10. სასამართლო მიუთითებს მოპასუხეს (აპელანტს), რომ გამონაკლისის შემთხვევებში, მხოლოდ სასამართლო ალიჭურვება სახელშეკრულებო ურთიერთობაში ლეგიტიმური ჩარევის ძალმოსილებით და ის ფაქტი, რომ საიჯარო ქირის შეთანხმებული ოდენობის გადახდა მოიჯარისათვის, თუნდაც ობიექტური მიზეზების გამო, სახელშეკრულებო ურთიერთობის გარკვეულ ეტაპზე შეუძლებელი აღმოჩნდა, არ ქმნის საფუძველს, მხარემ თვითნებურად შეცვალოს ხელშეკრულებით მხარეთა მიერ შეთანხმებული, არსებითი და მისთვის არახელსაყრელი სახელშეკრულებო პირობა, თუნდაც დროებით, მაგრამ მისთვის უფრო ხელსაყრელი და მისაღები პირობით; თუკი შეუძლებელია ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი, ან მეორე მხარე ამას არ ეთანხმება კატეგორიულად, მაშინ იმ მხარეს, რომლის ინტერესებიც დაირღვა, შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე.

11. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა, რომ მოპასუხეს არ აქვს გამოსყიდული ჟანგბადის სისტემა, რისი ვალდებულებაც გააჩნდა ხელშეკრულების 4.3 მუხლის შესაბამისად. მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის გაგზავნილი 2021 წლის 18 იანვრის წერილი წარმოადგენდა იჯარის ხელშეკრულების მოშლის, შეწყვეტის შესახებ შეტყობინებას, რომელშიც გამოხატულ იქნა მეიჯარის ნება, თუკი მოიჯარე წერილობით განსაზღვრულ ხუთდღიან ვადაში არ უზრუნველყოფდა მითითებული დარღვევების გამოსწორებას, დაესრულებინა მოპასუხესთან არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობა.

12. რაც შეეხება შეწყვეტის თაობაზე მოიჯარის ინფორმირების ფაქტს, სასამართლო იმ მოცემულობის გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის კომუნიკაციის პრობლემა არასდროს დამდგარა და, ასევე, საქმეში წარმოდგენილი მოიჯარის 2021 წლის 2 აგვისტოს წერილის მე-9 პუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე, დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტს, რომ მოპასუხე ინფორმირებული იყო 2021 წლის 18 იანვრის წერილის შინაარსის თაობაზე, იმ პირობებში როდესაც მხარეთა შორის

სახელშეკრულებო თავისუფლების ფარგლებში მიღწეული იქნა შეთანხმება ხელშეკრულების შესაძლო შეწყვეტის თაობაზე და მხარე იყენებს ამ უფლებას ვადების დაცვით, იმის მტკიცება, რომ შეწყვეტის ინიციატორმა მხარემ დაარღვია ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობები დაუსაბუთებელია, ვინაიდან მოიჯარეს, რომელიც ხელშეკრულების მოშლის ამგვარ უფლებას ანიჭებდა მეიჯარეს ხელშეკრულებით, ბუნებრივია უნდა ჰქონოდა იმის ვარაუდიც, რომ შესაძლოა მეიჯარეს ესარგებლა ამ უფლებით თუკი დადგებოდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოცემულობა – მეიჯარის მიერ განსაზღვრულ ვადაში, მოიჯარე არ აღმოფხვრიდა დარღვევას. ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ მოიჯარის მიერ ვალდებულებების არაჯეროვანი შესრულების გამო მოსარჩელეს უფლება ჰქონდა, ცალმხრივად შეენწყვიტა საიჯარო ხელშეკრულება და მოეთხოვა სახელშეკრულებო ურთიერთობის შეწყვეტამდე, მოიჯარის მიერ არასრულად გადახდილი საიჯარო ქირის ანაზღაურება, სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ გაზრდილი საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებას, კერძოდ, უსაფუძვლოა აპელანტის მითითება, რომ საქმე ეხება პირგასამტეხლოს, ვინაიდან სახეზეა ორი სხვადასხვა სამართლებრივი მექანიზმი – ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება და პირგასამტეხლოზე შეთანხმების უფლებამოსილება. სასამართლომ სწორი იურიდიული შეფასება მისცა გაზრდილი საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებას და დაადგინა, რომ აღნიშნული ექცევა ზიანის ანაზღაურების ფარგლებში.

13. ამდენად, საქმეზე დადგენილ გარემოებათა გათვალისწინებით, სასამართლომ დააკმაყოფილა მოთხოვნა მხარეთა შორის 2015 წლის 14 დეკემბრის საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტილად აღიარების თაობაზე და დაადგინა, რომ მოიჯარის მიერ იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვნად შესრულების გამო, მეიჯარე მხარის ინიციატივით მართლზომიერად შეწყდა იჯარის ხელშეკრულება 2021 წლის 25 იანვრიდან; ასევე საქმეზე დადგენილი იმ უდავო გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოიჯარე სამედიცინო დაწესებულება დღემდე მეიჯარის ნების საწინააღმდეგოდ ფლობს და სარგებლობს იმ საიჯარო ქონებით, რომლის ფლობის სამართლებრივი საფუძველიც აღარ გააჩნია, მეიჯარის ვინდიკაციური მოთხოვნა, ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე, როგორც საფუძვლიანი, დაკმაყოფილდა; მოპასუხეს დაევალა გამოათავისუფლოს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებები. რაც შეეხება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მოპასუხის მხრიდან გამოათავისუფლებას, სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვას მხარეთა მიერ უდავოდ იქნა დადგენილი, რომ იგი უკვე აღსრულებული იყო მიმდინარე წლის მაისის

თვეში, თუმცა აპელანტმა (მოიჯარემ/მოპასუხემ) სადავო გახადა ვინ- დიკაციის აღსრულების რიცხვი და მისი აღსრულების თარიღად მიუთი- თა 2023 წლის 6 მაისი, რასაც არ დაეთანხმა მოწინააღმდეგე მხარე (მეი- ჯარე/მოსარჩელე) და განმარტა, რომ სადავო ფართი დაიცალა და ობი- ექტის გასაღები მას ჩაბარდა 16 მაისს. ის გარემოება, რომ ობიექტის გასაღები აპელანტმა მოწინააღმდეგე მხარეს გადასცა 2023 წლის 16 მა- ისს, უდავოდ იქნა დადასტურებული თვით აპელანტის მიერ, თუმცა მი- სივე განმარტებით, შენობა 6 მაისისათვის უკვე დაცლილი იყო.

14. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნულ ნაწილში მხარეთა განმარ- ტებების შედეგად დადასტურებულად მიიჩნია 2023 წლის 16 მაისი და- კავებული ფართის გამოთავისუფლების თარიღად, ვინაიდან ამ დღეს გადაეცა ობიექტის გასაღები მეიჯარეს, რაც სადავოდ არ გაუხდია აპე- ლანტსაც. ამიტომ, ამ ნაწილში დაზუსტდა თბილისის საქალაქო სასა- მართლოს 2022 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილების სარეზოლუ- ციო ნაწილის 1.3 პუნქტის ბოლო წინადადება და აღინიშნა, რომ მოპა- სუხეს, მოსარჩელის სასარგებლოდ, დაეკისრა ხელშეკრულების შეწ- ყვეტის შემდეგ ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის, 2022 წლის 4 აპრილის მდგომარეობით 63 667.86 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის და ასევე, 2022 წლის 4 აპრილიდან ფართის გამოთავისუფლებამდე, ანუ 2023 წლის 16 მაისის ჩათვლით, ყოველთვიურად 12 750 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა.

15. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

15.1. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო საჩივრით გაა- საჩივრა მოპასუხემ (მოიჯარემ), მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის უარყოფა.

15.2. კასატორის პრეტენზიის თანახმად სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად მოიჯარის მიერ საიჯარო ხელშეკრულებიდან გა- მომდინარე ვალდებულების დარღვევის ფაქტი. სასამართლომ მოსარ- ჩელის განცხადების საფუძველზე მიუთითა სამი სახის ვალდებულე- ბის დარღვევაზე: მოიჯარის მიერ არასრულადაა გადახდილი საიჯარო ქირა; მოიჯარეს მეიჯარის სასარგებლოდ გირავნობის უფლებით არ და- უტვირთავს მოძრავი ნივთები; არ გადაუხდია ჟანგბადის მიწოდების სისტემის მონტაჟის საფასური სრულად.

15.3. საიჯარო ქირის არასრულად გადახდასთან დაკავშირებით კა- სატორმა განმარტა, რომ აღნიშნული საკითხი უკავშირდება 2020 წლის ნოემბრის, დეკემბრის და 2021 წლის იანვრისა და თებერვლის საიჯარო ქირას, რომელიც გადახდილია 50%-ის ოდენობით, რისი ობიექტური გა- რემოებაც გამოვლენილი იყო, რადგან ფორს-მაჟორული გარემოების – ეპიდემიოლოგიური მდგომარეობის შედეგად დაწესებული შეზღუდვე- ბის გამო დაწესებულებამ ვერ შეძლო თავისუფლად ფუნქციონირება

და შემოსავლის მიღება. იმ პერიოდში სამედიცინო დაწესებულებას არ ჰქონდა სხვა პროფილის პაციენტების მიღების უფლება და შეუმცირდა შემოსავლები, შესაბამისად, შეუძლებელი გახდა საიჯარო ქირის სრულად გადახდა. ამის გამო მან მეიჯარეს შეატყობინა და ითხოვა მხოლოდ 4 თვის ქირის გადახდა განახევრებული ოდენობით და ეს პირობა ზედმიწევნით შეასრულა, 2021 წლის მარტიდან საიჯარო ქირა გადახდილია ყოველთვე სრულად, თვეში 8500 აშშ დოლარის ეკვივალენტით ლარში. აღნიშნული პერიოდის შემდეგ 2021 წლის 1 მარტიდან მოიჯარემ განაახლა საიჯარო ქირის გადახდა სრული მოცულობით, რაზედაც მოსარჩელისგან პრეტენზია არ დაფიქსირებულა.

15.4. მეიჯარის სასარგებლოდ მოძრავი ნივთების დაგირავება არ მოხდა იმის გამო, რომ იჯარის ხელშეკრულების დადების დროს, 2015 წლის 14 დეკემბრის მდგომარეობით, მოპასუხეს მოძრავი ნივთები არ გააჩნდა და ამის გამო, დაგირავების სანაცვლოდ, მოიჯარემ დამატებით გარანტიის სახით 1 თვის ქირა – 20 425.50 ლარი გადაუხადა მეიჯარეს, რაც დასტურდება გადახდის დოკუმენტით. წლები გაგრძელდა საიჯარო ურთიერთობა და ეს საკითხი არ დამდგარა დღის წესრიგში.

15.5. ჟანგბადის სისტემის გამოსასყიდად მოსარჩელისთვის გადახდილია 13 625 ლარი. მხარეთა შორის ხელმოწერილი 01.07.2016 შეთანხმების მე-5 პუნქტით, მთლიანი გამოსასყიდი თანხა გათვალისწინებული იყო 17 000 ლარით. ვინაიდან არ იყო მოწყობილი „გარე ჟანგბადის სათავსო“ სრულყოფილად, მოპასუხემ 2021 წლის 8 იანვრის წერილით მოსარჩელისგან მოითხოვა ჟანგბადის მიწოდების სისტემის პროექტის, ხარჯთაღრიცხვის, შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის და საგარანტიო პირობების წარდგენა, რის შემდეგაც უნდა გადაეხადა გამოსყიდვის დარჩენილი თანხა 3 375 ლარი. იგივე მოთხოვნა გაუგზავნა მოიჯარემ მეიჯარეს 2021 წლის 2 აგვისტოს წერილითაც. ეს ინფორმაცია და დოკუმენტები დღემდე არ არის მიწოდებული მოპასუხისთვის და საგარანტიო პირობების გარეშე უცნობია, ჟანგბადის სისტემის ხარისხი და ექსპლუატაციის ვადა.

15.6. გარდა ამისა, იმავე 2016 წლის 1 ივლისის შეთანხმების მე-5 პუნქტით, გამოსყიდვა უნდა მომხდარიყო 2016 წლის 1 ოქტომბრიდან მომდევნო 8 თვის განმავლობაში, რომლის ვადა ამოიწურა 2017 წლის 1 ივნისს. ხოლო მოთხოვნის 3-წლიანი ხანდაზმულობის ვადა გავიდა 2020 წლის 1 ივნისს. აქედან გამომდინარე, 2021 წლის 18 იანვრის და 2 აგვისტოს წერილით გადახდის მოთხოვნა ისედაც ხანდაზმული იყო და არა-რეალიზებად უფლებას წარმოადგენდა.

15.7. კასატორის განმარტებით, 2021 წლის 20 ივლისს მეიჯარემ მოპასუხეს გაუგზავნა წერილი და აცნობა იჯარის ხელშეკრულების 2021 წლის 25 იანვრიდან შეწყვეტის და გადასახდელი დავალიანების – 15

354.84 ლარის, პირგასამტეხლოს 31 943.67 ლარის დაკისრების შესახებ. წერილში დამატებით მითითებულ იქნა ჟანგბადის სისტემის მონტაჟის თანხის სრულ გადაუხდელობაზე და ხელშეკრულების დადების დროს მეიჯარის სასარგებლოდ მოძრავი ნივთების დაუგირავებლობაზე. მოიჯარე არ დაეთანხმა აღნიშნულ მოთხოვნას, ვინაიდან მხარეს ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ სათანადო წესით არ ეცნობა და არ იყო ინფორმირებული მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის თაობაზე.

15.8. კასატორის მორიგი პრეტენზიის თანახმად, უძრავი ქონება მოსარჩელეს დაუბრუნდა 2023 წლის 6 მაისს, თუმცა გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებულია 2023 წლის 16 მაისი. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიღო განჩინება დაუყოვნებლივ აღსრულების შესახებ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის ნაწილში, რაც ძალაში დატოვა სააპელაციო სასამართლომ. ამის შემდეგ მოპასუხე იძულებული გახდა, დროებით გადასულიყო სხვა ტერიტორიაზე და ნებაყოფლობით დაუბრუნა უძრავი ნივთი მოსარჩელეს (მეიჯარეს). საკასაციო საჩივრით სადავოა უძრავი ქონების მოსარჩელისთვის დაბრუნების თარიღი 2023 წლის 6 მაისი, თუ 16 მაისი.

15.9. კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოში განხილვის დროს 2023 წლის 13 ნოემბერს მტკიცებულების სახით დაშვებულ იქნა და საქმეს დაერთო მხარეთა შორის კომუნიკაციის ამსახველი მიმონერა, რომლითაც დგინდება, რომ უძრავი ქონების გამოთავისუფლების შესახებ მოსარჩელეს ეცნობა 2023 წლის 5 მაისს და მხარეები შეთანხმდნენ უძრავი ნივთის დაბრუნების თარიღზე – 2023 წლის 6 მაისზე. ამის შემდეგ მოსარჩელე 2023 წლის 16 მაისამდე არ გამოცხადდა ფართის ჩასაბარებლად, რაც მოიჯარის ბრალეულობას არ წარმოადგენს. ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლომ სწორად არ შეაფასა მოპასუხის 2023 წლის 22 მაისის წერილი და მოსარჩელის 2023 წლის 29 მაისის წერილი.

15.10. 2015 წლის 14 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულების 2.3 პუნქტის საფუძველზე, მოსარჩელემ ხელშეკრულების ე.წ. ავტომატური შეწყვეტის თარიღიდან 2021 წლის 25 იანვრიდან მოითხოვა ჯარიმა საიჯარო ქირის 150%-ის ოდენობით. აღნიშნულთან დაკავშირებით კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მიერ სსკ-ის 420-ე და 567-ე მუხლების საფუძველზე სამართლებრივ შეფასებას. თუ ხელშეკრულება შეწყვეტილია, არ არსებობს საიჯარო ქირა და საქმე გვაქვს ზიანთან ან პირგასამტეხლოსთან, რაც უნდა შემცირებულიყო სასამართლო პრაქტიკით დადგენილ ოდენობამდე. კასატორის პრეტენზიით, არ არის დაცული ხელშეკრულებაზე უარის თქმის ფორმა და ე.წ. ავტომატური შეწყვეტა იურიდიულ ლიტერატურაში შეფასებულია „ხელშეკ-

რულებაზე გასვლის დამუქრებად“ და არა ხელშეკრულებიდან გასვლად.

15.11. კასატორის განმარტებით ხელშეკრულებიდან გასვლა დაკავშირებულია 2021 წლის 18 იანვრის წერილთან, რომლის ბოლო გვერდზე აღნიშნულია: „გეძლევათ 5 კალენდარული დღე წერილის ჩაბარებიდან, რათა თავიდან ავიცილოთ ხელშეკრულების შეწყვეტა, წინააღმდეგ შემთხვევაში ავტომატურად მოხდება იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივი შეწყვეტა“. კასატორის შეფასებით, აღნიშნული შეტყობინება არის არა ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ განცხადება არამედ ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ დამუქრების კლასიკური მაგალითი. ამასთან, 2021 წლის 18 იანვრის წერილში გამოყენებულია ზოგადი ტერმინი „ხელშეკრულების შეწყვეტა“ და უცნობია, მხარე მოიაზრებდა „ხელშეკრულებიდან გასვლას“ თუ ხელშეკრულების მოშლას“, ვინაიდან მას განსხვავებული სამართლებრივი შედეგები მოსდევს, რაც სააპელაციო სასამართლოს არ შეუფასებია.

15.12. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოს ხელშეკრულება შეწყვეტილადაც რომ ჩაეთვალა, ფართის დაბრუნების დაყოვნებისთვის ქირა 150%-ის ოდენობით უნდა შეემცირებინა ქირის ოდენობამდე ანუ 100%-მდე, რადგან ის თავისი შინაარსით წარმოადგენს ზიანს ან პირგასამტეხლოს. თუ იჯარის ხელშეკრულება შეწყვეტილია, არც ქირა არსებობს და იგი არის პირგასამტეხლო ან ზიანი. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ სამართლებრივად სწორად არ შეაფასა 2015 წლის 14 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულების 2.3. პუნქტი, რომელიც წარმოადგენს პირგასამტეხლოს, რომლის შემცირებაც მოპასუხემ შესაგებელში იშუამდგომლა. სასამართლომ აღნიშნული პუნქტი შეაფასა, როგორც ზიანის ანაზღაურება თუმცა არ გამოიყენა სსკ-ის 567.2 მუხლი. ზიანი ნიშნავს მიყენებულ ზიანს ან მიუღებელ შემოსავალს. შესაბამისად, ქირის ოდენობა იყო 100% და ზიანი ვერ იქნებოდა ქირის 150%.

15.13. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2024 წლის 11 მარტის განჩინებით დასაქმებულის საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული სსკ-ის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.

15.14. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2024 წლის 24 მაისის განჩინებით მოიჯარის საკასაციო საჩივარი, სსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, დასაშვებად იქნა ცნობილი და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაა-

ნალიზების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების შეფასებისა და საკასაციო საჩივრის სამართლებრივი დასაბუთებულობის არსებითი განხილვის შედეგად მივიდა დასკვნამდე, რომ მოპასუხის (მოიჯარის) საკასაციო განაცხადი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

16. საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში უთითებს, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას. საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, სასამართლო, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება შედის სასამართლოს კომპეტენციაში, თუმცა საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულად რეალიზაციის პირობებში; მოთხოვნის საფუძველი სამოქალაქო სამართალში, ზოგადად არის სამართლის ის ნორმა, რომელიც დამოუკიდებლად ან სხვა მოთხოვნის საფუძველზე ერთობლიობაში აფუძნებს ამა თუ იმ მოთხოვნას ანუ სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა კონკრეტულ უფლება-მოვალეობებს (იხ. ბოელინგი/ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადანყვეტილებათა მიღების მეთოდიკა, მეორე გამოცემა, თბ., 2004, 38.) კერძო-სამართლებრივი ურთიერთობის მომწესრიგებელი მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების დანიშნულებაა ურთიერთობაში მონაწილე სუბიექტების უფლებების განსაზღვრა და მათი განხორციელების უზრუნველყოფა. მოთხოვნა უფლების რეალიზაციის კანონით გათვალისწინებული შესაძლებლობაა.

17. 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 მოსაჩელოს მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების პასუხად შესაგებელში შედგებული გარემოებების კვალიფიციურობაზეა დამოკიდებული.

18. სსსკ-ის მე-3 მუხლის მიხედვით, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ 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. 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 მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების 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 ტვირთისაგან უნდა გაიმიჯნოს ფაქტების მითითების ტვირთი, როგორც მხარის ფაქტულ-ტაქტური 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. მხარის მიერ წარმოდგენილი მოსაზრებები კონკრეტულად და დეტალურად უნდა ჩამოყალიბდეს და ეხებოდეს საქმის გადაწყვეტისათვის 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 გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდика, თბ., 2003, გვ.64) – იხ. შეად. სუსგ-ებს №ას-1298-2018; 22.03.2019წ; №ას-1329-2018, 22.02.2019წ; №ას-1610-2019, 07.02.2020წ; №ას-1027-2020, 27.11.2020წ; №ას-634-2021, 4.11.2021წ; №ას-1363-2021, 5.04.2022წ; №ას-1183-2022, 23.12.2022წ; №ას-1572-2022, 5.05.2023წ.; №ას-1449-2023, 9.02.2024წ.).

19. კასატორის პრეტენზიის თანახმად, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა სამი სახის ვალდებულების დარღვევა – 1) მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის არასრულად გადახდა, 2) მეიჯარის სასარგებლოდ გირავნობის უფლებით მოძრავი ნივთების დატვირთვის ვალდებულების შეუსრულებლობა და 3) ჟანგბადის მიწოდების მონტაჟის საფასურის სრულად გადაუხდელობა.

20. საიჯარო ქირის არასრულად გადახდასთან დაკავშირებით კასატორმა განმარტა, რომ მან ობიექტური გარემოებების საფუძველზე, 2020 წლის ნოემბრის, დეკემბრის და 2021 წლის იანვრის და თებერვლის საიჯარო ქირის 50% გადაიხადა. კერძოდ, ფორს-მაჟორული გარემოების – ეპიდემიოლოგიური მდგომარეობის შედეგად დაწესებული შეზღუდვების გამო, სამედიცინო დაწესებულებამ ვერ შეძლო თავისუფლად ფუნქციონირება და შემოსავლის მიღება. მან მეიჯარეს შეატყობინა და სთხოვა მხოლოდ 4 თვის ქირის განახევრებული ოდენობით გადახდა, რაც შეასრულა, ხოლო 2021 წლის მარტიდან კი სრულად იხდიდა ქირას, რაზეც მოსარჩელეს პრეტენზია არ დაუფიქსირებია.

21. კასატორის აღნიშნულ პრეტენზიასთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ 2015 წლის 14 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულების 5.1.2 პუნქტით მოიჯარე ვალდებულია დადგენილ ვადაში და სრულად გადაიხადოს საიჯარო ქირა, ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით. 2016 წლის 1 ივლისის ცვლილებებით, მხარეთა შეთანხმებით, მოიჯარის ვალდებულებად განისაზღვრა: ყოველთვიურად საიჯარო ქირა გადაეხადა წინასწარ, ყოველი საანგარიშო თვის პირველი რიცხვიდან 10 რიცხვამდე პერიოდში, მეიჯარის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით. ყოველთვიური საიჯარო ქირა კი 2016 წლის 1 ივლისიდან 11 თვის გასვლის შემდეგ განისაზღვრა 8500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით.

22. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კანონიერად მიღწეული შეთანხმება მხარეებისთვის იკავებს კანონის ადგილს. ხელშეკრულების დაურღვევლობის პრინციპიდან სახელშეკრულებო სამართლია-

ნობის პრინციპის უზრუნველსაყოფად არსებობს რამდენიმე გამონაკლისი, რომელთა დაცვაც ისევე მნიშვნელოვანია, როგორც თავად „*pacta sunt servanda*“-ს უზენაესი წესის აღსრულება. კონკრეტული სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულება სახელშეკრულებო სამართლის ამ უზოგადეს მიზანთან წინააღმდეგობაში არ უნდა აღმოჩნდეს, რითაც შეიძლება საფრთხე შეექმნას სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა შორის უფლება-მოვალეობების კეთილსინდისიერად განხორციელების კერძო სამართლებრივ ღირებულებას. ინდივიდუალურ სახელშეკრულებო ინტერესსა და კერძო სამართლის დაცვით სამართლებრივი წესრიგის უზრუნველყოფ ფუნქციას შორის დილემის, წინააღმდეგობის არსებობისას, სასამართლო აღიჭურვება სახელშეკრულებო ურთიერთობაში ლეგიტიმური ჩარევის ძალმოსილებით (შეად. სუსგ-ები №ას-1056-2021, 17.12.2021წ.).

23. იურიდიულ მეცნიერებაში აღიარებულია, რომ შეცვლილი გარემოებები ფორსმაჟორისა (რომანულ სამართალში – *vis major*) და შესრულების გართულების (*Hardship*) ორ ფუნდამენტურ, საბაზისო კონცეფციას აფუძნებს თანამდევი სამართლებრივი შედეგებით, კერძოდ, შესრულების გართულება გულისხმობს ობიექტურად განხორციელებადი ვალდებულების შესრულების უკიდურეს დამძიმებას, რომელიც ობიექტურად არ გამოირიცხავს შესრულების შესაძლებლობას და რომლის პირობებშიც უპირველესი სამართლებრივი დაცვის საშუალება შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგებაა. ფორსმაჟორი კი განსხვავებული სამართლებრივი წინაპირობებით ფუძნდება, რომელიც თანამდევ შედეგად შესრულების ვალდებულებისაგან განთავისუფლებას მოიაზრებს. ნებისმიერ შემთხვევაში, ადაპტაციის შეუძლებლობისას, დაზარალებული მხარისათვის უცვლელად ხელმისაწვდომი რჩება ხელშეკრულებიდან გასვლის/ შეწყვეტის (გრძელვადიან ურთიერთობაში) მოთხოვნები. კრედიტორის სურვილი, გადახედოს ხელშეკრულების პირობებს, გასათვალისწინებელია, ხოლო ხელშეკრულების შეწყვეტა (*ex nunc* შედეგით)/გასვლა (*ex ante* მნიშვნელობით) რჩება დაზარალებული მხარის დაცვის შეუცვლელ მექანიზმად (შეად. სუსგ. №ას-1056-2021, 17.12.2021წ.).

24. საქმეზე დადგენილია, რომ მოიჯარემ 2020 წლის 8 აპრილს წერილობით მიმართა მეიჯარეს და აცნობა, რომ ვერ შეძლებდა საიჯარო ქირის გადახდას საგანგებო მდგომარეობის განმავლობაში 2020 წლის 21 აპრილამდე და მოითხოვა ამ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდისგან გათავისუფლება. მოგვიანებით კოვიდპანდემიის და თანმდევ რეგულაციებიდან გამომდინარე მოიჯარემ 2020 წლის 1 ნოემბრიდან 2021 წლის 1 მარტამდე საიჯარო ქირის განახევრების მოთხოვნით არაერთხელ მიმართა მეიჯარეს და განმარტა, რომ ფორს-მაჟორული გარე-

მოების გამო ვალდებულებებს სრულად ვერ შეასრულებდა. აღნიშნულის პასუხად, მეიჯარემ უარი განაცხადა ყოველთვიური საიჯარო ქირის 50%-ით შემცირებაზე, ვინაიდან პანდემიის არსებობა არ გულისხმობდა ფორს-მაჟორულ გარემოებას სამედიცინო საქმიანობისთვის.

25. საკასაციო სასამართლო კასატორის აღნიშნულ პრეტენზიას ვერ გაიზიარებს და მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არაერთ გადაწყვეტილება/განჩინებაში გაკეთებულ განმარტებაზე, რომ მსოფლიო პანდემია და მის საფუძველზე დაწესებული შიდასახელმწიფოებრივი შეზღუდვები წარმოადგენს საყოველთაოდ ცნობილ ფაქტებს და სსკ-ის 106-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე დამატებით მტკიცებას არ საჭიროებს, თუმცა პანდემიის არსებობა თავისთავად არ გულისხმობს, რომ ყველა სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რაც იმ პერიოდში წარმოიშვა ან რომლიდან გამომდინარეც ვალდებულების შესრულების ვადა დადგა, უნდა დაექვემდებაროს სსკ-ის 398-ე მუხლით ცვლილებას ან მოვალე უპირობოდ უნდა გათავისუფლდეს ვალდებულების შესრულებისგან. ვალდებულმა პირმა შესაბამისი მტკიცებულებების წარმოდგენით უნდა დაადასტუროს, რომ პანდემიისა და სახელმწიფოს მხრიდან დაწესებული შეზღუდვების შედეგები მასზე უარყოფითად აისახა და აღნიშნული გარემოებები პირდაპირ კავშირშია მოვალის მიერ შესასრულებელ ვალდებულებასთან (იხ. სუსგ-ები: №ას-1063-2021, 21.12.2022წ.; №ას-1585-2022, 12.06.2023წ.; №ას-950-2022, 5.12.2023წ.; №ას-1383-2023, 18.01.2024წ.)

26. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ის 398-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, მხარეები ჯერ უნდა შეეცადონ ხელშეკრულება მიუსადაგონ შეცვლილ გარემოებებს. თუკი შეუძლებელია ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი ან მეორე მხარე არ ეთანხმება, მაშინ იმ მხარეს რომლის ინტერესებიც დაირღვა, შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე. ანუ, „ხელშეკრულების ღირებულებითი პარამეტრების შეცვლა ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ამ პერიოდის განმავლობაში დაუშვებელია მხარეთა წერილობითი შეთანხმების გარეშე, გარდა სსკ-ის 398-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა“ (იხ. სუსგ-ები: №ას-309-295-2012, 26.03.2012წ.; №ას-803-2022, 6.10.2022წ.; №ას-619-2021, 25.01.2023წ.; №ას-631-2021, 28.12.2021წ.). ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ გამოჩაკლის შემთხვევებში, მხოლოდ სასამართლო აღიჭურვება სახელშეკრულებო ურთიერთობებში ლეგიტიმური ჩარევის ძალმოსილებით და ის ფაქტი, რომ საიჯარო ქირის შეთანხმებული ოდენობის გადახდა მოიჯარისთვის, თუნდაც ობიექტური მიზეზების გამო, სახელშეკრულებო ურთიერთობის გარკვეულ ეტაპზე შეუძლებელი აღმოჩნდა, არ ქმნის საფუძველს მხარემ თვითნებუ-

რად შეცვალოს ხელშეკრულებით მხარეთა მიერ შეთანხმებული, არსებითი და მისთვის არახელსაყრელი სახელშეკრულებო პირობა, თუნდაც დროებით, მაგრამ მისთვის უფრო ხელსაყრელი და მისაღები პირობით; თუკი შეუძლებელია ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი ან მეორე მხარე ამას კატეგორიულად არ ეთანხმება, მაშინ იმ მხარეს რომლის ინტერესებიც დაირღვა შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე. მით უმეტეს, მოცემულ საქმეზე უდავოდ არის დადგენილი, რომ მეიჯარე კატეგორიულად არ დაეთანხმა მოიჯარის წერილობით მიმართვას ქირის შემცირების თაობაზე, შესაბამისად, კასატორის პრეტენზია, რომ კონკრეტულ თვეებში, ხელშეკრულებით შეთანხმებულისაგან განსხვავებით, ქირის განახევრებულ ოდენობას იხდიდა და ასეთ შესრულებას ღებულობდა მეიჯარე, არ ნიშნავს, ხელშეკრულების პირობის შეცვლაზე (ქირის შემცირებაზე) დათანხმებას.

27. მიუხედავად იმისა, რომ დადასტურებულია მოპასუხე სამედიცინო დაწესებულების კოვიდ-კლინიკად გადაკეთების ფაქტი, მოიჯარემ ვერ წარადგინა სათანადო მტკიცებულებები, რომლებიც დაადასტურებდა, რომ ნამდვილად შეუმცირდა შემოსავალი, სადავო გადახდების პერიოდში. ამასთან, დადგენილია, რომ სამინისტროს 2020 წლის 30 დეკემბრის წერილით, მოიჯარეს 2021 წლის პირველი იანვრიდან, მიეცა უფლება დაბრუნებოდა მუშაობის ჩვეულ რეჟიმს. შესაბამისად, 2021 წლის 1 იანვრიდან საიჯარო ქირის გადახდის დამაბრკოლებელი გარემოებები აღარ არსებობდა, თუმცა ამის მიუხედავად კასატორმა 2021 წლის 8 იანვარს მეიჯარეს მაინც შეატყობინა საიჯარო ქირის 50%-ის გადახდის შეუძლებლობის თაობაზე და განუმარტა, რომ მხოლოდ 2021 წლის 1 მარტიდან აღადგენდა საიჯარო ქირის გადახდას (იხ. შესაგებელი, მე-6 ფაქტობრივი გარემოება, ასევე 8.01.21წ. წერილი). მოსარჩელის პოზიცია, რომ მოიჯარე ხელშეკრულებას არღვევდა და ეპიდემიოლოგიური სიტუაციის არარსებობის პირობებშიც, საიჯარო ქირის გადახდის ვადაგადაცილება სისტემატიურად ხდებოდა, ასევე დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი მეიჯარის 2017 წლის 4 მაისის წერილით და მასზე თანდართული გადახდების ისტორიით.

28. კასატორის მორიგი პრეტენზიის თანახმად, მეიჯარის სასარგებლოდ მოძრავი ნივთების დაგირავება არ მოხდა იმის გამო, რომ, იჯარის ხელშეკრულების დადების დროს 2015 წლის 14 დეკემბრის მდგომარეობით, მას მოძრავი ნივთები არ გააჩნდა და ამის გამო დაგირავების სანაცვლოდ გარანტიის სახით გადაიხადა ერთი თვის ქირა 20 425.50 ლარი.

29. აღნიშნულ პრეტენზიასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იჯარის ხელშეკრულების 1.5 პუნქტზე, რომლითაც განსაზღვრულია, რომ მოიჯარე სანარმოზ აილო ვალდებულია, მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების, (მათ შორის მოიჯარე-

რის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარის მიერ მეიჯარის სასარგებლოდ დაკისრებული პირგასამტეხლოს უზრუნველსაყოფად) შესრულების უზრუნველსაყოფად მეიჯარის სასარგებლოდ გირავნობით დაეტვირთა მოიჯარის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთები (სამედიცინო კლინიკაში მდებარე აპარატურა და სრული აღჭურვილობა), თუმცა, როგორც საქმის მასალებით, მხარეთა შორის წერილობითი მიმოწერის ამსახველი დოკუმენტებით დასტურდება, აღნიშნული ვალდებულება, მეიჯარის არაერთგზის მოთხოვნის მიუხედავად, მოიჯარეს არ შეუსრულებია, აღნიშნულის საფუძველად კი მიუთითა, რომ ხელშეკრულების დადების მომენტში საკუთრებაში არ გააჩნდა არანაირი მოძრავი ქონება, სამედიცინო აპარატურას იყენებდა იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე. ნივთების დაგირავების სანაცვლოდ მეიჯარისთვის დამატებით ერთი თვის საიჯარო ქირის – 20 425.50 ლარის გადახდა არ ათავისუფლებს მოიჯარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებისაგან. საქმეში წარმოდგენილია როგორც მონინაღმდეგე მხარის არსებითი შედავება, ასევე მხარეთა შორის ალტერნატიული წერილობითი შეთანხმება და სამედიცინო აპარატურის და აღჭურვილობის დროებით სარგებლობაში არსებობის ფაქტების დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

30. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე 2015 წლის 14 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულების 3.4 პუნქტის საფუძველზე მოიჯარის მიერ მეიჯარისთვის ავანსად გადახდილი 8500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი, რომელზეც მოპასუხე უთითებს, ამავე ხელშეკრულების პირობების თანახმად უნდა ჩაითვალოს ავანსად გადახდილი პირველი პერიოდის საიჯარო თანხის ნაწილად, რაც მართებულად დაადგინეს ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა.

31. ჟანგბადის სისტემის გამოსყიდვის თაობაზე, კასატორის პრეტენზიასთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის და სააპელაციო სასამართლოების მსჯელობას, რომ მოპასუხეს არ აქვს შესრულებული ხელშეკრულების 3.7 და 4.3 მუხლებით ნაკისრი ვალდებულება, კერძოდ, საიჯარო ქირის გადახდის დაწყებიდან რვა თვის განმავლობაში მოიჯარეს უნდა გამოესყიდა „მეიჯარის მიერ ჟანგბადის მიწოდების სისტემის მონტაჟი“, რასაც წინ უსწრებდა მეიჯარის ვალდებულება, საიჯარო ფართში განეხორციელებინა ჟანგბადის სისტემის მონტაჟი. ხელშეკრულების ცალკეულ პუნქტებში განხორციელებული ცვლილებებით, ხელშეკრულების 3.7 პუნქტში ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: მოიჯარე ვალდებულია გამოისყიდოს მეიჯარის მიერ ჟანგბადის მიწოდების სისტემის მონტაჟი, რომლის ღრებულება შეადგენს 17 000 ლარს. ჟანგბადის მიწოდების სისტემის მონტაჟის გამოსყიდვა მოიჯარის მიერ განხორციელდება 2016 წლის 1 ოქ-

ტომბრიდან რვა თვის განმავლობაში, ყოველთვიურად 2125 ლარის გადახდით. სადავო არ იყო, რომ მოიჯარემ ნაწილობრივ შეასრულა ჟანგბადის მიწოდების სისტემის მონტაჟის ღირებულების გადახდის ვალდებულება და 17 000 ლარიდან გადასახდელი დარჩა 3375 ლარი რომლის გადახდაზეც უარს აცხადებს. კასატორის განმარტებით, 2021 წლის 8 იანვრის და 2 აგვისტოს წერილებით მან მეიჯარისაგან მოითხოვა პროექტის, ხარჯთაღრიცხვს, შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის და საგარანტიო პირობების შესახებ ინფორმაცია და დოკუმენტები რომელიც მეიჯარეს დღემდე არ მიუწოდებია.

