

სანიჰტო საპარტიალი

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

2023, № 11

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

2023, № 11

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

2023, № 11

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

2023, № 11

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

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

საკიეპელი

1. მფლობელობა

უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ხანდაზმულობით	4
ნივთის მფლობელობის შეწყვეტა	
მესაკუთრის პრეტენზიის გამო	17

2. საკუთრება

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა	47; 67
ხელშეშლის აღკვეთა	77
აუცილებელი გზა	87
ბავშვის საკუთრებაში არსებული	
უძრავი ნივთის განკარგვა	99; 109; 119
საკუთრების უფლების დროებით შეზღუდვა	
არასრულწლოვნის ინტერესებიდან გამომდინარე	129; 141
საკუთრების შეძენა მოძრავ ნივთზე	148

3. საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გადასვლა	
კრედიტორის საკუთრებაში	160

1. მფლობელობა

უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ხანდაზმულობით

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-368-2020

20 დეკემბერი, 2022 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: თ. ზამბახიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზ. ძლიერიშვილი,
მ. ერემაძე

დავის საგანი: სამკვიდრო მონუმენტისა და ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღრიცხვა

აღწერილობითი ნაწილი: სასარჩელო მოთხოვნა:

1. კ. კ-დემ (უფლებამონაცვლე ს. ჯ-ია) (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც „მოსარჩელე“) სარჩელი აღძრა სასამართლოში ე. ჭ-იას (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც „მოპასუხე“ ან „კასატორი“) მიმართ და მოითხოვა:

1.1. ვ. კ-ძის (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც „მამკვიდრებელი“) სამკვიდრო ქონებაზე გ. ძ-ის (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც „მოპასუხის მეუღლე“) სასარგებლოდ გაცემული სამკვიდრო მონუმენტის $\frac{1}{2}$ ნაწილის ბათილად ცნობა;

1.2. მოპასუხესა და მის მეუღლეს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა;

1.3. ზუგდიდში, ... მდებარე 514 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის, ს/კ: ... (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც „სამკვიდრო ქონება“ ან „უძრავი ნივთი“), მესაკუთრედ მოსარჩელის ცნობა.

2. სარჩელის საფუძვლები:

2.1. უძრავი ნივთი ირიცხებოდა მოსარჩელის მამიდის საკუთრებად. ამ უკანასკნელის, მისი მეუღლის – პ. ძ-ისა და შვილების: ვ. და გ. ძ-ების გარდაცვალების შემდგომ, მოსარჩელემ იგი დაკეტა. უძრავ ნივთში დროგამოშვებით ცხოვრობდა მოსარჩელისთვის უცნობი ხალხი, რომელთათვის ქირავნობის თანხა არასდროს გადაუხდეინებია. 2018 წლის დეკემბერში მოსარჩელემ გადაწყვიტა, გადაეფორმებინა მამიდის (მამკვიდრებლის) სამკვიდრო ქონება, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეიტყო, რომ უძ-

რავი ნივთის წილის მემკვიდრედ ცნობილი იყო ან გარდაცვლილი მოპასუხის მეუღლე, როგორც მამკვიდრებლის შვილი. ამ უკანასკნელმა უძრავი ნივთის $\frac{1}{2}$ ნაწილი (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც „სადავო უძრავი ნივთი“) 13.08.2002 წელს თაღლითურად დაირეგისტრირა თავის სახელზე და იმავე წელს აჩუქა მოპასუხეს.

2.2. 13.03.2019 წელს მოსარჩელემ მიმართა ნოტარიუსს, რათა მიეღო მამიდის სამკვიდრო ქონება. სამკვიდროს მიღების შემდეგ მის სახელზე დარეგისტრირდა უძრავი ნივთის $\frac{1}{2}$ ნაწილი, ვინაიდან $\frac{1}{2}$ გაფორმებული აქვს მოპასუხეს.

3. მოპასუხის პოზიცია:

3.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მისმა მეუღლემ სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მოიპოვა სამკვიდრო მონაწილის საფუძველზე და ასევე მართლზომიერად გადასცა საკუთრების უფლება მეუღლეს.

3.2. მოპასუხე სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 18.09.2002 წლიდან, ანუ 17 წელზე მეტი. ამ დროის განმავლობაში იგი ქონებას ფლობს როგორც საკუთარს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების საჩუქრულუციო ნაწილი და საფუძვლები:

4. ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 25.10.2019 წლის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. გადაწყვეტილება ეფუძნება შემდეგს:

4.1. მოსარჩელის მამიდა, მამკვიდრებელი ცხოვრობდა ქ. ზუგდიდში, ... ამ მისამართზე არსებული უძრავი ნივთი რეგისტრირებულია მამკვიდრებლის საკუთრებაში 14.08.2001 წლიდან. სახლმფლობელობაზე ცნობა-დახასიათება გაცემულია ზუგდიდის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ მოპასუხის მეუღლის მოთხოვნით მისივე განცხადებაზე 08.08.2001 წელს გამოტანილი გადაწყვეტილების საფუძველზე.

4.2. მამკვიდრებლის მეუღლე იყო პ. ძ-ი. მათ ჰყავდათ შვილები ვ. ძ-ი და გ. ძ-ლი. ისინი გარდაცვლილები არიან. გარდაცვლილია მამკვიდრებლის ძმა (მოსარჩელის მამა) კ. კ-ძეც.

4.3. 13.08.2002 წელს მამკვიდრებლის ქონებაზე სამკვიდრო მონაწილე მოპასუხის მეუღლემ მიიღო.

4.4. მოპასუხის მეუღლის განცხადების საფუძველზე ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 08.08.2001 წლის გადაწყვეტილებით (საქმე №2/286) ქ. ზუგდიდში, ... №4-ში მდებარე სახლ-კარი ცნობილია ან გარდაცვლილი მამკვიდრებლის საკუთრებად. იმავე გადაწყვეტილებით მოპასუხის მეუღლეს გაუგრძელდა სამკვიდროს მი-

ლების ვადა. სასამართლოს გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში და აღსრულებულია. მის საფუძველზე გაცემულია სამკვიდრო მონმობა მოპასუხის მეუღლის – როგორც პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრის (შვილის) სასარგებლოდ სამკვიდრო ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილზე. შესაბამისად, მოპასუხის მეუღლე სამკვიდრო მონმობის საფუძველზე დარეგისტრირდა სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ.

4.5. მოპასუხის მეუღლემ თავის საკუთრებაში არსებული ქონება აჩუქა მოპასუხეს. მოპასუხე დარეგისტრირდა მის ახალ მესაკუთრედ.

4.6. მოპასუხის მეუღლე გარდაიცვალა 12.12.2008 წელს.

4.7. სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს ელექტრონულ მონაცემთა ბაზის მიხედვით, მოპასუხის მეუღლის მშობლები არიან: მამა – პ. მ. ძე ძ-ლი, დედა – ვ. ნ. ასული ძ-ლი.

4.8. მოსარჩელემ იმთავითვე იცოდა მამიდის გარდაცვალების შესახებ. 12.04.2019 წლამდე მამიდის სამკვიდრო ქონებასთან დაკავშირებით არ უდავია. უფრო მეტიც, მან სამკვიდრო მონმობა (სამკვიდრო ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილზე) მიიღო 13.03.2019 წელს, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს მიერ 27.02.2019 წელს გამოტანილი გადაწყვეტილების საფუძველზე (საქმე №020210218002773791 (2/2394-18)), სადაც არ მიუთითებია ქონებით დაინტერესებული პირებისა და მათთან დავის არსებობის შესახებ.

4.9. ამჟამად, მოსარჩელეს სამკვიდრო მონმობის საფუძველზე საკუთრებაში რეგისტრირებული აქვს მამკვიდრებლის სამკვიდროს $\frac{1}{2}$ ნაწილი.

4.10. სასამართლომ იხელმძღვანელა სსკ-ის 1306-ე, 1336-ე მუხლებით და მიუთითა, რომ მოპასუხის მეუღლეს მამკვიდრებლის სამკვიდრო მიღებული აქვს როგორც პირველი რიგის კანონით მემკვიდრეს – შვილს. ამგვარი ნათესაური კავშირის შესახებ მითითებულია ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაში, რომლის საფუძველზე მოპასუხის მეუღლემ მოიპოვა საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე. აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში მითითებული ფაქტები პრეიუდიციული ძალის მქონეა და დამატებით მტკიცებას არ საჭიროებს. ამასთან, სარჩელი ხანდაზმულია. მამკვიდრებელი გარდაიცვალა 13.01.1987 წელს. მოპასუხის მეუღლემ სადავო ქონება საკუთრებაში დაირეგისტრირა 13.08.2002 წელს, ხოლო მოპასუხემ 18.09.2002 წელს. ყველა ამ თარიღიდან გასულია ხანდაზმულობის ზოგადი ვადა 10 წელი (სსკ-ის 128-ე მუხლი), რადგან ამ ფაქტების შესახებ მოსარჩელეს იმთავითვე უნდა სცოდნოდა.

5. გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა მოსარ-

ჩელემ, მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და საფუძვლები:

6. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 31.03.2020 წლის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი მამკვიდრებლის სამკვიდრო ქონებაზე მოპასუხის მეუღლის სასარგებლოდ 13.08.2002 წელს გაცემული სამკვიდრო მონაწილეობა მამკვიდრებლის დანაშთი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის მიღების თაობაზე; ბათილად იქნა ცნობილი მოპასუხესა და მის მეუღლეს შორის 18.09.2002 წელს დადებული ჩუქების ხელშეკრულება სადავო უძრავ ნივთზე; სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობილ იქნა მოსარჩელე. გადაწყვეტილება ეფუძნება შემდეგს:

6.1. 08.02.1912 წელს დაბადებული მამკვიდრებლის მშობლები იყვნენ ს. კ-ძე და პ. კ-ძე.