32. აღნიშნული პრეტენზიის პასუხად საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დადგენილია, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარეს სისტემის მონტაჟის გარდა სხვა ვალდებულება არ უკისრია, ამასთან, 2016 წლის 1 ოქტომბრიდან რვა თვის განმავლობაში, მეიჯარემ გადასცა და მოიჯარემ ყოველგვარი პრეტენზიის გარეშე მიიღო შესრულება (იხ. ფართის დეტალური აღწერილობის აქტი), რომლის ღირებულების უმეტესი ნაწილიც ანაზღაურებულია. დადგენილია, ჟანგბადის მიწოდების სისტემა უხარვეზოდ ფუნქციონირებს, მოპასუხეს, როგორც სამედიცინო კლინიკას შესაბამისი ლიცენზიაც აქვს მიღებული, ამდენად, მეიჯარემ საიჯარო ქონება მისი გამოყენებისა და მისგან ნაყოფის მიღების შესაძლებლობის გათვალისწინებით, ვარგის მდგომარეობაში გადასცა მოიჯარეს, ამ უკანასკნელმა კი ვერ დაასაბუთა მოთხოვნილი დოკუმენტაციის მიწოდების აუცილებლობა ან ასეთი დოკუმენტაციის მიუწოდებლობით წარმოქმნილი ისეთი გარემოება, რაც მას ხელს უშლიდა იჯარის ობიექტით სარგებლობაში.

33. კასატორის პრეტენზიასთან დაკავშირებით, რომლითაც არ დაეთანხმა მეიჯარის მიერ ხელშეკრულებიდან გასვლას, ვინაიდან მას სათანადო წესით არ ეცნობა, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ მოიჯარის 2021 წლის 2 აგვისტოს წერილის მე-9 პუნქტზე – („ხელშეკრულების შეწყვეტის საკითხზე გაცნობებით, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლას ან/და უარის თქმას მასზე ჭირდება საფუძველი ანუ კოტრაპენტის მხრიდან ნაკისრი ვალდებულების დარღვევა...“) რომლიდანაც ირკვევა, რომ მოპასუხისთვის ცნობილი იყო მეიჯარის სურვილი ხელშეკრულების შეწყვეტაზე. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით მოიჯარისთვის ცნობილი იყო 2021 წლის 18 იანვრის წერილის შინაარსი. კასატორის მტკიცება, რომ შეწყვეტის ინიციატორმა მხარემ დაარღვია ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობები, დაუსაბუთებელია ვინაიდან, მოიჯარეს, თავის მხრივ, რომელიც ხელშეკრულების მოშლის უფლებას ანიჭებდა მეიჯარეს, უნდა ევარაუდა, რომ მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარე გამოიყენებდა ამ უფლებას. გარდა ამისა, მხარეთა შორის არსებული მიმო-

წერა სწორედ იმას ადასტურებს, რომ მეიჯარემ ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლება მართლზომიერად გამოიყენა და არა თუნდაც საიჯარო ქირის გადახდის დაყოვნების შემდეგ, მოიჯარის მიერ კონკრეტულ თვეებში განახევრებული თანხის გადახდის შემდეგ (ამასთან, მოიჯარემ იცოდა, რომ თანხის განახევრების მოთხოვნას არ დაეთანხმა მეიჯარე). ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად შეაფასა მეიჯარის უფლება, ცალმხრივად შეენწყვიტა საიჯარო ხელშეკრულება მოპასუხის მიერ ვალდებულებების არაჯეროვანი შესრულების გამო და მოეთხოვა სახელშეკრულებო ურთიერთობის შეწყვეტამდე მოიჯარის მიერ არასრულად გადახდილი საიჯარო ქირის ანაზღაურება.

34. საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, მოიჯარე ვალდებული იყო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ გადაეხადა გაზრდილი საიჯარო ქირა. სასამართლო არ იზიარებს კასატორის პრეტენზიას, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, არ არსებობს საიჯარო ქირა და საქმე ეხება ზიანს ან პირგასამტეხლოს, რაც უნდა შემცირებულიყო სასამართლო პრაქტიკით დადგენილ ოდენობამდე. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას, რომ გაზრდილი საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება ექცევა ზიანის ანაზღაურების ფარგლებში. ამასთან, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი თანხა, კონკრეტულ თვეებში განახევრებული საიჯარო ქირის ნაცვლად, ხელშეკრულებით შეთანხმებული საიჯარო ქირის სრულად გადახდის თაობაზე, ხელშეკრულების ფარგლებში ექცევა (საიჯარო დავალიანების 15 354.84 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი), ისევე, როგორც დასაბუთებულია ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის და საიჯარო ფართის გამოთავისუფლებამდე თანხების დაკისრება.

35. სსკ-ის 316-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლი განსაზღვრავს ვალდებულების წარმოშობის საფუძვლებს, რომლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების, უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლიდან. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ სამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულება მხარეთა მიერ მიღწეული კონსენსუსის შედეგია, რომელიც სამართლებრივი თვალსაზრისით ინვესტ მხარეთა მიმართ უფლე-

ბებისა და ვალდებულებების წარმოშობას მათივე ნების საფუძველზე და მიზნად ისახავს კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას. (იხ. სუსგ-ები №ას-338-2019, 22.03.2021წ.; №ას-254-2021, 26.07.2022წ.; №ას-1180-2023, 11.12.2023წ.; №ას-1198-2023 10.01.2024წ.) სსკ-ის 581-ე მუხლის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზეც. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-ე-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

36. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეებს გააჩნიათ ხელშეკრულების პირობათა შესრულების ვალდებულება, როგორც პირველადი მოთხოვნის, ისე ხელშეკრულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევებისთვის, ზიანის ანაზღაურების, როგორც მეორადი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი შესაძლებლობა, კერძოდ სსკ-ის 591-ე მუხლის თანახმად, თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ დააბრუნებს იჯარით აღებულ ქონებას, მაშინ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისთვის, მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს სხვა ზიანის ანაზღაურებაც. აღნიშნული ნორმის დანაწესი დისპოზიციური ხასიათისაა და მოქმედებს იმ შემთხვევაში თუ მხარეები არ შეთანხმებულან განსხვავებულ წესზე. იჯარა ორმხრივმავალდებულებელი, სასყიდლიანი და კონსესუალური ტიპის ხელშეკრულებაა. მეიჯარის ვალდებულებაა, დროებით სარგებლობაში გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანი (ქონება) ისე, რომ შესაძლებელი იყოს მისგან სწორი სამეურნეო გაძლოის შედეგად შემოსავლის სახით ნაყოფის მიღება, ხოლო მოიჯარის ვალდებულება კი, შეთანხმებული საზღაურის გადახდაა. შესაბამისად, საიჯარო სამართლებრივი ურთიერთობის მიზანი არის არა მხოლოდ იჯარის საგნით სარგებლობა, არამედ იჯარის საგნით სარგებლობის გამო მიღებული შემოსავალი (შეად. სუსგ-ებს: №ას-823-823-2018, 06.11.2018წ.; №ას-1229-2022, 23.12.2022წ.; №ას-814-2023, 21.09.2023წ.; №ას-1081-2023, 17.11.2023წ.). იჯარა ქირავნობის სამართლებრივი ურთიერთობის ნაირსახეობაა, მაგრამ ქირავნობისგან მას

სწორედ იჯარის საგნით სარგებლობით შემოსავლის მიღების აუცილებლობა მიჰყავს. შემოსავლის მიღების შესაძლებლობის აუცილებლობის უზრუნველყოფა კი, მეიჯარის ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების გამოკვეთილი პასუხისმგებლობაა, რასაც ეფუძნება მოიჯარის ვალდებულება საიჯარო ქირის გადახდის შესახებ (მდრ. სუსგ-ებს: №ას-738-700-2015, 18.12.2015წ.; №ას-823-823-2018, 06.11.2018წ.; №ას-814-2023, 21.09.2023წ.; №ას-1081-2023, 17.11.2023წ.). ქირავნობის დროს კონკრეტული, ინდივიდუალურად განსაზღვრული, მოუხმარებადი ნივთი გადაეცემა დამქირავებელს სარგებლობაში, ხოლო იჯარის შემთხვევაში გადაეცემა ქონება, რომელიც, არა მარტო ნივთებს, არამედ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთესაც აერთიანებს (სსკ-ის 147-ე მუხლი), ანუ იმ მოთხოვნებსა და უფლებებს, რომლებიც მოიჯარეს მისცემს შესაძლებლობას, მიიღოს ნაყოფი (მატერიალური სარგებელი). იჯარის შემთხვევაში ნაყოფია ის შემოსავლები, რაც მეურნეობის სწორი გაძღოლის გზით მიიღება სამართლებრივი ურთიერთობის (იჯარის) საფუძველზე („იურიდიული ნაყოფი“) (იხ. სუსგ-ები: №ას-738-700-2015, 18.12.2015წ.; №ას-849-2020, 3.12.2020წ.; №ას-1081-2023, 17.11.2023წ.).

37. დადგენილია, რომ 2015 წლის 14 დეკემბრის ხელშეკრულებით და 2016 წლის 1 ივლისის შეთანხმებით, განისაზღვრა საიჯარო ქირის ოდენობა და ანგარიშსწორების წესი, მხარეებმა განსაზღვრეს, რომ მოიჯარე ვალდებული იყო გაეთავისუფლებინა საიჯარო ფართი ხელშეკრულების მოქმედების დასრულებიდან და/ან ხელშეკრულების მოქმედების სხვა ფორმით შეწყვეტის თარიღიდან არაუგვიანეს 10 კალენდარული დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებული იქნებოდა გადაეხადა საიჯარო ქირა მეიჯარისთვის დაბრუნებამდე პერიოდისთვის დადგენილი ყოველთვიური საიჯარო ქირის 150%-ის ოდენობით, შეწყვეტის თარიღის შემდეგ საიჯარო ფართით ფაქტიურად სარგებლობის დღეების პროპორციულად (ხელშეკრულების 2.3 პუნქტი). დადგენილია, რომ მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა მეიჯარის ინიციატივით შეწყდა 2021 წლის 25 იანვრიდან, სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად მიჩნია 2023 წის 16 მაისი დაკავებული ფართის გამოთავისუფლების თარიღად, ვინაიდან ამ დღეს გადაეცა ობიექტის გასაღები მეიჯარეს, სწორედ ამ ნაწილში მიიღო სააპელაციო სასამართლომ ახალი გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც დაზუსტდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2022 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის 1.3 პუნქტის ბოლო წინადადება და მოპასუხეს, მოსარჩელის სასარგებლოდ, დაეკისრა ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის, 2022 წლის 4 აპრილის მდგომარეობით 63 667.86 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის და ასევე, 2022 წლის 4 აპრილიდან ფართის გამოთა-

ვისუფლებამდე, ანუ 2023 წლის 16 მაისის ჩათვლით, ყოველთვიურად 12 750 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა.

38. კასატორის პრეტენზიის თანახმად, გაზრდილი საიჯარო ქირის გადახდის სახით ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა არამართლზომიერი იყო. აღნიშნულის პასუხად საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ხელშეკრულების პირობაზე, რომლის თანახმადაც, ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 10 დღის ვადაში მოიჯარეს უნდა გამოეთავისუფლებინა საიჯარო ფართი, წინააღმდეგ შემთხვევაში, აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ, ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა, ფართის გამოთავისუფლებამდე განისაზღვრებოდა 150%-ის ოდენობით, რაც შეადგენს – 12 750 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში;

39. საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის შემდეგ 2021 წლის 25 იანვრიდან, ფართის გამოთავისუფლებამდე ნივთის სარგებლობისთვის გაზრდილი საიჯარო ქირის გადახდის სახით ზიანის ანაზღაურების თაობაზე მოთხოვნა გამომდინარეობს სსკ-ის 991-ე მუხლიდან (პირი, რომელიც სხვა პირის ხარჯზე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა სხვა საშუალებითაც, გარდა იმისა რაც გათვალისწინებულია ამ თავში მოვალეა დაუბრუნოს მას მიღებული) და მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 2.3 პუნქტიდან. საქმის მასალებით ირკვევა, რომ შესრულებულია ზემოხსენებული ნორმით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა და სახეზე არ არის მოთხოვნის გამომრიცხველი ან შემწყვეტი გარემოებები. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პირველი ინსტანციის და სააპელაციო სასამართლოებმა სწორად შეაფასეს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა და სააპელაციო სასამართლომ საიჯარო ფართის გათავისუფლების თარიღის (ობიექტის გასაღების მეიჯარისათვის გადაცემის თარიღით) მართებულად განსაზღვრით, მოიჯარეს დაეკისრა შესაბამისი ფულადი ვალდებულებები.

40. სსკ-ის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ: ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში; ვალდებულების სანაღმდეგოდ ისეთი შესაგებელი იქნა წარდგენილი, რომ ხანგრძლივი დროის განმავლობაში გამორიცხულია მოთხოვნის წარდგენა. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ზოგადად კონდიქციური დანაწესების (სსკ-ის 976-ე-991-ე მუხლები) გამოყენების უმთავრესი წინაპირობა მის სუბსიდიურობაში ვლინდება, რაც იმას ნიშნავს, რომ უსაფუძვლო გამდიდრების წესები მოთხოვნის დამფუძნებელ ნორმებად გვევლინება მხოლოდ მაშინ, როდესაც სასამართლო, მოვლენათა დი-

ნამიკის გათვალისწინებით, დაასკვნის, რომ გამოირიცხულია სხვა უფრო სპეციალური ნორმის გამოყენება (მაგ: პოსესორული ან ვინდიკაციური სარჩელები (სანივთო სამართალი), სარჩელი ვალდებულების შესრულების შესახებ (როგორც პირველადი, ისე – მეორადი მოთხოვნები) და სხვა) – (იხ. სუსგ-ები: №ას-774-723-2017, 11.10.2017 წ.; №ას-794-794-2018, 11.09.2018; №ას-1021-2019, 20.12.2019წ.; №ას-461-2023 21.07.2023წ.). საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის თანახმად, სსკ-ის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით რეგულირებულია ე.წ. „შესრულების კონდიქცია“ და ამგვარი სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე, მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელემ უნდა მიუთითოს სამართლებრივი სიკეთის გადაცემის ფაქტზე, ასევე მხარეთა შორის ვალდებულების არარსებობაზე (იხ. სუსგ №ას-653-621-2013, 27.04.2015 წ.). ამასთან, მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების გამოყენება ხდება მოთხოვნის სხვა საფუძვლებთან სუბსიდიურად, რაც იმას ნიშნავს, რომ, თუ არსებობს სასარჩელო მოთხოვნის შესაძლო დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი (მოთხოვნათა კონკურენცია), უსაფუძვლო გამდიდრების სამართლის ნორმების, როგორც მოთხოვნის საფუძვლის, გამოყენება ბოლოს უნდა განხორციელდეს ანუ მას შემდეგ, რაც გამოირიცხება მოთხოვნის დაკმაყოფილება სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძვლებიდან (იხ. სუსგ №ას-1249-1269-2011, 04.04.2012წ.). საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „უსაფუძვლო გამდიდრების მიზანი არის სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე შეძენილი ქონების (რომელშიც უნდა ვიგულისხმოთ უფლების ან გარკვეული შეღავათის, უპირატესობის) ამოღება, რითაც უნდა უზრუნველყოფილ იქნეს სამართლიანობის აღდგენა ანუ იმ მდგომარეობის აღდგენა, რომელიც იარსებებდა არაუფლებამოსილი პირის მიერ დაზარალებულის ხარჯზე გარკვეული შეღავათის, უფლების, უპირატესობის მიღებამდე“... უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტის ნორმები აღჭურვილია დაცვითი ფუნქციით, რათა უზრუნველყოს არაუფლებამოსილი სუბიექტისაგან უსაფუძვლოდ მიღებული ქონების ამოღება და მისი უფლებამოსილი პირისათვის გადაცემა. შედეგობრივი თვალსაზრისით, სამართლისათვის არავითარი მნიშვნელობა არ აქვს, თუ რა საშუალებით გამდიდრდა პირი – მიიღო თუ დაზოგა ქონება. ფაქტი ერთია – ვითომ კრედიტორის ქონებრივ სფეროში აღმოჩნდა ქონება, რომელსაც იქ არსებობის სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია და, აქედან გამომდინარე, ექვემდებარება უფლებამოსილი პირისათვის დაბრუნებას“ (იხ. სუსგ №ას-390-390-2018, 15.05.2018 წ.). „კონდიქციური ვალდებულების არსებობისას, არ გაითვალისწინება

არც კონტრაჰენტის კეთილსინდისიერება და არც ბრალეულობა. ამ ვალდებულების მიზანი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე გადანაცვლებულ მატერიალურ/არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეთა ისე აღდგენაა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ შექმნილიყო კონდიქციური ვალდებულების მახასიათებელი წინაპირობები. ქონებრივი წონასწორობის აღდგენის მიზნით, კანონი „განსაზღვრავს უსაფუძვლოდ გადაცემულის დაბრუნებას, რათა ხელი შეეწყოს სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას და ბრუნვის მონაწილე რომელიმე მხარე იმგვარ მდგომარეობაში არ აღმოჩნდეს, რომელსაც სამართლებრივი წინაპირობები გამდიდრების ეტაპზე არ გააჩნია“ (ახალაძე მ., უსაფუძვლო გამდიდრება 2015-2018 წლის პირველი ნახევარი, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გამომცემლობა, თბილისი, 2019, 32).

41. საქართველოს კონსტიტუციით საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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. სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ნორმის დანაწესის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. ამავე კოდექსის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. სასამართლო განმარტავს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, განსახილველი სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელების საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი მოპასუხის არამარ-

თლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა შე-
საბამისი უფლების გარეშე.

42. ვინაიდან, განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დააკმა-
ყოფილა მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა მხარეთა შორის 2015 წლის
14 დეკემბრის საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტილად აღიარების თაო-
ბაზე და დაადგინა, რომ მოიჯარის მიერ იჯარის ხელშეკრულებით ნა-
კისრი ვალდებულების არაჯეროვნად შესრულების გამო, მეიჯარე მხა-
რის ინიციატივით მართლზომიერად შეწყდა იჯარის ხელშეკრულება
2021 წლის 25 იანვრიდან; ასევე საქმეზე დადგენილი იმ უდავო გარე-
მოების გათვალისწინებით, რომ მოიჯარე სამედიცინო დანესებულება
2023 წლის 16 მაისამდე მეიჯარის ნების საწინააღმდეგოდ ფლობდა და
სარგებლობდა იმ საიჯარო ქონებით, რომლის ფლობის სამართლებრი-
ვი საფუძველიც აღარ გააჩნდა, მეიჯარის ვინდიკაციური მოთხოვნა,
ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე, საფუძველი-
ანია და უნდა დაკმაყოფილდეს; მოპასუხეს უნდა დაევალოს გამოათა-
ვისუფლოს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებები;

43. საკასაციო სასამართლომ მოპასუხის საკასაციო საჩივარი შეა-
მონმა ძირითადი საკასაციო პრეტენზიების გათვალისწინებით და საა-
პელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების
საფუძველზე, რადგან ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის
მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაა-
საბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თი-
თოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჯდარკავა სა-
ქართველოს 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). შესაბამისად, კასატორის სამართლებრივად უმნიშ-
ვნელო შედავებაზე მსჯელობას აღარ განავითარებს.

44. კასატორის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩება სახელ-
მწიფო ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქა-
ლაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „მ.კ.მ.გ.დ.ც-ის“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამო-
ქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდე-
ბა.

ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა

ბანკინება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-824-2021

10 ოქტომბერი, 2023 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

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

დავის საგანი: ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. შპს „ა. ე. ფ. ს.ს.კ.-ფომ“ (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც „მოსარჩელე“ ან „კასატორი“) სარჩელი აღძრა სასამართლოში შპს „მ.დ.სა“ (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც „პირველი მოპასუხე“) და მ. ხ-ის (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც „მეორე მოპასუხე“, პირველ მოპასუხესთან ერთობლივად მოხსენიებული, როგორც „მოპასუხეები“) მიმართ და მოითხოვა მოსარჩელის მიერ მხარეთა საერთო სარგებლობის სადარბაზოს გამოყენებაში მოპასუხეების მხრიდან ყოველგვარი ხელშეშლის აღკვეთა, კერძოდ, მოპასუხეებისთვის ამ დროისათვის მოსარჩელის სამედიცინო დაწესებულებიდან სადარბაზოში გასასვლელი კარის გარედან ამოშენებული კედლის დემონტაჟის დავალება, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან სადავო საერთო სარგებლობის ფართში (სადარბაზო) გასასვლელი კარის შემდგომში ამოშენების, დაწებების, ჩაკეტვის, შედუღების, ჩამოხსნის, დაზიანების, ასევე, ნებისმიერი ისეთი ქმედების აკრძალვა, რაც სადავო გასასვლელს დაუკარგავს გასასვლელის ფუნქციას, რომელიც ამავდროულად ასრულებს მოსარჩელის სამედიცინო დაწესებულებიდან საევაკუაციო გასასვლელის ფუნქციას.

2. საჩივრის საფუძვლები:

2.1. 02.05.2018 წელს სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ გაასხვისა მოსარჩელის 100% წილი. ეს უკანასკნელი ფლობს უძრავ ქონებას, ქ. თბილისში, ... (ს/კ: ...). უძრავი ქონების აუქციონით შემძენმა შპს „ქ“-მა (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც „შემძენი“) იკისრა ვალდებულება, რომ აღნიშნულ ქონებას 10 წლის განმავლობაში გამოიყენებს, როგორც სამედიცინო დაწესებულებას. ქონება მდე-

ბარეობს შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე. ამავე შენობაში, მეორე სართულზე უძრავ ქონებას ფლობენ მოპასუხეები, რომლებიც არიან უძრავი ნივთის (ს/კ: ...) თანამესაკუთრები.

2.2. მას შემდგომ, რაც გასხვისდა მოსარჩელე სანარმო, შემძენმა დაიწყო ვალდებულებების შესრულება საქართველოს ქონების მართვის სააგენტოს მიმართ. შემძენმა დაიწყო ზემოაღნიშნული ფართის სარემონტო სამუშაოები, რათა სამედიცინო დაწესებულებას დაეკმაყოფილებინა მოქმედი კანონმდებლობა და შესაბამისი რეგულაციები. სარემონტო სამუშაოების დროს აღმოჩნდა, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ჰქონდა ამოშენებული საევაკუაციო გასასვლელი სადარბაზოში. ჯანდაცვის სამინისტროს მიერ დადგენილი რეგულაციების, კერძოდ, „სახანძრო უსაფრთხოების წესების და პირობების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის“ თანახმად, სავალდებულოა, ამ გასასვლელის ფუნქციონირება, რის გამოც მოსარჩელის სამედიცინო დაწესებულების წარმომადგენლებმა გახსნეს ამოშენებული გასასვლელი და ჩაამონტაჟეს რკინის მასიური კარი, რაც გააპროტესტეს მოპასუხეებმა.

2.3. მოპასუხეთა პროტესტმა მიიღო უკიდურესი სახე, კერძოდ, მათ კარი ბლოკის ფილებით ამოაშენეს, გამოიყენეს წებო და სხვადასხვა იმგვარი საშუალება, რაც შეუძლებელს გახდიდა გასასვლელით სარგებლობას. სადარბაზოში სათანადო მითითებით მოსარჩელემ დაამონტაჟა ვიდეოკამერა, რომელიც მოპასუხეებმა გაანადგურეს. არსებული კონფლიქტური საკითხის მოგვარების მიზნით მოსარჩელემ მიმართა საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურს, რომელმაც როგორც მოსარჩელეს, ასევე – მოპასუხეს მიმართა წერილობით და განმარტა, რომ დაუშვებელია საევაკუაციო გასასვლელის გაუქმება. მოსარჩელემ წერილობით მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსაც, რომელმაც დაადასტურა, რომ უძრავი ქონება, რომლის გამოყენებას ზღუდავენ მოპასუხეები, საერთო სარგებლობის ფართია.

3. მოპასუხეთა პოზიცია:

3.1. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ მოსარჩელის საკუთრებაა ქ. თბილისში, ..., პირველ სართულზე მდებარე ფართი, ს/კ: ..., რომელსაც აქვს დამოუკიდებელი შესასვლელ-გასასვლელი. მოსარჩელეს სხვა ფართი არც ინდივიდუალურად და არც თანასაკუთრებით აღნიშნულ მისამართზე არ აქვს. მოპასუხეების საკუთრებაა ამავე მისამართზე (პირველ და მეორე სართულზე) მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი, ს/კ: ..., რომელსაც ქუჩიდან აქვს ცალკე შესასვლელ-გასასვლელი. სხვა ფართი, მათ შორის ვინმესთან თანასაკუთრება, მოპასუხეებს არ აქვთ მითითებულ მისამართზე.

3.2. მოპასუხეების კუთვნილი არასაცხოვრებელი ფართი საგანგებო

სიტუაციების მართვის სამსახურს საერთოდ არ შეუძლონ მშენებლობის დაწყება. ამავდროულად, საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურის წერილში ერთი სიტყვაც არ წერია იმის შესახებ, რომ მოპასუხეებმა დაარღვიეს სხვისი უფლება და რით გამოიხატა იგი, ასევე – შემომწმენებელმა საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურმა რა სამართლებრივი რეაგირება მოახდინა და ვის მიმართ.

3.3. მოსარჩელე ქონების მესაკუთრედ აღირიცხა 26.10.2011 წელს. მას შემდეგ იგი სარგებლობდა კუთვნილი იზოლირებული ფართით და არავითარი პრეტენზია მოპასუხეთა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით არ ჰქონია. ვითარება შეიცვალა 03.05.2018 წლის შემდეგ, როდესაც მოსარჩელის 100%-იანი წილის მესაკუთრე გახდა შემძენი. ახალმა მეპატრონემ გადაწყვიტა თვითნებურად და უკანონოდ მოპასუხეთა კუთვნილ ფართში კედლის გაჭრა და ამ გზით, მეორე (დამატებითი) შესასვლელ-გასასვლელის მოწყობა. მოსარჩელეს არაფრად მიაჩნია, რომ მოპასუხეთა კუთვნილ არასაცხოვრებელ ფართში გასასვლელი კედელი ამოქოლილ-გაუქმებულია 50 წელზე მეტი ხნის წინ. მას შემდეგ, მოსარჩელის წინამორბედნი სარგებლობდნენ მხოლოდ კუთვნილი 346.42 კვ.მ იზოლირებული ფართით, რომელსაც აქვს ცალკე (დამოუკიდებელი) შესასვლელ-გასასვლელი და რომლითაც მოსარჩელე დღესაც სარგებლობს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და საფუძვლები:

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 31.10.2019 წლის გადაწყვეტილებით – სარჩელი დაკმაყოფილდა; მოპასუხეებს აღეკვეთათ ყოველგვარი ხელშეშლა მხარეთა საერთო სარგებლობის – სადარბაზოს მოსარჩელის მიერ გამოყენებაზე, კერძოდ, მოპასუხეებს დაევაღათ ამ დროისათვის მოსარჩელის სამედიცინო დაწესებულებიდან სადარბაზოში გასასვლელი კარის გარედან ამოშენებული კედლის დემონტაჟი, აეკრძალათ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან სადავო საერთო სარგებლობის ფართში (სადარბაზო) გასასვლელი კარის შემდგომში ამოშენება, დაწებება, ჩაკეცვა, შედუღება, ჩამოხსნა, დაზიანება, ასევე – ნებისმიერი ისეთი ქმედება, რაც სადავო გასასვლელს დაუკარგავს გასასვლელის ფუნქციას. გადაწყვეტილება ეფუძნება შემდეგს:

4.1. მოსარჩელე საქართველოში რეგისტრირებული მენარმე სუბიექტია (რეგისტრაციის თარიღი: 03.10.2006წ.), რომლის 100% წილის მესაკუთრე შემძენია.

4.2. მოსარჩელის საკუთრებაშია უძრავი ნივთი, მდებარე – ქ. თბილისში, ..., ს/კ: ..., რომელიც მოიცავს შენობა-ნაგებობის I სართულზე განთავსებულ 346.42 კვ.მ ფართს.

4.3. მოპასუხეები თანასაკუთრების სახით ფლობენ, იმავე შენობა-ნაგებობაში 498 კვ.მ ფართს, კერძოდ, უძრავ ქონებას, მდებარე – ქ. თბილისში, ..., ს/კ: ... მეორე მოპასუხის საკუთრებაა ქონების 2.87%, ხოლო პირველი მოპასუხის – 97.13%.

4.4. მხარეთა შორის სადავო საერთო შენობა-ნაგებობაში არსებული გასასვლელით (სადარბაზოთი) სარგებლობასთან დაკავშირებული საკითხი, რასთან მიმართებითაც არაერთხელ შექმნილა კონფლიქტი, რომელიც მოგვარდა საპატრულო პოლიციის ჩარევის მეშვეობით.

4.5. მოსარჩელემ სადავო ფართით სარგებლობის აუცილებლობის დადასტურების საფუძველით მიმართა საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურს შენობის სახანძრო-ტექნიკური შემოწმების მოთხოვნით, რის საფუძველზეც სამსახურმა 26.12.2018 წელს შეამოწმა შენობა, კერძოდ, საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურის ზედამხედველობის დეპარტამენტის სპეციალისტებმა ჩაატარეს ქ. თბილისში, ... მდებარე მოსარჩელის ბავშვთა პედატრიული პოლიკლინიკის შენობის სახანძრო-ტექნიკური შემოწმება. „სახანძრო-უსაფრთხოების წესების და პირობების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 23.07.2015 წლის №370 დადგენილების მე-8 მუხლის პირველი პუნქტისა და ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნების გათვალისწინებით, „საევაკუაციო გზების და გასასვლელების ექსპლუატაციისას უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს საევაკუაციო გზების და გასასვლელების რაოდენობის, ზომების და გეგმარებით-მოცულობითი გადანაცვლების დაცვა“. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ბავშვთა პედატრიული პოლიკლინიკის შენობის საევაკუაციო გასასვლელის (კიბის უჯრედზე გამავალი კარები) გაუქმება, ჩაკეტვა დაუშვებელია.

4.6. მხარეთა შორის არსებული უთანხმოებიდან გამომდინარე, მოსარჩელის 100% წილის მესაკუთრის დირექტორმა ნ. ბ-მა განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სახელმეკრულებო ვალდებულებათა მონიტორინგის სამსახურის უფროსს და მოახსენა, რომ 02.05.2018 წელს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შემძენს ნაკისრი აქვს ვალდებულება, 10 წლის განმავლობაში უზრუნველყო საწარმოს საკუთრებაში არსებული ქონების ან მისი ნაწილის სამედიცინო პროფილით ფუნქციონირება, თუმცა საერთო შენობა-ნაგებობაში სხვა მესაკუთრეები (მოპასუხეები) უზღუდავენ საავადმყოფოს საერთო გასასვლელით (სადარბაზო, კიბის უჯრედი და ა.შ.) სარგებლობის შესაძლებლობას და, შესაბამისად, ხელშეკრულების ფარგლებში შემძენის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას. განმცხადებლის განმარტებით, სამედიცინო დაწესებულებები ვალდებული არიან, ჰქონდეთ სახანძროს უსაფრთხოე-

ბის წესები დაცული, მათ შორის – ალტერნატიული, საევაკუაციო გასასვლელები სამედიცინო დაწესებულებიდან. ვინაიდან, აღნიშნული პირები უკანონოდ ზღუდავენ საერთო საკუთრების გამოყენებას, შესაძლოა, სამედიცინო დაწესებულებას შეექმნას საფრთხე სამედიცინო საქმიანობის სანებართვო პირობებზე, რასთან დაკავშირებითაც კლინიკამ მიმართა საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურს, რომელმაც აღნიშნულ ფართზე ჩაატარა მოკვლევა და წერილობით დაადასტურა, რომ კომპანიის საევაკუაციო გასასვლელის (კიბის უჯრედზე გამავალი კარები) გაუქმება, ჩაკეტვა დაუშვებელია. განმცხადებელმა მიუთითა, რომ სახელმწიფო, როგორც შენობა-ნაგებობაში განსაზღვრული ფართის მესაკუთრე, ასევე, უფლებამოსილია, ისარგებლოს საერთო საკუთრების ფართით და, შესაბამისად, როგორც კლინიკის, ასევე – პაციენტების ინტერესებიდან გამომდინარე, განმცხადებელმა სახელმწიფოს მოსთხოვა, მოპასუხეთათვის დაევალებინა ხელშეშლის აღკვეთა.

4.7. აღნიშნულის პასუხად, 30.01.2019 წელს სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ შემძენს განუმარტა, რომ მათ მიერ წერილში მითითებული შენობა-ნაგებობის ნაწილი საერთო სარგებლობის ფართია. ამასთან, განმცხადებელს განემარტა, რომ წერილში დასმული საკითხი კერძო პირთა შორის შეთანხმების საგანია.

4.8. შემძენის დირექტორმა წერილობით მიმართა პირველი მოპასუხის დირექტორს და მიუთითა, რომ მოსარჩელე საწარმო მდებარეობს იმავე იურიდიულ მისამართზე, სადაც არის განთავსებული პირველი მოპასუხის სამედიცინო დაწესებულება. მიწერილობის ფარგლებში მოსარჩელემ განმარტა, რომ მათ უძრავი ქონება შეიძინეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსაგან გარკვეული ვალდებულებებით, რომ შენარჩუნებულიყო სამედიცინო დაწესებულების პროფილი და კანონმდებლობით დადგენილი წესით მოწყობილიყო კლინიკა. სამედიცინო დაწესებულებები ვალდებული არიან, ჰქონდეთ სახანძროს უსაფრთხოების წესები დაცული და შენობა ალჭურვილი იყოს ალტერნატიული გასასვლელით. იმის გამო, რომ უკანონოდ იზღუდება საერთო საკუთრების გამოყენება, შესაძლოა, სამედიცინო დაწესებულებას შეექმნას საფრთხე სამედიცინო საქმიანობის სანებართვო პირობებზე, რაზეც საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო კომპანიას დააჯარიმებს სოლიდური თანხით. ამდენად, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ პირველი მოპასუხის მხრიდან არაერთხელ შეიზღუდა საერთო სარგებლობის ფართით მოსარჩელისათვის სარგებლობა, შემძენმა მოითხოვა მსგავსი ქმედებების შეწყვეტა.

4.9. პირველი მოპასუხე საქართველოში რეგისტრირებული მენარმე სუბიექტია, რომლის დირექტორია რ. ქ-ძე. კომპანიას ჰყავს 36 მენილე-

პარტნიორი.

4.10. 26.07.2001 წლის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრომ და რ. ქ-მ დაადასტურეს, რომ ქ. თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ გაცემული 09.02.1999 წლის №ქონ-027 ცნობაზე დართული და საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 04.06.2001 წლის №1-3/376 ბრძანების საფუძველზე, მოქალაქე რ. ქ-ძეს გადაეცა – ქ. თბილისში, ... მდებარე შენობა-ნაგებობაზე რიცხული საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთის ფართობიდან (498 კვ.მ) შპს „სტომატოლოგიური სამკურნალო – ს. გ-ზე“ დამაგრებული 166 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

4.11. პირველმა მოპასუხემ 21.12.2018 წელს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისში, ..., არასაცხოვრებელ ფართზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. 21.12.2018 წლის განცხადებასთან დაკავშირებით, 27.12.2018 წელს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არასრულყოფილია და მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელია წარდგენილ იქნეს: ა) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური; ბ) ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან სართულის გეგმა სარეგისტრაციო ფართის მდებარეობის მითითებით. გადაწყვეტილებით ასევე განიმარტა, რომ განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად წარსადგენია ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან სართულის გეგმა, რეგისტრირებულიდან სარეგისტრაციო ფართების მითითება. დოკუმენტაციის წარდგენის შემდგომ სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად გამოვლენილ გარემოებათა გათვალისწინებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ: ა) წარდგენილია შიდა აზომვითი ნახაზი, რომლის საფუძველზედაც არ არის შესრულებული საკუთრების უფლების ობიექტის იდენტიფიკაცია ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ სართულის გეგმებზე; ბ) ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული ინფორმაციის შესაბამისად, დადგინდა, რომ აღნიშნულ მისამართზე სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ განკარგულია გარკვეული ფართობი: 27.07.2001 წელს №883-კ საკუთრების უფლების მონმობით განკარგულია ფართი. წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდება

სარეგისტრაციო ფართი მოიცავს თუ არა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ განკარგულ ფართებს. 27.12.2018 წელს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაიგზავნა №530126 წერილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში ზემოთ აღნიშნული გარემოების გამოკვლევის მიზნით.

4.12.03.01.2019 წელს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო პირველი მოპასუხის 21.12.2018 წლის განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება. გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ: ა) წარდგენილია შიდა აზომვითი ნახაზი, რომლის საფუძველზედაც არ არის შესრულებული საკუთრების უფლების ობიექტის იდენტიფიკაცია ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ სართულის გეგმებზე; ბ) ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული ინფორმაციის შესაბამისად, დადგინდა, რომ აღნიშნულ მისამართზე სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ განკარგულია გარკვეული ფართები (27.07.2001 წელს №883-კ საკუთრების უფლების მონაპოვით განკარგულია ფართი); გ) წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდება სარეგისტრაციო ფართი მოიცავს თუ არა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ განკარგულ ფართებს; დ) 27.12.2018 წელს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაიგზავნა №530126 წერილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში ზემოთ აღნიშნული გარემოების გამოკვლევის მიზნით. ვინაიდან სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არასრულყოფილია, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელია, წარდგენილ იქნეს: ა) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განეული მომსახურების საფასური. 2) ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან სართულის გეგმა სარეგისტრაციო ფართის მდებარეობის მითითებით. სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღება 03.01.2019 წლის №774 წერილზე პასუხის მიღებისთანავე. ასევე განიმარტა, რომ განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად წარსადგენია ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან სართულის გეგმა, რეგისტრირებული და სარეგისტრაციო ფართების მითითებით.