6.2. 13.09.1956 წელს მამკვიდრებელი დაქორწინდა პ. ძ-ძე. ქორწინების რეგისტრაციის შემდგომ ცოლის გვარი არ შეცვლილა და დარჩა კ-ძე. პ. ძ-ისა და მამკვიდრებლის შვილები იყვნენ 23.04.1952 წელს დაბადებული ვ. ძ-ი და 01.04.1954 წელს დაბადებული გ. ძ-ი. მამკვიდრებელი გარდაიცვალა 13.01.1987 წელს. გ. ძ-ი და ვ. ძ-ი გარდაიცვალნენ 1994 წლის მარტში.

6.3. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე წარმოდგენილი დაბადების მონაწილის თანახმად, 15.03.1943 წელს დაბადებული მოპასუხის მეუღლის მშობლები იყვნენ პ. ძ-ი და ვ. ძ-ი. სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 22.07.2019 წლის წერილის თანახმად: „სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს ელექტრონულ მონაცემთა ბაზის თანახმად, 06.04.1943წ. ზუგდიდი რუხის ს/საბჭოს მიერ რეგისტრირებულია დაბადების აქტის ჩანაწერის №10 შემდეგი მონაცემებით: ბავშვი – გ. ძ-ი, დაბადების თარიღი – 15.03.1943წ., მამა – პ. მ. ძე ძ-ლი, დედა – ვ. ნ. ასული ძ-ლი“.

6.4. 13.08.2002 წელს მამკვიდრებლის ქონებაზე სამკვიდრო მონაწილეობა მიღებული აქვს მოპასუხის მეუღლეს. მოპასუხის მეუღლის განცხადების საფუძველზე ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 08.08.2001 წლის გადაწყვეტილებით (საქმე №2/286) უძრავი ნივთი ცნობილია მამკვიდრებლის საკუთრებად. იმავე გადაწყვეტილებით მოპასუხის მეუღლეს გაუგრძელდა სამკვიდროს მიღების ვადა. სასამართლოს გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში, იგი აღსრულებულია. მის საფუძველზე გაცემულია სამკვიდრო მონაწილეობა

მოპასუხის მეუღლის, როგორც პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრის (შვილის) სასარგებლოდ სამკვიდრო ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილზე. შესაბამისად, მოპასუხის მეუღლე სამკვიდრო მონაწილის საფუძველზე დარეგისტრირდა მთელი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის მესაკუთრედ.

6.5. მოპასუხის მეუღლემ საკუთრებაში არსებული ქონება 18.09.2002 წელს აჩუქა თავის მეუღლეს – მოპასუხეს. მოპასუხე დარეგისტრირდა ახალ მესაკუთრედ. მოპასუხის მეუღლე გარდაიცვალა 12.12.2008 წელს.

6.6. 13.03.2019 წლის სამკვიდრო მონაწილის თანახმად, ნ. კ-ამ, როგორც მამკვიდრებლის მეორე რიგის კანონისმიერი მემკვიდრის – ძმისშვილის (მოსარჩელის) „მინდობილმა პირმა“, „მინდობის“ სახელით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით (შემდეგში სსკ) დადგენილი წესით, სრულად მიიღო 13.01.1987 წელს გარდაცვლილი მამიდის – მამკვიდრებლის სამკვიდრო. სამკვიდრო ქონება შეადგენდა უძრავი ნივთის $\frac{1}{2}$ წილს.

6.7. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან ირკვევა, რომ სამკვიდრო ქონება ირიცხებოდა მამკვიდრებლის სახელზე, რომელიც იყო მოსარჩელის მამიდა. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით (დაბადების მონაწილბითა და 13.03.2019 წლის სამკვიდრო მონაწილბით) ირკვევა, რომ მამკვიდრებელს ჰყავდა მხოლოდ ორი შვილი – ან გარდაცვლილი – გ. და ვ. ძ-ები. მოპასუხის მეუღლე იყო ვ. ნ. ასული ძ-ის შვილი და არა მამკვიდრებლის შვილი. 15.03.1943 წელს დაბადებული მოპასუხის მეუღლის მშობლები იყვნენ პ. ძ-ი და ვ. ძ-ი. ამდენად, იგი იყო პ. ძ-ის შვილი პირველი ქორწინებიდან. ამის შემდეგ კი პ. ძ-ი უკვე მეორედ, 13.09.1956 წელს დაქორწინდა მამკვიდრებელზე. ამასთან, ქორწინების რეგისტრაციის შემდგომ ცოლის გვარი არ შეცვლილა და დარჩა – კ-ძე. შესაბამისად, მოპასუხის მეუღლე ვერ იქნებოდა მამკვიდრებლის კანონისმიერი მემკვიდრე.

6.8. მართალია, კანონიერ ძალაში შესული გადანაწევტილების საფუძველზე მოპასუხის მეუღლეს გაუგრძელდა მამკვიდრებლის სამკვიდროს მიღების ვადა, შემდგომ კი გაიცა სამკვიდრო მონაწილე მოპასუხის მეუღლის, როგორც მამკვიდრებლის პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრის – შვილის სასარგებლოდ მამკვიდრებლის დანაშთი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილზე, თუმცა აღნიშნულ გადანაწევტილებას მოცემული დავის გადანაწევტისას ვერ ექნება პრეიუდიციული მნიშვნელობა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში სსსკ) 106-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის მოთხოვნიდან გამომდინარე, პრეიუდიციულად დადგენილია ფაქტები, რომლებიც დადგენილია კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადანაწევტილებით, მხოლოდ ერთი აუცილებელი პირობით – თუ სხვა სა-

მოქალაქო საქმის განხილვაში იგივე პირები, ე.ი. იგივე მოსარჩელე, იგივე მოპასუხე ან იგივე მესამე პირი დამოუკიდებელი მოთხოვნით მონაწილეობს. იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხის მეუღლის მიერ წარდგენილი განცხადება არ განხილულა სასარჩელო წარმოების წესით (განცხადება განხილულია უდავო სამართალწარმოების წესით და მისი განხილვის თაობაზე ინფორმირებული არ ყოფილა კანონისმიერი მემკვიდრე), ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 08.08.2001 წლის გადაწყვეტილებას ვერ ექნება პრეიუდიციული ძალა და ამ გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები საფუძვლად ვერ დაედება მოცემული დავის გადაწყვეტას (იხ. სუსგ №ას-911-869-2013, 24.01.2014წ.).

6.9. ვინაიდან მოპასუხის მეუღლე არ იყო მამკვიდრებლის პირველი რიგის მემკვიდრე, არსებობს მის სასარგებლოდ გაცემული სამკვიდრო მონაწილის ბათილად ცნობისა და ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველები (სსკ-ის 54-ე მუხლი).

6.10. დადგენილია, რომ მოპასუხის მეუღლემ საკუთრებაში არსებული ქონება 18.09.2002 წელს აჩუქა მოპასუხეს. მჩუქებელი და დასაჩუქრებული იყვნენ ცოლ-ქმარი. დასაჩუქრებულისთვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო ის გარემოება, რომ მისი მეუღლე არ იყო მამკვიდრებლის შვილი, შესაბამისად, დადასტურებულად უნდა ჩაითვალოს, მოპასუხემ იცოდა, სადავო უძრავ ნივთზე მჩუქებელს საკუთრების უფლება არ ჰქონდა მოპოვებული კანონით დადგენილი წესით და ქონებაზე მისი საკუთრების თაობაზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერი არასწორი იყო. ასეთ ვითარებაში გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება ადასტურებს ამ გარიგების მოჩვენებითობას და მხარეთა მიზანს, შემძენის კეთილსინდისიერებაზე მითითებით, თავიდან აეცილებინათ სადავო უძრავი ნივთის კანონისმიერი მემკვიდრისათვის გადაცემა. ამ გარემოების გათვალისწინებით, პალატამ დაადგინა, რომ გარიგება მოჩვენებითია და, სსკ-ის 56-ე მუხლის შესაბამისად, ბათილია.

6.11. სასამართლომ იხელმძღვანელა სსკ-ის 1306-ე, 1336-ე, 1337-ე, 1421-ე მუხლებით და მიუთითა, რომ მამკვიდრებელს არ დაუტოვებია ანდერძი, ამასთან, არ დარჩა პირველი რიგის მემკვიდრე, რის გამოც სამკვიდრო მონაწილეობა სრული მოცულობით – სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივებითა და პასივებით გაიცა მეორე რიგის მემკვიდრის, მისი ძმისშვილის, მოსარჩელის სახელზე. ამრიგად, არსებობს სადავო უძრავი ნივთის მის სახელზე აღრიცხვის საფუძველი.

საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა:

7. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე საკასაციო

საჩივარი წარადგინა მოპასუხემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით – სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

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 უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

9. 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.

10. დადგენილია და საკასაციო საჩივრით დასაშვები, დასაბუთებული პრეტენზია წამოყენებული არ არის, რომ:

10.1. მამკვიდრებელი და პ. ძ-ი დაქორწინდნენ 13.09.1956 წელს, შეეძინათ ორი შვილი – 23.04.1952 წელს დაბადებული ვ. ძ-ი და 01.04.1954 წელს დაბადებული გ. ძ-ი. მამკვიდრებლის მეუღლე და შვილები გარდაცვლილები არიან.

10.2. მამკვიდრებელი გარდაიცვალა 13.01.1987 წელს.

10.3. მოპასუხის მეუღლის განცხადების საფუძველზე ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 08.08.2001 წლის გადაწყვეტილებით (საქმე №2/286) უძრავი ნივთი ცნობილ იქნა მამკვიდრებლის საკუთრებად. იმავე გადაწყვეტილებით მოპასუხის მეუღლეს გაუგრძელდა სამკვიდროს მიღების ვადა. სასამართლოს გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

10.4. 13.08.2002 წელს გაიცა სამკვიდრო მოწმობა მოპასუხის მეუღლის, როგორც პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრის (შვილის) სასარგებლოდ სამკვიდრო ქონების ½ ნაწილზე. სამკვიდროს მეორე ნახევარზე პრეტენზია არ განუცხადებია. მოპასუხის მეუღლე სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე დარეგისტრირდა უძრავი ნივთის ½ ნაწილის მესაკუთრედ.