4.13 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.01.2019 წლის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, პირველ მოპასუხეს 21.12.2018 წლის განცხადებაზე განემარტა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელია, წარდგენილ იქნეს შესაბამისი დოკუმენტი/ინფორმაცია, რომლითაც სახელმწიფო დაადასტურებს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთი (აზომვითი ნახაზზე მითითებული ფართი და კონფიგურაცია) წარმოადგენს სახელმწიფო ქონების მართვის

სამინისტროს მიერ 27.07.2001 წელს გაცემული №883-კ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით განკარგულ ფართს და რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთი (აზომვით ნახაზზე მითითებული ფართობი და კონფიგურაციით) არ განეკუთვნება სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის ობიექტს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება.

4.14. აღნიშნულის შემდგომ პირველმა მოპასუხემ 29.01.2019 წელს განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, რასთან დაკავშირებითაც სააგენტომ 09.02.2019 წლის პასუხით განუმარტა, რომ სააგენტოს არქივში დაცული საპრივატიზებო დოკუმენტაციის მიხედვით საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 27.07.2001 წლის №883-კ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე პრივატიზირებულ იქნა შპს „რ.ს.ს.-ს.გ-ის“ 100% წილი. ვინაიდან, არსებულ საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში არ არის ზემოხსენებული საწარმოს კაპიტალში რიცხული უძრავი ნივთის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია, სააგენტო მოკლებულია შესაძლებლობას, იმსჯელოს კორესპონდენციებში დასმულ საკითხთან დაკავშირებით.

4.15. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 27.02.2019 წელს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება, რადგან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულ პირს შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია არ წარუდგენია.

4.16. 17.06.2019 წელს პირველი მოპასუხის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურის ზედამხედველობის დეპარტამენტის უფროსს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ... მდებარე შენობის სახანძრო-ტექნიკური შემოწმების მასალების სრულად გადაცემა, რადგან შემოწმების შედეგები უშუალოდ ეხებოდა კომპანიის ინტერესებს. აღნიშნულის პასუხად, საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება – საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურმა 19.06.2019 წელს წერილობით აცნობა პირველ მოპასუხეს, რომ ქ. თბილისში, ... მდებარე მოსარჩელის ბავშვთა პედიატრიული კლინიკის დირექტორ გ. გ-ძის 25.12.2019 წლის მიმართვის საფუძველზე სამსახურის სპეციალისტებმა ადგილზე შეისწავლეს განცხადებაში მოყვანილი ფაქტი შენობის მე-2 სართულზე არსებული სტომატოლოგიური კლინიკის პირველი მოპასუხის მიერ სავაკუაციო გასასვლელის (ამოშენების) გაუქმების თაობაზე, რაზედაც გაიცა შესაბამისი წერილობითი პასუხი. განმცხადებელსვე ეცნობა, რომ საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურის მიერ აღნიშნული საკითხის შესწავლის დროს რაიმე სხვა სახის აქტი არ შედგენილა.

4.17. მხარეთა შორის არსებულ კონფლიქტურ სიტუაციას ასახავს საქმეში წარმოდგენილი საპატრულო პოლიციის მიერ შედგენილი არაერთი რეაგირების ოქმი, კერძოდ:

– 15.12.2018 წლის დეკემბრის რეაგირების ოქმით დგინდება, რომ პირველი მოპასუხის დირექტორმა გამოიძახა საპატრულო პოლიცია მასზე, რომ მისი კუთვნილი სტომატოლოგიური კლინიკის მომიჯნავე კედლის მესაკუთრეები აპირებენ კედლის გამონგრევის გზით კარების დამონტაჟებას, რისი წინააღმდეგიც არის პირველი მოპასუხე, მით უფრო, სტომატოლოგიური კლინიკის წარმომადგენლის განმარტებით, აღნიშნულთან დაკავშირებით შესაბამისი ნებართვა არ არის გაცემული. შემთხვევასთან დაკავშირებით, მოწინააღმდეგე მხარემ განმარტა, რომ არ აპირებდა ამ ეტაპზე კარების დაყენებას და შესაბამისი ნებართვის მოპოვების პირობებში უზრუნველყოფდა სამომავლოდ კარის დამონტაჟებას.

– 07.12.2018 წლის რეაგირების ოქმით დგინდება, რომ პატრულ-ინსპექტორი მისამართზე, ... გამოცხადდა შესაბამისი კონფლიქტის თაობაზე ინფორმაციის მიღების საფუძველზე, ადგილზე დახვდა პირველი მოპასუხის დირექტორი და განუმარტა, რომ მათ საკუთრებაში არსებულ კედელზე ნ. ბ-მა უნებართვოდ დაამონტაჟა კარი, რომელსაც ამავე შენობაში პირველ სართულზე შექმნილი ჰქონდა ფართი, სადაც ადრე იყო ბავშვთა პოლიკლინიკა და რომელსაც შესასვლელი აქვს ეზოს მხრიდან. შესაბამისად, ქ-ის განმარტებით, ნ. ბ-ს არანაირი უფლება არ ჰქონდა, გამოეჭრა აღნიშნული კედელი.

– 19.12.2018 წლის რეაგირების ოქმით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ... სტომატოლოგიური კლინიკის წარმომადგენლებსა და მოსარჩელის წარმომადგენლებს ჰქონდათ უთანხმოება პირველი სართულის სადარბაზოს ფართით სარგებლობასთან დაკავშირებით. ადგილზე, დაპირისპირებულ მხარეებს განემარტათ თავიანთი უფლებები, სამართლებრივად მოეგვარებინათ არსებული უთანხმოება. მოსარჩელის დამფუძნებელმა განმარტა, თუ დადგინდება, რომ აღნიშნული ფართით სარგებლობის უფლება მას არ ეკუთვნის, კარებს ამოლუქავს და სამართლებრივად აგებს პასუხს.

– 19.12.2018 წელს 15:35 სთ-ზე კვლავ გამოიძახეს პატრულ-ინსპექტორი, რასთან მიმართებითაც შედგა დამატებითი რეაგირების ოქმი, რომლითაც დგინდება, რომ დაპირისპირებულ მხარეთა შორის კონფლიქტს კვლავ ჰქონდა ადგილი.

– 2019 წლის 4 მარტისა და 21 მაისის რეაგირების ოქმებით დგინდება, რომ მხარეთა შორის კვლავ დავის საგანი იყო გასასვლელით სარგებლობის შესაძლებლობა და კედლის მონგრევის შეთანხმების მიუღწევლობა.

4.18. წარმოდგენილი რეაგირების ოქმებით ცალსახად დასტურდება, რომ მოდავე მხარეები მუდმივ დაპირისპირებაში იმყოფებიან გასასვლელით სარგებლობასთან დაკავშირებით. მოპასუხეთა მხრიდან ხელშეშლის არსებობას ადასტურებს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების საჭიროება და საქმეში წარმოდგენილი სხვა დამატებითი მტკიცებულებებიც, მათ შორის ფოტოსურათებიც, რომლითაც ვიზუალურად აღქმადია ადგილზე არსებული მდგომარეობა. კონკრეტული დავის გადაწყვეტის მიზნით, სავალდებულოა, დადგინდეს, არის თუ არა სადავო გასასვლელი საერთო სარგებლობის ფართი, თუ ის წარმოდგენს მოპასუხეთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ ფართს, რასაც შესაძლოა მიენიჭებინა მოპასუხეთათვის უფლება, აეკრძალათ სხვა პირებისათვის, მათ შორის მოსარჩელისათვის მათი საკუთრებით სარგებლობის შესაძლებლობა. საგულისხმოა, რომ სადავო მონაკვეთის მესაკუთრეობასთან დაკავშირებით მოპასუხეთა მიერ არ არის წარმოდგენილი სათანადო მტკიცებულება – ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და შესაბამისი აზომვითი ნახაზი, რომლითაც შესაძლებელი იქნებოდა სადავო მონაკვეთის მათ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადგენა. მით უფრო, მხედველობაშია მისაღები ის გარემოებაც, რომ პირველმა მოპასუხემ უთანხმოების წარმოშობის შემდგომ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საკუთრების რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების მოთხოვნით, რაც არ არის დაკმაყოფილებული და, შესაბამისად, არ დასტურდება სადავო გასასვლელის მოსარჩელისა თუ მოპასუხის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ შედავებაზე, რომ მოსარჩელე ვერ ადასტურებს სადარბაზოსთან მიმართებით საერთო საკუთრების არსებობას, რის გამოც გაუმართლებლად მიიჩნევს მოთხოვნას ხელშეშლის ნაწილში. სასამართლოს განმარტებით, რამდენადაც ერთიან შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართები სხვადასხვა მესაკუთრის ინდივიდუალურ საკუთრებაშია, შენობის ის ნაწილი, რომელიც არ ირიცხება არცერთი მესაკუთრის ინდივიდუალურ საკუთრებად, ამ შენობაში არსებული მესაკუთრეების საერთო სარგებლობის ფართია, შესაბამისად, აპელირება გარემოებაზე, რომ არ დასტურდება მოსარჩელის უფლება სადავო გასასვლელთან მიმართებით, გაუმართლებელია, ვინაიდან უდავოა, რომ ორივე მხარე გარკვეულ ფართს ფლობს შენობა-ნაგებობაში, შესაბამისად, ისინი აღჭურვილი არიან შესაძლებლობით, ისარგებლონ ამავე შენობის საერთო საკუთრების ნაწილით. უფრო მეტიც, თავად მოპასუხის მტკიცების საგანს შეადგენდა, ედასტურებინა გარემოება, რომ მისი მხრიდან ბლოკირებული სადარბაზო წარმოადგენს უშუალოდ მის საკუთრებას, რაც მიანიჭებდა შესაძლებლობას, განესაზღვრა იმ პირთა წრე, ვისაც

ექნებოდა შესაძლებლობა ესარგებლა გასასვლელით. გარემოება, რომ წლების მანძილზე არსებობდა ამგვარი მიდგომა, არ ართმევს ახალ მესაკუთრეს უფლებას, მოითხოვოს საკუთრებით ჯეროვანი სარგებლობის შესაძლებლობა. მოსარჩელეს არ ეზღუდება უფლება, მოითხოვოს საერთო საკუთრებით სარგებლობა. სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება, რომ სადავო ფართი შენობაში განთავსებული მესაკუთრეების საერთო საკუთრებაა და, შესაბამისად, გაუმართლებელია, რომელიმე მესაკუთრის მიერ საერთო საკუთრების ფართით სარგებლობის ხელშეშლა.

4.19. მოპასუხე თავის საკუთრების უფლებას სადავო გასასვლელთან დაკავშირებით ასაბუთებს იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ ქონების პრივატიზაციამდე, დაახლოებით 40-60 წლის წინ, ჯერ კიდევ მაშინ, როდესაც შენობა-ნაგებობა იყო ერთი მესაკუთრის – სახელმწიფოს საკუთრებაში, ქონება გამიჯნული იყო დღევანდელი სახით და სწორედ ამგვარად გადაეცა მოპასუხეებს, შესაბამისად, მათი მტკიცებით, აღნიშნული გამორიცხავს მოსარჩელის მოთხოვნის განხორციელების შესაძლებლობას, რაც გაუმართლებელია, რადგან ფაქტობრივი მდგომარეობა ვერ შეასუსტებს შენობა-ნაგებობის საერთო საკუთრებით სარგებლობის შესაძლებლობას ამავე შენობაში სხვა ფართების მესაკუთრეებისათვის.

4.20. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის შედავება, მისამართისა და სუბიექტის არაიდენტიფიკაციასთან დაკავშირებით, რადგან წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ განსახილველი საქმის მოსარჩელეს საკუთრებაში აქვს ... არსებული ფართი. ამავდროულად, დგინდება, რომ მიწერილობების ავტორი შემძენი არის მოსარჩელის 100% წილის მესაკუთრე პარტნიორი და, შესაბამისად, დაკავშირებული სუბიექტი. გარდა აღნიშნულისა, რეაგირების ოქმებითაც დგინდება, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს ერთიან შენობა-ნაგებობაში საკუთრებაში აქვთ უძრავი ნივთები და მტკიცება მოსარჩელის არაუფლებამოსილებასთან დაკავშირებით გაუმართლებელია. დაუსაბუთებელია მოპასუხის შედავება, საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურის მიერ შემოწმების აქტში აღნიშნული მისამართის სხვაობასთან დაკავშირებითაც, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთიანი ანალიზი ადასტურებს, რომ განსახილველი დავის მხარეები დავობენ, ქ. თბილისში, ... არსებული შენობა-ნაგებობის საერთო საკუთრების გასასვლელით სარგებლობასთან დაკავშირებით და სწორედ აღნიშნული შენობა-ნაგებობის შემოწმების საფუძველზე გასცა შესაბამისი მითითება საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურმა. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურის მიერ ჩატარებულ შემოწმებაზე, რომელიც საავარიო გასას-

ვლელად, სწორედ სადავო სადარბაზოს განიხილავს, რაც დამატებით ამყარებს მოსარჩელის უფლებას, მოითხოვოს მოპასუხეთა მხრიდან ხელშეშლის აღკვეთა.

4.21. მოპასუხეთა შედაგება შეეხო იმ გარემოებასაც, რომ მოსარჩელეს თავის საკუთრებაში არსებულ ფართთან დაკავშირებით ჰქონდა 4 გასასვლელი კარი, რომელთაგან 2 მოსარჩელის მიერ დაილუქა, რაც არც მოსარჩელეს არ უარუყვია, თუმცა აღნიშნული ვერ განიხილება მოსარჩელის უფლების შეზღუდვის საფუძვლად, ისარგებლოს საერთო საკუთრების მონაკვეთით. საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული გადანყევტილებაც მონაბრ, რომ მოსარჩელის მიერ უნებართვოდ არ განხორციელებულა სარეკონსტრუქციო სამუშაოები.

4.22. სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში სსკ) მე-8, 115-ე, 170-ე, 172-ე, 173-ე მუხლებით, ასევე – „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდგომში „სპეციალური კანონი“) მე-3 და მე-5 მუხლებით.

4.23. სპეციალური კანონის მე-3 მუხლის „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტები განსაზღვრავს მრავალბინიან სახლებში ინდივიდუალური საკუთრების და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების სამართლებრივ განმარტებებს, აღნიშნული პუნქტების თანახმად, ინდივიდუალური საკუთრებაა – ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დამატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.), ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას კი წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში. მითითებული კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სა-

დარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბეები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა.შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

4.24. განსახილველი შემთხვევა ესადაგება კანონით რეგულირებულ შემთხვევას, რადგან შენობა მოიცავს სხვადასხვა მესაკუთრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ არასაცხოვრებელ ფართებს (რაც მხარეებმა დაადასტურეს სასამართლო განხილვის დროს), შესაბამისად, ამ მესაკუთრეთა შორის არსებული ურთიერთობა უნდა დარეგულირდეს სწორედ მოხმობილი კანონით, რაც ასაბუთებს მოსარჩელის მტკიცებას, რომ სადავო ფართი წარმოადგენს საერთო საკუთრებას და მისით სარგებლობის უფლება თანაბრად აქვს ამ შენობაში არსებულ მესაკუთრეებს. ასევე, უდავოა რომ საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურმა 26.12.2018 წელს განახორციელა ქ. თბილისში, ... მდებარე მოსარჩელის ბავშვთა პედიატრიული პოლიკლინიკის შენობის სახანძრო-ტექნიკური შემოწმება, რომლის შესაბამისადაც, „სახანძრო-უსაფრთხოების წესების და პირობების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 23.07.2015 წლის №370 დადგენილების მე-8 მუხლის პირველი პუნქტისა და ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნების გათვალისწინებით, „საევაკუაციო გზების და გასასვლელების ექსპლუატაციისას უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს საევაკუაციო გზების და გასასვლელების რაოდენობის, ზომების და გეგმარებით-მოცულობითი გადანაცვლების დაცვა“. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ბავშვთა პედიატრიული პოლიკლინიკის შენობის საევაკუაციო გასასვლელის (კიბის უჯრედზე გამავალი კარები) გაუქმება, ჩაკეტვა დაუშვებელია.

4.25. სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად და მოთხოვნის დაკმაყოფილების წინაპირობად მიიჩნია სადავო გასასვლელის საერთო სარგებლობაში არსებობის ფაქტი. რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებისას სადავო გასასვლელისათვის, ამავდროულად, მოსარჩელის სამედიცინო დაწესებულებიდან საევაკუაციო გასასვლელის ფუნქციის სტატუსის მინიჭებას, სასამართლომ აღნიშნულიც დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რაც არ საჭიროებს დაკმაყოფილებულ სასარჩელო მოთხოვნაში ასახვას.

4.26. მოპასუხეებმა ვერ დაადასტურეს, რომ სადავო გასასვლელი (სადარბაზო) წარმოადგენს მათ ინდივიდუალურ საკუთრებას და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 498 კვ.მ ფართი მოიცავს შენობის აღნიშნულ ნაწილსაც, უფრო მეტიც, წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადანაცვლებები მოწმობენ, რომ რეალურად არ დასტურდება სადავო გასასვლელის რომელიმე მესაკუთრის ინდი-

ვიდეო საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, რაც წარმოადგენს აღნიშნული ნაწილის საერთო საკუთრებად მიჩნევის საფუძველს. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა მტკიცება, რომ ერთიანი შენობის ფარგლებში გაერთიანებული ინდივიდუალური საკუთრების მესაკუთრეებს საერთო საკუთრების ფართობთან მიმართებით უფლების დასასაბუთებლად ესაჭიროებათ საჯარო რეესტრში ამ საერთო სარგებლობის ქონების მესაკუთრედ რეგისტრაცია. ის გარემოება, რომ გასასვლელის ნაწილი არ არის რეგისტრირებული არცერთი მესაკუთრის ინდივიდუალურ საკუთრებად, ადასტურებს, რომ ის საერთო საკუთრების ნაწილია, რომლით სარგებლობის შესაძლებლობა თანაბარწილად აქვთ ამ შენობაში გაერთიანებული ფართების მესაკუთრეებს. შესაბამისად, ნებისმიერი პირის მხრიდან ხელშეშლა ექვემდებარება სსკ-ის 172.2 მუხლის საფუძველზე აღკვეთას.

5. გადანყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრეს მოპასუხეებმა, მოითხოვეს გასაჩივრებული გადანყვეტილების გაუქმება და ახალი გადანყვეტილებით – სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და საფუძველები:

6. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 29.04.2021 წლის გადანყვეტილებით – სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გასაჩივრებული გადანყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადანყვეტილება, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. გადანყვეტილება ეფუძნება შემდეგს:

6.1. მხარეთა ახსნა-განმარტებით დგინდება, რომ მოსარჩელეს საკუთრებაში არსებულ ფართთან დაკავშირებით ჰქონდა 4 გასასვლელი კარი, რომელთაგან 2 მოსარჩელემ დალუქა.

6.2. უდავოა, რომ საერთო შენობა-ნაგებობაში არსებული სადავო გასასვლელი (სადარბაზო) გამიჯნულია მოსარჩელის ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან კედლით, ამასთან, მოსარჩელემ ნივთი შეიძინა მითითებული მდგომარეობით. 20.11.1998 წელს მომზადებული შენობის გეგმისა და სასამართლოს სხდომაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან მოწვეული სპეციალისტების განმარტების თანახმად, ნახაზზე არ არის ასახული მოსარჩელის კუთვნილი საგნიდან სადავო გასასვლელთან (სადარბაზოსთან) დამაკავშირებელი გასასვლელის არსებობის ფაქტი. შესაბამისად, მითითებული მტკიცებულებებით დგინდება, რომ 20.11.1998 წლის მდგომარეობით, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული საგანი გამიჯნული იყო სადავო გასასვლელთან (სადარბაზოსთან) კედლით.

6.3. პალატის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მტკიცებულებათა შეფასებისა და სპეციალური კანონის მე-5 მუხლის

პირველ პუნქტსა და მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტზე მითითებით, მართებულად მიიჩნია, რომ სადავო გასასვლელი (სადარბაზო) წარმოადგენდა მოდავე მხარეთა საერთო საკუთრებას. პალატამ აღნიშნა, რომ მითითებული კანონის მე-5 მუხლი იძლევა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების დეფინიციას. აღნიშნული მუხლის მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას ასევე წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზლუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), სანვიმარი მილები და ა. შ.). აღნიშნულიდან გამომდინარე, კედელი, რომლითაც გამიჯნულია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული საგანი და სადავო გასასვლელი (სადარბაზო), მიჩნეულ უნდა იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებად.

6.4. სპეციალური კანონის მე-10¹ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, თუმცა არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას. ამავდროულად მე-3 პუნქტის თანახმად, კი, თუ ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული სამშენებლო სამუშაოები ითვალისწინებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების დემონტაჟს, ამის შესახებ გადაწყვეტილებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა იღებს წევრთა 2/3-ის ხმებით. განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგნის არსიდან და მხარეთა ახსნა-განმარტებიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მიზანს წარმოადგენს შეუზღუდავად და არამხოლოდ, როგორც საევაკუაციო გასასვლელის ფუნქციით, ისარგებლოს საერთო საკუთრებაში არსებული სადავო გასასვლელით (სადარბაზოთი). შესაბამისად, მისი მიზანია, ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, თუმცა არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას. ამასთან, საგულისხმოა, რომ ამ მიზნის მისაღწევად, მოსარჩელე ითხოვს საერთო საკუთრებაში არსებული კედლის დემონტაჟს, თუმცა არ არსებობს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის ხმებით მიღებული გადაწყვეტილება. მოცემული კი, თავის მხრივ, გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლებს.

საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა და საფუძვლები:

7. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი წარადგინა მოსარჩელემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით – სარჩელის დაკმაყოფილება. საკასაციო საჩივარი ეფუძნება შემდეგს:

7.1. საქმის მასალებით დგინდება, რომ კასატორი ცდილობდა, აღედგინა თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან სადარბაზოში გასასვლელი კარის ფუნქციონირება, რადგან კანონმდებლობით დადგენილი წესით აღნიშნული გასასვლელი ითვლება საევაკუაციო გასასვლელად, რომ არაფერი ეთქვათ, მოსარჩელისთვის ამ გასასვლელის არსებობის მნიშვნელობაზე.

7.2. მოპასუხე თავად ადასტურებს, რომ დაახლოებით 50 წლის წინ ნამდვილად იყო კონკრეტული კარი, თუმცა შემდგომ თაბაშირმუყაოთი ამოშენდა, რაც არ ნიშნავს იმას, რომ ეს გასასვლელი კარი არ შეიძლებოდა მომავალში ყოფილიყო გამოყენებული.

7.3. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ წერილში ნათლად აღნიშნა, რომ სადარბაზო/ლიობი წარმოადგენს საერთო სარგებლობის ფართს. შესაბამისად, მოპასუხეებზე არ გასხვისებულა კიბის უჯრედი და სადარბაზო.

7.4. სასამართლომ უგულებელყო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებები, რომლებითაც უარი ეთქვა მოპასუხეებს სადარბაზოს კიბის უჯრედისა და ლიობის საკუთრებაში რეგისტრაციაზე.

7.5. სპეციალური კანონის მე-10¹ მუხლით დადგენილი წესით, ამხანაგობის 2/3-ის ხმებით გადაწყვეტილების მიღება არ სჭირდება წლების წინ ძველი მესაკუთრის მიერ ამჟამად მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართიდან სადარბაზოში გასასვლელი კარის თაბაშირმუყაოთი ამოშენებული კედლის დემონტაჟსა და მისი ფუნქციის ხელახლა დაბრუნებას.

8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინებით საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ იგი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

9. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში სსსკ) 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამარ-

თლოს 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. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად (საკასაციო სასამართლო ამონებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. საკასაციო სასამართლოს არ შეუძლია თავისი ინიციატივით შეამოწმოს საპროცესო დარღვევები, გარდა სსსკ-ის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტებისა), საკასაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებას სწორედ საკასაციო საჩივარში გამოთქმული პრეტენზიების შესაბამისად შეამოწმებს.

10. მოსარჩელის საკუთრებაა თბილისში, ... ქუჩა №9-ში მდებარე უძრავი ნივთის პირველ სართულზე განთავსებული 346.42 კვ.მ ფართი, სადაც ფუნქციონირებს ბავშვთა პედიატრიული პოლიკლინიკა. ამავე უძრავ ნივთში მოპასუხეების თანასაკუთრების ობიექტია 498 კვ.მ ფართი, საიდანაც პირველი მოპასუხის საკუთრებაა 97.13%, ხოლო მეორე მოპასუხის – 2.87%.

11. საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურის ზედამხედველობის დეპარტამენტის სპეციალისტების მიერ ჩატარებული მოსარჩელის კუთვნილი ფართის (ანუ კლინიკის) სახანძრო-ტექნიკური შემოწმებით დგინდება, რომ საქართველოს მთავრობის 23.07.2015 წლის №370 დადგენილებით დამტკიცებული სახანძრო უსაფრთხოების წესების და პირობების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტისა (საევაკუაციო გზების და გასასვლელების ექსპლუატაციისას უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს საევაკუაციო გზების და გასასვლელების რაოდენობის, ზომების და გეგმარებით-მოცულობითი გადაწყვეტების დაცვა) და ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნების დასაცავად ბავშვთა პედიატრიული პოლიკლინიკის შენობის საევაკუაციო გასასვლელის (კიბის უჯრედზე გამავალი კარები) გაუქმება, ჩაკეტვა დაუშვებელია.

12. მხარეთა შორის სადავოა შენობა-ნაგებობაში არსებული გასასვლელით (სადარბაზოთი) სარგებლობის უფლება. მოსარჩელე ითხოვს, მოპასუხეებს აღეკვეთოთ ყოველგვარი ხელშეშლა მხარეთა საერთო სარგებლობის – სადარბაზოს მოსარჩელის მიერ გამოყენებაზე, კერძოდ, მოპასუხეებს დაევალოთ ამ დროისათვის მოსარჩელის სამედიცინო დაწესებულებიდან სადარბაზოში გასასვლელი კარის გარედან

ამოშენებული კედლის დემონტაჟი, აეკრძალოთ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან სადავო საერთო სარგებლობის ფართში (სადარბაზო) გასასვლელი კარის შემდგომში ამოშენება, დაწნებება, ჩაკეცვა, შედუღება, ჩამოხსნა, დაზიანება, ასევე, ნებისმიერი ისეთი ქმედება, რაც სადავო გასასვლელს დაუკარგავს გასასვლელის ფუნქციას. სადავო საკითხი უკავშირდება ბავშვთა პედიატრიული პოლიკლინიკის შენობის საევაკუაციო გასასვლელის (კიბის უჯრედზე გამავალი კარი) არსებობა-არარსებობას.

13. მოპასუხეები სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძვლად შესაგებელში უთითებდნენ მასზე, რომ ე.წ. სადავო გასასვლელი წარმოადგენს მათ კუთვნილ ფართს („მეპატრონემ გადაწყვიტა თვითნებურად და უკანონოდ მოპასუხეთა კუთვნილ ფართში კედლის გაჭრა“). ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მიერ დადგენილია და საკასაციო საჩივრით სადავო არ გამხდარა, რომ სადავო გასასვლელი (სადარბაზო) არ არის მოპასუხეთა ინდივიდუალური საკუთრება.

14. რაც შეეხება მოპასუხეთა არგუმენტს მასზე, რომ მოსარჩელეს აქვს კუთვნილ ფართში სხვა შესასვლელი („აქვს ცალკე (დამოუკიდებელი) შესასვლელ-გასასვლელი“), აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო პალატა განმარტავს შემდეგს: სპეციალური კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა. სპეციალური კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტისა და მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბეები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შახტები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში. სპეციალური კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება. მისი კონცეფცია ეფუძნება ძირითადად სამ კომპონენტს, ესენია: 1) ინდივიდუალური საკუთრება საცხოვრებელ თუ

არასაცხოვრებელ ფართზე, 2) მიწისა და შენობის საერთო საკუთრების საერთო ფლობა და 3) მესაკუთრეთა გაერთიანების წევრობა (დანვრილებით იხ. თამარ ზარანდია, სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, მეორე შევსებული გამოცემა, 2019წ., გვ.374-375).

15. ბინაზე საკუთრების უფლება, ისევე, როგორც ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული სხვა სახის ქონება, არ შეიძლება გასხვისდეს ან უფლებრივად დაიტვირთოს თანასაკუთრებაში წილის გარეშე (შდრ. სპეციალური კანონის მე-6 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტები; Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, Munchen, 2016, §2,18; თამარ ზარანდია, სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, მეორე შევსებული გამოცემა, 2019წ., გვ.378). ამდენად, ამხანაგობის წევრს შეუძლია, ისარგებლოს ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებით, ეს მისი წევრობის განუყოფელი ნაწილია.

16. შესაბამისად, სამართლებრივად არარელევანტურია საკითხი, აქვს თუ არა მოსარჩელის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ ფართს კიდევ სხვა შესასვლელი. მოსარჩელეს, როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს, აქვს სხვა წევრთა მსგავსად საერთო ქონებით სარგებლობის უფლება.

17. სპეციალური კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), სანვიმარი მილები და ა. შ.). ამავე კანონის მე-10¹ მუხლის პირველი პუნქტით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, თუმცა არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტით კი, თუ ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული სამშენებლო სამუშაოები ითვალისწინებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების დემონტაჟს, ამის შესახებ გადაწყვეტილებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა იღებს წევრთა 2/3-ის ხმებით, რაც, მოცემულ შემთხვევაში, მიღებული არ ყოფილა.

18. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი დაფუძნებულია მასზე, რომ კედელი, რომლითაც გამოიჯნულია მოსარჩელის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართი სადავო გასასვლელისაგან (სადარბაზოსაგან), მიჩნეულ უნდა იქნეს ბი-

ნათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებად, რომლის დემონტაჟისთვის საჭიროა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის ხმებით მიღებული გადაწყვეტილება.

19. სააპელაციო პალატა დაეყრდნო გარემოებას მასზე, რომ დოკუმენტალურად არ დადასტურდა შენობის გეგმაში მოსარჩელის კუთვნილი საგნიდან სადავო გასასვლელთან (სადარბაზოსთან) დამაკავშირებელი გასასვლელის არსებობის ფაქტი. სააპელაციო პალატა დაეფუძნა საქმეში წარმოდგენილ 20.11.1998 წელს მომზადებულ შენობის გეგმას, ასევე, სასამართლოს სხდომაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან მოწვეული სპეციალისტების განმარტებებს, რომლებმაც დაადასტურეს მითითებულ ნახაზზე სადავო ადგილას უშუალოდ კარის აღმნიშვნელი ნიშნის არარსებობა. ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნა შეფასდა არა კარის ღიობის აღდგენად, არამედ მის მოწყობად, რასაც არ ეთანხმება კასატორი.

20. საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ იმის დასადგენად, ამჟამად მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართიდან ე.წ. კიბის უჯრედში გასასვლელად წლების წინ იყო თუ არა კარი მოწყობილი და რა საფუძვლით (ლეგალურად თუ თვითნებურად), 1998 წელს შენობის მდგომარეობის ამსახველი ნახაზი არ არის საკმარისი მტკიცებულება. სააპელაციო პალატის მიერ დაკითხული სპეციალისტის განმარტებით ირკვევა, რომ შენობა, რომლის გარკვეული ფართებიც მოდავე მხარეთა საკუთრებაა, აშენებულია მე-20 საუკუნის 60-70-იან წლებში.

21. სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვითმხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, პასუხში (შესაგებელში) სრულყოფილად და თანამიმდევრობით უნდა იყოს ასახული მოპასუხის მოსაზრებები სარჩელში მითითებულ თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებასა და მტკიცებულებასთან დაკავშირებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის 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.

22. შესაბამისად, მნიშვნელოვანია, კარის ღიობის 1998 წლამდე არსებობა/არარსებობის საკითხზე შესაგებელში ასახული მოპასუხეთა პოზიცია. საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა დადგინდეს, რა სახით მოხ-

და შენობის ექსპლუატაციაში მიღება, კერძოდ, სადარბაზოში გამავალ კედელში კარი (ლიობი) იყო პროექტით გათვალისწინებული, მონყობილი და შემდგომ დაიფარა, თუ ასეთი არ იყო გათვალისწინებული. სწორედ ამის მიხედვით უნდა განისაზღვროს, წინამდებარე საქმეში მოსარჩელეს სურს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების (კედლის) ნაწილობრივ დემონტაჟი თუ მოსარჩელე ითხოვს, მოპასუხეებს აღეკვეთოთ ყოველგვარი ხელშეშლა პროექტით გათვალისწინებული ლიობის მეშვეობით მხარეთა საერთო სარგებლობის სადარბაზოს მოსარჩელის მიერ გამოყენებაზე.

23. სსსკ-ის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადანყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა. ამავე კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“¹ ქვეპუნქტის თანახმად, გადანყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადანყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. მოცემული ნორმების ანალიზისა და წინამდებარე განჩინებაში ჩამოყალიბებული დასაბუთების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მოკლებულია შესაძლებლობას, შეამოწმოს გასაჩივრებული გადანყვეტილების კანონიერება, ვიდრე საქმეზე არ დადგინდება დავის გადანყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება. ამდენად, საკასაციო პალატა ნაწილობრივ აკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, აუქმებს გასაჩივრებულ გადანყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად უბრუნებს იმავე სასამართლოს.

24. სსსკ-ის 53-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც განეუღია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით. ვინაიდან მოცემული საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა ქვემდგომ სასამართლოს, პროცესის ხარჯების საკითხი უნდა გადანყვეტდეს შემაჯამებელი გადანყვეტილების გამოტანისას. ამასთან, რადგან სსსკ-ის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის (სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა საკასაციო საჩივრისთვის შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 5%-ს, მაგრამ არანაკლებ 300 ლარისა), ამავე მუხლის მე-2 ნაწილისა (მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს)

და ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის (დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა) შესაბამისად, საკასაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენდა 150 ლარს, კასატორს სახელმწიფო ბაჟის სახით, თავისი ინიციატივით გადახდილი 200 ლარიდან უნდა დაუბრუნდეს ზედმეტად გადახდილი 50 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სსსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 412-ე მუხლით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. შპს „ა. ე. ფ. ს.ს.კ.ს-ფოს“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 29.04.2021 წლის გადაწყვეტილება და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად.

3. შპს „ა. ე. ფ. ს.ს.კ.ს-ოს“ (ს/ნ: ...) უკან დაუბრუნდეს ა. ბ-ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 200 ლარიდან (საგადახდო დავალება №11243501139, გადახდის თარიღი 19.07.2021წ.) ზედმეტად გადახდილი 50 ლარი, შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“ ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №..., სახაზინო კოდი...

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

აუცილებელი გზის დადგენა

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-579-2023

31 ოქტომბერი 2023 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

შემაღვნილობა: ლ. ქორიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ა. ძაბუნაძე,
თ. ძიმისტარაშვილი

დავის საგანი: აუცილებელი გზის დადგენა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. შ.პ.ს. „დ. ა-მა“ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე – კ. ა-ის მიმართ და მოითხოვა 131 კვ.მ. აუცილებელი საავტომობილო გზის დადგენა კ. ა-ის საკუთრებაში არსებულ 1214 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: თბილისი, ..., საკადასტრო კოდი: ..., შ.პ.ს. „დ. ა-ი“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: ...) სასარგებლოდ, ლ. სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2020 წლის 13 მარტის №001782320 დასკვნის №1 დანართით – შ.პ.ს. „თ...“-ის მიერ 2019 წლის 17 ნოემბერს მომზადებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ საზღვრებში.

2. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ამავე გადაწყვეტილებით გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 17 თებერვლის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლითაც შ.პ.ს. „დ. ა-ი“-ს სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოპასუხე კ. ა-ს მოცემული დავის დასრულებამდე აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (ს.კ. ...) „სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტის განთავსებისთვის“ სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებისა და პროექტის შეთანხმების მიღების მიზნით, ქ. თბილისის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურისთვის მიმართვა. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 21 ოქტომბრის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლითაც შ.პ.ს. „დ. ა“-ს სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოპასუხე კ.

ა-ს მოცემული დავის დასრულებამდე აეკრძალა:

– მოსარჩელე შ.პ.ს. „დ.ა“-სთვის ხელშეშლა ისარგებლოს მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთამდე (მდებარე: ქ. თბილისი, ..., საკადასტრო კოდი: ...) მისასვლელად არსებული საავტომობილო გზით, რომელიც გადის მოპასუხე კ. ა-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: ქ. თბილისი, ..., საკადასტრო კოდი: ...) თანახმად ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2020 წლის 13 მარტის №001782320 საინჟინრო დასკვნის №1 დანართისა – კერძოდ შ.პ.ს. „თ.“-ის მიერ 2019 წლის 27 ნოემბერს მომზადებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ საზღვრებში;

– მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ს/კ ... ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2020 წლის 7 აგვისტოს №5050861 გადაწყვეტილებით გაცემული მშენებლობის ნებართვის შესაბამისად ღობის მშენებლობა – ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2020 წლის 13 მარტის №001782320 საინჟინრო დასკვნის №1 დანართის – კერძოდ შ.პ.ს. „თ.“-ის მიერ 2019 წლის 27 ნოემბერს მომზადებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ საზღვრებში;

– შ.პ.ს. „დ.ა“-ს სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოპასუხე კ. ა-ს მოცემული დავის დასრულებამდე დაევალა შეინარჩუნოს მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ს/კ ... არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობა – ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2020 წლის 13 მარტის №001782320 საინჟინრო დასკვნის №1 დანართის – კერძოდ, შ.პ.ს. „თ.“-ის მიერ 2019 წლის 27 ნოემბერს მომზადებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ საზღვრებში.

4. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით – სარჩელის დაკმაყოფილება.

5. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 22 თებერვლის განჩინებით, სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება და საქმე დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად. განჩინება დაეფუძნა შემდეგ ფაქტობრივ-სამართლებრივ დასაბუთებას:

5.1. ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის

მიხედვით, უძრავი ქონება, მდებარე: თბილისი, ..., საკადასტრო კოდი: ..., 2015 წლის 28 დეკემბრიდან ირიცხება შ.პ.ს. „დ.ა“-ს საკუთრებაში.

5.2. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 02 მაისის №3240044 და 2018 წლის 07 მაისის №3942682 ბრძანებებით შ.პ.ს. „დ.ა“-ს საკუთრებაში არსებულ, №.... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებულია პროექტი და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა.

5.3. ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონება, მდებარე: თბილისი, ... სასწავლო საცდელი მეურნეობა, საკადასტრო კოდი: ..., 2018 წლის 26 სექტემბრამდე ირიცხებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში. სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას 2018 წლის 26 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება აღირიცხა კ. ა-ის საკუთრებად.

5.4. 2018 წლის 17 დეკემბერს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ შედგენილია №008629318 დასკვნა, სადაც გაცემულია პასუხი კითხვაზე: 2018 წლის 07 მაისს გაცემულია მშენებლობის ნებართვა ობიექტზე (AR1596164). აღნიშნული ობიექტი განკუთვნილია დიდ გაბარიტაჟიანი ალუმინის კონსტრუქციების საწარმოებლად, რაც გულისხმობს მისაბმელიანი ავტოსატრანსპორტო მოძრაობის აუცილებლობას. ქონების მართვის სააგენტოს 07.03.2017 წლის №QN1478687 გადაწყვეტილებით მოგვეცა თანხმობა №... საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე გზის მოწყობის მიზნით საჭირო სამუშაოების შესრულება დანართზე მითითებულ მიწის ნაკვეთზე. გთხოვთ, დამიდგინოთ, წარმოდგენილი შეთანხმებული პროექტის ფარგლებში გზის მოწყობის ოპტიმალური ვარიანტი და ასეთის არსებობის შემთხვევაში ვის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე უნდა გაიაროს გზამ. ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, წარმოდგენილი შეთანხმებული პროექტის ფარგლებში გზის მოწყობის ოპტიმალურ ვარიანტს წარმოადგენს ის მონაკვეთი, რომელიც ასახულია შეთანხმებულ პროექტში. ასეთი სახით შესასვლელის მოწყობისას იგი განთავსდება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთის საზღვრებში და მოიცავს ნაკვეთის 130 კვ.მ.

5.5. 2020 წლის 13 მარტს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ შედგენილია №001782320 დასკვნა, სადაც გაცემულია პასუხი კითხვებზე: არსებობს თუ არა შ.პ.ს. „დ.ა“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: ...) განთავსებული ობიექტის ჯეროვანი გამოყენებისთვის აღნიშნულ ობიექტამდე მისასვლელი საავტომობილო და საფეხმავლო გზა, როგორ უნ-

და განხორციელდეს დიდ გაბარიტიანი ავტომანქანების მოხვედრა მიწის ნაკვეთში და რომელია ოპტიმალური ვარიანტი.

5.6. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ სასარჩელო მოთხოვნა შეეხებოდა აუცილებელი გზის უფლების დადგენას, შესაბამისად მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლი წარმოადგენდა. განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონება, მდებარე: თბილისი, ..., საკადასტრო კოდი: ..., წარმოადგენს შ.პ.ს. „დ. ა-ი“-ს საკუთრებას. კ. ა-ის საკუთრებად საჯარო რეესტრში აღრიცხულია უძრავი ნივთი მდებარე: თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა, საკადასტრო კოდი: ... მოსარჩელე აპელანტი აუცილებელი გზის დადგენას, შ.პ.ს. „თ.“-ის მიერ შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, უშუალოდ მოპასუხის საკუთრებაში რეგისტრირებული 1214 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილზე, 131 კვ.მ.-ზე ითხოვს. თუმცა თავად მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ აღნიშნული მონაკვეთი მოსარჩელისთვის საჯარო გზასთან დამაკავშირებელ ერთადერთ საშუალებას არ წარმოადგენს. კერძოდ ექსპერტისათვის დასმული კითხვებისა და მასზე გაცემული პასუხებიდან გამომდინარეობდა, რომ შ.პ.ს. „დ. ა-ი“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ჩრდილო-აღმოსავლეთით მდებარეობს დაურეგისტრირებელი სივრცე, რომელიც წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონა 1-ს, მაგრამ მისი პარამეტრები, საერთაშორისო სტანდარტებისა და მოქმედი ევროპული ნორმების მოთხოვნების შესაბამისად არ იძლევა იმის საშუალებას, რომ ხსენებული სივრცის მომიჯნავედ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილების გავლის გარეშე უზრუნველყოს დიდგაბარიტიანი მისაბმელიანი ავტოსატრანსპორტო საშუალებების გატარება/გადაადგილება. შესაბამისად ექსპერტიზის თანახმად არსებობს ორი ალტერნატიული ვარიანტი:

1) საავტომობილო გზა (როგორც მსუბუქი ავტომობილებისთვის, ასევე დიდგაბარიტიანი მისაბმელიანი ავტოსატრანსპორტო საშუალებებისთვის) შესაძლებელია მოეწყოს კ. ა-ის საკუთრებაში არსებული (ს/კ №...) მიწის ნაკვეთის გავლით.

2) საავტომობილო გზა (როგორც მსუბუქი ავტომობილებისთვის, ასევე დიდგაბარიტიანი მისაბმელიანი ავტოსატრანსპორტო საშუალებებისთვის) შესაძლებელია მოეწყოს ორი მიწის ნაკვეთის (ს/კ №...); (ს/კ №...) და დაურეგისტრირებელი სივრცის გავლით, რომლის ძირითად ნაწილზე უკვე არსებობს მისაბმელიანი საავტომობილო გზა.

ექსპერტის შეფასებით, ზემოაღნიშნული ვარიანტებიდან ვარიანტი მოკლესი და ოპტიმალური, ვინაიდან ხსენებული გზა მოიცავს მხო-

ლოდ ერთ სხვა რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს და მხოლოდ სხვა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ოდენობის ფართს.

2019 წლის 27 ნოემბერს შ.პ.ს. „თ.“-ის მიერ მომზადებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზში არსებული 131 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ადგილას, მისი ადგილმდებარეობის, კონფიგურაციის და სიგანის გათვალისწინებით, ტექნიკურად შესაძლებელია მოენწყოს №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან დამაკავშირებელი მისასვლელი საავტომობილო გზა (როგორც მსუბუქი ავტომობილებისთვის, ასევე დიდგაბარიტიანი მისაბმელიანი ავტოსატრანსპორტო საშუალებებისთვის).

5.7. სააპელაციო პალატამ მიუთითა ექსპერტიზის დასკვნაზე, როგორც მტკიცებულების ერთ-ერთ სახეზე, ექსპერტის როლზე, როგორც პროცესის მონაწილე სუბიექტზე. ამასთან, პალატამ აღნიშნა, რომ დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, ექსპერტიზის ჩატარება და დასკვნის სასამართლოში წარდგენა მხარის საპროცესო უფლებაა. საბოლოოდ კი, როგორც სხვა მტკიცებულებების, ასევე, ექსპერტის დასკვნის იურიდიულ ძალას სასამართლო განსაზღვრავს და ამ მტკიცებულების შეფასების შედეგად ადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებებს.

5.8. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოსამართლე არ არის დამოკიდებული ექსპერტის აზრზე. მან კრიტიკული განხილვის შედეგად უნდა ჩამოაყალიბოს თავისი აზრი ექსპერტიზის დასკვნაზე. ამასთან, პალატამ მიუთითა იმ მეთოდებსა და კრიტერიუმებზე რომლებითაც აფასებს სასამართლო ექსპერტიზის დასკვნას. იქვე მიუთითა, რომ ერთი მხარის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის მტკიცებულებითი მნიშვნელობის შეფასება დამოკიდებულია მეორე მხარის კვალიფიციურ შედავებაზე.

5.9. განსახილველ შემთხვევაში, პალატამ ყურადღება გაამახვილა 2020 წლის 13 მარტის დასკვნაში დასმულ კითხვებზე პასუხის გაცემის მიზნით დასკვნის ავტორი ექსპერტის განმარტებაზე, რომ არსებული სატრანსპორტო ზონა 1, მისი პარამეტრებიდან გამომდინარე (რადგან აღნიშნული გზა დასავლეთის და ჩრდილოეთის მიმართულებით 90 გრადუსით იცვლის მიმართულებას) არ უზრუნველყოფდა მომიჯნავედ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილების გავლის გარეშე დიდგაბარიტიანი მისაბმელიანი ავტოსატრანსპორტო საშუალებების გატარება/გადაადგილების საშუალებას. აქედან გამომდინარე, ექსპერტი გზის მოწყობის ორ ვარიანტს განიხილავდა და აღნიშნავდა, რომ როგორც პირველი, ისე მეორე ვარიანტით მისასვლელი გზის მოწყობის შემთხვევაში საჭირო იქნებოდა როგორც შესაბამისი პროექტის შედგენა, ასევე სამშენებლო და სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარება. მეტიც, მეორე ვარიანტზე მსჯელობისას ექსპერტი მიუთითებდა, რომ გზის ძირითად

ნაწილზე უკვე არსებობდა მისაბმელიანი საავტომობილო გზა. თუმცა, საბოლოოდ უპირატესობას პირველ ვარიანტს ანიჭებდა, რასაც მხოლოდ იმით ხსნიდა, რომ აღნიშნული გზა მოიცავდა მხოლოდ ერთ რეგისტრირებულ მინის ნაკვეთს და სხვა რეგისტრირებული მინის ნაკვეთის მცირე ოდენობის ფართს.

5.10. სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებაზე დაყრდნობით აღნიშნა, რომ ამ ნორმით წესრიგდება სამეზობლო თემის ვალდებულება, რაც წარმოადგენს საკუთრების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივ მექანიზმს. ხოლო ამ ნორმით გათვალისწინებული ბოჭვის უფლების ამ ხარისხით გამოყენება განპირობებული უნდა იყოს ისეთი ობიექტური ფაქტორებით, რომლის არსებობის შემთხვევაში პრაქტიკულად შეუძლებელია მესაკუთრის მიერ თავის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება მეზობელი მინის ნაკვეთით სარგებლობის გარეშე. მინის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება ნიშნავს საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან აუცილებელი კავშირის არსებობას. ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ამ კავშირის არსებობა არ არის დამოკიდებული სუბიექტურ მიზანშეწონილობასა და არჩევანზე, არამედ ობიექტურად არსებულ ისეთ ფაქტორზე გარემოებებზე, რომლებიც უთითებენ აუცილებელ, უალტერნატივო კავშირზე საჯარო გზებთან და ა.შ. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა კანონისმიერი ბოჭვის ამ სახველ ისეთ დანაწესს წარმოადგენს, როდესაც მხოლოდ აუცილებლობა, ობიექტური გარემოება (სხვა გზის არარსებობა, რაც ნივთის ჯეროვანი გამოყენების საშუალებას არ იძლევა და ამით ნივთის დანიშნულებისამებრ გამოყენების შესაძლებლობა მცირდება ან საერთოდ იკარგება) წარმოშობს სხვისი ნივთით სარგებლობის უალტერნატივო წინაპირობას. სხვისი საკუთრებით სარგებლობის უფლების მხოლოდ ამგვარ შემთხვევებში დადგენა განპირობებულია საქართველოს კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კოდექსით აღიარებული საკუთრების უფლების თავისუფლებით, რომლის შეზღუდვა დაშვებულია მხოლოდ აუცილებელი ბოჭვის ფარგლებში. აუცილებელი გზა იმგვარად უნდა დადგინდეს, რომ ორივე მხარის უფლებები იყოს დაცული და მეზობელი მინის ნაკვეთით სარგებლობის შესაძლებლობა ყველაზე ნაკლებად შეზღუდოს.

5.11. პალატამ მიუთითა, რომ ალტერნატივის არსებობისას მესაკუთრეს აუცილებელი გზის მოთხოვნის უფლება იმ მეზობლის მიმართ შეიძლება ჰქონდეს, რომლის ნაკვეთიც მას საჯარო გზაზე უმოკლეს და გონივრულ გასასვლელს მისცემს. გონივრულ გასასვლელში მეზობლის

ყველაზე ნაკლებ შემზღუდავი სარგებლობაც იგულისხმება. უფლების სასამართლო გზით დაცვა კი ყველა პირისათვის თანაბრად უნდა იყოს უზრუნველყოფილი. თუ აპელანტის სარჩელი მოპასუხის მიმართ არ დაკმაყოფილებოდა, მას წარმოეშობოდა აუცილებელი გზის ალტერნატიული ვარიანტის მოთხოვნის უფლება, მათ შორის სხვა მეზობლისაგან. სადავო საკითხის სწრაფად და ეფექტურად განხილვის უზრუნველსაყოფად კი პალატამ მიიჩნია, რომ სამართალწარმოებაში მოპასუხედ დასახელებულ პირთან ერთად მონაწილეობა უნდა მიეღო საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რათა საშუალება ჰქონოდა დავის საგანთან დაკავშირებით სასამართლოსათვის თავისი პოზიცია წარედგინა.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც სადავო იყო აუცილებელი გზით სარგებლობის დადგენის საფუძველი, ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით და ექსპერტიზის დასკვნით დგინდებოდა სარჩელით მოთხოვნილი გზის მოწყობის ალტერნატიული ვარიანტი, ასეთი ფაქტის დადგენის შემთხვევაში, საპროცესო ეკონომიის პრინციპის უზრუნველყოფის მიზნით, სასამართლოს უნდა უზრუნველყო ყველა იმ პირის საქმეში ჩაბმა, რომელთა უფლებებზეც შეიძლება გავლენა მოახდინოს საქმეზე მისაღებმა სასამართლო გადაწყვეტილებამ.

5.12 სააპელაციო პალატამ დამატებით მიუთითა, რომ საქმის ხელახლა განხილვისას, აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენის საკითხის კვლევისას, სასამართლოს მსჯელობის საგანი უნდა გამხდარიყო არსებობდა თუ არა დიდგაბარიტიანი მისაბმელიანი ავტოსატრანსპორტო საშუალების გატარებისთვის საჭირო გზის მოწყობის ობიექტური აუცილებლობა.

5.13. ზემოაღნიშნული მსჯელობის საფუძველზე პალატამ აღნიშნა, რომ სახეზე იყო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის დაბრუნების საფუძველები. ამასთან, საქმის ხელახლა განხილვის პროცესში პალატა არ გამოორიცხავდა დამატებითი ექსპერტიზის ჩატარების შესაძლებლობასაც.

6. სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრა მოპასუხემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით – სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

6.1. სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო სამართალწარმოებაში მოქმედი დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპები. სასამართლო გაცდა სარჩელის მოთხოვნის ფაგლებს და ნაც-

ვლად იმისა, რომ ემსჯელა რამდენად სწორად და სამართლიანად ითხოვდა მოსარჩელე აუცილებელი გზის დადგენას მოპასუხის ნაკვეთზე, იმსჯელა მის ალტერნატიულ მოთხოვნებზე სხვა პირების მიმართ, როცა მოსარჩელეს მხოლოდ ერთი მოთხოვნა (მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზის დადგენა) ჰქონდა წარმოდგენილი. ყოველივე ზემოაღნიშნულს კი საკითხის სწრაფად და ეფექტურად განხილვის ინტერესით ასაბუთებდა. ზემოაღნიშნული არტოვებს ობიექტურობის განცდას იმ პირობებში, როცა სარჩელი სასამართლოში 2019 წელს აღიძრა სააპელაციო სასამართლოს საქმე წარმოებაში ჰქონდა 2021 წლიდან, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს განჩინება 2023 წლის თებერვალში იქნა მიღებული. ამ ხნის განმავლობაში მესაკუთრეს შეზღუდული აქვს საკუთრების უფლებით სრულად სარგებლობის უფლება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული განჩინებით მოსალოდნელია, რომ აღნიშნული პროცესები კიდევ წლების განმავლობაში გაჭიანურდეს. რაც შეეხება პირველი ინსტანციის სასამართლოსადმი გაკეთებულ მითითებას, რომ მან უნდა გამოარკვიოს საკითხი არსებობს, თუ არა დიდგაბარიტიანი მისამგელიანი ავტოსატრანსპორტო საშუალების გატარებისათვის საჭირო გზის მოწყობის ობიექტური აუცილებლობა, აღნიშნული წარმოადგენდა მოსარჩელის მტკიცების საგანს, რისი დადასტურებაც მან ვერ შეძლო. სასამართლომ კი ზემოაღნიშნული მითითებით დაარღვია შეჯიბრებითობის პრინციპი.

6.2. კასატორი პრეტენზიას გამოთქვამს, რომ სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მოსარჩელემ თავად შეიქმნა აუცილებელი გზით სარგებლობის მოთხოვნის მდგომარეობა. სასარჩელო მოთხოვნა დაფუძნებულია შემდეგ ფაქტებზე: მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გაიკა მშენებლობის ნებართვა ალუმიინის კარ-ფანჯრების ნაკეთობათა საამქროს მშენებლობისათვის. მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2018 წლის 02 მაისს, თუმცა ცვლილების შედეგად მშენებლობის დასრულების თარიღად განისაზღვრა 2020 წლის 02 მაისი. მოსარჩელე აპელირებს, რომ საამქროსთან მისასვლელი გზა არ აქვს, ამასთან მიუთითებს, რომ აილო შესაბამისი ნებართვები. კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტზე, რომ მისასვლელი გზა, რომელზეც მითითებულია სარჩელში და რომლის მოწყობაზეც ნამდვილად არის გაცემული ნებართვა, არ წარმოადგენს სახელმწიფოსთან გაფორმებულ სერვიტუტის ხელშეკრულებას, წარმოდგენილი არის ნებართვა მხოლოდ დროებითი გზის მოწყობაზე, რაც გამოყენებული უნდა ყოფილიყო მხოლოდ მშენებლობის პროცესში, სახელმწიფოს არ გამოუხატავს ნება სერვიტუტით დაეტვირთა თავისი კუთვნილი ნივთი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში ეს დაფიქსირებული უნდა ყოფილიყო საჯარო რეესტრში. ამასთან, მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი იქნა

მტკიცებულებები იმის შესახებ, რომ მიწის ნაკვეთის შეძენისას მასზე არ იყო რეგისტრირებული რაიმე სანივთო უფლება. მიწის ნაკვეთი შეძენისას თავისუფალი იყო ყველანაირი ვალდებულებისგან, რასაც მონაშთის ამონაწერი საჯარო რეგისტრიდან. არც ადგილზე დათვალიერების ოქმით და ფოტოსურათებით არ დგინდება მიწის ნაკვეთზე რაიმე სახის დროებითი გზის არსებობა. არც მიწის ნაკვეთზე საინფორმაციო ბანერის (ობიექტის საპრივატიზაციოდ მომზადების თაობაზე) დადგმის შემდეგ არ იზრუნა მოსარჩელემ მის ნაკვეთზე მისასვლელი გზის მონაშთისთვის მიემართა სახელმწიფოსათვის და დაელოდა ამ ნაკვეთის ფიზიკური პირისაგან შესყიდვას და ამის შემდეგ აღძრა სარჩელი აუცილებელი გზის მოთხოვნით. ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, შენობა-ნაგებობა დაპროექტებულია იმგვარად, რომ მასში ავტოსატრანსპორტო საშუალებების მოხვედრა განხორციელდეს ქუჩის მხრიდან.

6.3. კასატორის შემდეგი პრეტენზია შეეხება სააპელაციო სასამართლოს მითითებას პირველი ინსტანციის სასამართლოსადმი, რომ მსჯელობის საგანი გაეხადა რამდენად მნიშვნელოვანი იყო დიდგაბარიტიანი მისაბმელიანი ავტოსატრანსპორტო საშუალებების მისვლა მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან. კასატორი აღნიშნულ საკითხზე მსჯელობისას ყურადღებას მიაქცევს ზოგადად ზემოთქმულის საჭიროებას და ასევე რამდენად შეიძლება აღნიშნული დადგინდეს ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2020 წლის 13 მარტის ექსპერტიზის დასკვნაზე დაყრდნობით. კასატორის მითითებით, აუცილებელი გზის მოთხოვნისათვის უნდა არსებობდეს რამდენიმე პირობა: მიწის ნაკვეთს არ უნდა ჰქონდეს ჯეროვანი გამოყენებისთვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან. პირველ რიგში უნდა დადგინდეს, რა არის მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება და შემდეგ უნდა განისაზღვროს არსებობს თუ არა ასეთი გზა. მოსარჩელის განმარტებით, შენობა რომელთან მისასვლელადაც მოთხოვნილია გზა, არის ალუმინის კარ-ფანჯრების ნაკეთობათა საამქრო, მოგვიანებით კი ექსპერტს განემარტა, რომ ობიექტი განკუთვნილი იყო დიდ გაბარიტიანი ალუმინის კონსტრუქციების საწარმოებლად. საბოლოოდ გაურკვეველია რას აწარმოებს მოსარჩელე და რისთვის ესაჭიროება დიდგაბარიტიანი მისაბმელიანი ტრანსპორტის მიყვანა შენობამდე. აღნიშნულის დასტურად მოსარჩელე უთითებდა შ.პ.ს. „ტ.ფ.გ“-ს დირექტორის მიერ გაცემულ ცნობაზე, რაც არ წარმოადგენს სათანადო მტკიცებულებას, რადგან არ შეიცავს კონკრეტულ მონაცემებს და ბუნდოვანია რისი ტრანსპორტირებისთვის დაიდო ამ ორ კომპანიას შორის მითითებული ხელშეკრულება. მოსარჩელე ვერ ადასტურებს არათუ დიდგაბარიტიანი, არამედ დიდგაბარიტიანი და მისაბმელიანი ავტომანქანისთვის მისასვლელი გზის საჭიროებას. შესაბამისად არ დასტურდება, რომ მო-

სარჩელის კუთვნილი ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენებისთვის საჭიროა მაქსიმალური გაბარიტების მქონე ავტომობილის მისვლა კონკრეტულ შენობასთან.

6.4. მიუხედავად იმისა, რომ საქმეში წარმოდგენილია ექსპერტიზის დასკვნა, სასამართლომ სრული იგნორირება გაუკეთა იმ ფაქტს, რომ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზა არსებობს და ეს არის საკადასტრო რუკებზე მითითებული სატრანსპორტო ზონა 1. აღნიშნული გზა მიდის მოსარჩელის კუთვნილ შენობამდე, თუმცა მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ამ შენობას მითითებული გზიდან შესასვლელი არ აქვს, ამავდროულად გზის ერთ-ერთ ადგილზე დიდგაბარიტიან მისაბმელიან ტრანსპორტს მოუწევს 90-გრადუსიანი კუთხით მოხვევა, რაც შეუძლებელია და არ აკმაყოფილებს ISO სტანდარტს. რაც შეეხება ექსპერტის დასკვნით შემოთავაზებულ პირველ ვარიანტს, რომლითაც გზა მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გადის, სჭირდება პროექტის შედგენა და სამშენებლო სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარება. ამასთან, არც მისი ISO სტანდარტთან შესაბამისობა არ დგინდება. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მოსარჩელის ინტერესია აიცილოს ზედმეტი ხარჯი და შეიქმნას მეტი კომფორტი და არა ეძებოს სხვა გამოსავალი, რაც მეორე პირის საკუთრების უფლების შეზღუდვის არაპროპორციულია. ამდენად, მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა, რომ მისთვის აუცილებელია დიდგაბარიტიანი და მისაბმელიანი ავტომანქანით, რომელიც საკუთრებაში არ ჰყავს, მომსახურეობა. მეორე მხრივ კი დასტურდება რომ მას ნაკვეთთან მისასვლელი გზა აქვს.

7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 17 ოქტომბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი ცნობილი იქნა დასაშვებად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

8. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავა). 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.

9. წინამდებარე საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს, კლინდებოდა თუ არა სააპელაციო პალატის მიერ საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის დაბრუნების სამართლებრივი წინაპირობები.

10. 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 (გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები), სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას 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.).

11. 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.).

12. როგორც აღინიშნა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კო-

დექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილი სააპელაციო სასამართლოს აძლევს უფლებამოსილებას 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.). აღნიშნულს 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.).

13. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით, ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მოსარჩელე იღებს რა გადაწყვეტილებას სარჩელის შეტანის შესახებ, თავად განსაზღვრავს დავის საგანს და მოპასუხეთა წრეს, ხოლო დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე მესამე პირის ჩაბმის საკითხს სასამართლო იხლავს ერთ-ერთი მხარის ან უშუალოდ დაინტერესებული პირის შუამდგომლობის საფუძველზე (სსსკ-ის 89-ე-90-ე მუხლები).

14. განსახილველ შემთხვევაში, შ.პ.ს. „დ. ა-ი“ მოპასუხე კ. ა-ის მიმართ სარჩელით ითხოვს მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენას, კერძოდ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ჯეროვანი გამოყენებისთვის საჯარო გზასთან საავტომობილო გზის მოწყობის მიზნით მოპასუხის საკუთრებაში არსებული №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებით, როგორც აუცილებელი გზით, სარგებლობის უფლების მინიჭებას, ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2020 წლის 13 მარტის №001782320 დასკვნის №1 დანართით – შ.პ.ს. „თ.“-ის მიერ 2019 წლის 17 ნოემბერს მომზადებული საკა-

დასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ საზღვრებში.

15. სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინებით გააუქმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნა იმავე ინსტანციის სასამართლოს, რასაც საფუძვლად დაუდო ის გარემოება, რომ ვინაიდან სადავო იყო აუცილებელი გზით სარგებლობის დადგენის საფუძველი, ამასთან, საქმის მასალებით დგინდებოდა სარჩელით მოთხოვნილი გზის მოწყობის ალტერნატიული ვარიანტი, იმ შემთხვევაში თუ აპელანტის სარჩელი მოპასუხის მიმართ არ დაკმაყოფილდებოდა, მას წარმოეშობოდა აუცილებელი გზის ალტერნატიული ვარიანტის მოთხოვნის უფლება მათ შორის სხვა მეზობლისაგან. საქმის სწრაფად და ეფექტურად განხილვის, საპროცესო ეკონომიის პრინციპის უზრუნველყოფის მიზნით კი, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასამართლოს უნდა უზრუნველყოფდეს იმ პირის საქმეში ჩაბმა, რომელთა უფლებებზეც შესაძლოა გავლენა მოეხდინა მისაღებ სასამართლო გადაწყვეტილებას, კერძოდ სამართალწარმოებაში მოპასუხედ დასახელებულ პირთან ერთად მონაწილეობა უნდა მიეღო საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდიტ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესაც. ასევე მსჯელობის საგანი უნდა გამხდარიყო, არსებობდა თუ არა დიდგაბარიტიანი მისაბმელიანი ავტოსატრანსპორტო საშუალების გატარებისათვის საჭირო გზის მოწყობის ობიექტური აუცილებლობა.

16. საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორის პრეტენზიას იმის შესახებ, რომ არსებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას უნდა ემსჯელა რამდენად სწორად და სამართლიანად ითხოვდა მოსარჩელე აუცილებელი გზის დადგენას მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მაშინ, როდესაც საქმეში წარმოდგენილი სათანადო და დასაშვები მტკიცებულებებით, კერძოდ, სარჩელისა და შესაგებლის, ექსპერტების წინაშე გამოსაკვლევადასმული შეკითხვების, კვლევითი ნაწილებისა და თავად დასკვნების შინაარსის შეფასების შედეგად დადგენილია, რომ მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს კავშირი საჯარო გზასთან აქვს, მხოლოდ უმოკლესი და ოპტიმალური არის მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამოყენება დიდგაბარიტიანი მისაბმელიანი სატრანსპორტო საშუალებებისათვის.

17. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა არის აუცილებელი გზის უფლების დადგენა, შესაბამისად, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლი წარმოადგენს (თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შე-

უძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს. აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით), რომელშიც საკუთრების უფლების კანონისმიერი შეზღუდვის პირობებია მოცემული. მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობები, მესაკუთრემ უნდა ითმინოს თავისი უძრავი ნივთის დატვირთვა მეზობლის ინტერესებში. აღნიშნული მუხლის დანაწესი გულისხმობს ნივთის ასეთი უფლებით დატვირთვას მხოლოდ აუცილებლობის შემთხვევაში, ანუ ობიექტური გარემოება (სხვა გზის არარსებობა, რაც ნივთის ჯეროვანი გამოყენების საშუალებას არ იძლევა და ამით ნივთის დანიშნულებისამებრ გამოყენების შესაძლებლობა მცირდება ან საერთოდ იკარგება) წარმოშობს სხვისი ნივთით სარგებლობის აუცილებლობას. ამ გარემოების არსებობა კონკრეტულ დავასთან დაკავშირებით სარწმუნოდ უნდა იქნეს დადგენილი (მდრ. სუსგ-ები სამეგბზე №ას-1291-1211-2017, 15.12.2017წ; №ას-1048-1316-09, 23.03.2010წ.). აუცილებელ გზაში იგულისხმება არა მარტო ბილიკი, საცალფეხო გზა, არამედ სამანქანე გზაც (იხ. სუსგ-ები საქმეებზე №ას-45-2021, 22.04.2021წ; №ას-1238-202, 22.03.2022წ.).

18. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით წესრიგდება სამეზობლო თმენის ვალდებულება, რაც წარმოადგენს საკუთრების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივ მექანიზმს. ამ ნორმით გათვალისწინებული ბოჭვის უფლების ამ ხარისხით გამოყენება განპირობებული უნდა იყოს ისეთი ობიექტური ფაქტორებით, რომლის არსებობის შემთხვევაში პრაქტიკულად შეუძლებელია მესაკუთრის მიერ თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება, მეზობელი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის გარეშე. მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება ნიშნავს საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან აუცილებელი კავშირის არსებობას. ამ კავშირის არსებობა არ არის დამოკიდებული სუბიექტურ მიზანშეწონილობასა და არჩევანზე, არამედ ობიექტურად არსებულ ისეთ ფაქტორზე გარემოებებზე, რომლებიც უთითებენ აუცილებელ, უალტერნატივო კავშირზე საჯარო გზებთან და ა.შ (მდრ. სუსგ №ას-1513-2018, 08.02.2019წ.)

19. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარ-

რი, 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 (იხ. სუსგ. საქმეზე №ას-86-2022, 5.05.2022 წ.). აუცილებელი გზის გამოყენებას უნდა ჰქონდეს მხოლოდ მისი ამ შინაარსით გამოყენების უფლება და ეს არ უნდა იწვევდეს სხვისი უფლებებისთვის დაუსაბუთებელ ზიანის მიყენებას. სწორედ აღნიშნულ საკითხს ანესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლიც, რომლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას. როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოცემული მუხლიც თავისი თვალთახედვითაც განამტკიცებს საკუთრების უფლების არააბსოლუტურ ხასიათს, რაც გულისხმობს საკუთრების უფლების ისეთი არალეგიტიმური გამოყენების აკრძალვას, რამაც შესაძლოა სხვისი უფლებების დარღვევა გამოიწვიოს. საკუთრების უფლება არ უნდა იქნეს გამოყენებული ისე, რომ სხვისი საკუთრების უფლება იქნეს გაუმართლებლად შეზღუდული. საკუთრების უფლების გამართლებული შეზღუდვის დასაბუთების ტვირთი კი სწორედ მოსარჩელეს ეკისრება, რომელმაც უნდა დაასაბუთოს მოპასუხის საკუთრებაზე აუცილებელი გზის დათმობის ლეგიტიმური საფუძველი (სუსგ №ას-753-2024, 25.11.2024წ.).

20. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, კასატორის (მოპასუხის) საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი არ არის საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი ერთადერთი შესაძლებლობა, არსებობს სხვა ალტერნატიული გზებიც, მათ შორის, ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით – დაურეგისტრირებელი სივრცე (სატრანსპორტო ზონა 1, მერიის არქიტექტურის სამსახურის ოფიციალური მონაცემების მიხედვით), რომელიც უკავშირდება საჯარო გზას (... ქუჩა). მოსარჩელის მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას წარმოადგენდა იმის დადასტურება, რომ მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას საჯარო გზასთან დასაკავშირებლად უალტერნატივოდ ესაჭიროებოდა მოპასუხის საკუთრებაში არსებული ქონების გამოყენება. ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება დაურეგისტრირებელი სივრცე – სატრანსპორტო ზონა, რომელიც უკავშირდება არსებულ გზას. მართალია, ექსპერტიზის დასკვნაში მოსარჩელის კითხვის პასუხად მითითებულია, რომ აღნიშნული გზით პრობლემა წარმოიშვება მხოლოდ დიდგაბარიტიანი მისაბმელიანი ავტოსატრანსპორტო საშუალების (სიგრძე 13,62 მ. სიგანე 2,55მ სიმაღლე 4მ, სიგრძე 20მ სიგანე 2,55მ. სიმაღლე 4მ) გამოყე-

ნებისას იმ ნაწილში, სადაც გზა უხვევს დასავლეთისკენ 90 გრადუსით (საჭიროებს გაფართოებას), მაგრამ საქმეში არსებული მასალებით არ დასტურდება, რომ მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფუნქციიდან გამომდინარე ფაქტობრივი საჭიროება არსებობს მითითებული პარამეტრების მქონე ავტოსატრანსპორტო საშუალების გამოყენების, ამგვარს არც სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებში მიუთითებს მოსარჩელე და აღნიშნავს მხოლოდ საავტომობილო და საფეხმავლო გზის არარსებობის შესახებ. 2019 წლის 28 ნოემბრის მოსამზადებელ სხდომაზე მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია შპს „ტ.ფ.გ“-ის ცნობა, რომლის მიხედვით კომპანია მოსარჩელეს 20.07.2015-დან აწვდის ტვირთებს დიდგაბარიტიანი სატრანსპორტო საშუალების გამოყენებით. სასამართლო სხდომაზე დაკითხული ექსპერტის განმარტების მიხედვით, დიდგაბარიტიანი სატრანსპორტო საშუალება ნაკვეთს დაუკავშირდება, საკითხი ეხება დიდგაბარიტიან მისაბმელიან სატრანსპორტო საშუალებას ექსპერტის განმარტების მიხედვით, მოსარჩელის კუთვნილი შენობის პროექტიდან გამომდინარე, ოპტიმალური იყო მოპასუხის მიწის ნაკვეთიდან გზის მოწყობა, ტექნიკურად შესაძლებელია გზა ყველა მხრიდან მოეწყოს, რეგისტრაციებს შორის არის თავისუფალი სივრცე – სატრანსპორტო ზოლი, ავტომანქანით გადაადგილება და მოსარჩელის მიწის ნაკვეთთან დაკავშირება შესაძლებელია, მაგრამ რეალურად გზა არ არის მოწყობილი. დღეის მდგომარეობით სასაზღვრო მიჯნა არ არსებობს და დიდგაბარიტიანი მისაბმელიანი სატრანსპორტო საშუალებაც მოუხვევს პრობლემურ ნაწილში, მაგრამ სასაზღვრო მიჯნის აგების შემდეგ საჭირო იქნება დიდგაბარიტიანი მისაბმელიანი ავტოსატრანსპორტო საშუალებისათვის მოხვევის ადგილზე გზის გაგანიერება.

21. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვის საკითხის განხილვისას სასამართლო მკაცრი და დასაბუთებული კრიტერიუმებით ხელმძღვანელობს იმ მიზნით, რომ გაუმართლებლად არ შეიზღუდოს იგი, როგორც ინდივიდის უფლების განუყოფელი მახასიათებელი. მაშინ, როდესაც სასამართლო საკუთრების შეზღუდვის მართებულობაზე მსჯელობს, იგი გამოიციხავს ყველა შესაძლო სხვა ვარიანტს და თუ დაადგენს, რომ სხვა ალტერნატივა არ არსებობს, იღებს გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების შეზღუდვის თაობაზე. მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის განმსაზღვრელია სარჩელში მითითებული ფაქტები და გარემოებები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები

თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ადასტუროს სხვისი საკუთრების უფლების კანონისმიერი ბოჭვის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით განსაზღვრული პირობების არსებობა (მდრ. სუსგ-ები საქმეზე №ას-367-2021, 15.10.2021წ; №ას-828-2020, 18.12.2020წ; საქმე №ას-258-2019 30.10.2023წ.). საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლი ადგენს სასამართლოს მხრიდან მხარეთა მიერ მითითებული გარემოებების შეფასების პირობებს, კერძოდ, 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 გადანყვეტილებაში.

22. განსახილველ შემთხვევაში, იმ გარემოების გათვალისწინებით, როდესაც მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს საჯარო გზასთან აქვს კავშირი სატრანსპორტო ზონით (სატრანსპორტო ზონა 1, მერიის არქიტექტურის სამსახურის ოფიციალური მონაცემების მიხედვით), მოპასუხის საკუთრების უფლების შეზღუდვის და მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზის დადგენის შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობს. მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება, რის საფუძველზეც, მოპასუხის მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზის უფლების დადგენა გამართლებული იქნებოდა.

23. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ იკვეთებოდა სააპელაციო პალატის მიერ საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები. აღნიშნული ეწინააღმდეგება რაციონალური მართლმსაჯულებისა და პროცესუალური ეკონომიის პრინციპებს, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ნამდვილ აზრს, რითაც შებოჭილია სააპელაციო სასამართლო.

24. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო საქმეზე გადანყვეტილებას თვითონ მიიღებს, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადანყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა გან-

სახილველად სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნების საფუძვლები. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობს საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი, ვინაიდან საჭირო არაა მტკიცებულებათა დამატებით გამოკვლევა, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია, თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება საქმეზე, კერძოდ, პალატას მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება შ.პ.ს. „დ. ა-ი“-ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

25. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

26. ვინაიდან, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 17 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის საფუძველზე, მოპასუხე კ. ა-ს დავის დასრულებამდე აეკრძალა საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (ს/კ ...) „სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტის განთავსებისთვის“ სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებისა და პროექტის შეთანხმების მიღების მიზნით, ქ. თბილისის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურისთვის მიმართვა.