10.5. მოპასუხის მეუღლემ საკუთრებაში არსებული ქონება (უძ-

რავი ნივთის $\frac{1}{2}$ ნაწილი) 18.09.2002 წელს აჩუქა მოპასუხეს. მოპასუხე დარეგისტრირდა ამ ქონების ახალ მესაკუთრედ.

10.6. მოპასუხე სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია 18.09.2002 წლიდან და ამ დროიდან დღემდე ფლობს მას – როგორც საკუთარს.

10.7. მოპასუხის მეუღლე იყო ვ. ძ-ის შვილი და არა მამკვიდრებლის – ვ. კ-ძის შვილი, ანუ მოპასუხის მეუღლე იყო პ. ძ-ის (მამკვიდრებლის მეუღლე) შვილი პირველი ქორწინებიდან.

10.8. მოსარჩელე არის მამკვიდრებლის მეორე რიგის კანონის-მიერი მემკვიდრე – ძმისშვილი.

10.9. 13.03.2019 წლის სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, მოსარჩელემ წარმოადგენლის მეშვეობით სრულად მიიღო 13.01.1987 წელს გარდაცვლილი მამიდის – მამკვიდრებლის სამკვიდრო. სამკვიდრო ქონება შეადგენდა უძრავი ნივთის დარჩენილ $\frac{1}{2}$ წილს.

11. წინამდებარე საკასაციო საჩივრის ფარგლებში სასამართლოს მსჯელობის საგანია მოსარჩელის, როგორც მამკვიდრებლის მეორე რიგის კანონისმიერი მემკვიდრის, უძრავი ნივთის მოპასუხის სახელზე რიცხული $\frac{1}{2}$ ნაწილის მესაკუთრედ ცნობის კანონიერება.

12. საკუთრების უფლება წარმოადგენს თანამედროვე დემოკრატიული საზოგადოების განვითარების საყრდენს (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის №2/3/522,553 გადაწყვეტილება საქმეზე „სპს „გრინა ამორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-31). საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალაღიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).

13. იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც

შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-33).

14. საკუთრების უფლების შეძენისას, სამართლის უმთავრესი მიზანი საკუთრების უფლების უზრუნველყოფა და სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოების დაცვაა, თუმცა ზოგიერთ შემთხვევაში, ორივე მათგანის ერთდროულად მიღწევა შეუძლებელია. ხშირად ერთი მიიღწევა მეორის ხარჯზე (ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ხანდაზმულობით შეძენისა და კეთილსინდისიერი შეძენის ურთიერთმიმართება, კერძო სამართლის მიმოხილვა, №3-4, 2021-2022, 49). კონფლიქტური მდგომარეობის არსებობისას, სამართალს არ შეუძლია, უარი თქვას მის მოწესრიგებაზე (კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009წ., გვ.3). აღნიშნულის გათვალისწინებით, სამართალი განსაზღვრავს ხანდაზმულობით საკუთრების შეძენის წესს.

15. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ მოპასუხის მეუღლე, რომელიც, 13.08.2002 წლის სამკვიდრო მონუმბის საფუძველზე, როგორც მამკვიდრებლის პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრე (შვილი), დარეგისტრირდა მამკვიდრებლის დანაშთი უძრავი ნივთის (სამკვიდრო ქონების) ნახევრის მესაკუთრედ, იყო არა მამკვიდრებლის შვილი, არამედ მამკვიდრებლის მეუღლის შვილი პირველი ქორწინებიდან. აღნიშნულ გარემოებაზე დაყრდნობით სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოპასუხის მეუღლე ვერ იქნებოდა მამკვიდრებლის კანონისმიერი მემკვიდრე.

16. კასატორი არ ეთანხმება სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ მოსარჩელის ცნობის შესახებ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას. მისი მითითებით, სააპელაციო პალატამ არ შეაფასა ის გარემოება, რომ მოპასუხე სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 18.09.2002 წლიდან და დღემდე უწყვეტად ფლობს მას როგორც საკუთარს, შესაბამისად, მას სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება შეძენილი აქვს ხანდაზმულობით.

17. სსკ-ის 167-ე მუხლი ადგენს შემდეგ ქცევის წესს:

თუ პირი საჯარო რეესტრში შეტანილია მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ისე, რომ არ შეუძენია საკუთრების უფლება მათზე, იგი მოიპოვებს ამ საკუთრების უფლებას, თუკი რეგისტრაცია არსებობდა თხუთმეტი წლის განმავლობაში და ამ

ხნის მანძილზე პირი ფლობდა მათ, როგორც საკუთარს. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარეობს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ხანდაზმულობით შეძენისთვის ერთდროულად უნდა იყოს განხორციელებული ამ მუხლით განსაზღვრული შედეგის განმაპირობებელი ყველა ფაქტობრივი გარემოება: ა) საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია; ბ) რეგისტრაციის არსებობა თხუთმეტი წლის განმავლობაში და გ) უძრავი ნივთის, როგორც საკუთარის, უწყვეტად ფლობა. თუნდაც ერთ-ერთი ელემენტის არარსებობა გამოიწვიოს აღნიშნული ნორმის გამოყენების შესაძლებლობას.

18. შეძენითი ხანდაზმულობის ინსტიტუტის არსი გულისხმობს, რომ კანონით დადგენილ პირობებში, ნივთზე განხორციელებული ფაქტობრივი ბატონობა განსაზღვრული დროის შემდეგ, მასზე საკუთრების უფლებას წარმოშობს (ქოჩაშვილი ქ., მფლობელობა და საკუთრება – ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, გამომცემლობა „ბონა კაუზა“, თბილისი, 2013წ., გვ. 144). საკუთრების უფლება წარმოიშობა იმიტომაც, რომ ამ უფლების შესაბამისი ფაქტობრივი მდგომარეობა დიდი ხნის მანძილზე იყო დაცული (ზარანდია თ., სახელმეკრულებო ვალდებულების შესრულების ადგილი და ვადები, იურიდიულ მეცნიერებათა კანდიდატის სამეცნიერო ხარისხის მოსაპოვებლად შესრულებული ნაშრომი, თბილისი, 2002წ., გვ. 45). საკუთრების შეძენის ეს ორიგინალური გზა იმ ფაქტის აღიარებაა, რომ არ შეიძლება ნივთზე უფლება უსასრულოდ გაურკვეველ (მერყევ) მდგომარეობაში იმყოფებოდეს (ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 2003წ., გვ. 171). მესაკუთრის საკუთრების უფლებას დაბრკოლება ექმნება არა უფლების განუხორციელებლობის ან მისი უფლების განხორციელების ვადის ამოწურვის გამო, არამედ იმ მფლობელის საკუთრების უფლების ცნობით, რომელიც მის უფლებას ჩაენაცვლა (ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, 2019წ., გვ. 220).

19. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოპასუხის მეუღლემ საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ნივთი აჩუქა მოპასუხეს. ეს უკანასკნელი სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 18.09.2002 წლიდან. მოსარჩელემ პრეტენზია განაცხადა უშუალოდ სარჩელით (იქამდე საჯარო რეესტრის ჩანაწერის რაიმე ფორმით შედავების დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის), რომელიც აღძრა 12.04.2019 წელს. ამრიგად, სარჩელის აღძვრამდე, მოპასუხე სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო 15 წელზე მეტი დროის განმავლობაში და

ფლობდა მას. რაც შეეხება მფლობელობის უწყვეტობას, მოსარჩელემ სარწმუნო მტკიცებულებების წარდგენის გზით ვერ გააბათილა მოპასუხის მითითება, რომ იგი ამ დროის განმავლობაში ფლობდა სადავო უძრავ ნივთს, როგორც საკუთარს. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ სსკ-ის 167-ე მუხლი მოქმედებს რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრის სასარგებლოდ. შესაბამისად, მონინააღმდეგე მხარემ უნდა გააბათილოს მფლობელობითი ხანდაზმულობის შემადგენლობის ნიშნები. რეესტრში რეგისტრირებულ მესაკუთრეს არ ევალება ნივთის ფლობის უწყვეტობის ვარაუდის დამტკიცება სსკ-ის 166-ე (თუ პირი ნივთს ფლობდა დროის გარკვეული მონაკვეთის დასაწყისში და ბოლოს, ივარაუდება, რომ იგი ფლობდა ამ ნივთს დროის შუა პერიოდშიც) მუხლის მიხედვით (თოთლაძე ლ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი II, ჭანტურია(რედ.), 2018, მუხ. 167, ველი 7). მოსარჩელემ ვერც იმ გარემოების გაბათილება შეძლო, რომ მოპასუხე სადავო უძრავ ნივთს ფლობდა, მოიაზრებდა საკუთრად (შდრ. ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, 2019წ., გვ. 167). საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს სარჩელში თავად მოსარჩელის მითითებაზე, რომ სადავო უძრავ ნივთში მცხოვრები პირები მას ქირას არასოდეს უხდიდნენ.

20. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არსებობს სსკ-ის 167-ე მუხლით გათვალისწინებული შედეგის განმაპირობებელი ყველა ფაქტობრივი გარემოება და მოპასუხემ სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება შეიძინა ხანდაზმულობით.

21. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სსკ-ის 167-ე მუხლით უძრავი ნივთის ხანდაზმულობით შეძენის წინაპირობას არ წარმოადგენს მფლობელის კეთილსინდისიერება. უძრავი ნივთი ხანდაზმულობით შეიძლება შეიძინოს არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმაც, რადგან ამ შემთხვევაში არსებითია თვით საჯარო რეესტრის მონაცემები და არა იმდენად პირის სუბიექტური დამოკიდებულება შეძენის ნამდვილობის მიმართ. რეგისტრაციის ფაქტი აბათილებს არაკეთილსინდისიერ ნებას (ქოჩაშვილი ქ., მფლობელობა და საკუთრება – ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, გამომცემლობა „ბონა კაუზა“, თბილისი, 2013წ., გვ. 145; ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 2003წ., გვ. 177). სხვაგვარად რომ ვთქვათ, რეგისტრაცია ცვლის კეთილსინდისიერებას (ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ხანდაზმულობით შეძენისა და კეთილსინდისიერი შეძენის ურთიერთმიმართება, კერძო სამართლის მიმოხილვა, №3-4, 2021-2022, 51). ამრიგად, სადავო უძრავი ნივთის

ფლობის სამართლებრივი საფუძვლებისადმი მოპასუხის დამოკიდებულება სსკ-ის 167-ე მუხლით განსაზღვრულ შედეგს ვერ გამოიწვევს.

22. მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა ექვემდებარება საქართველოს კანონმდებლობით მოწესრიგებას და უცხო ქვეყნის საკანონმდებლო რეგულაციას, თუ პრაქტიკას მოცემულ საქმეზე პირდაპირი მოქმედება ვერ ექნება, თუმცა, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ საქართველოსათვის, როგორც რომანულ-გერმანული სამართლებრივი სისტემის ქვეყნისათვის, ყურადსაღებია განსახილველ სადავო საკითხზე გერმანიის საკანონმდებლო და პრაქტიკული მიდგომა (იხ: ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, თბილისი, 2005, გვ.256-275).

23. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §900 განამტკიცებს შეძენითი ხანდაზმულობის ინსტიტუტს, რომლის თანახმად, პირი, რომელიც საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრირებულია, როგორც მესაკუთრე ისე, რომ მას არ შეუძენია საკუთრების უფლება, იძენს საკუთრების უფლებას, თუ რეგისტრაცია არსებობდა 30 წლის განმავლობაში და იგი ამ ვადის განმავლობაში მინის ნაკვეთს ფლობდა, როგორც საკუთარს (იხ: იან კროპჰოლერი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადაამუშავებული გამოცემა, თბილისი, 2014წ. §900).

24. შესაბამისად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ხანდაზმულობით შეძენისათვის გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი ადგენს ისეთ წინაპირობებს, როგორიცაა: ა) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია; ბ) ქონების ფლობა, როგორც საკუთარის; გ) ხანგრძლივობა (მფლობელობა არანაკლებ კოდექსით განსაზღვრული ვადისა). რაც შეეხება მტკიცების ტვირთს, იგი აწევს იმ მხარეს, ვინც ჩანაწერს სადავოდ ხდის, ანუ მან უნდა დაამტკიცოს შეძენითი/მფლობელობითი ხანდაზმულობის გამომრიცხველი გარემოებები (Bassenge, in Palandt BGB Komm, 72. Ауфл., 2013, §900, Rn. 3, 4).

25. სსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო საქმეზე გადანყვეტილებას თვითონ მიიღებს, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადანყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სამართლოში დაბრუნების საფუძვლები. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ, განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობს საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი, ვინაიდან საჭირო არაა მტკიცებულებათა დამატებით გამოკვლევა, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია, თვითონ მიიღოს გადანყვეტილება საქმეზე, კერძოდ,

პალატას მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 31.03.2020 წლის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

26. განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის, 300 ლარის, გადახდა, რომლის გადახდისაგან საკასაციო საჩივარზე გათავისუფლებული იყო კასატორი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სსსკ-ის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა ნ ე ჯ ი ტ ა:

1. ე. ჭ-იას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 31.03.2020 წლის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. ს. ჯ-იას (კ. კ-ძის უფლებამონაცვლე) სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
4. ს. ჯ-იას (კ. კ-ძის უფლებამონაცვლე) სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 300 ლარის ოდენობით.
5. გაუქმდეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 05.04.2019 წლის განჩინებით (საქმე №020217719002931695 (2/უზ-4-19)) გამოყენებული სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და მოეხსნას ყადაღა ე. ჭ-იას თანასაკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ. ზუგდიდი,, №4-სი, ს/კ: ... (ნაკვეთის წინა ნომერი ...) (მთელი ქონების ½ ნაწილი).
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**ნიკიტის მფლობელობის შეწყვეტა მისაკუთრის
პრეტენზიის გამო**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმწიფო**

№ას-709-2022

30 სექტემბერი, 2022 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ე. გასიტაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. ბაქაქუჩი,
მ. ერემაძე**

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნიკიტის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს (შემდეგში: მოსარჩელე, ქონების სააგენტო ან კასატორი) სარჩელი ო. ი-ვის (შემდეგში: მოპასუხე, არამართლზომიერი მფლობელი ან აპელანტი) უკანონო მფლობელობიდან სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, ... (...), საკადასტრო კოდით ... (შენიშვნა-ნაგებობა №1/1-ის 43.50 კვ.მ და შენობა-ნაგებობა 2/1-ის 59.03 კვ.მ) გამოთხოვისა და სახელმწიფოსათვის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემის შესახებ დაკმაყოფილდა.

2. საქალაქო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებებზე მიიჩნია:

2.1. უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, ... (...), საკადასტრო კოდით ... სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენს, დაზუსტებული ფართობი 530 კვ.მ-ს შეადგენს, შენობა-დანგებობების ჩამონათვალი №1 საერთო ფართობი 84.08 კვ.მ-ია, №2 საერთო ფართობი 212.72 კვ.მ;

2.2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეგისტრის სააგენტოს საინფორმაციო-სამისამართო ბიუროს მიერ 2020 წლის 7 სექტემბერს გაცემული ცნობის თანახმად, მოპასუხე სანერგემეურნეობის დასახლებაში რეგისტრირებულია 2004 წლის 22 სექტემბერს;

2.3. სს „თ-ის“ 2020 წლის 7 სექტემბრის წერილის მიხედვით კომპანიის მონაცემთა ბაზაში №4285561 სააბონენტო ბარათზე აბონენტად მითითებულია მოპასუხე, მისამართი: ქ. თბილისი, ...;

2.4. შემოსავლების სამსახურის 2020 წლის 27 აგვისტოს წერი-

ლის მიხედვით, მოპასუხის მიერ 2010 წლის 1 იანვრიდან 2020 წლის 31 ივლისის ჩათვლით მიღებული დასაბეგრი შემოსავლის შესახებ ინფორმაცია არ ფიქსირდება; ამავე წერილით ირკვევა, რომ 2020 წლის 27 აგვისტოს მდგომარეობით მოპასუხე, როგორც გადასახადის გადამხდელი ფიზიკური პირი, არ არის რეგისტრირებული;

3. საქალაქო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე შემდეგი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები დაადგინა:

3.1. სადავო უძრავი ქონების (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების 2.1 ქვეპუნქტი) ნაწილით (შენობა-ნაგებობა №1/1-ის 43.50 კვ.მ და შენობა-ნაგებობა 2/1-ის 59.03 კვ.მ) არამართლზომიერად სარგებლობს და სამეწარმეო საქმიანობისათვის იყენებს მოპასუხე. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 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 საფუძველზე „თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს“, ხოლო მე-3 ნაწილის მიხედვით „საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით“;

3.2. საქალაქო სასამართლომ დააკვნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში საქმეში არ არის წარდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მოპასუხის მიერ სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტს, ხოლო, თავის მხრივ, მოსარჩელემ, შეძლო კუთვნილი მტკიცებების ტვირთის დაძლევა, რაც სარჩელის დაკმაყოფილებას დაედო საფუძვლად, საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლზე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 160-ე-162-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 312-ე მუხლებზე დაყრდნობით;

3.3. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი იცავს საკუთრების უფლებას – ყველა ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს უფლება, დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით. არავის შეიძლება წაერთავს ქონება იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვს და იმ პირობით, რაც გათვალისწინებულია კა-

ნონით და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეზე „სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ“ განმარტა, რომ „აღნიშნული დებულება მოიცავს სამ განსხვავებულ ნორმას: პირველი ნორმა, რომელიც მუხლის პირველ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული, არის საერთო ხასიათის და იცავს საკუთრებით დაუბრკოლებლად სარგებლობის უფლებას. მეორე ნორმა, რომელსაც მუხლის მეორე წინადადება ეხება, ითვალისწინებს საკუთრების ჩამორთმევის უფლებას და ამას უკავშირებს კონკრეტულ გარემოებებს. მესამე ნორმა, რომელიც მოცემულია მუხლის მეორე ნაწილში, აცხადებს, რომ სახელმწიფოებს შეუძლიათ აკონტროლონ საკუთრებით სარგებლობის უფლება საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე“. საქმეში „მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ“ ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“ (იხ. მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხადის №6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი);

3.4. სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად „მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას“. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ მითითებული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება. საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი. კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოპოვას. არ შეიძლება პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად ვერ სარგებლობდეს მისით;

3.5. სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი მესაკუთრეს უფლებას ანიჭებს, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის

ფლობის უფლება. უკანონო მფლობელობიდან გამომდინარე ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა, ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ვინდუკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირის არამართლზომიერ მფლობელობაში;

3.6. სსკ-ის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმიცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა“. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლების ჩანაწერი გაუქმებული არ არის. სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად „მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას“;

3.7. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ სსსკ-ის 102-ე მუხლის (იხ. 3.1 ქვეპუნქტი) საფუძველზე მოსარჩელის ვალდებულებაა, საჯარო რეესტრის ამონაწერზე დაყრდნობით დაამტკიცოს სადავო ნივთზე საკუთრების უფლების არსებობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში დადასტურებულია, ასევე – ნივთის მოპასუხის მიერ ფლობის ფაქტი, თავის მხრივ, ამ უკანასკნელმა თავისი შესაგებელი შეიძლება დააფუძნოს როგორც ფლობის მართლზომიერებას, ისე- საკუთრების უფლებას, რაც მისი მტკიცების ტვირთს განეკუთვნება. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ წარუდგენია იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ აქვს სხვისი ნივთის ფლობის ნამდვილი უფლება. მოპასუხის მტკიცება, რომ ის სადავო უძრავი ქონების მისამართზეა რეგისტრირებული და ფაქტობრივად იქ ცხოვრობს, ამასთან სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია, ასევე ირიცხება სს „თ-ის“ აბონენტად, არ წარმოადგენს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს. საჯარო რეესტრის მონაცემებით სახელმწიფოს საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე წარმოშობილია. დღე-