ასევე უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 21 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის საფუძველზე:

– მოპასუხე კ. ა-ს აეკრძალა მოსარჩელე შ.პ.ს. „დ. ა-ი“-სთვის ხელშეშლა ესარგებლა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთამდე (მდებარე: ქ. თბილისი, ..., საკადასტრო კოდი: ...) მისასვლელად არსებული სავტომობილო გზით, რომელიც გადის მოპასუხე კ. ა-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: ქ. თბილისი, ..., საკადასტრო კოდი: ...) თანახმად ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო

ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2020 წლის 13 მარტის №001782320 საინჟინრო დასკვნის №1 დანართისა, კერძოდ, შ.პ.ს. „თ.“-ის მიერ 2019 წლის 27 ნოემბერს მომზადებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ საზღვრებში;

– კ. ა-ს აეკრძალა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2020 წლის 7 აგვისტოს №5050861 გადაწყვეტილებით გაცემული მშენებლობის ნებართვის შესაბამისად ღობის მშენებლობა – ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2020 წლის 13 მარტის №001782320 საინჟინრო დასკვნის №1 დანართის, კერძოდ, შ.პ.ს. „თ.“-ის მიერ 2019 წლის 27 ნოემბერს მომზადებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ საზღვრებში;

– მოპასუხე კ. ა-ს დაევალა დავის დასრულებამდე საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის შენარჩუნება – ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2020 წლის 13 მარტის №001782320 საინჟინრო დასკვნის №1 დანართის, კერძოდ, შ.პ.ს. „თ.“-ის მიერ 2019 წლის 27 ნოემბერს მომზადებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ საზღვრებში.

27. 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. ამავე 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის (სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა საკასაციო საჩივრისთვის შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 5%-ს, 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) და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის (და-

ვის საგნის ფასი განისაზღვრება 4000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა) საფუძველზე, განსახილველ საკასაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 150 ლარს. კასატორის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია 300 ლარის ოდენობით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 42-ე მუხლიდან გამომდინარე, კასატორს უნდა დაუბრუნდეს ზედმეტად გადახდილი 150 ლარი. ვინაიდან, დაკმაყოფილდა საკასაციო საჩივარი და შ.პ.ს. „დ. ა-ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შ.პ.ს. „დ. ა-ის“ მიერ სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი არ ანაზღაურდება, ხოლო შ.პ.ს. „დ. ა-ს“ კ. ა-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 150 ლარის გადახდა საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. კ. ა-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 22 თებერვლის განჩინება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. შ.პ.ს. „დ. ა-ი“-ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
4. კ. ა-ს (პ/ნ ...) დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 150 ლარი (გადახდის თარიღი: 13.04.2023, საგადასახადო დავალება №8471, გადამხდელის ბანკი: ს.ს. „თიბისი ბანკი“) შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“ ბანკის კოდი: TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №..., სახაზინო კოდი: ...
5. შ.პ.ს. „დ. ა“-ს მიერ სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი არ ანაზღაურდება.
6. შ.პ.ს. „დ. ა-ს“ კ. ა-ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 150 ლარის გადახდა.
7. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 17 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის საფუძველზე, მოპასუხე კ. ა-ს მოცემული დავის დასრულებამდე აეკრძალა საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (ს/კ ...) „სატრანსპორტო საშუალებების

მომსახურების ობიექტის განთავსებისთვის“ სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებისა და პროექტის შეთანხმების მიღების მიზნით, ქ. თბილისის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურისთვის მიმართვა.

8. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 21 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის საფუძველზე:

8.1. მოპასუხე კ. ა-ს აეკრძალა მოსარჩელე შ.პ.ს. „დ. ა-ი“-სთვის ხელშეშლა ესარგებლა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთამდე (მდებარე: ქ. თბილისი, ..., საკადასტრო კოდი: ...) მისასვლელად არსებული საავტომობილო გზით, რომელიც გადის მოპასუხე კ. ა-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: ქ. თბილისი, ..., საკადასტრო კოდი: ...) თანახმად ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2020 წლის 13 მარტის №001782320 საინჟინრო დასკვნის №1 დანართისა, კერძოდ, შ.პ.ს. „თ.“-ის მიერ 2019 წლის 27 ნოემბერს მომზადებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ საზღვრებში;

8.2. კ. ა-ს აეკრძალა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2020 წლის 7 აგვისტოს №5050861 გადაწყვეტილებით გაცემული მშენებლობის ნებართვის შესაბამისად ღობის მშენებლობა – ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2020 წლის 13 მარტის №001782320 საინჟინრო დასკვნის №1 დანართის, კერძოდ, შ.პ.ს. „თ.“-ის მიერ 2019 წლის 27 ნოემბერს მომზადებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ საზღვრებში;

8.3. მოპასუხე კ. ა-ს დაევალა დავის დასრულებამდე საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის შენარჩუნება – ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2020 წლის 13 მარტის №001782320 საინჟინრო დასკვნის №1 დანართის, კერძოდ, შ.პ.ს. „თ.“-ის მიერ 2019 წლის 27 ნოემბერს მომზადებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ საზღვრებში.

9. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

ელექტრო ენერგიის გატარების თმენის კომპენსაცია

განჩინება საქართველოს სახელმთ

№ას-1493-2023

6 ივნისი, 2025 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

შემადგენლობა: ე. გასიტაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
თ. ძიმისტარაშვილი,
მ. ერემაძე

დავის საგანი: თანხის დაკისრება (ძირითად სარჩელით), კომპენსა-
ციის დაკისრება, ზიანის ანაზღაურება (შეგებებული სარჩელით)

აღწერილობითი ნაწილი:

1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლე-
გიის 2022 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილებით სს „თ-ის“ (შემდგომში:
ძირითადი ან თავდაპირველი მოსარჩელე, სს, საწარმო, შეგებებული
სარჩელის მოპასუხე ან პირველი კასატორი) სარჩელი იმა „ბ-ის“ დამ-
ფუძნებელი წევრების ქ. ბ-ის, მ. ბ-ის, თ. თ-ის, გ. ა-ისა და თ. შ-ნის (შემ-
დგომში: ძირითადი სარჩელის მოპასუხე, ამხანაგობის დამფუძნებელი
წევრები, შეგებებული მოსარჩელე ან მეორე კასატორი) წინააღმდეგ
მიწოდებული ელექტროენერგიის საფასურის – 26 209.59 ლარის და-
კისრების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა; ხოლო იმა „ბ-ის“ დამფუძნებ-
ელი წევრების ქ. ბ-ის, მ. ბ-ის, თ. თ-ის, გ. ა-ისა და თ. შ-ნის შეგებებული
სარჩელი სს „თ-ის“ წინააღმდეგ, ელექტროენერგიის გატარების საფა-
სურის (ე.წ. თმენის კომპენსაციის) – 2013 წლის ნოემბრიდან 2020 წლის
ივნისამდე პერიოდისათვის 129 190.96 ლარის დაკისრებისა და ზიანის
(2016 წლის მარტიდან 2019 წლის იანვრამდე პერიოდისათვის მიუღე-
ბელი შემოსავლის გამო, 4099.10 ლარის ოდენობით, ხოლო 2020 წლის
ივნისიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, მიუღებელი თანხის 8%-
ის – 6 655.72 ლარის) ანაზღაურების თაობაზე, ნაწილობრივ დაკმაყო-
ფილდა; სს „თ-ს“, მოსარჩელის სასარგებლოდ, დაეკისრა დავალიანე-
ბის 607.94 ლარის გადახდა.

2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პა-
ლატის 2023 წლის 18 ივლისის განჩინებით სს „თ-ის“, იმა „ბ-ის“ დამ-
ფუძნებელი წევრების ქ. ბ-ის, მ. ბ-ის, თ. თ-ის, გ. ა-ისა და თ. შ-ნის საა-
პელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა გასა-
ჩივრებული გადაწყვეტილება.

3. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი შემდეგი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. მოპასუხე ამხანაგობა მოსარჩელე საწარმოს აბონენტია (აბ. №...). მრიცხველი (აბ. №...), რომელიც საბალანსო/საკონტროლო მრიცხველია, რეგისტრირებულია ამხანაგობის სახელზე, რომლის მეშვეობით ელექტროენერგია მიეწოდება მოსარჩელე საწარმოს აბონენტებს, რომლებიც, თავის მხრივ, ქ. თბილისში, ... მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში განთავსებული ბინების/კომერციული ფართების მესაკუთრეები არიან. შესაბამისად, ელექტროენერგიას მოიხმარენ მოსარჩელე საწარმოს აბონენტები;

3.2. ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები არიან მოპასუხეები: ქ. ბი, მ. ბ-ი (თ. ბ-ის უფლებამონაცვლე), თ. თ-ი, გ. ა-ი და თ. შ-ნი;

3.3. ამხანაგობა რეგისტრირებულია შემოსავლების სამსახურში გადასახადის გადამხდელად, მინიჭებული აქვს საიდენტიფიკაციო კოდი – ... და ამხანაგობის ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი ქ. ბ-ია;

3.4. ამხანაგობას საკუთრებაში უძრავი ქონება არ გააჩნია;

3.5. ქ. თბილისში, ... (ყოფილი ... ქუჩა №1) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა ამხანაგობამ 2007 წელს დაიწყო და 2010 წელს დაასრულა. საცხოვრებელი სახლი ექსპლუატაციაში მიღებულია ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2010 წლის 31 დეკემბრის ბრძანებით. ამ მშენებლობის და შემდეგში აშენებული საცხოვრებელი კორპუსის ელ.ენერგიით მომარაგების მიზნით, ამხანაგობამ საკუთარი სახსრებით მოაწყო ქალაქის ტიპის სატრანსფორმატორო ქვესადგური, მანვე გაიყვანა მაღალი და დაბალი ძაბვის ელექტროხაზები, მოაწყო სააღრიცხვო კვანძი და 2007 წლიდან ახორციელებს მის მოვლა-პატრონობას. ამის შესახებ მოსარჩელე საწარმოს მიერ ჯერ კიდევ 2007 წლის 17 სექტემბერს გაცემულია შესაბამისი ტექნიკური პირობა. თავდაპირველად საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის პროექტი გაცემული იყო ამხანაგობაზე, შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ ტექნიკური პირობა გაიცა იმა „მ-აზე“ (ქ. ბ-ი წარმოადგენს როგორც იმა „ბ-ის“, ასევე, იმა „მ-ის“ თავმჯდომარეს). მოგვიანებით საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის პროექტი შესასრულებლად გადაეცა იმა „ბ-ს“ და, შესაბამისად, მოსარჩელე საწარმომ სატრანსფორმატორო ქვესადგურზე აბონენტი შეცვალა;

3.6. ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული სატრანსფორმატორო ქვესადგური მაღალი ძაბვის ელ.ენერგიას იღებს და მას გარდაქმნის დაბალ ძაბვად, რომელიც გადის №1112136455 (აბონენტის №4...) მრიცხველში და მიეწოდება თბილისში, ... მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში განთავსებული ბინების/კომერციული ფართების მესა-

კუთრებს (დაახლოებით 130-მდე აბონენტს). 2019 წლის 22 მარტს, ამხანაგობამ წერილობით მიმართა მოსარჩელე საწარმოს და მოითხოვა იმ ქვეაბონენტების სრული სია, რომელთა მომარაგება ხდება ამხანაგობის კუთვნილ ქვესადგურზე დამონტაჟებული მრიცხველიდან (აბონენტის №...);

3.7. ამხანაგობამ საცხოვრებელ კორპუსში არსებული ბინები გაამრიცხველიანა, სადაც 2013 წლის ნოემბრამდე თვითონვე აწარმოებდა მოსარჩელე საწარმოსთან მოსახლეობის მიერ მოხმარებული ელექტროენერგიის ღირებულებასთან დაკავშირებით ანგარიშსწორებას. ამხანაგობის მოთხოვნით და საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის (შემდეგში: „სემეკ“) დავალების შემდეგ, 2013 წლის ნოემბრიდან მოსარჩელე საწარმომ უზრუნველყო ბინის მესაკუთრეთა აბონენტებად დარეგისტრირება და, შესაბამისად, 2013 წლის ნოემბრიდან მოსახლეობის (130-მდე აბონენტი) მიერ მოხმარებული ელექტროენერგიის საფასურის ამოღებას ახდენს მოსარჩელე საწარმო. სადავო არ არის ფაქტობრივი მოცემულობა, რომ მოსარჩელე საწარმოს, 2013 წლის ნოემბრიდან დღემდე, არ მოუხდენია ამხანაგობის ხარჯით დამონტაჟებული ინდივიდუალური მრიცხველების შემოწმება და, საჭიროების შემთხვევაში, მათი შეცვლა – „სემეკ“-ის 2007 წლის 20 ივლისის № 12 დადგენილების შესაბამისად;

3.8. მტკიცებულებების შესწავლისა და გამოკვლევის შედეგად სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ელ.მომარაგება ხორციელდება ქვესადგურის დაბალი ძაბვის გამანაწილებელი ფარიდან, სადაც დამონტაჟებულია მრიცხველი, ე.წ. ქვეაბონენტების ხარჯი აღირიცხება ინდივიდუალური მრიცხველებით, რომლებიც დადგმულია უშუალოდ მომხმარებლის სიახლოვეს. ამასთან, მოსარჩელე საწარმოს მიერ ამხანაგობის ქვესადგურში გატარებული ელ.ენერგია არ ბალანსდება უკვე დადგმული აღირიცხვის კვანძიდან (საკონტროლო/საბალანსო მრიცხველიდან), ხოლო „ელექტროენერგიის (სიმძლავრის) მიწოდებისა და მოხმარების წესების“ დამტკიცების შესახებ „სემეკ“-ის №20 დადგენილების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, „მომხმარებლის (ან მომხმარებელთა) კუთვნილი ელექტროქსელიდან ელექტროენერგიის სხვა მომხმარებლებისათვის განშტოებით მიწოდების შემთხვევაში, თითოეული მომხმარებლის განშტოებაზე მოწყობილი უნდა იყოს აღირიცხვის კვანძი და დამონტაჟდეს ინდივიდუალური მრიცხველები. ამასთან, აღნიშნული ინდივიდუალური მრიცხველების გარდა, მოცემულ განშტოებამდე (ამ წესებით განსაზღვრული წესით) უნდა მოეწყოს აღირიცხვის კვანძი და დამონტაჟდეს საკონტროლო მრიცხველი“;

3.9. „სემეკ“-ის მხრიდან ჯერ კიდევ 2013 წლის 17 ივლისს მოსარჩე-

ლე სს-ას დაევალა, დაუყოვნებლივ დაეწყო ამხანაგობის ხარჯით დამონტაჟებული ინდივიდუალური მრიცხველების შემოწმება, საჭიროების შემთხვევაში კი, საკუთარი ხარჯით შეეცვალა მრიცხველები. ეს ვალდებულება მოსარჩელე საწარმოს არ შეუსრულებია;

3.10. ამხანაგობამ, 2013 წლის 10 ივნისს და 2014 წლის 5 მარტს, ოფიციალური მოთხოვნები წარუდგინა საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელ ეროვნულ კომისიას, რომელსაც მოსთხოვა მასსა და მოსარჩელე სს-ას შორის ელექტროენერგიის გატარების ტარიფის თაობაზე დავის გადაწყვეტა, თუმცა „სემეკ“-ს სადავო საკითხი არ გადაუწყვეტია. „ეროვნული მარეგულირებელი ორგანოების შესახებ“ საქართველოს კანონის 12.1 მუხლის (დავების გადაწყვეტის უფლებამოსილება) თანახმად, „ეროვნული მარეგულირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაწყვიტოს მისი კომპეტენციისთვის მიკუთვნებულ საკითხებთან დაკავშირებული დავები ამ მარეგულირებელი ორგანოს მიერ გაცემული ლიცენზიების ან/და ნებართვების მფლობელებს შორის ან ლიცენზიების ან/და ნებართვების მფლობელებსა და მომხმარებლებს შორის“. „ელექტროენერგიის (სიმძლავრის) მიწოდებისა და მოხმარების წესების“ დამტკიცების შესახებ „სემეკ“-ის 18.09.2008 წლის №20 დადგენილების თანახმად კი, „ნებისმიერ პირს, თუ კი ირღვევა მისი უფლებები, უფლება აქვს, შეიტანოს საჩივარი კომისიასთან არსებულ მომხმარებელთა ინტერესების საზოგადოებრივ დამცველთან, კომისიაში ან მიმართოს სასამართლოს“;

3.11. ამხანაგობა პერიოდულად მიმართავდა მოსარჩელე სს-ას და ითხოვდა ელექტროენერგიის გატარების საფასურის ანაზღაურებას. ამ მიზნით ამხანაგობამ 2014 წლის 10 მარტს, 2016 წლის 8 აგვისტოს და 2016 წლის 4 ნოემბერს წერილებით მიმართა მოსარჩელეს, თუმცა ამ უკანასკნელს ანაზღაურება არ გაუცია;

3.12. თავის მხრივ, მოსარჩელე საწარმო გამოთქვამდა სურვილს და მზადყოფნას, საკუთრებაში მიეღო ელექტრომეურნეობა დებიტორული (მომხმარებელი ელექტროენერგიის საფასურის) დავალიანების გაქვითვის სანაცვლოდ. ამასთან, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მასალებითაც ირკვევა, რომ თითოეულ წერილზე მოსარჩელეს გაცემული აქვს წერილობით პასუხი და თითოეულ პასუხში მიუთითებდა, რომ მესამე პირების მფლობელობაში არსებულ ქსელში ელექტროენერგიის გატარების საფასურის ანაზღაურების და გაანგარიშების წესებს განსაზღვრავს საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის 2008 წლის 18 სექტემბრის №20 და 2013 წლის 30 დეკემბრის №15 დადგენილებები. ამ დადგენილებების შესაბამისად, ელექტროენერგიის გატარებისა და ქსელით სარგებლობის თმენისთვის კომპენსაციის გაცემა შესაძლებელია მხოლოდ იმ პირებ-

ზე, რომლებიც არ წარმოადგენენ განაწილების ლიცენზიატებს, თუმცა მფლობელობაში ელექტროენერგიის ქსელი აქვთ. ამასთან, ელექტროენერგიის გატარების საფასური უნდა დაანგარიშდეს ამავე დადგენილებებით განსაზღვრული მეთოდის (ფორმულის) შესაბამისად, რა მიზნითაც მოსარჩელესთან წარმოდგენილ უნდა იქნეს: ელექტროენერგიის გატარების მომსახურებაში მონაწილე აქტივების (ელექტროგადამცემი ხაზი ან/და სატრანსფორმატორო პუნქტი) საკუთრების/მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია; აქტივების საბალანსო (ისტორიული) ღირებულების მითითებით. ინფორმაცია და დოკუმენტაცია ელექტროენერგიის გატარებაში მონაწილე აქტივების (ელექტროგადამცემი ხაზი ან/და სატრანსფორმატორო პუნქტი) წლიური (საპროექტო) გამტარუნარიანობის შესახებ. დადგენილია, რომ აღნიშნული დოკუმენტები ამხანაგობას მოსარჩელისთვის არ წარუდგენია;

3.13. 2013 წლის ნოემბერ-დეკემბერში გატარებული კვტ.სთ-ბის რაოდენობა, საერთო ჯამში, 46 056 (19 632+26 424) კვტ.სთ-ს შეადგენს ამ თვეებში გატარებული ელ.ენერგიის კვტ.სთ-ების საფასური მოსარჩელე საწარმოს არ აუნაზღაურებია.

3.14. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და მხარეთა სააპელაციო საჩივრებითაც არაა შედავებული ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სატრანსფორმატორო ქვესადგური №ა-1698 წარმოადგენს ამხანაგობის მფლობელობაში/საკუთრებაში არსებულ ქონებას, რომელიც ჩართულია ქსელში და მიეწოდება ელექტროენერგია. სატრანსფორმატორო ქვესადგურზე დამონტაჟებულია საკონტროლო/საბალანსო მრიცხველი, რომელიც აღრიცხავს მასში გატარებული ელექტროენერგიის რაოდენობას. ასევე, სატრანსფორმატორო ქვესადგურიდან გამომავალ ქსელზე, რომლითაც ელექტროენერგია მიეწოდება საცხოვრებელ კორპუსს, თითოეული მომხმარებლისათვის/აბონენტისათვის, ინდივიდუალურად მოწყობილია აღრიცხვის კვანძი – დაყენებულია საანგარიშსწორებო მრიცხველები. მათი მეშვეობით ხდება თითოეული აბონენტის მიერ მოხმარებული ელექტროენერგიის ხარჯის განსაზღვრა და ანგარიშსწორება. სატრანსფორმატორო ქვესადგურზე არსებული მრიცხველის ჩვენებას (მასში გატარებული ელექტროენერგიის რაოდენობას) აკლდება მითითებული აბონენტების მრიცხველების მიერ ჯამურად აღრიცხული ელექტროენერგიის რაოდენობა. შესაბამისად, საკონტროლო და აბონენტების მრიცხველებს შორის არსებული სხვაობა წარმოადგენს ელექტროენერგიის ტრანსპორტირების ტექნოლოგიურ ხარჯს (ე.წ. ტექნიკურ დანაკარგს). მოცემულ შემთხვევაში, სწორედ ამ ტექნიკური დანაკარგის ანაზღაურებაა საწარმოს მიერ აღძრული სარჩელის დავის საგანი.

3.15. აპელანტის/მოსარჩელის (სს „თ-ის“) მოსაზრებით, ზემოხსენებულ ტექნიკურ დანაკარგზე პასუხისმგებლობა ეკისრებათ ძირითადი სარჩელის მოპასუხე ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრებს. სს-ის განმარტებით, ამ პასუხისმგებლობას ადგენს საქართველოს სათბობ-ენერგეტიკის სამინისტროს 22.05.1998 წ. №27 ბრძანებით დამტკიცებული „ელექტროენერგიის მოხმარების დროებითი წესების“ 2.5.19 პუნქტი (თუ აღრიცხვის საანგარიშსწორებო ხელსაწყოები დაყენებულია პ.2.5.18 მოთხოვნისაგან განსხვავებით, ელექტროენერგიის ტრანსპორტირების ტექნოლოგიური ხარჯები (დანაკარგები) უნდა ანაზღაურდეს იმ ორგანიზაციის მიერ, რომლის ბალანსზეც ირიცხება შუალედური დამაკავშირებელი ელექტროქსელი).

3.16. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე/აპელანტი სანარმოს ეს მტკიცება და მიუთითა: აპელანტს არ დაუსაბუთებია, რომ საკონტროლო მრიცხველი დაყენებულია ზემოხსენებული წესების 2.5.18 პუნქტის მოთხოვნებისაგან განსხვავებით, რაც სავალდებულო წინაპირობაა წესების 2.5.19 პუნქტის ასამოქმედებლად. გარდა ამისა, სადავო პერიოდში სათბობ-ენერგეტიკის სამინისტროს ზემოხსენებული ბრძანება აღარ მოქმედებდა. კერძოდ, მითითებულ დროს ელექტროენერგიის მიწოდებისა და მოხმარების წესებს არეგულირებდა „სემეკ“-ის 2008 წლის 18 სექტემბრის №20 დადგენილება. ამ დადგენილების 15.7 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განაწილების ლიცენზიატი ვალდებულია: გ) საკონტროლო (საანგარიშსწორებო) მრიცხველსა და თითოეული აბონენტის ინდივიდუალური მრიცხველების ჯამს შორის ტექნიკური დანაკარგით გამოწვეული სხვაობა, გადანაწილოს მომხმარებლების მიერ მოხმარებული ელექტროენერგიის პროპორციულად. ამდენად, „სემეკ“-ის ეს დადგენილება არ ადგენს ტექნიკურ დანაკარგზე ელექტროქსელის მფლობელის პასუხისმგებლობას. ამასთან, თუნდაც მოქმედი ყოფილიყო სამინისტროს ზემოხსენებული ბრძანება, უპირატესობა მაინც „სემეკ“-ის დადგენილებას უნდა მიენიჭოს, როგორც უფრო გვიან მიღებულ ნორმატიულ აქტს („ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7.8 მუხლი). ეს გარემოება, სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, გამორიცხავს მოსარჩელის/ლიცენზიატის სარჩელის დაკმაყოფილებას. გარდა ამისა, შესაძლებელია, რომ ე.წ. „ტექნიკურ დანაკარგს“ ადგილი ჰქონდეს როგორც თავად ქსელში, ასევე – აბონენტთა საანგარიშსწორებო მრიცხველებში (მათი ტექნიკური გაუმართაობისას). აბონენტთა საანგარიშსწორებო მრიცხველების ტექნიკურ გამართულობაზე პასუხისმგებლობა კი მოსარჩელეს ეკისრებოდა, როგორც „სემეკ“-ის ზემოხსენებული დადგენილების, ასევე, „სემეკ“-ისავე 2013 წლის 17 ივლისის წერილით. შესაბამისად, ე.წ. ტექნიკური დანაკარგების რისკის მატარებელი მოსარჩელე სანარ-

მოა, რადგან მას შეეძლო დაემტკიცებინა, რომ აბონენტთა საანგარიშ-სწორებო მრიცხველები ტექნიკურად გამართულ მდგომარეობაშია, თუმცა, ეს არ გააკეთა.

3.17. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად არ დააკმაყოფილა სს „თ-ის“ სარჩელი. შესაბამისად, ამ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დასაბუთებულია და მისი შეცვლის კანონიერი საფუძველი არ არსებობს.

3.18. მოსარჩელე/პირველი აპელანტი გადაწყვეტილებას იმ ნაწილშიც ასაჩივრებს, რომლითაც ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მოპასუხის (ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრების) შეგებებული სარჩელი. ამ ნაწილში აპელანტის პრეტენზია ისაა, რომ საცხოვრებელი კომპლექსის მაცხოვრებლებისათვის/აბონენტებისათვის ელექტროენერგიის მიწოდება ვერ ჩაითვლება მესამე პირებისათვის მიწოდებად, რადგან სატრანსფორმატორო ქვესადგური ამხანაგობის საკუთრებაა და ელექტროენერგიაც ამხანაგობის წევრებს მიეწოდებათ. რაკი ხსენებული ქვესადგური ამხანაგობამ სწორედ ამ მიზნით შეიძინა და დაამონტაჟა, ელექტროენერგიის გატარების მომსახურება არ არსებობს, შესაბამისად, მისი გატარებისათვის კომპენსაციის მოთხოვნაც უსაფუძვლოა.

3.19. სააპელაციო სასამართლომ აპელანტის არც ეს პრეტენზია გაიზიარა და „ელექტროენერგეტიკისა და ბუნებრივი გაზის შესახებ“ საქართველოს კანონის 46¹-ე მუხლის მე-4 პუნქტზე „თუ მოთხოვნილი გატარების (მათ შორის, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი გაზის ან სასამელო წყლის გატარების) მომსახურება ეხება ისეთ ქსელს, რომელიც არ არის განაწილების ან/და წყალმომარაგების ლიცენზიატის მფლობელობაში, ქსელის მფლობელი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, ვალდებულია, ჯეროვანი კავშირის უზრუნველყოფის მიზნით, ითმინოს თავისი ქსელით სარგებლობა. ამასთანავე, ქსელის მფლობელი უფლებამოსილია თავისი ქსელით სარგებლობისათვის მოითხოვოს გატარების საფასურის ან თმენის კომპენსაციის გადახდა“ დაყრდნობით განმარტა, რომ ეს ნორმა ადგენს ზოგად დანაწესს და მიუთითებს ქსელის მფლობელი არალიცენზიატის ვალდებულებაზე, ითმინოს მისი საკუთრებით სარგებლობა, რომელიც სასამართლო პრაქტიკის თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 180-ე მუხლით განსაზღვრული უფლების საკანონმდებლო ბოჭყია. ასევე, დადგენილია არალიცენზიატის უფლება, ამ კანონისმიერი ბოჭყისათვის მოითხოვოს საფასური. ელექტროქსელის არალიცენზიატ მესაკუთრეს ამ ქსელის გამოყენება შეუძლია მხოლოდ ელექტროენერგიის გასატარებლად და სსკ-ის 180-ე მუხლის ფარგლებში უნდა გაირკვეს, არა ზოგადად მითითებული ნორმით გათვალისწინებული შემთხვევის წინაპირო-

ბები, არამედ ელექტროგადამცემი ხაზის მეშვეობით ელექტროენერგიის გატარებაზე თმენის ვალდებულებიდან გამომდინარე, საშუალო მესაკუთრის ინტერესი ამ შეზღუდვის არარსებობის შემთხვევაში. დავის სპეციფიკის თანახმად, საშუალო მესაკუთრის ინტერესის დაკმაყოფილების ერთგვარ ნიშნულს წარმოადგენს „სემეკ“-ის 2008 წლის 4 დეკემბრის №33 დადგენილებით დამტკიცებული წესები, რომლებიც არა როგორც პირდაპირი გამოყენების წყაროა, არამედ – სახელმძღვანელო. სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, დაშვებულია ვარაუდი, რომ „სემეკ“-ის 2008 წლის 4 დეკემბრის №33 დადგენილებით ლიცენზიატი-ბისათვის განსაზღვრული ტარიფი მოიცავს, როგორც თმენის, ისე ელექტროგადამცემი ხაზით სარგებლობის კომპენსაციას (შეად. სუსგ-ებს: №ას-803-762-2013, 10.10.2014წ.; №ას-1174-1104-2015, 11.03.2016წ.; №ას-516-493-2016, 23.09.2016წ.; №ას-1601-2018, 11.03.2021წ.).

3.20. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე/მეორე აპელანტი არის ქსელის არალიცენზიატი მფლობელი, ხოლო ლიცენზიატი/შეგებებული სარჩელის მოპასუხე საწარმო სარგებლობს ამ ქსელით და ელექტროენერგიას აწვდის თავის აბონენტებს. ამასთან, ზემოხსენებული დადგენილებითა და სსკ-ის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობის წარმოშობისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვანი არაა, თუ რა მიზნით შეიძინა ამხანაგობამ/შეგებებული სარჩელით მოსარჩელემ სატრანსფორმატორო ქვესადგური. მთავარი ისაა, რომ შეგებებული სარჩელის მოპასუხე საწარმო, რომელიც განაწილების ლიცენზიატია, ამ ქსელით სარგებლობს და ვალდებულია გადაიხადოს შესაბამისი კომპენსაცია.

3.21. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ „სემეკ“-ის 2008 წლის 4 დეკემბრის №33 დადგენილების 7.3 პუნქტის (საცალო მომხმარებლებისათვის, ელექტროენერგიის განაწილების ლიცენზიატის მიერ ელექტროენერგიის გატარების ზღვრული ტარიფები განისაზღვრება ამ დადგენილებით განსაზღვრული ელექტროენერგიის განაწილების ტარიფების დონეზე) ანალოგიით გამოყენების საფუძველზე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად დააკისრა შეგებებული სარჩელით მოპასუხე საწარმოს ელექტროენერგიის გატარების საფასურის გადახდა.

3.22. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მეორე აპელანტის/შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის პრეტენზია გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხის არასწორად გამოანგარიშების თაობაზე. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ არალიცენზიატი მფლობელისათვის განსაზღვრული ელექტროენერგიის გატარების საფასური (ტარიფი), დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, შესაძლებელია, „სემეკ“-ის დადგენილებით განსაზღვრულ ტა-

რიფზე ნაკლებიც იყოს, რადგან ეს აქტი ადგენს შესაბამის ტარიფებს ლიცენზიატი მფლობელისათვის, რომლის ელ.ქსელების ტექნიკური მონაცემები, როგორც წესი, უკეთესია არალიცენზიატის ელ.ქსელების ტექნიკურ მონაცემებზე.

3.23. პირველი აპელანტის (სს-ის) ერთ-ერთი პრეტენზია ისაა, რომ შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა ხანდაზმულია, რაც სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა. კერძოდ, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მოითხოვს მისი კუთვნილი ქსელით ელექტროენერგიის გატარების საფასურის ანაზღაურებას. დადგენილია, რომ მხარეები სახელშეკრულებო ურთიერთობაში არ იმყოფებიან, თუმცა ძირითადი სარჩელით მოსარჩელე/აპელანტი სანარმო, 2013 წლის ნოემბრიდან დღემდე, იყენებს შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის ქვესადგურს და მის ქსელს ანაზღაურების გარეშე, რითაც თავის მომხმარებლებს უწყვეტი ელექტროენერგიით უზრუნველყოფს. შესაბამისად, წინამდებარე დავის ფარგლებში ნასყიდობის ხელშეკრულების მომწესრიგებელი ნორმებით განსაზღვრული სპეციალური ხანდაზმულობის ვადა გამოყენებული ვერ იქნება. სასარჩელო მოთხოვნა უკავშირდება არასახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევიდან გამომდინარე ურთიერთობას და, შესაბამისად, სახეზეა კანონისმიერი ვალდებულება (სსკ-ის 180-ე მუხლი). აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელის შეტანის მომენტისათვის (2019 წლის 2 აპრილი), გასული არ იყო სსკ-ის 128.3 მუხლით გათვალისწინებული ხანდაზმულობის საერთო 10 წლიანი ვადა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ არ არსებობს ამ საფუძვლით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის წინაპირობა.

3.24. მეორე აპელანტის (ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრების) პრეტენზია ისაა, რომ სასამართლოს უნდა დაეკმაყოფილებინა მისი შეგებებული სარჩელი და მოპასუხისათვის უნდა დაეკისრებინა როგორც გატარების საფასური 2014 წლის პირველი იანვრიდან, ასევე, მიუღებელი შემოსავალი ამ თანხის გადახდის დაგვიანებისათვის. სააპელაციო სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია მეორე აპელანტის პრეტენზია გადაწყვეტილების იმ ნაწილზე, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მისი ზემოხსენებული მოთხოვნები. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე უფლებამოსილია, მოითხოვოს ელ.ენერგიის გატარების საფასური სემეკ“-ის 2013 წლის 30 დეკემბრის №15 დადგენილებით დამტკიცებული „მესამე პირთა მფლობელობაში არსებულ ქსელში ელექტროენერგიის, ბუნებრივი გაზისა და სასმელი წყლის გატარების საფასურის გაანგარიშების წესების“ და არა „სემეკის“ 04.12.2008 წლის №33 დადგენილების მიხედვით. სააპელაციო

სასამართლომ აღნიშნა, რომ 30.12.2013 წლის № 15 დადგენილების ამოქმედებით აღმოიფხვრა ის საკანონდებლო ხარვეზი, რომელიც არსებობდა არალიცენზიატი მესაკუთრეების კომპენსაციის გამოანგარიშების თაობაზე და, მსგავსად ლიცენზიატებისა, კომისიამ შეიმუშავა გამოანგარიშების მეთოდოლოგია. აღნიშნული დადგენილების მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტით კომისიამ გაათანაბრა „ელექტროენერგიის გატარებისა“ და „თმენის“ გადასახადი და დაადგინა სპეციალური რეგულაცია, რომ, თუ მხარეები არ შეთანხმდნენ სხვა პირობებზე, ელექტროენერგიის გატარების გამო ქსელით სარგებლობისა და თმენისათვის გადასახდელი თანხის ოდენობა განისაზღვრება ზემოხსენებული დადგენილების შესაბამისად. ამასთან, დადგენილებაში მოცემულია კონკრეტული ფორმულა, რომლითაც უნდა მოხდეს, გატარებული კვტ.სთ-ების მიხედვით, გატარების საფასურის დაანგარიშება. დადგენილება არალიცენზიატ პირს ავალდებულებს გარკვეული ტიპის დოკუმენტაციის ლიცენზიატისათვის წარდგენას, რომელიც, ამავე დადგენილებით, აუცილებელია გაანგარიშების სანარმოებლად. კერძოდ, ეს დოკუმენტებია: ელ.ენერგიის გატარების მომსახურებაში მონაწილე აქტივების საკუთრების/მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, აქტივების საბალანსო ღირებულებების მითითებით. ინფორმაცია და დოკუმენტაცია ელ.ენერგიის გატარებაში მონაწილე აქტივების წლიური გამტარუნარიანობის შესახებ. ამდენად, „სემექ“-ის 30.12.2013 წლის № 15 დადგენილებამ ახლებურად მოაწესრიგა ელექტროენერგიის გატარების საფასურის დაკისრებისა და გამოანგარიშების საკითხი. შესაბამისად, თუ არ არსებობს მხარეთა შეთანხმება, გატარების საფასური გამოითვლება „სემექ“-ის ზემოხსენებული დადგენილებით დამტკიცებული ახალი მეთოდოლოგიის მიხედვით. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეს, № 15 დადგენილების მოთხოვნების შესაბამისად, დოკუმენტაცია არ წარუდგენია ქსელით მოსარგებლე ლიცენზიატი პირისათვის (შეგებებული სარჩელის მოპასუხისათვის), ასეთი დოკუმენტები მას არც სასამართლოში წარუდგენია. ამ დოკუმენტაციის გარეშე კი, შეუძლებელია გატარების საფასურის დაანგარიშება 2013 წლის 30 დეკემბრის № 15 დადგენილებით განსაზღვრული ფორმულის შესაბამისად. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეს მართებულად ეთქვა უარი სადავო პერიოდში ელექტროენერგიის გატარების საფასურის ანაზღაურებაზე. რაც შეეხება შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის მოთხოვნას ზიანის ანაზღაურების თაობაზე, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების სამართლებრივი წინაპირობების არარსებობისა და, შესაბამისად, ამ მოთხოვნის უსაფუძვლობის თაო-

ბაზე.

4. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

4.4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო საჩივრებით გაასაჩივრეს მხარეებმა. სს „თ-მა“, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, თავდაპირველი სარჩელის დაკმაყოფილება და მოპასუხეთა შეგებებული სარჩელის უარყოფა მოითხოვა, ხოლო თავდაპირველი სარჩელით მოპასუხეებმა (ამხანაგობის დამფუძნებელმა წევრებმა) მათი შეგებებული სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

4.5. სანარმოს (პირველი კასატორის) საკასაციო პრეტენზიები შემდეგია:

4.5.1. მარტოოდენ ის არგუმენტი, რომ ვინაიდან ამხანაგობა „ბ-ს“ აღნიშნულ მისამართზე უძრავი ქონება არ გააჩნია და ამიტომ შეუძლებელია მოიხმარდეს ელექტროენერგიას მცდარი და უსაფუძვლო მსჯელობაა, რომელიც ასევე ეწინააღმდეგება გატარების მომსახურების საფასურის ანაზღაურების საკითხზე სასამართლოს მსჯელობას და გადაწყვეტილებას. თუ სასამართლო ამხანაგობის კუთვნილი ქონების (ტრანსფორმატორის) სარგებლობისათვის (ელ.ენერგიის გატარების მომსახურებისათვის) სს-ას აკისრებს გარკვეულ საფასურს, გამოდის, რომ იგი არაპირდაპირ აღიარებს იმასაც, რომ იმა „ბ-ს“ ეკისრება მის კუთვნილ ტრანსფორმატორში ელ.ენერგიის ტრანსფორმაციის შედეგად წარმოშობილ დანაკარგზე პასუხისმგებლობა. გატარების მომსახურების ტარიფი თავის თავში მოიაზრებს ყველა იმ დანახარჯს, მათ შორის ელ.ენერგიის ნორმატიულ (ტექნიკურ) დანაკარგსაც, რასაც შეიძლება ადგილი ჰქონდეს ქსელში. მოცემულ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ საკონტროლო/საბალანსო მრიცხველსა და ე.წ. ქვეაბონენტების მრიცხველებს შორის დისბალანსი არა მრიცხველების გაუმართაობის, არამედ ტრანსფორმატორის გაუმართაობის, ანდა სხვა მიზეზით შეიძლება იყოს გამოწვეული. სს-ბის მიერ ტრანსფორმატორზე დამონტაჟებული და საცხოვრებელ კომპლექსში აბონენტების მრიცხველებზე დაზიანებების და ელ.ენერგიის დატაცების ფაქტები არასდროს დაფიქსირებულა;

4.5.2. „სემეკ“-ის წესების შესაბამისად შეუძლებელია ქვეაბონენტებს დაერიცხოთ ტრანსფორმატორში არსებული ელექტროენერგიის ტექნიკური დანაკარგები, ვინაიდან მასზე პასუხისმგებლობა, როგორც წესი, ყოველთვის ტრანსფორმატორის მესაკუთრის/მფლობელის პასუხისმგებლობის სფეროს განეკუთვნება;

4.5.3. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ მითითებული ნორმის „სემეკ“-ის 2008 წლის 18 სექტემბრის №20 მე-15 მუხლის მე-7 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის გამოყენების შესაძლებლობა არ არსებობდა, რადგან ამ ნორმით დადგენილი წესი სანარმოსა და ამხანაგობას შორის წარ-

მოშობილ სადავო საკითხს არ ესადაგება;

4.5.4. მიუხედავად იმისა, რომ სს-ას ამხანაგობის მფლობელობაში/საკუთრებაში არსებული ძაბვის ტრანსფორმატორით სარგებლობაზე წერილობითი ხელშეკრულება გაფორმებული არ აქვს, ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მის კუთვნილ ტრანსფორმატორს სს „თ-ისაგან“ ძაბვა (გაცემული ტექნიკური პირობის საფუძველზე) მიენიჭება, რაც უკვე სახელშეკრულებო სამართლებრივ ურთიერთობაზე მეტყველებს და, თავისი სამართლებრივი ბუნებით, ეს ურთიერთობა სამოქალაქო სამართლებრივი, ვალდებულებით-სახელშეკრულებო ურთიერთობად განიხილება, რომელზეც ვრცელდება სსკ-ის 129-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული 3 წლიანი ხანდაზმულობის ვადა. შესაბამისად, შეგებებული სარჩელის აღძვრის პერიოდის გათვალისწინებით (2019 წლის აპრილი) ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრების შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა შესაძლოა ხანდაზმულად ჩაითვალოს;

4.5.5. მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა ელ.ენერგიის გატარების მომსახურების საფასურის დაკისრების თეორიული შესაძლებლობაც კი, ვინაიდან იმა „ბ-ის“ ქსელის საშუალებით მესამე პირები არ ღებულობენ ელ.ენერგიას;

4.5.6. არ არსებობდა საფუძველი იმისა, რომ ელ.ენერგიის გატარებისა და ელექტროქსელით სარგებლობის თმენისათვის კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება დაქვემდებარებოდა სსკ-ის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილით დადგენილ 10-წლიან ხანდაზმულობის ვადას. ამდენად, სასამართლოს შეფასება, რომ: „მხარეები სახელშეკრულებო ურთიერთობაში დღესაც არ იმყოფებიან“ საკითხის არასწორი სამართლებრივი შეფასებაა და უდავოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების არასწორ შეფასებად უნდა იქნეს მიჩნეული;

4.5.7. დაუსაბუთებელია და სამართლის ნორმის არასწორი განმარტების შედეგია სასამართლოს ის დასკვნაც, როცა საუბარია 2013 წლის ნოემბრიდან დღემდე ამხანაგობის კუთვნილი ტრანსფორმატორის ანაზღაურების გარეშე სარგებლობის და სანარმოს მომხმარებლების ელექტროენერგიით მომარაგების ფაქტზე, ვინაიდან დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ ტრანსფორმატორიდან გამომავალი ელ.ენერგიის მომხმარებლები ამხანაგობის წევრების მიერ საერთო მიზნებისათვის აშენებული საცხოვრებელი კომპლექსია. ელექტროგადამცემი ხაზის ფუნქციური დანიშნულება კორპუსის ელ.ენერგიით მომარაგებაა. ამიტომ, მხარეთა შორის არსებული (წლების განმავლობაში ჩამოყალიბებული) სამართლებრივი ურთიერთობა არ წარმოადგენს ელექტროენერგიის გატარების (ტრანზიტული მომსახურების) კლასიკურ მაგალითს;

4.5.8. „სემეკ“-ის 31.12.2013 წ. №15 დადგენილებამ განსაზღვრა ელ.ენერგიის გატარების მომსახურების ტარიფის დასადგენი ალგორით-

მი, რომელიც ტარიფის გამოსათვლელად საჭირო მთელი რიგი მონაცემების არსებობას მოითხოვს. ამიტომ, ლოგიკური და სამართლიანი იქნებოდა, მოცემულ შემთხვევაში, ანუ დერეგულირებულ პერიოდზე, გატარების ტარიფის გამოთვლისას გამოყენებული ყოფილიყო არა „სემექ“-ის 4.12.2008წ. №33 დადგენილების მე-7 მუხლის მე-3 ნაწილი ანალოგიის პრინციპით, არამედ მსგავსი ტიპის დავებზე წლების განმავლობაში დადგენილი ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკა.

4.6. ამხანაგობის დამფუძნებლის წევრების (მეორე კასატორის) საკასაციო პრეტენზიები შემდეგია:

4.6.1. სააპელაციო სასამართლომ სათანადოდ არ შეაფასა „ელექტროენერგიის (სიმძლავრის) მიწოდებისა და მოხმარების წესების“ დამტკიცების შესახებ საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების ეროვნული კომისიის 2008 წლის 18 სექტემბრის №20 დადგენილება, რომლის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად „ამ წესებით დადგენილი პირობები სავალდებულოა ყველა იმ პირისათვის, რომელიც ახორციელებს ელექტროენერგიის წარმოებას, განაწილებას, გატარებას ან/და მოხმარებას. ამ წესებთან შეუსაბამო ვალდებულების დაკისრება აკრძალულია“, ხოლო ამავე დადგენილების მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად „ელექტროენერგიის გატარებისა და ქსელით სარგებლობის თმენისათვის კომპენსაცია გაიცემა სსკ-ით დადგენილი წესის შესაბამისად“;

4.6.2. მართალია, მხარეები სახელშეკრულებო ურთიერთობაში დღესაც არ იმყოფებიან, თუმცა ფაქტია, რომ სს დღემდე იყენებს მოსარჩელის კუთვნილ ქვესადგურს და მის ქსელს ყოველგვარი ანაზღაურების გარეშე, რითაც უზრუნველყოფს თავის მომხმარებელებს უწყვეტი ელექტროენერგიით, ხოლო იმა „ბ-ნი“ საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოფს ელექტრომეურნეობის მოვლა-პატრონობას;

4.6.3. მხარეები შეთანხმებული არ ყოფილან ტრანზიტის და ენერგეტიკული მომსახურების ტარიფზე. გამომდინარე იქიდან, რომ სადავო პერიოდზე მხარეთა შორის არ ყოფილა შეთანხმება კონკრეტულ ტარიფზე, „სემექ“-ის 2008 წლის 18 სექტემბრის №20 დადგენილების მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, „ელექტროენერგიის გატარებისა და ქსელით სარგებლობის თმენისათვის კომპენსაცია გაიცემა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესის შესაბამისად“. „სემექ“-ის 2013 წლის 30 დეკემბრის №15 დადგენილების მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად „განაწილების ლიცენზიატს უფლება არა აქვს, გატარების მომსახურებისათვის ქსელის მფლობელს გადაუხადოს იმაზე მეტი, რაც კომისიის მიერ დადგენილია ამ ლიცენზიატისათვის ანალოგიური მომსახურებისათვის“. საგულისხმოა, რომ „სემექ“-ის 2013 წლის 30 დეკემბრის №15 დადგენილება იმეორებს „სემექ“-ის 2008 წლის

18 სექტემბრის №20 დადგენილების მე-15 მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილ წესს „განაწილების ლიცენზიატს უფლება არა აქვს, გატარების მომსახურებისათვის ქსელის მფლობელს გადაუხადოს იმაზე მეტი, რაც კომისიის მიერ დადგენილია ამ ლიცენზიატისათვის ანალოგიური მომსახურებისათვის“, რაც იმა „ბ-ის“ შეგებებული სარჩელით მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია;

4.6.4. კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა განისაზღვროს ის ტარიფი, რომელიც შესაბამისობაში იქნება „სემეკ“-ის მიერ ელექტროენერგიის გატარებისათვის და ენერგეტიკული მომსახურებისათვის ამგვარი დაბავის ელექტროგადამცემი ელექტროხაზისათვის დადგენილ ტარიფებთან;

4.6.5. გატარების ტარიფის დადგენისას მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ის გარემოებაც, რომ ამხანაგობა დღემდე არა მარტო თავისი ელექტრომეურნეობით ახორციელებს შეგებებული სარჩელის მოპასუხე სს-ბის კუთვნილი ელექტროენერგიის გატარებას, არამედ მომსახურებას უწევს (მოვლა-პატრონობა) აღნიშნულ ქვესადგურს, რაც აუცილებელია მისი ხაზის გამართულად ფუნქციონირებისთვის. სწორედ აღნიშნული ქვესადგურის მეშვეობით ხდება სს-ბის კუთვნილი მაღალი დაბავის ელექტროენერგიის გარდაქმნა დაბალი დაბავის ელექტროენერგიად. ამდენად, 1 კვტ.სთ ელ. ენერგიაზე გადასახდელი ტარიფის ოდენობის გაანგარიშებაში გასათვალისწინებელია არა მარტო ელექტროენერგიის გატარებისათვის თმენის ვალდებულება, არამედ ამ ქსელების მომსახურების განევის (მოვლა-პატრონობის) ფაქტი. ამდენად, მითითებული სამართლებრივი დანაწესებიდან გამომდინარე ქვესადგურის მოვლა-პატრონობასთან დაკავშირებული ვალდებულებების განხორციელება ევალება მის მფლობელ ამხანაგობას.

4.7. საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2025 წლის 16 მაისის განჩინებით მხარეთა საკასაციო საჩივრები დასაშვებად იქნა ცნობილი არსებითად განხილვის მიზნით სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტების საფუძველზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრების დასაბუთებულობის კვლევისა და მხარეთა მიერ სადავოდ ქცეული გარემოებების არსებითად განხილვის შედეგად, მივიდა დასკვნამდე, რომ პირველი კასატორის (თავდაპირველი მოსარჩელე სანარმოს) საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ამხანაგობის დამფუძნებლის წევრების (მეორე კასატორის) საკასაციო პრეტენზია ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და მხოლოდ იმ ნაწილში, რომლითაც მოთხოვნილია მეორე კასატორის კუთვნილი ელექტროსადგურის გა-

მოყენებით მესამე პირთათვის სს „თ-ის“ მიერ მიწოდებული ელექტრო-ენერგიის საფასურის გაანგარიშების განსაზღვრა 2014 წლის 1 იანვრიდან 2020 წლის ივნისამდე პერიოდზე, ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს, თუმცა, არა „სემეკ“-ის 2008 წლის 18 სექტემბრის №20 დადგენილებაზე, როგორც ეს მეორე კასატორის მცდარად მიაჩნია, არამედ, „სემეკ“-ის 2013 წლის 30 დეკემბრის №15 დადგენილებაზე დაყრდნობით.

5. მოცემულ საქმეზე ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მიერ დადგენილია შემდეგი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

5.1. მოპასუხე ამხანაგობა მოსარჩელე კომპანიის აბონენტია (აბ.№4...). მრიცხველი (აბ.№4...), რომელიც საბალანსო/საკონტროლო მრიცხველია, რეგისტრირებულია ამხანაგობის სახელზე, რომლის მეშვეობით ელექტროენერგია მიეწოდება მოსარჩელე კომპანიის აბონენტებს, რომლებიც, თავის მხრივ, ქ. თბილისში, ... მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში განთავსებული ბინების/კომერციული ფართების მესაკუთრეები არიან. შესაბამისად, ელექტროენერგიას მოიხმარენ მოსარჩელე კომპანიის აბონენტები;

5.2. ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები არიან მოპასუხეები – ქ. ბ-ი, მ. ბ-ი (თ. ბ-ის უფლებამონაცვლე), თ. თ-ი, გ. ა-ი და თ. შ-ნი;

5.3. ამხანაგობა რეგისტრირებულია შემოსავლების სამსახურში გადასახადის გადამხდელად, მინიჭებული აქვს საიდენტიფიკაციო კოდი – 205222... და ამხანაგობის ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირი არის ქ. ბ-ი;

5.4. ამხანაგობას საკუთრებაში უძრავი ქონება არ გააჩნია;

5.5. ქ. თბილისში, ... (ყოფილი ... ქუჩა №1) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა ამხანაგობამ 2007 წელს დაიწყო და 2010 წელს დაასრულა. საცხოვრებელი სახლი ექსპლუატაციაში მიღებულია ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2010 წლის 31 დეკემბრის ბრძანებით. ამ მშენებლობის და შემდეგში აშენებული საცხოვრებელი კორპუსის ელ.ენერგიით მომარაგების მიზნით, ამხანაგობამ საკუთარი სახსრებით მოაწყო ქალაქის ტიპის სატრანსფორმატორო ქვესადგური, მანვე გაიყვანა მაღალი და დაბალი ძაბვის ელექტროხაზები, მოაწყო სააღრიცხვო კვანძი და 2007 წლიდან ახორციელებს მის მოვლა-პატრონობას. ამის შესახებ მოსარჩელე საწარმოს (მოცემული დავის პირველი კასატორი მხარის) მიერ ჯერ კიდევ 2007 წლის 17 სექტემბერს გაცემულია შესაბამისი ტექნიკური პირობა. თავდაპირველად საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის პროექტი გაცემული იყო ამხანაგობაზე, შესაბამისად, მოსარჩელე სს-ბის მიერ ტექნიკური პირობა გაიცა იმა „მ-აზე“ (ქ. ბ-ი წარმოადგენს როგორც იმა „ბ-ის“, ასევე, იმა „მ-ის“ თავმჯდომარეს). მოგვიანებით საცხოვრებელი კომპლექ-

სის მშენებლობის პროექტი შესასრულებლად გადაეცა ამხანაგობას და, შესაბამისად, მოსარჩელე საწარმომ სატრანსფორმატორო ქვესადგურზე აბონენტი შეცვალა;

5.6. ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული სატრანსფორმატორო ქვესადგური მაღალი ძაბვის ელ.ენერგიას იღებს და მას გარდაქმნის დაბალ ძაბვად, რომელიც გადის №111213... (აბონენტის №4...) მრიცხველში და მიეწოდება თბილისში, ...ქუჩა №7-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში განთავსებული ბინების/კომერციული ფართების მესაკუთრეებს (დაახლოებით 130-მდე აბონენტს). 2019 წლის 22 მარტს, ამხანაგობამ წერილობით მიმართა მოსარჩელე საწარმოს და მოითხოვა იმ ქვეაბონენტების სრული სია, რომელთა მომარაგება ხდება ამხანაგობის კუთვნილ ქვესადგურზე დამონტაჟებული მრიცხველიდან (აბონენტის №4...);

5.7. ამხანაგობამ საცხოვრებელ კორპუსში არსებული ბინები გაამრიცხველიანა, სადაც 2013 წლის ნოემბრამდე თვითონვე აწარმოებდა მოსარჩელე საწარმოსთან მოსახლეობის მიერ მოხმარებული ელექტროენერგიის ღირებულებასთან დაკავშირებით ანგარიშსწორებას. ამხანაგობის მოთხოვნით და საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის (შემდეგში: „სემეკ“) დავალების შემდეგ, 2013 წლის ნოემბრიდან მოსარჩელე საწარმომ უზრუნველყო ბინის მესაკუთრეთა აბონენტებად დარეგისტრირება და, შესაბამისად, 2013 წლის ნოემბრიდან მოსახლეობის (130-მდე აბონენტი) მიერ მოხმარებული ელექტროენერგიის საფასურის ამოღებას ახდენს მოსარჩელე საწარმო. სადავო არ არის ფაქტობრივი მოცემულობა, რომ მოსარჩელე საწარმოს, 2013 წლის ნოემბრიდან დღემდე, არ მოუხდენია ამხანაგობის ხარჯით დამონტაჟებული ინდივიდუალური მრიცხველების შემოწმება და, საჭიროების შემთხვევაში, მათი შეცვლა – „სემეკ“-ის 2007 წლის 20 ივლისის №12 დადგენილების შესაბამისად;

6. ასევე დადგენილია და სადავო არაა, რომ ამხანაგობა, რომლის დამფუძნებელი წევრები არიან შეგებებული სარჩელის აღმძვრელი პირები, არ არის განაწილების ლიცენზიატი.

7. მოცემულ საქმეზე ძირითადი მოსარჩელე (პირველი კასატორი) მოითხოვს, რომ მის სასარგებლოდ მოპასუხე ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრებს, სოლიდარულად დაეკისროთ, სს-ბის მიერ მიწოდებული ელექტროენერგიის საფასურის – 26 209.59 ლარის გადახდა, რაც დაგროვებულია მრიცხველზე პერიოდული დარიცხვით და არასრულყოფილი გადახდებით (იხ. საკასაციო პრეტენზია წინამდებარე განჩინების 4.5.1-4.5.7 ქვეპუნქტებში).

7.1. პირველი კასატორის საკასაციო საჩივრის არსებითად განხილვის გზით, საკასაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ არ უნდა დაკმაყო-

ფილდეს საწარმოს საკასაციო საჩივარი და უცვლელად უნდა დარჩეს სააპელაციო სასამართლოს განჩინება, როგორც კანონიერი და დასაბუთებული მართლმსაჯულების აქტი.

7.2 საქმეზე დადგენილია და მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სატრანსფორმატორო ქვესადგური №ა-1698 წარმოადგენს ამხანაგობის მფლობელობაში/საკუთრებაში არსებულ ქონებას, რომელიც ჩართულია ქსელში და მიეწოდება ელექტროენერგია. სატრანსფორმატორო ქვესადგურზე დამონტაჟებულია საკონტროლო/საბალანსო მრიცხველი, რომელიც აღრიცხავს მასში გატარებული ელექტროენერგიის რაოდენობას. ასევე, სატრანსფორმატორო ქვესადგურიდან გამომავალ ქსელზე, რომლითაც ელექტროენერგია მიეწოდება საცხოვრებელ კორპუსს, თითოეული მომხმარებლისათვის/აბონენტისათვის, ინდივიდუალურად მოწყობილია აღრიცხვის კვანძი – დაყენებულია საანგარიშსწორებო მრიცხველები. მათი მეშვეობით ხდება თითოეული აბონენტის (როგორც საქმეზე დადგენილია 130-მდე აბონენტის) მიერ მოხმარებული ელექტროენერგიის ხარჯის განსაზღვრა და ანგარიშსწორება. სატრანსფორმატორო ქვესადგურზე არსებული მრიცხველის ჩვენებას (მასში გატარებული ელექტროენერგიის რაოდენობას) აკლდება მითითებული აბონენტების მრიცხველების მიერ ჯამურად აღრიცხული ელექტროენერგიის რაოდენობა. შესაბამისად, საკონტროლო და აბონენტების მრიცხველებს შორის არსებული სხვაობა წარმოადგენს ელექტროენერგიის ტრანსპორტირების ტექნოლოგიურ ხარჯს (ე.წ. ტექნიკურ დანაკარგს). მოცემულ შემთხვევაში, სწორედ ამ ტექნიკური დანაკარგის ანაზღაურებაა ძირითადი სარჩელის დავის საგანი.

7.3. როგორც ზემოთ აღინიშნა, სადავოდ არ არის, რომ მოსარჩელე საწარმოს, 2013 წლის ნოემბრიდან დღემდე, არ მოუხდენია ამხანაგობის ხარჯით დამონტაჟებული ინდივიდუალური მრიცხველების შემონემა და, საჭიროების შემთხვევაში, მათი შეცვლა – „სემეკ“-ის 2007 წლის 20 ივლისის №12 დადგენილების შესაბამისად. შესაბამისად, დასაბუთებულია ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების დაკვნა, რომ ძირითადი მოსარჩელე საწარმო (წინამდებარე დავის პირველი კასატორი მხარე) „ელექტროენერგიის (სიმძლავრის) მიწოდებისა და მოხმარების ნესების“ დაამტკიცების შესახებ „სემეკ“-ის 2008 წლის 18 სექტემბრის №20 დადგენილების მე-15 მუხლის მე-7 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილ ვალდებულებას, რაც საკონტროლო (საანგარიშსწორებო) მრიცხველსა და თითოეული აბონენტის ინდივიდუალური მრიცხველების ჯამს შორის ტექნიკური დანაკარგით გამოწვეული სხვაობის, მომხმარებლების მიერ მოხმარებული ელექტროენერგიის პროპორციულად განაწილებას გულისხმობს, არ ასრულებს და ტექნიკური დანაკარგით

გამოწვეულ სხვაობას, როგორც დავალიანებას, პირდაპირ არიცხავს იმა „ბ-ს“, სწორედ ამ ტექნიკური დანაკარგით გამოწვეული სხვაობის დაკისრებას მოითხოვს პირველი კასატორი მოპასუხე ამხანაგობის წევრებისთვის სოლიდარულად. პირველი კასატორის პრეტენზია, რომ გასაჩივრებული განჩინებით არაპირდაპირ აღიარებულია, რომ იმა „ბ-ს“ ეკისრება მის კუთვნილ ტრანსფორმატორში ელ.ენერგიის ტრანსფორმაციის შედეგად წარმოშობილ დანაკარგზე პასუხისმგებლობა, დაუსაბუთებელია და არ გამომდინარეობს საქმეზე დადგენილი გარემოებებიდან. პირველი კასატორის პრეტენზია, რომ საკონტროლო/საბალანსო მრიცხველსა და ე.წ. ქვეაბონენტების მრიცხველებს შორის დისბალანსი არა მრიცხველების გაუმართაობის, არამედ ტრანსფორმატორის გაუმართაობის, ანდა სხვა მიზეზით „შეიძლება იყოს გამოწვეული“ (იხ. წინამდებარე განჩინების 4.5.1 ქვეპუნქტი), ასევე, ფაქტობრივად დაუსაბუთებელია, მარტოოდენ მხარის ვარაუდია და არ არის გამყარებული შესაბამისი მტკიცებულებით. ამასთან, „სემეკ“-ის 2008 წლის 18 სექტემბრის №20 დადგენილება განსაზღვრავს განაწილების ლიცენზიატის, რომელსაც მოცემულ შემთხვევაში კასატორი (ძირითადი მოსარჩელე სს) წარმოადგენს ვალდებულებებს: – მომხმარებლის მიერ ელექტროენერგიის მოხმარება აღრიცხოს ინდივიდუალურად (გარდა ამავე წესებით დადგენილი პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევისა), ამ მიზნით მოაწყოს აღრიცხვის კვანძი, შეიძინოს, დაამონტაჟოს და შეაკეთოს აღრიცხვის კვანძის მოწყობისთვის საჭირო მრიცხველი, საჭიროების შემთხვევაში, სხვადასხვა მოწყობილობები, ელექტროდანადგარები და სხვა საშუალებები, რომლებიც უზრუნველყოფენ აღრიცხვის სისტემის გამართულ მუშაობას და დაიცვან ის უკანონო (არასანქცირებული) ჩარევისაგან; – ამავე დადგენილების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე, მომხმარებლის (ან მომხმარებელთა) კუთვნილი ელექტროქსელიდან ელექტროენერგიის სხვა მომხმარებლებისათვის განშტოებით მიწოდების შემთხვევაში, თითოეული მომხმარებლის განშტოებაზე მოწყობილი უნდა იყოს აღრიცხვის კვანძი და დამონტაჟდეს ინდივიდუალური მრიცხველები. ამასთან, აღნიშნული ინდივიდუალური მრიცხველების გარდა, მოცემულ განშტოებამდე (ამ წესებით განსაზღვრული წესით) უნდა მოეწყოს აღრიცხვის კვანძი და დამონტაჟდეს საკონტროლო მრიცხველი; – ხოლო ამავე მუხლის მე-7 „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით განაწილების ლიცენზიატი ვალდებულია: გ) საკონტროლო (საანგარიშსწორებო) მრიცხველსა და თითოეული აბონენტის ინდივიდუალური მრიცხველების ჯამს შორის ტექნიკური დანაკარგით გამოწვეული სხვაობა, გადაანაწილოს მომხმარებლების მიერ მოხმარებული ელექტროენერგიის პროპორციულად.

7.4. საკასაციო სასამართლო საცხებით იზიარებს სააპელაციო სასა-

მართლოს დასკვნას, რომ „სემეკ“-ის ზემოხსენებული დადგენილება არ ადგენს ტექნიკურ დანაკარგზე ელექტროქსელის მფლობელის პასუხისმგებლობას. გარდა ამისა, დავის განხილვის დროისათვის საქართველოს სათბობ-ენერგეტიკის სამინისტროს 22.05.1998 წ. №27 ბრძანება (იხ. წინამდებარე განჩინების 3.15 ქვეპუნქტი) ძალადაკარგულია, თუმცა, მოქმედიც რომ ყოფილიყო, უპირატესობა მაინც „სემეკ“-ის დადგენილებას მიენიჭებოდა, როგორც უფრო გვიან მიღებულს, შესაბამისად, ახალ ნორმატიულ აქტს („ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7.8 მუხლი). დასაბუთებულია გასაჩივრებული განჩინების დასკვნა, რომ ე.წ. ტექნიკური დანაკარგების რისკის მატარებელი ძირითადი მოსარჩელეა, რადგან მას შეეძლო დაემტკიცებინა, რომ აბონენტთა საანგარიშსწორებო მრიცხველები ტექნიკურად გამართულ მდგომარეობაშია, თუმცა, ასეთი მტკიცებულება საქმეში არ არის წარმოდგენილი. შესაბამისად, ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა მართებულად განსაზღვრეს ძირითადი მოსარჩელის მტკიცების ტვირთი და მართებულად იქნა უარყოფილი ფაქტობრივ-სამართლებრივად დაუსაბუთებელი ძირითადი სასარჩელო მოთხოვნა ე.წ. ტექნიკური დანაკარგის ანაზღაურებაზე. საკასაციო სასამართლო აქვე განმარტავს, რომ ისეთ შემთხვევაშიც კი, როდესაც ელექტროენერგიის მრიცხველი არასწორად აღრიცხავს მოხმარებულ ელექტროენერგიას ან მრიცხველის ჩვენების წაკითხვა ხორციელდება არასწორად, ასეთ დროს განაწილების ლიცენზიატია ვალდებული, ჩაასწოროს მოხმარებლის ანგარიში. ანგარიშის ჩასწორება უნდა განხორციელდეს რეალურად მოხმარებული ელექტროენერგიის რაოდენობის შესაბამისად, თუმცა არის შემთხვევები, როდესაც შეუძლებელია რეალურად მოხმარებული ელექტროენერგიის ზუსტი რაოდენობის განსაზღვრა. უკეთეს მრიცხველის საშუალებით მოხმარებული ელექტროენერგიის აღრიცხვა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში არ წარმოებდა ან/და მრიცხველის დაზიანების შემთხვევაში ამ პერიოდზე მოხმარებული ელექტროენერგიის განსაზღვრა შეუძლებელია, მოხმარებელს ელექტროენერგიის აღრიცხვად მოხმარების პერიოდზე დაეკისრება გადასახდელი, რომელიც გამოითვლება აღრიცხვიანობის მონესრიგების პერიოდში მის მიერ სამი კალენდარული თვის განმავლობაში მოხმარებული ელექტროენერგიის რაოდენობის საშუალო თვიური მოხმარებიდან (სეზონურობის გათვალისწინებით), ამ მეთოდით დარიცხვა ერთჯერადია და არ უნდა აღემატებოდეს სამ კალენდარულ თვეს. ეს ისეთ შემთხვევაა, როდესაც დაუდგენელია ხარვეზის წარმოშობის კონკრეტული თარიღი (იხ. სუსგ №ბს-735-735 (კ-18) 12.03.2020წ.).

8. მეორე კასატორის (ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრების) საკასაციო პრეტენზიისა და, შესაბამისად, მოპასუხე მხარის შეგვებულ

სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების გამო პირველი კასატორის (შეგებებული სარჩელის მოპასუხე სანარმოს) საკასაციო შედავების პასუხად, საკასაციო სასამართლო მისსავე პრაქტიკას მოიხმობს, სადაც საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენდა „სემეკ“-ის 2013 წლის 30 დეკემბრის №15 დადგენილების ამოქმედების შემდგომ, ქსელის მფლობელ არალიცენზიატსა და ელ.ენერგიის მესაკუთრეს შორის არსებული ურთიერთობიდან გამომდინარე, ანაზღაურების კანონიერების განსაზღვრა, საკუთრებით სარგებლობის კანონისმიერი შეზღუდვის ფარგლებში. მითითებულ საქმეზე სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელეს აქვს მხოლოდ გატარების საფასურის მოთხოვნის უფლება, რომელიც მან არ გამოიყენა და არ წარმოადგინა გატარების საფასურის დადგენისათვის საჭირო მონაცემები და არ დააკმაყოფილა სარჩელი, თუმცა, სააპელაციო სასამართლოს ამ დასკვნას არ დაეთანხმა საკასაციო სასამართლო (იხ. სუსგ №ას-1601-2018, 11.03.2021წ.; პ.103). ამავე განჩინებაში საკასაციო სასამართლომ იმსჯელა მხარეთა სახელშეკრულებო და კანონის ძალით წარმოშობილი ურთიერთობების გამიჯვნაზე და განმარტა: „უალრესად მნიშვნელოვანია სისტემური შეფასება მიეცეს არალიცენზიატი მესამე პირის ქსელით სარგებლობის მარეგულირებელ სამართლებრივ აქტებს: „ენერგეტიკისა და ბუნებრივი გაზის შესახებ“ საქართველოს კანონის 46¹-ე მუხლის, სემეკის 2008 წლის 18 სექტემბრის №20 დადგენილებით დამტკიცებული „ელექტროენერგიის (სიმძლავრის) მიწოდებისა და მოხმარების წესების“ (შემდგომში – „წესები“ ან №20 დადგენილება) მე-15 მუხლისა და 2013 წლის 30 დეკემბრის №15 დადგენილებით დამტკიცებული „მესამე პირის მფლობელობაში არსებულ ქსელში ელექტროენერგიის, ბუნებრივი გაზისა და სასმელი წყლის გატარების საფასურის განაგარიშების წესების“ (შემდგომში №15 დადგენილება) მე-4 მუხლის თანახმად, ქსელის მფლობელ არალიცენზიანტთან (შემდგომში – მესამე პირი) განაწილების ლიცენზიანტს შეიძლება აკავშირებდეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რა დროსაც სპეციალური აქტებით (სემეკის შესაბამისი დადგენილება) განსაზღვრული მაქსიმალური ფარგლების გათვალისწინებით, მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ ხელშეკრულების არსებით პირობებზე (სკ-ის 327-ე მუხლი). ასეთ დროს კონტრაქტებს სრული უფლება გააჩნიათ, განსაზღვრონ ხელშეკრულების ფასი, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს სემეკის მიერ ლიცენზიანტისათვის დადგენილ ტარიფს (იხ. სემეკის №15 დადგენილების 4.5 პუნქტი). იმ შემთხვევაში, თუ სახეზე არ გვექნება საკუთრებით სარგებლობის ბოჭვის სახელშეკრულებო წინაპირობა, ქსელის მესაკუთრე მესამე პირის უფლებადამცავ დანაწესად გვევლინება სემეკის №15 დადგენილება, რომლითაც განსაზღვრულია კომპენსაციის გამოთვლის მე-

თოდოლოგია“ (იხ. სუსგ №ას-1601-2018, 11.03.2021წ.; პ.108).

8.1. „ელექტროენერგეტიკისა და ბუნებრივი გაზის შესახებ“ საქართველოს კანონის 46¹-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ მოთხოვნილი გატარების (მათ შორის, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი გაზის ან სასმელი წყლის გატარების) მომსახურება ეხება ისეთ ქსელს, რომელიც არ არის განაწილების ან/და წყალმომარაგების ლიცენზიატის მფლობელობაში, ქსელის მფლობელი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, ვალდებულია, ჯეროვანი კავშირის უზრუნველყოფის მიზნით, ითმინოს თავისი ქსელით სარგებლობა. ამასთანავე, ქსელის მფლობელი უფლებამოსილია თავისი ქსელით სარგებლობისათვის მოითხოვოს გატარების საფასურის ან თმენის კომპენსაციის გადახდა. ამავე ნორმის მე-5 პუნქტით განსაზღვრულია გატარების საფასურის გაანგარიშების წესი და იგი დგინდება კომისიის დადგენილებით. ამ დანაწესიდან გამომდინარე, შეიძლება დავასკვნათ, რომ მოხმობილი ნორმა წარმოადგენს ზოგად დანაწესს და მიუთითებს ქსელის მფლობელი არალიცენზიატის ვალდებულებაზე, ითმინოს მისი საკუთრებით სარგებლობა, რომელიც სასამართლო პრაქტიკის თანახმად, სსკ-ის 180-ე მუხლით განსაზღვრული უფლების საკანონმდებლო ბოჭვაა, ასევე, დადგენილია, არალიცენზიატის უფლება, ამ კანონისმიერი ბოჭვისათვის მოითხოვოს საფასური. ერთ-ერთ გადანაცვეტილებაში საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „განსახილველი ნორმით წესრიგდება სამეზობლო თმენის ვალდებულება, რაც წარმოადგენს საკუთრების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივ მექანიზმს. ამ ნორმით გათვალისწინებული ბოჭვის უფლების ამ ხარისხით გამოყენება განპირობებული უნდა იყოს ისეთი ობიექტური ფაქტორებით, რომლის არსებობის შემთხვევაში პრაქტიკულად შეუძლებელია მესაკუთრის მიერ თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება მეზობელი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის გარეშე. მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება ნიშნავს საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან აუცილებელი კავშირის არსებობას. ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია, აღინიშნოს, რომ ამ კავშირის არსებობა არ არის დამოკიდებული სუბიექტურ მიზანშეწონილობასა და არჩევანზე, არამედ ობიექტურად არსებულ ისეთ ფაქტორებზე გარემოებებზე, რომლებიც უთითებენ აუცილებელ, უაღტერნატივო კავშირზე საჯარო გზებთან და ა.შ“ (იხ. სუსგ №ას-744-801-2011, 13.10.2011 წ.; შეად. სუსგ-ას №ას-803-762-2013, 10.10.2014წ.).

8.2. მეორე კასატორის საკასაციო შედავების პასუხად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სავსებით დასაბუთებულად მიუთითა, რომ „სემეკ“-ის 2013 წლის 30 დეკემბრის №15 დადგენილების ამოქმედებით აღმოიფხვრა ის საკანონმდებლო ხარვე-

ზი, რომელიც არსებობდა ქსელის მფლობელ ლიცენზიატებსა და არალიცენზიატებს შორის. №15 დადგენილების ამოქმედებამდე საკითხი რეგულირდებოდა ზემოხსენებული (ზოგადი ხასიათის) ნორმითა და „სემეკ“-ის 2008 წლის 4 დეკემბრის №33 დადგენილებით დამტკიცებული „ელექტროენერგიის ტარიფების შესახებ წესების“ ანალოგიის გზით გამოყენებით. საკასაციო სასამართლოს 2014 წლის 10 ოქტომბრის №ას-803-762-2013 განჩინების თანახმად (რომელსაც, სხვებთან ერთად, სააპელაციო სასამართლოც მოიხმობს – იხ. წინამდებარე განჩინების 3.19 ქვეპუნქტი), ელ.ქსელის არალიცენზიატ მესაკუთრეს ამ ქსელის გამოყენება შეუძლია მხოლოდ ელ.ენერგიის გასატარებლად და, სსკ-ის 180-ე მუხლის ფარგლებში უნდა დადგინდეს არა ზოგადად მითითებული ნორმით გათვალისწინებული შემთხვევის წინაპირობები (რომელშიც ივარაუდება ის შემთხვევები, როდესაც მესაკუთრეს შეხედულებისამებრ შეეძლო გამოყენებინა მიწის ნაკვეთი თუ არა აუცილებელ გზასთან დაკავშირებული თმენის ვალდებულება), არამედ ელექტროგადამცემი ხაზის მეშვეობით ელექტროენერგიის გატარებაზე თმენის ვალდებულებიდან გამომდინარე, საშუალო მესაკუთრის ინტერესი ამ შეზღუდვის არარსებობის შემთხვევაში. დავის სპეციფიკის თანახმად, საშუალო მესაკუთრის ინტერესის დაკმაყოფილების ერთგვარ ნიშნულს წარმოადგენს საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის 2008 წლის 4 დეკემბრის №33 დადგენილებით დამტკიცებული წესები, რომელსაც სასამართლო იყენებს არა როგორც პირდაპირი გამოყენების წყაროს, არამედ – სახელმძღვანელოდ. საკასაციო სასამართლოს ზემოხსენებული გადაწყვეტილებით (სუსგ №ას-803-762-2013) დაშვებულია პრეზუმფცია, რომ „სემეკ“-ის №33 დადგენილებით ლიცენზიატებისათვის განსაზღვრული ტარიფი მოიცავდა, როგორც თმენის, ისე ელექტროგადამცემი ხაზით სარგებლობის კომპენსაციას (შეად. სუსგ-ებს: №ას-803-762-2013, 10.10.2014წ.; №ას-1174-1104-2015, 11.03.2016წ.; №ას-516-493-2016, 23.09.2016წ.; №ას-1601-2018, 11.03.2021წ.). ამდენად, ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მიერ სავსებით სწორად არის განსაზღვრული შეგებებული სარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი და, სსკ-ის 180-ე მუხლიდან გამომდინარე, შეგებებული სარჩელის ხანდაზმულობის ნაწილშიც არ არის გაზიარებული პირველი კასატორის (მოსარჩელე სანარმოს) საკასაციო პრეტენზია (იხ. წინამდებარე განჩინების 4.5.5-4.5.6 ქვეპუნქტები), რაზედაც სავსებით მართებულად იმსჯელეს ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა (იხ. წინამდებარე განჩინების 3.19-3.23 ქვეპუნქტები).