ვანდელი მდგომარეობით არ არსებობს მხარეთა შორის არანაირი სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რის საფუძველზეც მოპასუხეს ექნებოდა უძრავი ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, მოპასუხე არ წარმოადგენს სსკ-ის 160-ე-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს – მართლზომიერ მფლობელს. ასევე, არ არსებობს არც კანონისმიერი ბოჭვის საფუძველი, ამდენად მოსარჩელე უფლებამოსილია, განახორციელოს მის საკუთრებად რიცხულ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოპასუხის (სადავო ნივთის მფლობელის) სააპელაციო საჩივარი, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, ქონების სააგენტოს სარჩელი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან სადავო უძრავი ქონების გამოთხოვისა და თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

5. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებიც წინამდებარე გადაწყვეტილების 2.1-2.3 ქვეპუნქტებშია ასახული და განმარტა, რომ მოცემულ საქმეზე შესაფასებელია აპელანტის მხრიდან სადავო ქონების ფლობის მართლზომიერება, რის გამოც სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, განმარტოს სათანადო საცხოვრებლის უფლების რაობა და მიუთითებს, რომ ხსენებული კონსტიტუციური უფლება – პრინციპი გარანტირებულია სხვადასხვა საერთაშორისო აქტში. მათ შორისაა როგორც საერთაშორისო ხელშეკრულებები და შეთანხმებები, ასევე – პოლიტიკური და პროგრამული დოკუმენტები;

5.1. სამართლებრივ აქტებში სათანადო საცხოვრებლის უფლება უმეტესად განცალკევებულად არ არის გამოყოფილი და ცხოვრების სათანადო დონის უფლებაში მის კომპონენტად იკითხება. საცხოვრებლის უფლების ნაწილში აღსანიშნავია ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია, რომლის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტი მიუთითებს: „ყოველ ადამიანს აქვს უფლება, ჰქონდეს ცხოვრების ისეთი დონე (საკვების, ტანსაცმლის, ბინის, სამედიცინო მოვლისა და საჭირო სოციალური მომსახურების ჩათვლით), რომელიც აუცილებელია თავად მისი და მისი ოჯახის ჯანმრთელობისა და კეთილდღეობის შესანარჩუნებლად და უფლება, უზრუნველყოფილი იყოს უმუშევრობის, ავადმყოფობის, შეზღუდული შესაძლებლობის, ქვრივობის, მოხუცებულობის ან მისგან დამოუკიდებელ გარემოებათა გამო არსებობის საშუალებათა დაკარ-

გვის სხვა შემთხვევაში“. საცხოვრებლის უფლებასთან მიმართებით ფუძემდებლური ხელშეკრულებაა გაეროს ეკონომიკური, სოციალური და კულტურული უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტი, რომლის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტი მიუთითებს ცხოვრების სათანადო დონის უფლებაზე და მის ერთ-ერთ კომპონენტად განსაზღვრავს საცხოვრებლის უფლებას, პაქტის მონაწილე სახელმწიფოები ამ უფლების უზრუნველსაყოფად მიიღებენ შესაბამის ზომებს, აღიარებენ რა, ამ მხრივ, თავისუფალ თანხმობაზე დაფუძნებული საერთაშორისო თანამშრომლობის დიდ მნიშვნელობას. მისით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას მონიტორინგს უწევს ეკონომიკური, სოციალური და კულტურული უფლებების კომიტეტი, რომელმაც საცხოვრებლის უფლებასთან დაკავშირებით რამდენიმე ზოგადი კომენტარი მიიღო;

5.2. ევროპის საბჭოს ევროპის სოციალური ქარტიის (განახლებული რედაქცია) 31-ე მუხლით განერილია სახელმწიფოს ვალდებულება, ხელი შეუწყოს საცხოვრებელი ადგილის ადეკვატური სტანდარტის ხელმისაწვდომობას; თავიდან აიცილოს და შეამციროს უსახლკარობა ეტაპობრივად, საბოლოოდ აღმოფხვრის მიზნით; შექმნას საცხოვრებელზე ფასის ხელმისაწვდომობა მათთვის, ვისაც სათანადო სახსრები არ გააჩნიათ. სოციალური უფლებების ევროპული კომიტეტი, როგორც ქარტიის მონიტორინგის დაწესებულება, იღებს გადაწყვეტილებებს და დასკვნებს აღნიშნული ვალდებულებების სახელმწიფოების მიერ შესრულების ნაწილში. ევროკავშირის კანონმდებლობასთან მიმართებით აღსანიშნავია ასევე ევროპის კავშირის ფუნდამენტური უფლებების ქარტია. იგი პირდაპირ არ მიუთითებს სათანადო საცხოვრებლის უფლების შესახებ, თუმცა მისი 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილი „საცხოვრებლის მიმართულებით დახმარების“ ცნებაზე საუბრობს, კერძოდ, დოკუმენტი მიუთითებს, რომ „სოციალური გათიშულობისა და სიღარიბის წინააღმდეგ საბრძოლველად კავშირი აღიარებს და იცავს უფლებას სოციალური და საცხოვრებლით დახმარების შესახებ. საცხოვრებლის უფლებასთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია გაეროს კონვენცია „ლტოლვილთა სტატუსის შესახებ“, რომლის 21-ე-22-ე მუხლებში მითითებულია, რომ „იმდენად, რამდენადაც დაბინავება კანონმდებლობით რეგულირდება ან საჯარო ხელისუფლების კონტროლს ექვემდებარება, ხელშემკვრელი სახელმწიფოები თავიანთ ტერიტორიაზე კანონიერად მცხოვრებ ლტოლვილებს უქმნიან მაქსიმალურად ხელსაყრელ გარემოს, ყოველ შემთხვევაში იმაზე არანაკლებს, ვიდრე მსგავს პირობებში ჩვეულებრივ სარგებლობენ უცხოელები“. ზემოხსენებული ეკონომიკურ, სოციალურ და კულტურულ უფლებათა კომიტეტის მიერ შემუშავებული ზო-

გადი კომენტარები სათანადო საცხოვრებლის უფლების დაცვისა და პროგრესული რეალიზების სახელმძღვანელო პრინციპებს აყალიბებს. კომიტეტის ხედვა გამორიცხავს სათანადო საცხოვრებლის უფლების ვიწროდ განმარტებას, რამდენადაც იგი არ უთანაბრდება (თუმცა მოიცავს) თავშესაფრის ქონას; ზოგადი თვალსაზრისით, სათანადო საცხოვრებელი გულისხმობს ნებისმიერ ადგილას „უსაფრთხო, მშვიდობიან და ღირსეულ პირობებში ცხოვრებას“. დამატებით, სათანადო საცხოვრებლის უფლება სისტემურად უნდა განიმარტოს პაქტის პრეამბულაში მითითებულ ძირითად ღირებულებებთან ერთად, როგორებიცაა ადამიანის ღირსება, თანასწორობა, განუყოფლობა;

5.3. პაქტით გათვალისწინებული სათანადო საცხოვრებლის ცნება მოიცავს სახელმწიფოს ვალდებულებას, რომ პირის ან პირთა ჯგუფის საცხოვრებელ ფართზე მფლობელობის ფორმის მიუხედავად (მათ შორის, არაფორმალური დასახლებების, საცხოვრებლისა თუ მიწის დაკავების), უზრუნველყოს იმგვარი პირობები, რომლებიც მათ მისცემს სამართლებრივ ბერკეტებს ძალაღობრივი გასახლების, დევნისა თუ სხვა საშიშროების თავიდან ასაცილებლად. აღნიშნულ კომპონენტში კომიტეტი განსაზღვრავს სახელმწიფოს ვალდებულებას, როგორც საცხოვრებლის მქონე, ასევე იმ პირებთან მიმართებით, რომელთაც არ მიუწვდებათ ხელი ბინაზე და მიუთითებს, რომ სახელმწიფომ უნდა შესთავაზოს ისეთი ღონისძიებები, რომლებიც ხელს შეუწყობს საბინაო ხარჯის შემოსავალთან შესაბამისობას. ეს გულისხმობს, რომ საბინაო ხარჯებმა საფრთხის წინაშე არ უნდა დააყენოს სხვა ძირითადი მოთხოვნების დაკმაყოფილება, ასევე – სახელმწიფომ უნდა დაანესოს სუბსიდიები, დაფინანსების სხვადასხვა სქემა, რომლებიც „სათანადოდ ასახავს საბინაო მოთხოვნებს“. თავის მხრივ, ბაზისური საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით, სათანადო საცხოვრებლის უფლების დაცვა გულისხმობს როგორც მატერიალური, ასევე პროცედურული დაცვითი მექანიზმების არსებობას. ამ მხრივ მნიშვნელოვანია, რომ სახელმწიფოებმა გაითვალისწინონ უფლების დაცვის შემდეგი მინიმალური გარანტიები: დაგეგმილი გამოსახლების ან საცხოვრებლის დემონტაჟის შესახებ სასამართლოს აქტის გასაჩივრების შესაძლებლობა; უკანონო გასახლებისთვის კომპენსაციის მიღების სამართლებრივი მექანიზმების უზრუნველყოფა; მესაკუთრეთა ან მათი მხარდაჭერით უკანონო ქმედებების გასაჩივრების შესაძლებლობა; ბინაზე ხელმისაწვდომის თვალსაზრისით ნებისმიერი სახის დისკრიმინაციაზე დავის წარმოების მექანიზმი; მესაკუთრეთა მიმართ გასაჩივრების შესაძლებლობა, არაჯანსაღი და არასათანადო პირობების გამო;

5.4. აღსანიშნავია ისიც, რომ სოციალური უფლებების ევროპულ-მა კომიტეტმა საქმეში ბოშათა უფლებების ევროპული ცენტრი პორტუგალიის წინააღმდეგ (European Roma Rights Centre (ERRC) v Portugal, Complaint no. 61/2010, Decision on Merits, ECSR (30 June 2011) გაიმეორა მისივე განმარტება, რომ სათანადო საცხოვრებლის ცნება გულისხმობს საცხოვრებელს, რომელიც უსაფრთხოა, როგორც სანიტარული, ასევე ჯანმრთელობის დაცვის კუთხით. აღნიშნული ნიშნავს, რომ ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ისეთი საერთო სიკეთეები, როგორებიცაა: წყალი, ელექტროობა, სანიტარული გაყვანილობა და ნაგვის შესაბამის ადგილას განთავსების შესაძლებლობა. კომიტეტი განსაკუთრებით ყურადღებას ამახვილებს წყლის კომპონენტზე და მიუთითებს, რომ სათანადო საცხოვრებლის უფლება ნიშნავს ახალ წყალზე წვდომას, რომელიც გონივრულ მანძილზე უნდა განთავსდეს. რაც შეეხება სახელმწიფოს მხრიდან სათანადო საცხოვრებლის უფლების ხელშეწყობას, აღნიშნულ საკითხზე მსჯელობას ასახულია ევროპული სასამართლოს არაერთ გადამწყვეტილებაში, რომლის ფარგლებშიც ევროსასამართლო იზიარებს იმ მოსაზრებას, რომ სოციალური უფლებების რეალიზების პროცესში (მათ შორის, კონვენციის მე-8 მუხლის ფარგლებში საცხოვრებლის საკითხების განხილვისას) სახელმწიფოს დისკრეციის ფართო ფარგლები აქვს, თუმცა სასამართლო ხედავს ასევე ამკარა გადაცდომების რისკს;

5.5. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, განსახილველ შემთხვევასთან მიმართებით საინტერესოა, რომ ევროპული სასამართლოს პერსპექტივით, გამოსახლების პროპორციულობის შეფასებისას მნიშვნელოვანია იმის დადგენა, თუ რამდენად კანონიერად დაიკავეს საცხოვრებელი (იხ. Chapman V. The United Kingdom App. no. 27238/95 (ECtHR, 18 January 2001), para. 102), თუმცა ეს არ ნიშნავს, რომ, თუკი კონკრეტული სივრცე უკანონოდ არის დაკავებული, იქ მცხოვრებლების საწინააღმდეგო გადამწყვეტილება უნდა მიიღონ ყველა შემთხვევაში. ევროსასამართლოსთვის განსაკუთრებით მაღალია სტანდარტი, როდესაც საქმეს გავლენა აქვს მოწყვლად ჯგუფებზე, კერძოდ, ევროპულმა სასამართლომ განმარტა, რომ სათანადო საცხოვრებლის უფლების რეალიზების პროცესში განსაკუთრებული სიმძაფრით დგას მოწყვლადი ჯგუფების ინტერესების საკითხი, რომელთა განსაკუთრებული საჭიროებები და მათ წინაშე მდგარი სირთულეები სახელმწიფოს ვალდებულებას განსაზღვრული ხარისხით ამძაფრებს. ამ თვალსაზრისით, განსაკუთრებული ზრუნვის ქვეშ არიან შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირები, ბავშვები, ქალები, უსახლკაროები, იძულებით გადაადგილებული პირები, მიგრანტები, მკვიდრი მოსახლეობა. აღნიშნუ-

ლი ჯგუფების წინაშე მდგარი გამოწვევები სხვადასხვა მასშტაბისაა. ასევე განსხვავებულია მათი მოწყვლადობის განმაპირობებელი ფაქტორებიც. სამართლებრივი თვალსაზრისით, განსაკუთრებით მძაფრია საცხოვრებელი ფართის ფლობის სამართლებრივი უზრუნველყოფის კომპონენტის დაკმაყოფილება უსახლკარო პირებთან მიმართებით, რამდენადაც მათ მიმართ სათანადო პოლიტიკის დაგეგმვა სახელმწიფოს მნიშვნელოვანი ამოცანაა. უსახლკარობის საკითხის ემპირიულ შესწავლას და შემდგომში საპასუხო პოლიტიკისა და პროგრამების დაგეგმვა-შემუშავებას ართულებს ის გარემოება, რომ არ არსებობს უნიფიცირებული მიდგომა უსახლკარობის დეფინიციასთან დაკავშირებით (The Right to Adequate Housing, Fact Sheet No. 21/Rev.1, Geneva, 22 (2014);

5.6. წინამდებარე დავის განხილვის მიზნებისათვის, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ იძულებით გამოსახლებასთან დაკავშირებული სტანდარტების გასააზრებლად მნიშვნელოვანია საცხოვრებელის შინაარსის განსაზღვრა. იძულებითი გამოსახლების სიმწვავეს განაპირობებს თავად საცხოვრებლის კონცეფცია, რაც ამ სივრცის არსებითად მნიშვნელოვან სოციალურ, სამოქალაქო, კულტურულ და პოლიტიკურ განზომილებას გულისხმობს. ევროსასამართლოს ინტერპრეტაციით, საცხოვრებლის ცნებისთვის მთავარი კრიტერიუმია „კონკრეტულ სივრცესთან“ „საკმარისი“ და „განგრძობადი“ კავშირის არსებობა (იხ. Yevgeniy Zakharov V. Russia App. no. 66610/10 (ECtHR, 14 March 2017), para. 30), ასევე, სივრცის საცხოვრებლად მიჩნევისათვის არსებითი კრიტერიუმია კონკრეტულ სივრცეში პერმანენტულად ცხოვრების ფაქტი (იხ. Ivana Roagna, Protecting the Right to Respect for Private and Family Life under the European Convention on Human Rights, Council of Europe human rights handbooks, Council of Europe, Strasbourg, 93 (2012).). აღნიშნული კომპონენტები გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც სადავო კონკრეტული სივრცის კანონიერად დაკავების საკითხი, თუმცა იმის დადგენა, თუ რამდენად კანონიერად მოხდა საცხოვრებელი სივრცის დაკავება, მნიშვნელოვანია (მაგრამ არა გადამწყვეტი) იძულებითი გამოსახლების პროპორციულობის შეფასებისას;

5.7. სოციალური უფლებების შესახებ ევროპული კომიტეტის განმარტებით, გამოსახლების ლეგიტიმური საფუძველი შესაძლებელია იყოს შესაბამისი ადგილის უკანონო დაკავება, თუმცა, ევროპული კომიტეტის ხედვით, სივრცის უკანონოდ დაკავების შეფასება არ უნდა ეფუძნებოდეს გაუმართლებლად ფართო კრიტერიუმს, ევროპული სასამართლოს პერსპექტივით, ეროვნულ სასამართლოს მხედველობაში უნდა მიეღო კონკრეტულ სივრცეში შე-

საბამისი პირების სათანადოდ ხანგრძლივი პერიოდით ცხოვრების ფაქტი (Bagdonavicius and Others v. Russia App. no. 19841/06 (ECtHR, 11 September 2016);

5.8. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა გაეროს ეკონომიკურ, სოციალურ და კულტურულ უფლებათა კომიტეტის 1991 წლის მე-6 სესიის ზოგადი კომენტარები №4-ში მოყვანილ განმარტებებზეც, რომელთა მიხედვითაც, საცხოვრებლის უფლება არ უნდა იქნეს განხილული ვინრო ან შეზღუდული გაგებით, რაც მას მაგალითად თავშესაფრით უზრუნველყოფასთან გაათანაბრებდა, რაც მავანისათვის მხოლოდ ჭერის ქონას ნიშნავს. იგი განხილულ უნდა იქნეს როგორც ნებისმიერ ადგილას უსაფრთხო, მშვიდობიან და ღირსეულ პირობებში ცხოვრების უფლება. ხსენებული კომენტარის მე-8 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უკანონო საცხოვრებელი ფართიდან პირების გამოსახლება აკრძალულია და მიუხედავად საცხოვრებელი ფართის უკანონო ფლობისა, ყველა ადამიანი უნდა იყოს უზრუნველყოფილი და დაცული გარკვეული ხარისხის პირობებით, რომლებიც მას იცავს ძალადობრივი გამოსახლების დევნისა და სხვა საშიშროებებისაგან სახელმწიფო თუ სხვა პირების მოსალოდნელი შესაძლო თუ რეალური ზემოქმედებისაგან. გაეროს ეკონომიკურ, სოციალურ და კულტურულ უფლებათა კომიტეტის 1997 წლის 16 სესიის ზოგადი კომენტარი №7-ის პირველი პუნქტით მიღებულია დასკვნა, რომ იძულებითი გამოსახლება არ შეესაბამება პაქტის მოთხოვნებს, თუმცა ამავე კომენტარის მეორე პუნქტი აკეთებს დათქმას, რომ, იმ შემთხვევებში, როდესაც გამოსახლება გარდაუვალია, სახელმწიფოებმა (მთავრობებმა) უნდა უზრუნველყონ სათანადო ალტერნატიული გადაწყვეტილების მიღება. შესაბამისად, სახელმწიფოებმა უნდა გამოიყენონ ყველა სათანადო საშუალებები, რაც მოიცავს სახელმწიფო ორგანოების მიერ სათანადო გარანტიების გარეშე კერძო პირების ან სახელმწიფო ორგანოების მიერ იძულებითი გამოსახლების შემთხვევების აკრძალვას, მონაწილე სახელმწიფოებმა უნდა გადახედონ და უნდა გააუქმონ ან შეცვალონ ნებისმიერი საკანონმდებლო ნორმა ან პოლიტიკა, რომელიც პაქტის მოთხოვნებს არ შეესაბამება. მითითებული კომენტარის მე-17 პუნქტის შესაბამისად კი, გამოსახლების შედეგად პირი არ უნდა დარჩეს უსახლკაროდ და არ უნდა დაირღვეს მისი სხვა უფლებები. იმ შემთხვევაში, თუ გამოსახლებულ პირებს არ შეუძლიათ თავად უზრუნველყონ საარსებო სახსრები, მონაწილე სახელმწიფოებმა, ხელმისაწვდომი რესურსების ფარგლებში, ყველა სათანადო საშუალება უნდა გამოიყენონ მათთვის სათანადო ალტერნატიული საცხოვრებლის უზრუნველსაყოფად, დასასახლებლად ან ნაყოფიერი მიწების გამო-

საყოფად არსებული გარემოებების გათვალისწინებით;