8.3. მოცემულ შემთხვევაში შეგებებული სარჩელით მოთხოვნილია ელექტროენერგიის გატარების საფასურის (ე.წ. თმენის კომპენსაციის) – 2013 წლის ნოემბრიდან 2020 წლის ივნისამდე პერიოდისათვის, რაც

129 190.96 ლარს შეადგენს სასარჩელო მოთხოვნის მიხედვით. იმის გათვალისწინებით, რომ „სემეკ“-ის 2013 წლის 30 დეკემბრის №15 დადგენილებით დარეგულირდა ეს საკითხი და მსგავსად ლიცენზიატებისა, კომისიამ განსაზღვრა არალიცენზიატი მესაკუთრეების კომპენსაციის გამომანგარიშების მეთოდოლოგია, რაც 2014 წლის 1 იანვრიდან ამოქმედდა, ამ თარიღის შემდეგ, გამოიყენება „სემეკ“-ის 2013 წლის 30 დეკემბრის №15 დადგენილებით განსაზღვრული წესები.

8.4. ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა ნაწილობრივ დააკმაყოფილეს ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრების შეგებებული სარჩელი, რაც 2013 წლის ნოემბერ-დეკემბრის თვეებში, ამხანაგობის კუთვნილი ელექტროსადგურის მეშვეობით, გატარებული ელ.ენერგიის კვტ.საათებს – სულ 46 056 კვტ.სთ-ის ანაზღაურებას ეხება. ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება ეყრდნობა „სემეკ“-ის 2008 წლის 4 დეკემბრის №33 დადგენილების „ელექტროენერგიის ტარიფების შესახებ წესების“ ანალოგიის გზით გამოყენებას და 2013 წლის ნოემბერ-დეკემბრის თვეებში თმენის კომპენსაციის/გატარების საფასურის ნაწილში (46 056 კვტ.სთ) შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა დასაბუთებულად იქნა მიჩნეული (46 056 კვტ.სთ X 1.320 თეთრზე) 607.94 ლარის ოდენობით, რაც შეგებებული სარჩელის მოპასუხე სს-ას (პირველ კასატორ მხარეს) დაეკისრა. ამდენად, შეგებებული სარჩელის მოპასუხე საწარმოს (პირველი კასატორის) შედავება, რომელიც წინამდებარე განჩინების 4.5.8 ქვეპუნქტშია ასახული და არ არის გაზიარებული საკასაციო სასამართლოს მიერ.

8.5. შეგებებული სარჩელის დაუკმაყოფილებელ ნაწილთან დაკავშირებით, რაც ელექტროენერგიის გატარების საფასურის/თმენის კომპენსაციის სს-ისთვის დაკისრებას ეხება და მოიცავს 2014 წლის 1 იანვრიდან 2020 წლის ივნისამდე პერიოდს, ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა მიუთითეს, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე უფლებამოსილია, მოითხოვოს მხოლოდ გატარების საფასური, რომელსაც 2014 წლის 1 იანვრიდან აწესრიგებს „სემეკ“-ის 2013 წლის 30 დეკემბრის №15 დადგენილება. ამ დადგენილებით განსაზღვრულია კონკრეტული ფორმულა, რომლის საფუძველზეც უნდა მოხდეს ამხანაგობის კუთვნილ ელექტროსადგურში გატარებული და მოსარჩელე საწარმოს აბონენტებისათვის მიწოდებული კვტ.-სთ-ების მიხედვით გატარების საფასურის დაანგარიშება. „მესამე პირების მფლობელობაში არსებულ ქსელში ელექტროენერგიის, ბუნებრივი გაზისა და სასმელი წყლის გატარების საფასურის გაანგარიშების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის 2013 წლის 30 დეკემბრის №15 დადგენილებით, დადგინდა ქსელის მფლობელის მიერ განეული გატარების მომსახურე-

ბის საფასურის გაანგარიშების სპეციალური ფორმულა (ნესი). სახელ-
დობრ, დადგენილების მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ქსე-
ლის მფლობელის მიერ გაწეული გატარების მომსახურების საფასური
(„R“) გაიანგარიშება გატარების ფასის („P“) გამრავლებით ფაქტორი-
ვად გატარებული ელექტროენერგიის რაოდენობაზე („W“) (ფორმულა:
 $R = P * W$). გატარების საფასურის („P“) გაანგარიშება ხდება გატარების
მომსახურებაში მონაწილე აქტივების ბაზის ღირებულების გამრავლე-
ბით მისაღები შემოსავლის ნორმა გატარებაში მონაწილე აქტივების ბა-
ზის ღირებულებაზე $- 0.2 (20\%)$ და გაყოფით ქსელის მფლობელის ტრან-
სფორმატორის ან/და ელექტროგადამცემი ხაზის წლიურ (საპროექტო)
გამტარუნარიანობაზე (კვტ.სთ) (ფორმულა: $P = (A * K) / (S)$) (შეად. სუსგ-
ას №ას-1601-2018, 11.03.2018გ.).

8.6. ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა ამხანაგობის დამფუძ-
ნებელი წევრების სასარჩელო მოთხოვნის დაუკმაყოფილებელ ნაწილ-
ში მიუთითეს, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარემ არ უზ-
რუნველყო „სემეკ“-ის 30.12.2013 წლის №15 დადგენილებით განსაზ-
ღვრული ფორმულის მიხედვით შესაბამისი დოკუმენტაციისა და კალ-
კულაციის წარმოდგენა, რამდენადაც მხარეს მიაჩნია, რომ მისი სასარ-
ჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება სხვა დადგენილებებს და გაანგარი-
შებას უნდა დაემყაროს, მათ შორის, „ელექტროენერგიის ტარიფების
შესახებ წესების“ ანალოგიის გზით გამოყენების გზით, რასაც ქვემ-
დგომი ინსტანციის სასამართლოები არ დაეთანხმენ (იხ. მეორე კასა-
ტორის საკასაციო შედავება წინამდებარე განჩინების 4.5.1-4.5.6 ქვე-
პუნქტები).

8.7. საკასაციო სასამართლო მეორე კასატორის პრეტენზიის პასუ-
ხად განმარტავს, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის მოძიე-
ბა და მისადაგება სასამართლოს პრეროგატივა და ვალდებულებაა. 2013
წლის 30 დეკემბრის №15 დადგენილების (სპეციალური რეგულაცია)
ამოქმედების შემდგომ კომისიამ გაათანაბრა „ელექტროენერგიის გა-
ტარებისა“ და „თმენის“ გადასახადი და მისი ანაზღაურების მანამდე
არსებული წესისაგან განსხვავებით (კომპენსაცია გაიცემა საქართვე-
ლოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესის შესაბამისად), დაადგი-
ნა შემდეგი ქცევის წესი: თუ მხარეები არ შეთანხმდნენ სხვა პირობებ-
ზე, ელექტროენერგიის გატარების გამო ქსელით სარგებლობისა და
თმენისათვის გადასახდელი თანხის ოდენობა განისაზღვრება კომისი-
ის მიერ დამტკიცებული „მესამე პირების მფლობელობაში არსებულ
ქსელში ელექტროენერგიის, ბუნებრივი გაზისა და სასმელი წყლის გა-
ტარების საფასურის გაანგარიშების წესების“ შესაბამისად. საკასაციო
სასამართლოს შეფასებით, „სემეკ“-ის №15 დადგენილებით განსაზ-
ღვრული ტარიფის გამოანგარიშების მეთოდოლოგია (მსგავსად ლიცენ-

ზიატებს შორის მანამდე არსებული რეგულაციისა) მიუთითებს ერთგვარ პრეზუმფციაზე, რომ არალიცენზიატის კუთვნილ ქსელში ელექტროენერგიის გატარებაზე განეულია იმ ოდენობის მომსახურება, რაც ტარიფის სახით ამ მომსახურებისთვის არის დადგენილი. თავის მხრივ, ელექტროგადამცემი ხაზის ფუნქციური დანიშნულებიდან გამომდინარე, თმენის ვალდებულება უნდა განიმარტოს სწორედ ამ ურთიერთობის მახასიათებელი სპეციფიკიდან. იმ ფაქტობრივი სიტუაციიდან გამომდინარე, რომ ელ.ქსელის გამოყენება, გარდა ელ.ენერგიის გატარებისა, სხვა თვალსაზრისით შეუძლებელია, არალიცენზიატი მესაკუთრის თმენის ვალდებულებაც სწორედ ახალი რეგულაციის ფარგლებში უნდა შეფასდეს. თვითონ „სემეკ“-ის № 15 დადგენილების 2.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით კომისიამ განსაზღვრა, რომ გატარების საფასური არის ამ წესების საფუძველზე გაანგარიშებული გატარების მომსახურების ღირებულება საანგარიშო პერიოდზე, ხოლო მე-4 მუხლის პირველი და მე-6 პუნქტებით დაწესებულია ქსელის მფლობელი არალიცენზიატის ვალდებულება, ერთი მხრივ, (მოთხოვნის შემთხვევაში) ქსელში გაატაროს სხვისი კუთვნილი ელექტროენერგია, ხოლო, მეორე მხრივ, უზრუნველყოს მის მფლობელობაში არსებული ქსელის გამართული მუშაობა. ამდენად, შეიძლება დავასკვნათ, რომ ახალი რეგულაციის შემოღებითა (30.12.2013წ. № 15 დადგენილება) და სპეციალურ ნორმაში ცვლილების განხორციელებით (18.09.2008წ. № 20 დადგენილების 15.2 მუხლი) თმენის კომპენსაციის სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად განსაზღვრის შესაძლებლობა გაუქმდა და იგი მთლიანად მოანესრიგა სემეკის № 15 დადგენილებამ, ანუ გატარების მომსახურება და თმენის კომპენსაცია, კანონისმიერი ბოჭყის ფარგლებში გაიგივდა და თუ სახეზე არ გვაქვს მხარეთა განსხვავებული შეთანხმება, იგი „სემეკ“-ის ზემოხსენებული დადგენილებით დამტკიცებული ახალი მეთოდოლოგიის შესაბამისად გამოითვლება. ამდენად, განაწილების არალიცენზიატი უფლებამოსილია მოითხოვოს არა მხოლოდ გატარების საფასური, არამედ გატარებისა და თმენის გაიგივებული (შეიძლება ითქვას გაერთიანებული) კომპენსაცია (შეად. სუსგ-ას №ას-1601-2018, 11.03.2018წ.; პ.109; პ.110).

8.8. საკასაციო სასამართლო კვლავაც მისსავე ერთ-ერთ განჩინებაზე მიუთითებს, რომელშიც აღნიშნულია, რომ „სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ უარყო სარჩელი 2014 წლის 1-ელი იანვრიდან 2015 წლის 1-ელ სექტემბრამდე კომპენსაციის დაკისრების ნაწილში მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ მოსარჩელეს, „მესამე პირების მფლობელობაში არსებულ ქსელში ელექტროენერგიის, ბუნებრივი გაზისა და სასმელი წყლის გატარების საფასურის გაანგარიშების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარა-

გების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის 2013 წლის 30 დეკემბრის №15 დადგენილების შესაბამისად არ მოუთხოვია გატარების საფასურის გამოანგარიშება... აღნიშნული არ აბრკოლებდა სააპელაციო სასამართლოს ხსენებულ სამართლებრივ საფუძველზე დაყრდნობით სარჩელი დაექმაცოფილებინა შესაბამისი ფაქტობრივი საფუძვლებისა და მტკიცებულებების არსებობის პირობებში“ (იხ. სუსგ-ას №ას-1601-2018, 11.03.2018წ.; პ.117). საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქმის გარემოებათა ანალიზის საფუძველზე, მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის განსაზღვრა, მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის მოძიება და სადავო სამართალურთიერთობისადმი მისადაგება სასამართლოს პრეროგატივაა და ის შეზღუდული არ არის მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული სამართლის ნორმებით (შეად. სუსგ-ას №ას-1522-2018, 28.05.2019 წ.). ამავდროულად საქმეში ასევე საყურადღებოა, რომ მოსარჩელეს ასევე არ ჰქონდა წარდგენილი სასამართლოში „გატარების საფასურის დადგენისათვის საჭირო მონაცემები“, რადგან საკუთარ მოთხოვნას არ აფუძნებდა 2013 წლის 30 დეკემბრის №15 დადგენილებას (იხ. სუსგ-ას №ას-1601-2018, 11.03.2018წ.; პ.103).

9. საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 411-ე მუხლზე მიუთითებს, რომლის 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 საფუძვლები. მოცემულ შემთხვევაში საქმის ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნების საფუძვლები მხოლოდ საკასაციო სასამართლოს მითითების ფარგლებში. მეორე კასატორის საყურადღებოდ, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ შეგებებული სარჩელის დაუკმაყოფილებელი ნაწილი, რომელიც ზიანის სახით მიუღებელი შემოსავლის მოთხოვნას ეხება დაუსაბუთებელია და არ არის გაზიარებული საკასაციო სასამართლოს მიერ, შესაბამისად, ამ ნაწილში სრულად არის გაზიარებული ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების დასკვნა და სააპელაციო სასამართლო ამ ნაწილზე აღარ იმსჯელებს.

10. საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ხელახლა განსახილველად უბრუნებს საქმეს ამხანაგობის შეგებებული სარჩელის ხელმოწერაზე გამოსაკვლევად და შესამოწმებლად, რაც მხოლოდ 2014 წლის 1 იანვრიდან 2020 წლის ივნისამდე პერიოდს მოიცავს, რათა განისაზღვროს ელექტროსადგურის მფლობელი არალიცენზიატი პირის თმენის ვალდებულებისთვის საკომპენსაციო თანხა, რომელიც მისი ელექტროსადგურის მეშვეობით სს „თ-ის“ აბონენტებისათვის მიწოდებული ელექტროენერგიის გატარებაში გამოხატება. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ე.წ. ელ.ენერგიის ქსელის სარგებლობისათვის

თმენის ვალდებულებისათვის გადასახდელი საკომპენსაციო თანხა მოიცავს ასევე ყველა იმ ხარჯს, რაც შეიძლება უკავშირდებოდეს სხვისი კუთვნილი ელექტროენერგიის გატარებაზე გაწეულ მომსახურებას (შეად. სუსგ-ას №ას-803-762-2013, 10.10.2014წ.). ლიცენზიატისა და არალიცენზიანი მფლობელის ელქსელით სარგებლობასთან დაკავშირებული ურთიერთობა განსხვავდება იმით, რომ ლიცენზიატი მფლობელისათვის ტარიფს ადგენს „სემეკ“-ი, ხოლო არალიცენზიატის საკუთრებაში არსებული ელქსელით სხვა პირის სარგებლობის შემთხვევაში, წარმოიშობა საკომპენსაციო თანხის მოთხოვნა, რაც, როგორც უკვე აღინიშნა, რეგულირდება სამოქალაქო კოდექსით. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში საკომპენსაციო თანხა მოიცავს ყველა იმ ხარჯს, რამაც შეიძლება გაამართლოს თმენის ვალდებულება. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „არალიცენზიანტი მფლობელის თმენის საკომპენსაციო თანხის ოდენობის განსაზღვრა არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს ანალოგიური ურთიერთობის მიმართ „სემეკ“-ის მიერ სატარიფო განაკვეთის ზღვრულ ოდენობას. საკომპენსაციო თანხა შეიძლება იყოს იმავე ოდენობის, რაც ტარიფის სახით „სემეკ“-ის მიერ დადგენილია ლიცენზიატებს შორის ან ამ ტარიფზე ნაკლები“ (შეად. სუსგ-ას №ას-803-762-2013, 10.10.2014წ.). როგორც აღინიშნა, „თმენის ვალდებულება“ წარმოადგენს საკუთრების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივ მექანიზმს, რაც განსხვავდება ზიანის ინტიტუტისაგან. ზიანის ანაზღაურება ემსახურება იმ მდგომარეობის აღდგენას, რომელიც იარსებებდა, ამ ქმედებას, რომ არ გამოეწვია პირის ინტერესების დაუშვებელი ხელყოფა. ამასთან ერთად, როგორც წესი, ამ ხელყოფის გამომწვევია მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, ხოლო აუცილებელი გზით სარგებლობის თმენის ვალდებულება უკავშირდება მართლზომიერ ქმედებას, რაც კანონით არის დადგენილი და მესაკუთრეს საკუთრებაში არსებულ მიწაზე სხვა პირის მიერ აუცილებელი გზით სარგებლობისათვის აკისრებს „თმენის ვალდებულებას“. ამდენად, კომპენსაციას ექვემდებარება ისეთი ქონებრივი დანაკლისი, რომლის მიზეზიც არის საკუთრების უფლების ან მფლობელობის შეზღუდვა, რაც განპირობებულია ობიექტური აუცილებლობით. შესაბამისად, კომპენსაციის ოდენობის დადგენისათვის მნიშვნელოვანია, გაირკვეს ამ შეზღუდვის ფარგლები და ის ინტერესი, რაც მესაკუთრეს ან მფლობელს ექნებოდა ამ შეზღუდვის არარსებობის შემთხვევაში. ამ შემთხვევაშიც მნიშვნელოვანია არა კონკრეტული მესაკუთრის ინტერესის სუბიექტური აღქმა, არამედ შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საშუალო მესაკუთრის ინტერესი. განსახილველი საქმის თავისებურების გათვალისწინებით მნიშვნელოვანია, გაირკვეს ელქსელების საშუალო მესაკუთრის ინტერესი (მაგალითად, იგივე სიგრძისა და სიმაღლის ელექტროგადამცემი ხაზის სარგებლობისას გატა-

რებული ელექტროენერგიის მოცულობის გათვალისწინებით) – (შეად. სუსგ-ას №ას-803-762-2013, 10.10.2014წ.).

11. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მეორე მოპასუხეს, როგორც ქვესადგურის მესაკუთრეს, საკუთრების უფლების კანონისმიერი ბოჭვის, ობიექტური აუცილებლობით განპირობებული შეზღუდვის სანაცვლო კომპენსაციის განსაზღვრის მიზნით, უნდა მიეცეს შესაძლებლობა, სასამართლოს მიერ მისადაგებული მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლისა და ნორმატიული აქტის საფუძველზე წარადგინოს შესატყვისი მონაცემები და დოკუმენტაცია სააპელაციო სასამართლოში, ამასთან, მხედველობაშია მისაღები, რომ შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა ვერ გაიზრდება სააპელაციო სამართალწარმოების ეტაპზე და ის განიხილება შეგებებული სარჩელით აღძრული მოთხოვნის ფარგლებში და ქვემდგომი სასამართლოების მიერ ნაწილობრივ უკვე დამაყოფილებული მოთხოვნის გათვალისწინებით (დამაყოფილებული ნაწილის გამოკლებით). აქვე საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ შეგებებული სარჩელის აღმძვრელი მხარეა ვალდებული მისი მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებებთან დაკავშირებული მტკიცებულებები წარადგინოს, რათა სასამართლომ შეძლოს შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მიღება.

12. სსსკ-ის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, თუ საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც განეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 284-ე, 285-ე, 410-ე, 412-ე და 408.3 მუხლებით და

დ ა ა ღ ბ ი ნ ა :

1. სს „თ-ის“ საკასაციო საჩივარი არ დამაყოფილდეს;
2. იმა „ბ-ის“ დამფუძნებელი წევრების: ქ. ბ-ის, მ. ბ-ის, თ. თ-ის, გ. ა-ისა და თ. შ-ნის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დამაყოფილდეს;
3. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 18 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობა

სერვიტუტის ხელშეკრულების გაუქმება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახალხო

№ას-676-2019

30 ივლისი, 2021 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

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

დავის საგანი: სერვიტუტის ხელშეკრულების გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., დაზუსტებული ფართობი 5089 კვ.მ, ს.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, ს.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, ..., ს.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, ..., ს.კ...

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

6. უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., ს.კ. ..., 2017 წლის 17 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლებით აღირიცხა შპს „გ-ის“ (შემდგომში – „მოსარჩელე“) სახელზე. ამასთან, უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., ს.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, ს.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 ივლისის 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 მანქანე-

ბი). 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 მითითა:

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 ხელშემშლის აღ-

კვეთისა 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, ს.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 სასაწყობო შენობასთან მისასვლელად ესაჭიროება მოსარჩელის კუთვნილი, სერვიტუტით დაუტვირთავი მიწის ნაკვეთის მნიშვნელოვანი ნაწილის გავლა, რათა ჯერ მოხვდეს მოსარჩელის სერვიტუტით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო შემდგომ საკუთარ სასაწყობო შენობასთან. მოცემული ფაქტობრივი რეალობიდან გამომდინარე, საქმის სასამართლოში განხილვის მომენტიდან 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 საფუძვლებზე:

18.1. სააპელაციო სასამართლოს მიერ არასწორად განხორციელდა სერვიტუტის სამართლებრივი შინაარსისა და მასთან დაკავშირებული მკვალიფიცირებელი 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 ღებუ-

ლობს 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 ნინადადების 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 თემის ვალდებულებაც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს უნდა მოეთხოვოს. სერვიტუტის ხელშეკრულება ორმხრივი, კონსენსუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა და მას არაფერი აქვს საერთო თემის 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 მაკვალიფიცირებელი 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 შედაგება 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 წანამძღვრები 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 პატივსაღები 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.შ.);

18.11. მეორე მოპასუხის სანყოფი განთავსებულია 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომლის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელია არსებობდეს სასანყოფო მეურნეობის ჯეროვანი გამოყენების წინაპირობები. კონკრეტულ შემთხვევაში, ჯეროვანი გამოყენება ნიშნავს საჯარო გზებთან, ელექტროენერგიისა და წყალმომარაგების ქსელთან აუცილებელი კავშირის არსებობას. ასევე, სანყოფის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელია საქონლის დისტრიბუცია, ანუ პროდუქციის შეუფერხებლად მიწოდება და გატანა, რაც, თავის მხრივ, საჭიროებს საავტომობილო ტრანსპორტის შეუფერხებლად გადაადგილებასა და ტრანსპორტის განთავსებას სანყოფის მიმდებარე ტერიტორიაზე, რომელიც მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენს. აღნიშნული საჭიროება სანყოფს არ შეუცვლია და იგი იმავე ფუნქციით არსებობს, როგორითაც სერვიტუტის 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 „ბელი“) 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 ტერიტო-

რიაზე; 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 ხელნერილები, 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.შ. 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 განახორციელებს 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 მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათს;

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 მიწის ნაკვეთის ნაწილი და საბოლოოდ მის ხელში აღმოჩნდა ყოფილი წ-ის კუთვნილი მიწის ნაკ-

ვეთი მეორე მოპასუხის საწყობის გამოკლებით;

18.18. პირველი, რაც მოსარჩელემ განახორციელა, იყო ის, რომ 2017 წლის ოქტომბერში შეზღუდა ავტომანქანებისა 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 მოწინააღმდეგე 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 გასაჩივრებული 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. აღნიშნული კი, თავის მხრივ, საჭიროებს, საჯარო გზასთან კავშირს, ტრანსპორ-

ტის/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, როგორითაც 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, როგორიც 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, წიგნი 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 (მიწის 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 მიწის ნაკვეთი/უძრავი ქონება ისეთი სანივთოსამართლებრივი უფლებით დაიტვირთოს, როგორც 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 მიწის ნაკვეთის გამოყენება სხვა მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ შესაძლებელია სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზეც, ანუ მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან შეთანხმებითაც (სსკ-ის 247-ე მუხლი, სერვიტუტი) (იხ. სუსგ საქმე №ას-1549-2018, 25 იანვარი, 2019 წელი). აუცილებელი გზის უფლების რეალიზაციაზე მიწის 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 მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით: ..., სასარგებლოდ განუსაზღვრელი ვადით სერვიტუტით დატვირთა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., ს.კ. ..., ნაწილი – 754 კვ.მ ფართობი; სერვიტუტის ხელშეკრულების 2.4 პუნქტის თანახმად, სერვიტუტი დადგენილია მეორე მოპასუხის მიერ მისი საკუთრებით თავისუფლად და უკეთ სარგებლობის მიზნით; დადგენილია ასევე, რომ პირველი მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ნივთი, მდებარე

რე: ქ. თბილისი, ..., ს.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 გადაჰყვება და, 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 დამტკი-

ცების 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 გადასაადგილებლად 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 ალარ უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათს. საქმეში არსებული მასალებითა და თავად მხარეთა ახსნა-განმარტებებით საპირისპირო დასტურდება – მეორე მოპასუხეს სასაწყობო მეურნეობის განხორციელებისათვის ესაჭიროება მოსარჩელის კუთვნილი 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 საფუძვლები. მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს ამგვარი საფუძვლები, შესაბამისად, საკასაციო პალატა უფლებამოსილია 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. ამას-

თან, 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 ლ ა ნ ე ჯ 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.

3. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობები

გადაწყვეტილება საქართველოს სახლით

№ას-534-2024

8 ნოემბერი, 2024 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

შემადგენლობა: ე. გასიტაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ერემაძე,
თ. ძიმისტარაშვილი

დავის საგანი: ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, საცხოვრებელი
სადგომის მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 5 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ნ. დ-ის (შემდეგში: მოსარჩელე ან შეგებებული საკასაციო საჩივრის ავტორი) სარჩელი თ. გ-ის (შემდეგში: მოპასუხე, აპელანტი ან კასატორი) წინააღმდეგ, ხელშეკრულების დადებულად ცნობისა და საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე, დაკმაყოფილდა; დადებულად იქნა ცნობილი 1968 წლის 23 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება ს. გ-ძესა და ნ. დ-ძეს შორის; ნ. დ-ის უფლებამონაცვლე ნ. დ-ძე (მოსარჩელე) ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, ... მდებარე, საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდით თ. გ-ის (მოპასუხე) საკუთრებად რეგისტრირებული წილიდან შენობა-ნაგებობა №8-ის (კერძოდ – 19,58 მ² და მისი დაშენების – 15,62 მ² ფართის) და შენობა-ნაგებობა №3-ის (კერძოდ – 4,74 მ²-ისა და მისი დაშენების, 5.34 მ² ფართის) მესაკუთრედ და განხორციელდა შესაბამისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

2. საქალაქო სასამართლომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდეგში: სპეციალური კანონი) პირველ, მეორე და მესამე მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილია სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის მიერ 1968 წელს შედგენილი ხელწერილი, რომლითაც მესაკუთრე საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის შედეგად მიღებული ღირებულების – 2 500 მანეთის – მიღებას ადასტურებს. ამასთან, მოპასუხე ადასტურებს, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომის მყიდველი ნ. დ-ძე 1968 წლიდან გარ-

დაცვალებამდე, ე. ი. 1992 წლის 23 თებერვლამდე, მუდმივად ცხოვრობდა სადავო საცხოვრებელ სადგომში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს. მოპასუხემ დაადასტურა ასევე, რომ ნ. დ-ძის მეუღლე, გ. დ-ძე, დღემდე განაგრძობს სადავო საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრებას ნ. დ-ძის მემკვიდრესა და შესაბამისად უფლებამონაცვლე ნ. დ-ძესთან (მოსარჩელე) ერთად.

3. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 5 ოქტომბრის გადაწყვეტილების 1.1. და 1.2. პუნქტები და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; დადებული იქნა ცნობილი 1968 წლის 23 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება ს. გ-ძესა და ნ. დ-ძეს შორის; ნ. დ-ძის უფლებამონაცვლე ნ. დ-ძე ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, ... მდებარე, საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდით მოპასუხის საკუთრებად რეგისტრირებული წილიდან შენობა-ნაგებობა №8-ის – 19,58 მ²-ის და შენობა-ნაგებობა №3-ის – 4,74 მ²-ის მესაკუთრედ და განხორციელდა შესაბამისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. დანარჩენ ნაწილში (დაშენების ფართი – №8 შენობა-ნაგებობის 15,62 მ² და №3 შენობა-ნაგებობის 5.34 მ²) მოსარჩელეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე; თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 5 ოქტომბრის გადაწყვეტილების მე-2 და მე-3 პუნქტები დარჩა უცვლელად.

4. სააპელაციო სასამართლომ საქმის შესწავლის შედეგად დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელისა და მოპასუხის მამკვიდრებლებს – ს. გ-ძესა და ნ. დ-ძეს შორის არსებობდა ნასყიდობის სამართალურთიერთობა სპეციალური კანონის მიზნებიდან გამომდინარე.

5. დადგენილია, რომ 2022 წლის 7 ივლისის სასამართლო სხდომაზე მოპასუხემ სარჩელი ცნო ნაწილობრივ – №8 შენობა-ნაგებობის პირველი სართულის ფართის ნაწილში. აღნიშნულის თაობაზე მხარემ ასევე მიუთითა სააპელაციო საჩივარში.

6. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის 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. ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფ-

ლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა. ნიშნდობლივია ისიც, რომ კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მონესრიგებას მოითხოვს.

7. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია ს. გ-ძის მიერ 1968 წლის 23 იანვარს შედგენილი ხელწერილი (დედანი), რომლის თანახმადაც, ს. გ-ძემ ნ. დ-ძისგან მიიღო ქ. თბილისში, ... მდებარე ორი ოთახის ღირებულება 2 500 მანეთის ოდენობით. გარდა მითითებული ხელწერილისა, საქმის მასალებით კერძოდ, საცხოვრებელი სადგომის კომუნალური გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებით, ასევე ს. გ-ძის მიერ 1980 წლის 20 თებერვალს გაცემული წერილობითი თანხმობით (ს. გ-ძე, როგორც „სახლის პატრონი“ წინააღმდეგი არ იყო მოქალაქე ნ. დ-ძე გადმოწერილიყო ... ქუჩა № 12-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მისამართზე) დგინდება, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომის მისამართზე ჩაწერილი იყო და მუდმივად ცხოვრობდა მოსარჩელის მამკვიდრებელი ნ. დ-ძე და მისი ოჯახი.

8. ზემოაღნიშნულ გარემოებათა ერთობლივად შეფასების საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მხარეთა შორის ურთიერთობა უნდა შეფასდეს, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სამართლებრივი ურთიერთობა.

9. საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის პრეტენზია სამზარეულოს ფართის მიშენებასთან მიმართებით, რომლის თანახმადაც აღნიშნული არ წარმოადგენს მიშენებას და შესაბამისად არ არსებობდა მისი მოსარჩელისათვის მიკუთვნების საფუძველი. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, აპელანტი ვერ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მითითებული ფართი დაკავებული იქნა თვითნებურად, აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ დგინდება, რომ სამზარეულოს ფართი არსებობს და ამ ფართით დღემდე სარგებლობს მოსარჩელე.

10. სააპელაციო სასამართლომ, ასევე, არ გაიზიარა აპელანტის შედავა, რომ ნ. დ-ძე არ იყო მოსარგებლე და ის იყო დამქირავებელი, რის შემდეგაც ცხოვრობდა სხვა მისამართზე. ს. გ-ძის გარდაცვალების შემდეგ, მოსარჩელემ შეწყვიტა ქირის გადახდა და ფაქტობრივად დარჩა მითითებულ მისამართზე.

11. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, იმ პირობებში, როდესაც საქმეში წარმოდგენილია სადგომის მესაკუთრის მიერ 1968 წელს შედ-

გენილი ხელწერილი, რომლითაც მესაკუთრე საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის შედეგად თანხის – 2 500 მანეთის – მიღებას ადასტურებს, მოპასუხეს ქირავნობის ურთიერთობის არსებობის თაობაზე, სარწმუნო მტკიცებულებების წარმოდგენა ევალებოდა, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია და მოპასუხე ამის თაობაზე მხოლოდ ზეპირი მითითებით შემოიფარგლა, რის გამოც დასახელებული არგუმენტი სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა.

12. სააპელაციო სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება, თავისი შინაარსით, არატიპურ სახელშეკრულებო ურთიერთობას წარმოადგენს და იგი საბჭოთა სინამდვილეში ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის სახით არსებობდა. ეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეიცავს სხვადასხვა გარიგების ნიშნებს (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა), თუმცა, ამავდროულად რადიკალურად განსხვავდება მათგან თავისი შინაარსით და სპეციფიკური პირობებით, კერძოდ, მისი არსებობისას: მოსარგებლე მესაკუთრეს ერთჯერადად უხდიდა გარკვეული რაოდენობის თანხას ფართის სარგებლობაში მიღების სანაცვლოდ, ამასთან, მესაკუთრეს ყოველთვიურად უხდიდა 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 უფლების გადაცემა მოსარგებლეზე ფაქტობრივად ხდებოდა „სამუდამოდ“, ანუ ეს ურთიერთობა არ ატარებდა დროებით (ხანმოკლე) ხასიათს; ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე იძენდა დათმობილი სარგებლობის უფლების გასხვისების შესაძლებლობასაც, რაც მოსარგებლეთა შეცვლას იწვევდა. ამ სპეციფიკური ნიშნებიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების სუბიექტთა სამართლებრივი მდგომარეობის მონესრიგება მსგავსი ხელშეკრულებების (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა) ნორმებით შეუძლებელი იყო და კანონმდებელმაც სპეციალური კანონით მონესრიგებას დაუქვემდებარა. ამასთან, ამ კანონით რეგულირდება მხოლოდ ის ურთიერთობები, რომლებიც ზემოთ დასახელებულ ნიშნებს უტყუარად შეიცავენ, შესაძლებელია ეს ნიშნები არსებობდეს კუმულატიურადაც ან მხოლოდ ზოგიერთი მათგანის სახითაც (იხ. სუსგ №ას-1115-1072-2016, 17.12.2017 წ.).

13. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მხარეთა შორის წერილობითი ფორმით დადებული ქირავნობის ხელშეკრულება საქმეში არ არსებობს, ხოლო სადავო ფართზე მფლობელობა მოსარჩელის მამკვიდ-

რებელს უვადოდ, „სამუდამოდ“ ჰქონდა გადაცემული, რაც მისი მხრიდან დამქირავებლის სტატუსის ქონას გამოორიცხავს.

14. სააპელაციო სასამართლომ კიდევ ერთხელ განმარტა, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ხელწერილი ადასტურებს მხარეთა მიერ ნების გამოვლენის ფაქტს. 1968 წლის 23 იანვრის ხელწერილი, თავისი შინაარსით, ადასტურებს მხარეთა მამკვიდრებლებს (ს. გ-ძესა და ნ. დ-ძეს) შორის სპეციალური კანონით გათვალისწინებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ფაქტს.

15. მოცემულ მსჯელობას ამყარებს ისიც, რომ სსსს თბილისის სა-მოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის თანახმად, მოსარჩელე და მისი დედა გ. დ-ძე, სადავო საცხოვრებელი სადგომის მისამართზე – ყოფილი ... ქ. №12, ამჟამინდელი ... ქუჩა №12 – რეგისტრირებული არიან – 1995 წლის 2 დეკემბრიდან. ამასთან, დადგენილია ისიც, რომ ... ქუჩა №12-ში მდებარე უძრავი ქონების გადასახადების გადამხდელად რეგისტრირებულია ნ. დ-ძე, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი კომუნალური გადახდის ქვითრებით.

16. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით მოსარგებლედ მიიჩნევა პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტისთვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულება შეფასდა, როგორც ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულება, ნ. დ-ძე რეგისტრირებული იყო სადავო მისამართზე და წარმოადგენდა კომუნალური მომსახურების აბონენტს, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასება, რომ სახეზეა გარიგება საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ, რაც მტკიცებულებათა ერთობლიობით წარმოშობს მოსარგებლის (ნ. დ-ძის) უფლებამონაცვლის – მოსარჩელე ნ. დ-ძის უფლებას, ქ. თბილისი, ... ქ. №12-ში მდებარე, საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდით თ. გ-ძის საკუთრებად რეგისტრირებული წილიდან შენობა-ნაგებობა №8-ის, კერძოდ – 19,58 მ² და შენობა-ნაგებობა №3-ის კერძოდ – 4,74 მ² ფართზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობისა და საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის.

17. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასება დაშენების ფართების – №8 შენობა-ნაგებობის 15,62 მ²-სა და №3 შენობა-ნაგებობის 5,34 მ²-ის, ნაწილში მოსარჩე-

ლის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე.

18. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ზემოაღნიშნული ფართის ნაგებობები დატანილია 2017 წლის 22 თებერვლის ნახაზზე, რომელიც შესრულებულია თ. გ-ძის აზომვით ნახაზებზე. ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკადასტრო გეგმაზე. სააპელაციო სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების, მათ შორის, მოწმეთა ჩვენებების შეფასების შედეგად დადგენილად მიიჩნია, რომ ს. გ-ძემ საცხოვრებელ ფართთან ერთად მყიდველებს დაუთმო ასევე საცხოვრებელი სადგომის გვერდით, 90 სანტიმეტრში არსებულ მიწის პატარა ნაკვეთი, რომელზეც მოაწყვეს სამზარეულო. მოწმე გ. დ-ძის ჩვენების საფუძველზე სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ. დ-ძემ თავდაპირველ საცხოვრებელ სადგომს მანსარდა ს. გ-ძესთან შეთანხმებული სიმაღლით დააშენა, ასევე აშენდა საცხოვრებელი ფართის კუთვნილი სამზარეულოს მიშენებაც.

19. აპელანტმა მიუთითა, რომ საცხოვრებელი სადგომი – შენობა-ნაგებობა №8 არის ერთსართულიანი 19,58 კვ.მ და მას არ გააჩნია 15,62 კვ.მ ფართობის მანსარდი. ასევე არ გააჩნია 5,34 კვ.მ ფართობის მანსარდა №3 შენობა-ნაგებობას.

20. განსახილველ შემთხვევაში №8 შენობის – 15,62 კვ.მ-ს და №3 შენობის 5,34 კვ.მ. ფართებთან დაკავშირებით აპელანტი მიუთითებდა, რომ აღნიშნული ფართები არ წარმოადგენს მანსარდის ტიპის შენობას, რაზეც უთითებდა მოსარჩელე, არამედ შენობის სახურავს შეეცვალა დანიშნულება და მოეწყო საცხოვრებელი ფართი. სახურავის ამალღებისა და საცხოვრებელი ფართის მოწყობის შესახებ გარემოება, საქმის ზეპირი განხილვისას დაადასტურა ასევე მოსარჩელე მხარის წარმომადგენელმაც (თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 17 ოქტომბრის სხდომის ოქმი).

21. მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების პირველი მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, 1. მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობები (შემდგომში – წესი) აზუსტებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის (შემდგომში – კოდექსი) მოთხოვნებს და იგი განმარტებული და გამოყენებული უნდა იქნეს ამ მოთხოვნათა შესაბამისად. 2. ეს წესი განსაზღვრავს: ა) იმ შენობა-ნაგებობათა კლასებს და მშენებლობის სახეებს, რომელიც ექვემდებარება მშენებლობის შეტყობინებას, გარდა V კლასის შენობა-ნაგებობისა; ბ) სანებართვო დოკუმენტაციის შემადგენლობას, მათი შედგენისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების

ნესსა და პირობებს; გ) სანებართვო პირობებს, მათი შესრულების პროცესს; დ) შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარების წესსა და პირობებს. დადგენილების მე-5 მუხლის (შენობა-ნაგებობების კლასებისა და მშენებლობის სახეების განსაზღვრის წესი, შენობის ნაწილები და მახასიათებლები) მე-13 პუნქტის თანახმად კი, მანსარდის სიმაღლე არის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედა ნიშნულსა და ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ზედაპირს შორის არსებული საშუალო მანძილი.

22. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების (დამტკიცებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით) მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის „მ“ პუნქტის თანახმად, მანსარდა არის – საცხოვრებლად/სამყოფად გამოყენებული სხვენი, რომლის სახურავის სიბრტყისა და ფასადის გადაკვეთის ხაზი არ შეიძლება იყოს სხვენის იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან 1,6 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე.

23. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებით და საჯარო რეესტრის ამონაწერით არ დასტურდება, რომ ზემოაღნიშნული სადავო ფართები წარმოადგენს მანსარდის/სხვენის ტიპის შენობებს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში და აზომვით ნახაზში, სადავო მისამართზე მდებარე ფართი რეგისტრირებულია როგორც ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობა. შესაბამისად, დაშენების ფართებზე, რომელ ზედაც მოსარჩელე მიუთითებს, არ არსებობს შესაბამისი სტატუსის განმსაზღვრელი დოკუმენტაცია და, მიუხედავად იმისა, რომ მოპასუხემაც დაადასტურა სახურავსა და საცხოვრებელ სივრცეს შორის საცხოვრებელი ფართის მოწყობის შესახებ გარემოება, აღნიშნული არ წარმოშობს მოსარჩელის მიერ მითითებული დაშენების ფართებზე (№8 შენობიდან 15.62 კვ.მ. და №3 შენობის 5.34 კვ.მ.) მოსარგებლის სტატუსისა და შესაბამისად საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველს.

24. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

24.1. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მოპასუხემ საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა (მოსარჩელისათვის შენობა-ნაგებობა №3-ის მიკუთვნების ნაწილში) და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის უარყოფა მოითხოვა, გარდა შენობა-ნაგებობა №8-ის 19.58 კვ.მ-სა.

24.2. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მოსარჩელემ საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა (№8 შენობიდან 15.62 კვ.მ. და №3 შენობის 5.34 კვ.მ. მიკუთვნებაზე უარის თქმის ნაწილში) და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

24.3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2024 წლის 2 მაისის განჩინებით მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი განუხილველად დარჩა (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომი: სსსკ) 63-ე მუხლი).

24.4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2024 წლის 31 მაისის განჩინებით მოპასუხის საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული სსსკ-ის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.

24.5. მოსარჩელემ, მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის ჩაბარებიდან, კანონით დადგენილ ვადაში, შეგებებული საკასაციო საჩივარი წარადგინა საკასაციო საჩივრის უსაფუძვლოდ მიჩნევის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმებისა და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების მოთხოვნით.

24.6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2024 წლის 17 ივნისის განჩინებით მოსარჩელის შეგებებული საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული სსსკ-ის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.

24.7. კასატორის განმარტებით, სპეციალური კანონი საცხოვრებელ სადგომზე ვრცელდება, სასამართლომ კი კანონის მოქმედება არასაცხოვრებელ სადგომზეც გაავრცელა, რაც არასწორია;

24.8. კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება ნაწილობრივ უნდა გაუქმებულიყო, რადგან სარჩელი ნაწილობრივ უარყოფილ იქნა;

24.9. მოპასუხის საკასაციო პრეტენზია საპროცესო ხარჯების განაწილებას შეეხება და მას უსამართლოდ მიიჩნევს. კასატორის განმარტებით, საქალაქო სასამართლოს მიერ მისთვის დაკისრებული იურიდიული მომსახურების ხარჯის – 500 ლარის ანაზღაურება, დავის საგნის არაპროპორციულია.

24.10. შეგებებული საკასაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, უსაფუძვლოა მოპასუხის საკასაციო საჩივარი, ამასთან ნაწილობრივ დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, კერძოდ ის დასკვნა, რომ სადავო შენობას მანსარდა არ აქვს, ამგვარი ფაქტი საქმის მასალებით არ დასტურდება;

24.11. შეგებებული საკასაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სპეციალური კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად საცხოვრებელი სადგომი არის საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიზნის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის. შეგებებული საკასაციო საჩივრის ავტორის მოსაზრებით, მისი საკასაციო

პრეტენზია უპირისპირდება მოპასუხის საკასაციო საჩივარს და საფუძველს აცლის მას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების შეფასების, მოპასუხის საკასაციო საჩივრისა და მოსარჩელის შეგებებული საკასაციო საჩივრის სამართლებრივი დასაბუთებულობის არსებითად განხილვის გზით შემონების შედეგად მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელის შეგებებული საკასაციო საჩივარი აბათილებს მოპასუხის საკასაციო განაცხადის მოთხოვნას, რის გამოც ეს უკანასკნელი (მოპასუხის საკასაციო საჩივარი) არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო მოსარჩელის შეგებებული საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს.

25. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამონებს 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 მხოლოდ 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, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების გზით, შესაძლებელია ახალი გადაწყვეტილების მიღება საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპზე.

26. 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.

27. საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში უთითებს, რომ ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადანყევტა 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.

28. სსსკ-ის მე-3 მუხლის მიხედვით, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ 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.

29. 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 გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების 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. სასა-

მართლოს 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 მონინალმდევე 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. მხარის მიერ წარმოდგენილი მოსაზრებები კონკრეტულად და დეტალურად უნდა ჩამოყალიბდეს და ეხებოდეს საქმის გადანყვევებისათვის 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 გადანყვევებებათა მიღების მეთოდика, 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; №ას-1126-2023, 20.12.2023წ; №ას-1208-2023, 20.12.2023წ.).

30. იმ სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, რისი მიღწევაც მოსარჩელეს სურდა, კერძოდ, საცხოვრებელ სადგომზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა და საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნა სპეციალური კანონის პირველი (ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს), მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის (მოსარ-

გებლე – პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის 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), 3.1 (მოსარგებლე, რომელმაც მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადო წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა (ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სარჩელი), 3.2 (ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია) 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.

31. სპეციალური კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის მიზნებისთვის მასში გამოყენებულ ტერმინში „მოსარგებლედ“ მოიაზრება პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისთვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობდა 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. ამ მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საცხოვრებელი სადგომი ეს არის საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მოქმედება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის; „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება – წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას. ამ მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლებზე (სუსგ №ას- 1017-2023, 13.10.2023 წ.).

32. საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს გასაჩივრე-

ბული გადაწყვეტილების მსჯელობას, რომ საკუთრების უფლება საცხოვრებელი სადგომის მიშენება-დაშენებაზე არ უნდა გავრცელდეს (იხ. ამ გადაწყვეტილების 23-ე პუნქტი) და კასატორის (მოპასუხე მხარის) ყურადღებას მიაქცევს სპეციალური კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვით, საცხოვრებელი სადგომი არის საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის. აღნიშნული ნორმის მიზნებიდან გამომდინარე, საცხოვრებელი სადგომი მოიცავს მოსარგებლის სარგებლობაში არსებულ შენობა-ნაგებობას, მათ შორის, მასზე განხორციელებულ მიშენება-დაშენებას და იმ მიწის ნაკვეთს, რომელზედაც უშუალოდ დგას საცხოვრებელი სადგომი.

33. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით დადასტურებულია, რასაც ვერც კასატორი (მოპასუხე) აბათილებს, რომ ს. გ-ძის მიერ 1968 წლის 23 იანვარს შედგენილი ხელწერილის (დედანი), თანახმად ს. გ-ძემ ნ. დ-ძისგან მიიღო ქ. თბილისში, ... ქუჩა № 12-ში მდებარე ორი ოთახის ღირებულება 2 500 მანეთის ოდენობით. გარდა მითითებული ხელწერილისა, საქმის მასალებით კერძოდ, საცხოვრებელი სადგომის კომუნალური გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებით, ასევე ს. გ-ძის მიერ 1980 წლის 20 თებერვალს გაცემული წერილობითი თანხმობით (ს. გ-ძე, როგორც „სახლის პატრონი“ წინააღმდეგი არ იყო მოქალაქე ნ. დ-ძე გადმოწერილიყო ... ქუჩა № 12-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მისამართზე) დგინდება, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომის მისამართზე ჩაწერილი იყო და მუდმივად ცხოვრობდა მოსარჩელის მამაკვიდრებული ნ. დ-ძე და მისი ოჯახი.

34. საკასაციო სასამართლო სწორედ იმიტომ, რომ სარჩელის საფუძვლიანობა დადასტურებულია და მას მოპასუხე ვერ აბათილებს, სრულად უარყოფს მოპასუხის საკასაციო საჩივარს და აკმაყოფილებს მოსარჩელის შეგებებულ საკასაციო საჩივარს. არ არსებობს არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი წინაპირობა იმისა, რომ მხოლოდ № 8 და № 3 საცხოვრებელი ფართები საკუთრებაში გადაეცეს მოსარჩელეს და სხვა სამართლებრივი რეჟიმი გავრცელდეს იმ მიშენება-დაშენებაზე, რაც ამ ფართებზე განხორციელდა. სააპელაციო სასამართლომ საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს (დამტკიცებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის № 14-39 დადგენილებით) დააფუძნა, რაც მოცემული დავისთვის არ წარმოადგენს მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის განმსაზღვრელს, განსახილველი დავა სპეციალური კანონის მონესრიგების ფარგლებშია, რომელიც სავ-

სებით საკმარისად განსაზღვრავს საქმეზე დასადგენ ფაქტობრივ გარემოებებს და დადგენილ გარემოებათა შესაფასებლად კონკრეტულ სამართლებრივ კონსტრუქციებს ადგენს. 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. ამდენად საკასაციო სასამართლო კასატორის არაძირითად არგუმენტებზე აღარ იმსჯელებს (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).

35. სსსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თავად მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ, განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობს საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს დადგენილი აქვს საქმის გადასაწყვეტად მნიშვნელოვანი ყველა ფაქტობრივი გარემოება, რომელთა მიხედვით საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია, თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება საქმეზე. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის შეგებებული საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად, კერძოდ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლით (სარჩელის დაუკმაყოფილებელ ნაწილში) სარჩელი სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, მოპასუხის საკასაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ დაკმაყოფილდა საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით.

36. მხარეები სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან გათავისუფლებული არიან.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა ღ ა ნ ე ჯ ი ტ ა :

1. თ. გ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ნ. დ-ძის შეგებებული საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

3. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლით (ნ. დ-ძის უფლებამონაცვლის ნ. დ-ძის სარჩელის დაუკმაყოფილებელ ნაწილში) მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

4. ნ. დ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს სრულად;

5. ნ. დ-ძის უფლებამონაცვლე ნ. დ-ძე ცნობილ იქნეს ქ. თბილისში, ... ქ. №12-ში მდებარე, საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდით თ. გ-ძის საკუთრებად რეგისტრირებული წილიდან დაშენების ფართი – №8 შენობა-ნაგებობის 15,62 კვ.მ-ისა და №3 შენობა-ნაგებობის 5,34 კვ.მ-ის მესაკუთრედ;

6. დანარჩენ ნაწილში (ნ. დ-ძის სასარგებლოდ დაკმაყოფილებული სარჩელის ნაწილში) უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2023 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება;

7. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი
ურთიერთობები**

**ბანჩინება
საქართველოს სახელით**

№ას-1502-2024

11 აპრილი, 2025 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა**

**შემადგენლობა: გ. ჯეირანაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. ქოჩიაშვილი,
ა. ძაბუნაძე**

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ნ. დ-მა (შემდგომში: მოსარჩელე ან მოწინააღმდეგე მხარე) სარჩელი აღძრა ნ. გ-ის (მოპასუხეთა მამკვიდრებელი – დედა), მ. და მ. მ-ძეების (შემდგომში: მოპასუხეები ან კასატორები) მიმართ, თბილისში, ... მდებარე (ყოფილი ...) №... საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული შენობა №1-ის (შემდეგში – სადავო უძრავი ქონება ან უძრავი ნივთი) მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და თავისუფალ მდგომარეობაში მოსარჩელისათვის გადაცემის შესახებ, იმ საფუძველით, რომ მოსარჩელე, 22.06.2018წ. გაცემული სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა №1, №2, №3, №4 (ნანგრევი) სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ. №1 შენობას, რომელიც იზოლირებულია მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული ფართისგან და აქვს ცალკე შესასვლელი, სხვა არამესაკუთრე პირთან შეთანხმებით, 1990წ.-დან (დაახლოებით 1993-94წწ.) სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოპასუხეები, რაც მოსარჩელის ნებას ეწინააღმდეგება.

2. მოთხოვნის გამომრიცხველ შესაგებელში მოპასუხეებმა უძრავი ნივთის ფლობის მართლზომიერებაზე მიუთითეს. მოპასუხეებმა განმარტეს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით (შემდეგში – სპეციალური კანონი) გათვალისწინებულ მოსარგებლეებს წარმოადგენენ. გარიგების საფუძველზე სადგომის ყოფილი მესაკუთრისგან გადაეცათ შენობები №01/1 და №04/1. მოპასუხეები 1990წ.-დან დღემდე, ფლო-

ბენ და სარგებლობენ სადავო ქონებით, იხდიან კომუნალურ გადასახადებს და რეგისტრირებულნი არიან კომუნალური გადასახადების გადამხდელად. მოპასუხეებმა წარმოადგინეს კომუნალური გადასახადების, როგორიცაა ელ.ენერგიის, საყოფაცხოვრებო ნარჩენების გატანის, წყალმომარაგების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები. ამ ქვითრებში გადამხდელად მითითებულია მოპასუხე – ნ. გ-ი. მოპასუხეებმა წარმოადგინეს ამონაწერი სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან, რომლის მიხედვით მოპასუხე – მ. მ.-ძე იღებს სოციალურ შემწეობას და მის მუდმივ საცხოვრებლად მითითებულია თბილისი, .../... შესახვევი; ასევე, წარმოდგენილია მოპასუხე მ. მ.-ძის საპენსიო მონმობა, რომლითაც ირკვევა, რომ მას ბავშობიდან, უვადოდ, დაუდგინდა ინვალიდობა.

3. 17.08.2021წ. გარდაიცვალა ერთ-ერთი მოპასუხე – ნ. გ-ი. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 2 სექტემბრის განჩინებით მოსარჩელის შუამდგომლობა სარჩელის ნაწილობრივ გამოხმობის შესახებ დაკმაყოფილდა და სარჩელი ნ. გ-ის მიმართ დარჩა განუხილველად.

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ნივთი 1995წ. მესაკუთრემ მოპასუხეებს მუდმივად საცხოვრებლად დაუთმო, რაც დასტურდება მოპასუხეთა მამკვიდრებლის – დედის 1995-2021წწ-ში საცხოვრებელი სადგომში უწყვეტად ცხოვრების, კომუნალური გადასახადების გადახდისა და კომუნალური გადასახადების გადამხდელად რეგისტრაციის ფაქტებით. მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები მოპასუხეთა მამკვიდრებლის – დედის სპეციალური კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლეობის საფუძვლით ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის წინაპირობად იქნა მიჩნეული. გადანყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრდა მოსარჩელის მიერ. აპელანტის ძირითადი პრეტენზია იმ გარემოებას ეფუძნებოდა, რომ მოპასუხეები არ წარმოადგენენ სპეციალური კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეებს, რაც გამორიცხავდა სადავო ნივთზე მათი მფლობელობის მართლობიერებას.

5. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2024 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა სადავო უძრავი ქონება და თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მოსარჩელეს.

6. სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია საქმის გადანყვეტი-

სათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

7. 3.08.2018წ.-დან სადავო უძრავი ქონება რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია საჯარო რეესტრის ცნობა-დახასიათება, 1989 წელს აღრიცხული №009342 სააღრიცხვო ბარათი და 22.06.2018წ. №180735923 სამკვიდრო მონმობა.

8. სადავო უძრავ ქონებას ფლობენ მოპასუხეები, რომლებიც 17.08.2021წ. გარდაცვლილი ნ. გ-ის შვილები და მემკვიდრეები არიან. მოპასუხეებმა დედის დანაშთი ქონება თანაბარწილად მიიღეს სამკვიდროში შემავალი აქტივებითა და პასივებით.

9. მოპასუხეთა დედა და მოპასუხეები 1995წ.-დან უწყვეტად ცხოვრობენ სადავო შენობაში №1.

10. მოპასუხეები იხდიან კომუნალურ გადასახადებს.

11. სს „თ-დან“ გამოთხოვილი წერილობითი ინფორმაციით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ მოპასუხეების მფლობელობაში არსებული შენობა №1-ის აბონენტად 1999 წლიდან დღემდე რეგისტრირებულია მოპასუხეთა დედა სააბონენტო ბარათით №04.34.284.

12. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სპეციალური კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლედ მიჩნევისთვის, მოპასუხეებს უნდა დამტკიცებინათ, რომ მფლობელობის უფლება მიიღეს სადავო სადგომის მესაკუთრისაგან საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, თუმცა, საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რაც სადავო ქონების ნამდვილ მესაკუთრესთან გარიგებაზე მიუთითებდა.

13. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოპასუხეები შესაგებელსა და მოსამზადებელ ეტაპზე არ შედავებიან სარჩელში მითითებულ ფაქტს, რომ მოპასუხეები „არამესაკუთრე პირთან“ შეთანხმებით დაეუფლნენ სადავო უძრავ ქონებას, რითაც წინამდებარე საქმეში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება დამტკიცებულად ჩაითვალა. შესაძლოა მოპასუხემ ნამდვილად დადო გარიგება კონკრეტულ პირთან, თუმცა ეს პირი უცნობია სასამართლოსთვის და არც მხარეთა მითითებითა და არც საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ გარიგება 1990წ-ის დასაწყისში უძრავი ქონების წინა მესაკუთრესთან დაიდო. უცნობია ვინ წარმოადგენდა მესაკუთრეს და ვისთანაც დაიდო გარიგება.

14. საქმეზე დაკითხული მონმის ჩვენებასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხეებს არ მიუთითებიათ თუ ვისგან შეიძინეს ქონება, ვისთან დაიდო გარიგება და რა კონკრეტული პირობებით, ამ მოცემულობაში მონმის ჩვენება რელევანტურ მტკიცებულებას არ წარმოადგენდა.

15. სააპელაციო სასამართლომ კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრები არასაკმარის მტკიცებულებად მიიჩნია მოპასუხეთა სპეციალური კანონით გათვალისწინებულ სუბიექტად მიჩნევისთვის.

16. საბოლოოდ, სააპელაციო პალატამ დაასკვნა, რომ არსებობდა ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების აუცილებელი წინაპირობა – მოპასუხეთა მფლობელობის არამართლობიერება.

17. გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი წარადგინეს მოპასუხეებმა.

18. საკასაციო განაცხადში მოპასუხეები თავს სპეციალური კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეებად მიიჩნევენ, რაც ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებას გამორიცხავს.

19. კასატორთა მითითებით, სპეციალური კანონის 5.2 მუხლის თანახმად 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. ეს გარემოებები შეიძლება არსებობდეს როგორც ერთობლივად ასევე, ცალ-ცალკე. შესაგებლში მითითებულია, რომ მოპასუხეთა მამკვიდრებელს სადავო უძრავი ნივთის ყოფილ მესაკუთრესთან დადებული გარიგების საფუძველზე 1990წ.-დან მფლობელობაში გადაცემა საცხოვრებელი სადგომი. ამ დროიდან დღემდე მოპასუხეები ფლობენ და სარგებლობენ სადგომით და იხდიან კომუნალურ გადასახადებს. კასატორები აღნიშნავენ, რომ მათ სასამართლოს წარუდგინეს კომუნალური გადასახადის გადახდის ქვითრები.

20. მონმე ი. დ-ქმ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სხდომაზე დაადასტურა, რომ სადავო ნივთის წინა მესაკუთრესა და მოპასუხეთა მამკვიდრებელს შორის დაიდო გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობაზე და მოპასუხეები კანონიერად გადავიდნენ საცხოვრებლად სადავო ფართში. ათეული წლებია მესაკუთრეს სადავოდ არ გაუხდია საცხოვრებელი ფართით მოპასუხეთა სარგებლობა. კასატორები აღნიშნავენ, რომ სს „თ-ს“ მიერ მოწოდებული ინფორმაციით ირკვევა, რომ კომპანიაში ხანდაზმულობის გამო არ ინახება 1999 წლამდე არსებული ინფორმაცია სააბონენტო ბარათზე №04.34.284. დაცული ინფორმაციის მიხედვით კი, შენობის №1 აბონენტად 1999 წლიდან დღემდე რეგისტრირებულია მოპასუხეთა დედა (მამკვიდრებელი) სააბონენტო ბარათით №04.34.284. ცხადია, მოპასუხეები ქონების მესაკუთრის თანხმობის გარეშე ვერ შეძლებდნენ მრიცხველის ცალკე დაყენებას. როგორც წესი, აბონენტად ნივთის მფლობელი აღირიცხება. შესაბამისად, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე მოპასუხეთა დედა ვერ აღირიცხებოდა ცალკე აბონენტად.

21. რაც შეეხება სააპელაციო სასამართლოს მითითებას მასზე, რომ მოპასუხეებს არ მიუთითებენ ვინ იყო სადავო უძრავი ნივთის წინა მესაკუთრე, კასატორები აღნიშნავენ, როგორც ეს დადგენილია მოსარჩელემ სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე დაირეგისტრირა საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე, შესაბამისად, ადვილად დასადგენი იყო ვინ იყო მამკვიდრებელი და შესაბამისად, სადავო ქონების წინა მესაკუთრე.

22. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორები მიიჩნევენ, რომ სააპელაციო სასამართლოს ყველა მტკიცებულება ჰქონდა წარდგენილი და მითითებული იყო ყველა გარემოება, რომ მოპასუხეები სპეციალური კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეებად მიეჩნია, რაც გამოირიცხავდა ვინდუკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებას.

23. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად, ხოლო 2025 წლის 27 იანვრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის სამართლებრივი საფუძველით.

სამოტივაციო ნაწილი:

24. საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ იგი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

25. 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). 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.

26. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად (საკასაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. საკასაციო სასამართლოს არ შეუძლია თავისი ინიციატივით შეამოწმოს საპროცესო დარღვევები, გარდა სსსკ-ის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტებისა), საკასაციო

სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებას სწორედ საკასაციო საჩივარში გამოთქმული პრეტენზიების შესაბამისად შემოწმებს.

27. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო პალატის მსჯელობის საგანია მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული შენობა №1-ის გამოთხოვის შესახებ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება.

28. კასატორები მიიჩნევენ, რომ წარმოადგენენ სპეციალური კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლებს, რაც ვინდუკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებას გამორიცხავს.

29. განსახილველ საქმეზე სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილია დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

30. სადავო უძრავი ქონება 3.08.2018წ. რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მიითითებულია: საჯარო რეესტრის ცნობა-დახასიათების თანახმად 1989წ. აღრიცხული №009342 სააღრიცხვო ბარათი და 22.06.2018წ. №180735923 სამკვიდრო მონმობა.

31. 1995წ.-დან ნ. გ-ი შვილებთან ერთად, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ მისი შვილები უწყვეტად ცხოვრობენ შენობა №1-ში.

32. მოპასუხეები 17.08.2021წ. გარდაცვლილი ნ. გ-ის შვილები და მემკვიდრეები არიან. მოპასუხეებმა დედის დანაშთი ქონება თანაბარწილად მიიღეს სამკვიდროში შემავალი აქტივებითა და პასივებით.

33. სს „თ-დან“ გამოთხოვილი წერილობითი დოკუმენტით დასტურდება, რომ მოპასუხეების მფლობელობაში არსებული შენობა №1-ის აბონენტად 1999 წლიდან დღემდე რეგისტრირებულია მოპასუხეთა დედა სააბონენტო ბარათით №04.34.284.

34. 1995 წლიდან კომუნალურ გადასახადებს იხდიდა მოპასუხეთა დედა, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ გადასახადებს იხდიან მოპასუხეები.

35. ის სამართლებრივი შედეგი რისი მიღწევაც მოსარჩელეს სურს, მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან სადავო უძრავი ნივთის გამოთხოვა, სსკ-ის 168-ე (მესაკუთრის პრეტენზიის გამო, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას), 170-ე (მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას) და 172-ე (მესაკუთ-

რეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ უკანასკნელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება) მუხლებიდან გამომდინარეობს.

36. 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.

37. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ 3.08.2018წ.დან სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია მოსარჩელე; მოპასუხეები ფლობენ სადავო ნივთს; საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რაც სადავო ქონების ნამდვილ მესაკუთრესთან გარიგების არსებობას დაადასტურებდა. მხოლოდ კომუნალური გადახდის ქვითრებით, სადავო ქონებაში რეგისტრაციის გარეშე, არ წარმოიშობა სპეციალური კანონით მოწესრიგების აუცილებლობა, რაც ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებას დააბრკოლებდა.

38. საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო პალატის ზემომითითებული დასკვნა დაუსაბუთებელია.

39. განსახილველ შემთხვევაში, ვინდიკაციურ სარჩელს მოპასუხეებმა დაუპირისპირეს კვალიფიციური შედავება – მიუთითეს, რომ წარმოადგენენ სპეციალური კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეებს.

40. კასატორთა (მოპასუხეთა) შედავების საფუძვლიანობის გამოსარკვევად საკასაციო პალატა მიუთითებს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონის მოწესრიგებაზე.

41. სპეციალური კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

42. საკასაციო პალატის გადაწყვეტილებებში განმარტებულია, რომ სპეციალური კანონით წესრიგდება არა ყველა ის ურთიერთობა, რაც უძრავი ნივთის თაობაზე დადებულ ფორმალურ ფორმალურ გარიგებასთანაა დაკავშირებული, არამედ მხოლოდ ისეთი, რომელიც მოითხოვდა სპეციალურ მოწესრიგებას. სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილენი ვალდებული იყვნენ დაეცვათ უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის იმ დროს მოქმედი წესები, მაგრამ ზოგიერთ შემთხვევებში ამ წესების დარღვევა უკავშირდებოდა გარკვეულ ობიექტურ გარემოებებს, რაც დამახასიათებელი იყო იმ დროს მოქმედი სამართლებრივი სივრცისათვის, კერ-

ძოდ, სამოქალაქო უფლებათა განხორციელება იმ დროს ბევრად იყო დამოკიდებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ დანაწესებზე, რაც ხელს უშლიდა თავისუფალი სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებას. ასეთ ვითარებაში ხშირად მხარეთა ურთიერთობა არ სცილდებოდა მათი ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის ფარგლებს. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სპეციალური მონესრიგება უკავშირდება უშუალოდ ამ ურთიერთობების თავისებურებებს, კერძოდ, ურთიერთობებს, რომლებიც არსებობდა ზემოაღნიშნულ პერიოდში ფაქტის სახით, განსახილველმა კანონმა მიანიჭა იურიდიული მნიშვნელობა და დაუკავშირა მას კონკრეტული სამართლებრივი შედეგები (იხ., სუსგ №ას-1359-2021, 30 იანვარი, 2024 წელი, პ.9)

43. სპეციალური კანონის 2.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის 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. მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, 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.

44. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სპეციალური კანონით გათვალისწინებული გარიგების არსებობის დადასტურებისათვის აუცილებელი არ არის მოცემული ნორმაში ჩამოთვლილი ყველა სახის დოკუმენტის ერთდროულად არსებობა. სსსკ-ის 105-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრვენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს

ფაქტები. სსსკ-ის 102-ე მუხლის მეორე ნაწილით განსაზღვრულია დასაშვებ მტკიცებულებათა ჩამონათვალი. სასამართლო კი, მტკიცებულებათა კვლევისათვის დადგენილი სტანდარტის გათვალისწინებით (ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად), ვალდებულია, გამოიტანოს სწორი დასკვნები საქმის გადანყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

45. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა მიაჩნია, რომ სპეციალური კანონით გათვალისწინებული წინაპირობები, სააპელაციო სასამართლოს სათანადოდ არ გამოუკვლევია. საკასაციო პალატის ამ დასკვნის საფუძველს ქმნის შემდეგი გარემოებები:

46. მოსარჩელემ სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება 3.08.2018წ.-ს დაირეგისტრირა, 22.06.2018წ. სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე. მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული სახლთმფლობელობა შედგება №1, №2, №3, №4 (ნანგრევი) შენობა-ნაგებობებისაგან, დაზუსტებული ფართობი 1192.00კვ.მ.

47. მოპასუხეები 1995წ.-დან უწყვეტად ცხოვრობენ სადავო შენობაში, რაც წინამდებარე სარჩელის აღძვრამდე – 08.06.2020წ., სადავოდ არავის გაუხდია. თავად მოსარჩელე სარჩელის მე-2 ფაქტობრივ გარემოებაში უთითებს, რომ მოპასუხეები 1993-94წწ-დან ცხოვრობენ №01/1 შენობაში. №1 შენობა იზოლირებულია მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული ფართისგან და აქვს ცალკე შესასვლელი.

48. დადგენილია, რომ მოპასუხეებს სხვა საცხოვრებელი არა აქვთ.

49. ამონაწერით სოციალურად დაუცველი ოჯახების ერთიანი ბაზიდან, ირკვევა, რომ მ. მ.-ძე რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების ერთიან ბაზაში და იღებს შემწეობას. ცნობაში მუდმივ საცხოვრებლად მითითებულია თბილისი, .../... შესახვევი.

50. დადგენილია, რომ მოპასუხეთა მამკვიდრებელი, თბილისში ... მდებარე ბინის გაყიდვის შემდეგ. საცხოვრებლად გადავიდა სადავო შენობაში №1 სადავო უძრავი ქონების უწინდელ მესაკუთრესთან შეთანხმებით.

51. საქმეში, მოპასუხეთა მიერ წარმოდგენილია ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ნ. გ-მა თბილისში, ... მიჰყიდა ნ. თ-ს.

52. სს „თ-ს“ მიერ მოწოდებული ინფორმაციით დადგენილია, რომ კომპანიაში ხანდაზმულობის გამო არ ინახება 1999 წლამდე არსებული ინფორმაცია სააბონენტო ბარათზე №04.34.284. დაცული ინფორმაციის მიხედვით კი, შენობის №1 აბონენტად 1999 წლიდან დღემდე რეგისტრირებულია მოპასუხეთა მამკვიდრებელი სააბონენტო ბარათით №04.34.284.

53. მოპასუხეთა წარმომადგენლის მიერ საქმეში წარმოდგენილია სადავო უძრავი ნივთის შენობის გეგმა.

54. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 06.06.2022წ. სხდომაზე მოპასუხეთა ინიციატივით, მოწმის სტატუსით, დაიკითხა ი. დ-ძე, რომელმაც განმარტა, რომ ან გარდაცვლილი ნ. გ-ის მეზობელი იყო თბილისში, ... ქუჩაზე, სანამ ნ. ბინას გაყიდდა. მოწმემ აღნიშნა, რომ ნ-ს ფინანსურად გაუჭირდა, გაყიდა ... მდებარე ბინა და აღებული თანხა ... ქუჩაზე მდებარე ბინის მესაკუთრეს გადაუხადა. ნ-მ გამყიდველის დახმარებით გადაიტანა ნივთები ახალ სახლში. მოწმემ განუმარტა სასამართლოს რა ინფორმაციასაც ფლობდა ნასყიდობის საფასურისა და მისი გადაცემის საკითხზე. მოწმემ აღნიშნა, რომ ახალმოსახლეობაც იზეიმეს და სტუმრად იმყოფებოდა მოპასუხეებთან ... ქუჩაზე.

55. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები სააპელაციო პალატას სათანადოდ არ გამოუკვლევია და ერთობლივად არ შეუფასებია, რის გამოც, იურიდიულად დაუსაბუთებელია სააპელაციო პალატის დასკვნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა მტკიცებულება, რაც სადავო ქონების ნამდვილ მესაკუთრესთან მოპასუხეთა გარიგებაზე მიუთითებდა, არ ყოფილა მითითებული და დადასტურებული გარემოება, ვინ იყო მესაკუთრე და ვისთან დაიდო გარიგება. სააპელაციო პალატამ იმაზე მიუთითა, რომ კომუნალური გადახდის ქვითრები ქონებაში რეგისტრაციის გარეშე, ვერ გახდინა მოპასუხეებს სპეციალური კანონის სუბიექტებად. ამ მოსაზრებით, კი საჭიროდ არ ჩათვალა ემსჯელა მოპასუხის მიერ მითითებულ გარემოებებსა და წარმოდგენილ სხვა მტკიცებულებებზე.

56. საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ ამ ნაწილში კასატორებმა გასაჩივრებული გადანყვეტილების წინააღმდეგ წარმოადგინეს დასაბუთებული შედავა (სსსკ-ის 393.3 მუხლი), რაც გასაჩივრებული გადანყვეტილების გაუქმების და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველია.

57. სსკ-ს 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტის შესაბამისად გადანყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადანყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმაოდ დასაბუთებული ან დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ გადანყვეტილების სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. მოცემულ საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ გადანყვეტილების სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება არ არის შესაძლებელი.

58. საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ სათანადოდ უნდა გამოიკვლიოს ფაქტობრივი გარემოებები და სრულყოფილად შეაფასოს მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები. გარკვეილ რა სამართლებრივი ურთიერთობების საფუძველზე ახორციელდებენ მოპასუხეები სადავო შენობა №1-ის ფლობას. მით უფრო, იმ ფაქ-

ტობრივ მოცემულობაში, რომ №1 შენობა იზოლირებულია მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული სხვა ფართისგან, აქვს ცალკე შესასვლელი, რასაც მოსარჩელე თავად უთითებს, ხოლო სს „თ-ს“ ინფორმაციის მიხედვით შენობის №1 აბონენტად 1999 წლიდან დღემდე რეგისტრირებულია მოპასუხეთა მამკვიდრებელი სააბონენტო ბარათით №04.34.284. დასახელებული და საქმეში გამოკვეთილი სხვა ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ უნდა გარკვეოს მოდავე მხარეებს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსი, ამ ურთიერთობის პირობები და ჩამოაყალიბოს დასკვნები აღნიშნული თვალსაზრისით იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტების არსებობის ან არარსებობის თაობაზე.

59. იმის გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოს განსახილველ საქმეზე შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების გათვალისწინებით, სრულად არ გამოუკვლევია მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, საკასაციო პალატა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, მოკლებულია სამართლებრივ შესაძლებლობას, თვითონ მიიღოს საქმეზე გადაწყვეტილება.

60. შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, რომელმაც საკასაციო პალატის წინამდებარე განჩინებაში მოცემული მსჯელობების შესაბამისად,

61. სსსკ-ის 53-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, თუ საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც განეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ, მოცემულ საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებისას, უნდა გადანაწილოს სასამართლო ხარჯების მხარეთა შორის განაწილების საკითხი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე, 372-ე, 264.3, 408.3, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. მ. და მ. მ-ძეების საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;

2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2024 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება გაუქმდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6
www.supremecourt.ge