5.9. ზემოხსენებული მსჯელობის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ აპელანტის (მოპასუხის) სადავო ქონებიდან გამოსახლება ეწინააღმდეგება ადამიანის ძირითად უფლებათა და თავისუფლებათა კონვენციით აღიარებულ და განმტკიცებულ ნორმა-პრინციპებს. იძულებითი გამოსახლებისა და საცხოვრებლის უფლებასთან დაკავშირებით არსებულ ევროპულ რეგულაციებზე (იხ. The Second Overview of Housing Exclusion in Europe 2017, (21 March 2017) დაყრდნობით სასამართლომ განმარტა, რომ არსებითა, სახელმწიფოებმა მნიშვნელოვანი აქცენტი გააკეთონ (იძულებითი) გამოსახლების პრევენციაზე, რათა თავიდან იყოს აცილებული ან შემცირდეს იძულებითი გამოსახლების უარყოფითი ეფექტი ძირითადი უფლებებით სარგებლობაზე. პრევენციული პოლიტიკის რეალიზება ნიშნავს გამოსახლებაზე უარის თქმას, ხოლო გამოსახლების შემთხვევაში – პირის უზრუნველყოფას ალტერნატიული საცხოვრებლით ან მხარდაჭერის შესაბამისი საშუალებებით;

5.10. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ აპელანტი არის უსახლკარო პირი, სხვა ალტერნატიული საცხოვრებელი არ გააჩნია და იძულებულია თავი შეაფაროს სადავო ფართს, რომელშიც სამსახურის ნებართვით იქნა შესახლებული და ათეული წლებია სარგებლობს, იგი რეგისტრირებულია ამ მისამართზე, წარმოადგენს ელ.ენერგიის აბონენტს და მოცემული მდგომარეობითაც იხდის მოხმარებული კომუნალური მომსახურების გადასახადს. ამასთან, დადგენილია ისიც, რომ ამავე ფართში მას მოწყობილი ჰქონდა ავტოსახელოსნოც, რომელიც მისი შემოსავლის ერთადერთ წყაროს წარმოადგენდა. შესაბამისად, სასამართლოს შეფასებით, ხსენებული გარემოებების გათვალისწინებით, მოპასუხეს (აპელანტს) გააჩნია ფართის ფლობის უფლება, იგი მართლზომიერად სარგებლობს სადავო სადგომით და თავისუფლად შესაძლებელია მიჩნეულ იქნეს ზემოხსენებულ „მოწყვლად ჯგუფებად“, რაც, თავის მხრივ, ავალდებულებს სახელმწიფოს, ყველა ღონე იხმაროს მისი უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დასაცავად.

5.11. ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, მოსარჩელე ქონების სააგენტოს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მოპასუხის მიმართ, სახელმწიფოს მხრიდან ფულადი დახმარებით, ან საცხოვრებელი ფართობით უზრუნველყოფამდე. სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ სამოქალაქო კა-

ნონმდებლობა მოწესრიგებულია ზოგადი მოთხოვნების საფუძველზე, მათ შორისაა კეთილსინდისიერების პრინციპი, რაც გულისხმობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა მოქმედებას გულისხმიერებითა და პასუხისმგებლობით, ერთმანეთის უფლებებისადმი პატივისცემით მოპყრობას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში აღნიშნული პრინციპი გამოვლენილია მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილით, რომლითაც დადგენილია, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი. უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია. სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული მუხლის დანაწესი მესაკუთრეს უფლებას აძლევს, განკარგოს თავისი ნივთი შეხედულებისამებრ, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, თუმცა, ამავე მუხლით დგინდება, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტურ უფლებას არ წარმოადგენს და მისი შეზღუდვა კანონით დადგენილ შემთხვევაში შესაძლებელია. იძულებითი გამოსახლება კომპლექსური საკითხია და ხელისუფლების სხვადასხვა შტოს ჩართულობას მოითხოვს, კომუნიკაციისა და კოორდინაციის ქმედითი სისტემის ფუნქციონირება არსებითია. იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს იძულებითი გამოსახლებისას ადრესატის სათანადო საცხოვრებლის გარეშე დარჩენის რისკი, მნიშვნელოვანია, სახელმწიფომ, მის ხელთ არსებული რესურსების ფარგლებში, იზრუნოს, რომ პირებს გონივრული ვადით ჰქონდეთ სათანადო საცხოვრებელზე წვდომა. საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, საჯარო ხელისუფლებისთვის ეს არ წარმოადგენს აბსოლუტური ხასიათის ვალდებულებას, თუმცა ვითარება განსხვავებულია, როდესაც გამოსახლების ადრესატები მონყვლადი ჯგუფები არიან. საკითხის ირგვლივ მნიშვნელოვანი ინტერპრეტაციების წყაროს კომიტეტი და ევროპული კომიტეტი წარმოადგენენ. კომიტეტის განმარტებით, იძულებითი გამოსახლებისგან დაცვა და შესაბამისად, სათანადო საცხოვრებლის უფლების რეალიზება ნიშნავს, რომ გამოსახლების შედეგად პირი არ უნდა დარჩეს უსახლკაროდ (იხ. General Comment No. 7: The Right to Adequate Housing: Forced Evictions (art.11 (1)), Committee on Economic, Social and Cultural Rights, para. 17 (1997). სახელმწიფომ უნდა მიიღოს ყველა შესაბამისი ზომა, რათა უზრუნველყოს სათანადო ალტერნატიული საცხოვრებელი, განსახლება ან ნაყოფიერ მიწაზე წვდომა (იხ. Views adopted by the Committee under the Optional Protocol to the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights with re-

gard to communication No. 5/2015, Committee on Economic, Social and Cultural Rights, para. 15.2.). აღნიშნული სტანდარტი გულისხმობს, რომ საჯარო ხელისუფლება მოქმედებს მის ხელთ არსებული რესურსის ფარგლებში, რომლის სათანადოდ გამოყენების საკითხი ფასდება „ადეკვატურობისა“ თუ „გონივრულობის“ კრიტერიუმებით. კერძოდ, მოწმდება შემდეგი ელემენტები: რამდენად მიიღეს მიზნობრივი და კონკრეტული ზომა; გამოირიცხა თუ არა დისკრიმინაციული მოპყრობა; რესურსების განაწილების შესახებ დისკრეცია იყო თუ არა საერთაშორისო ვალდებულებების შესაბამისი; რამდენად გამოიყენა სახელმწიფომ სოციალური უფლების მიმართ ნაკლებად შემზღუდავი ღონისძიება; დროითი ფარგლები; რამდენად გაითვალისწინეს მოწყვლადი ჯგუფების ინტერესები და მათ რამდენად მიენიჭათ პრიორიტეტი (იხ. An Evaluation of the Obligation to Take Steps to the „Maximum of Available Resources“ under an Optional Protocol to the Covenant“, ICESCR, E/C.12/2007/1, para. 8 (10 May 2007)). ევროპული კომიტეტის სტანდარტის მიხედვით, მაშინაც კი, როდესაც გამოსახლება შეესაბამება კანონს, ხელისუფლებამ უნდა მიიღოს ზომები შესაბამისი პირების სხვა საცხოვრებელ ადგილას გადაყვანის ან ფინანსური დახმარების შესახებ (იხ. European Federation of National Organisations Working with the Homeless (FEANTSA) v. France, Complaint No. 39/2006, Decision on the Merits, ECSR, para. 88 (5 December 2007));

5.12. სააპელაციო სასამართლომ მხარეებს განუმარტა, რომ სსსკ-ის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. ამავდროულად კომიტეტის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ აპელანტმა დაამტკიცა საკუთარი სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, ხოლო მოწინააღმდეგე მხარემ – ქონების სააგენტომ ვერ დაუმტკიცა სასამართლოს მოპასუხის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარყოფის შესახებ თავისი პოზიციის დასაბუთებლობა, რის გამოც აპელანტის მოთხოვნა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით, ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე დაკმაყოფილდა.

6. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

6.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმე-

თა პალატის 2022 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ (სადავო ქონების მესაკუთრემ), მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების გზით, სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა, კერძოდ, მოპასუხის, როგორც არამართლზომიერი მფლობელის, სახელმწიფოს საკუთრებად რიცხული უძრავი ნივთიდან გამოსახლება და ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა;

6.2. მოსაჩივრის საკასაციო საჩივარი რამდენიმე ძირითად არგუმენტს ეფუძნება, კერძოდ:

6.2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეყრდნობა საქართველოს კონსტიტუციის, საერთაშორისო აქტების მიმოხილვას საცხოვრებლის უფლებასთან დაკავშირებით და იმ გარემოებებს, რომ მოპასუხე რეგისტრირებულია სახელმწიფოს კუთვნილ ფართში, რეგისტრირებულია კომუნალური გადასახადის გადამხდელად, სადავო ფართში გარკვეულ დროს მონყობილი ჰქონდა სახელოსნო, სადაც სამენარმეო საქმიანობას ეწეოდა, რაც მისი შემოსავლის წყაროს წარმოადგენდა, რაც სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, მოპასუხეს მართლზომიერ მფლობელად აქცევს. ეს მსჯელობა და დასკვნა არ გამომდინარეობს კანონიდან და დაუსაბუთებელია;

6.2.2. კასატორის მოსაზრებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნა, წინააღმდეგობრივ მსჯელობებს შეიცავს. კასატორი უთითებს „სოციალური დახმარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვით უსახლკარო პირად მიიჩნევა მუდმივი, განსაზღვრული საცხოვრებელი ადგილის არმქონე პირი, რომელიც მუნიციპალიტეტში რეგისტრირებულია, როგორც უსახლკარო. ამდენად, უსახლკარო პირის სტატუსის განმარტების დროს კანონი კუმულაციური პირობების თანხვედრას ეყრდნობა: პირი უნდა იყოს მუდმივი განსაზღვრული საცხოვრებელი ადგილის არმქონე და იმავდროულად მუნიციპალიტეტში უნდა იყოს რეგისტრირებული. სხვაგვარად არ შეიძლება ნებისმიერი პირის უსახლკაროდ მიჩნევა და მისი მოწყვლადი ჯგუფებისადმი მიკუთვნება. მოპასუხე არ მიეკუთვნება ამ კატეგორიას. ზემოხსენებული კანონის მე-17 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს სისტემაში შემაჯავლი სამსახური – სოციალური მომსახურების სააგენტო აწარმოებს მუნიციპალიტეტში რეგისტრირებულ უსახლკარო პირთა ერთიან რეესტრს, ხოლო ქ. თბილისის საკრებულოს №28-116 დადგენილება „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე უსახლკაროდ რეგისტრაციისა და თავშესაფარი ფართით უზრუნველ-

ყოფის წესის დამტკიცების შესახებ“ განსაზღვრავს უსახლკაროდ რეგისტრაციის კრიტერიუმებს, პროცედურებსა და თავშესაფარი ფართით დაკმაყოფილების პირობებს;

6.2.3. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გამგეობის მიერ ხორციელდება ქ. თბილისში, დანგრეული და საცხოვრებლად გამოუსადეგარი სახლების მაცხოვრებელთა კომპენსაციის პროგრამა, ასევე ფუნქციონირებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის უსახლკაროდ რეგისტრაციისა და თავშესაფრით უზრუნველყოფის კომისია, რის შესაბამისადაც, კანონით გათვალისწინებული წინაპირობების არსებობისას, საცხოვრებელი ფართით დაკმაყოფილების საჭიროების მქონე ადამიანთა საცხოვრებლით დაკმაყოფილება ხორციელდება კანონით განსაზღვრული პროცედურების გავლით. აქედან გამომდინარე, სოციალურად დაუცველი პირების არსებობის და მათ მიერ შესაბამისი მიმართვის შემთხვევაში, მოქალაქეთა განცხადებები განიხილება მერიის ზემოხსენებული წესისა და პროგრამის საფუძველზე. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოყენებული საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებები და შეთანხმებები, მათ მონაწილე სახელმწიფოებს (მთავრობებს) ავალდებულებს, დაიცვან ადამიანის ძირითადი უფლებები და ვალდებულებები, რომელთა შორისაა ღირსეული საცხოვრებლის უფლება, მათ მიერ სათანადო გადანაცვტილების მიღების გზით კანონმდებლობის საფუძველზე. სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა, რომ საერთაშორისო ხელშეკრულებების საფუძველზე სახელმწიფოს ეკისრება ვალდებულება, ყველა ღონე იხმაროს მოწყვლადი ჯგუფების უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დასაცავად, ზოგადი ხასიათისაა, რადგან სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სწორედ მის მიერვე მითითებული საერთაშორისო აქტების შესასრულებლად უშუალოდ მოქმედი საქართველო კანონმდებლობა, რომელიც კონკრეტულ პირთა უფლებებს იცავს;

6.2.4. კასატორს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლო, როგორც სასამართლო ხელისუფლება, თავისი გადანაცვტილებით გასცდა საქართველოს კონსტიტუციით ხელისუფლების შტოების გამიჯვნის შედეგად თითოეულისათვის მინიჭებულ ფუნქციებს და მართლმსაჯულების განხორციელების ნაცვლად, იტივრთა სახელმწიფო პოლიტიკის განსაზღვრის ფუნქცია, რაც უშუალოდ საკანონმდებლო და აღმასრულებელი ხელისუფლებების კომპეტენციას განეკუთვნება;

6.2.5. მოსარჩელე ქონების სააგენტოს ვალდებულებას არ წარმოადგენს მოპასუხის ალტერნატიული საცხოვრებელი ადგილის შესახებ ფაქტების მოძიება, მტკიცება და სასამართლოში წარდგენა. სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, რომ მოპასუხე არის უსახლკა-

რო, სხვა ალტერნატიული საცხოვრებელი არ გააჩნია, იძულებულია თავი შეაფაროს სადავო ფართს რომელშიც სამსახურის ნებართვით იქნა შესახლებული და ათეული წლებია სარგებლობს, მოპასუხე რეგისტრირებულია ამ მისამართზე და იხდის კომუნალურ გადასახადს, ამავე ფართში მას მონყობილი ჰქონდა ავტოსახელოსნოც, რომელიც მისი შემოსავლის ერთადერთ წყაროს წარმოდგენდა, რაც მოპასუხის მიერ სადავო ფართის მართლზომიერ მფლობელობას ადასტურებს, არ უნდა იქნეს გაზიარებული. კასატორი უთითებს სსკ-ის 170.1 და 172.1 მუხლებზე (ნორმათა დეფინიცია იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების 3.4-3.5 ქვეპუნქტები), ასევე – სავინდიკაციო სარჩელებთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლოს პრაქტიკაზე (იხ. სუსგ-ები: №ას-1043-1004-2016, 12.12.2016წ; №ას-901-867-2016; №ას-3-3-206, 09.03.2016. №ას-1082-1039-2016, 14.02.2017; №ას-292-276-207, 31.03.2017წ; №ას-358-334-2017, 13.04.2017წ.) და აღნიშნავს, რომ არ ეთანხმება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მითითებას მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის მიხედვით „სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი“. კასატორს მიაჩნია, რომ უფლების ბოროტად გამოყენებისათვის გამოვლენილი უნდა იყოს მართლზომიერად მოპოვებული უფლებების კონკურენცია, მოცემულ შემთხვევაში კი გამოკვეთილია, ერთი მხრივ, მოსარჩელის (კასატორის) საკუთრების უფლება და, მეორე მხრივ, მოპასუხის არამართლზომიერი მფლობელობა, შესაბამისად ეს უკანასკნელი ვერ იქნება დაცული საკუთრების უფლების საწინააღმდეგოდ.

6.3. საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 8 ივლისის განჩინებით ქონების სააგენტოს საკასაციო საჩივარი ცნობილი იქნა დასაშვებად არსებითად განხილვის მიზნით სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, კერძოდ, „საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას“.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების შეფასების, მოსარჩელის საკასაციო საჩივრის სამართლებრივი დასაბუთებულობის არსებითად განხილვის გზით შემოწმების შედეგად მივიდა დასკვნამდე, რომ საკასაციო განაცხადი დასაბუთებულია და სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასა-

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

8. სასამართლოსათვის ამოსავალია ის კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სწორედ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავენ მისი მოთხოვნის შინაარსს. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის განმსაზღვრელია სარჩელში მითითებული ფაქტები და გარემოებები. სარჩელის ინდივიდუალიზაცია სარჩელის ელემენტების მეშვეობითაა შესაძლებელი. სსსკ-ის მე-3, მე-4, 83-ე და 178-ე მუხლების ანალიზით შესაძლებელია, დავასკვნათ, რომ სარჩელი შედგება ორი ელემენტისგან: სარჩელის საგნისა და სარჩელის საფუძვლისგან. სარჩელის საგანია მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისადმი (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი), ხოლო სარჩელის საფუძველი – კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი). მოსარჩელის სტადიის შემდეგ, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოპასუხის სტადია, რაც მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების პასუხად შესაგებელში შედავებული გარემოებების კვალიფიციურობაზეა დამოკიდებული. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 2 მარტის დიდი პალა-

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

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

10. 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 საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

11. მტკიცების ტვირთს ანესრიგებს სსკ-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 გადანყევტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადანყევტის გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა სათანადოდ არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი – ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადანყევტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან (მოთხოვნისაგან). მტკიცების ტვირთისაგან უნდა გაიმიჯნოს ფაქტების მითითების ტვირთი, როგორც მხარის ფაქულტატური მოვალეობა. მხარეები სსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად სრულიად თავისუფალი არიან მიუთითონ ნებისმიერ ფაქტზე. ეს მათი უფლებაა, მაგრამ მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, ე.ი. იმის დადგენა და გარკვევა, თუ რამდენად ასაბუთებენ ეს ფაქტები იურიდიულად მხარეთა მოთხოვნებს და შესაგებელს – ეს უკვე სასამართლოს პრეროგატივაა. ამასთან, საკმარისი არ არის, რომ მხარემ ზოგადად გამოთქვას მოსაზრება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარე-

მოებაზე, 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) – 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-1677-2018, 5.07.2022წ; №ას-309-2022. 7.07.2022წ; №ას- 471-2022, 08.07.2022წ; №ას-582-2022, 16.09.2022წ.).

12. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია სსკ-ის 170.1, 172.1, 168-ე მუხლები (ნორმათა დეფინიცია იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების 3.4-3.6 ქვეპუნქტებში). მოცემულ შემთხვევაში სადავო ქონების მესაკუთრეა სახელმწიფო, ხოლო სსკ-ის 8.2 მუხლის თანახმად, „სახელმწიფო ორგანოებისა და საჯარო სამართლის იურიდიული პირების კერძოსამართლებრივი ურთიერთობები სხვა პირებთან ასევე წესრიგდება სამოქალაქო კანონებით, თუკი ეს ურთიერთობები, სახელმწიფოებრივი ან საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, არ უნდა მოწესრიგდეს საჯარო სამართლით“. ამავე კოდექსის პირველი მუხლით კი განსაზღვრულია, რომ „ეს კოდექსი აწესრიგებს პირთა თანასწორობაზე დამყარებულ კერძო ხასიათის ქონებრივ, საოჯახო და პირად ურთიერთობებს“. მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები, საცხებით იძლევა მისი სავინდიკაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. ამიტომ, საკასაციო სასამართლოს შესაფასებელია, თუ რა ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები დაუპირისპირა მოპასუხემ მის წინააღმდეგ აღძრულ სარჩელს, რომლითაც დამტკიცდებოდა მოპასუხის მართლზომიერი მფლობელობა. ამ კუთხით, უპირველეს ყოვლისა, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს მოპასუხის შესაგებებელზე, სადაც მითითებულია, რომ სარჩელი მორალური თვალსაზრისით არის გაუმართლებელი, მოპასუხე 90-იანი წლებიდან სარგებლობდა სა-

დავო ქონებით და მისთვის უცნობი იყო ამ ქონების მესაკუთრედ სახელმწიფოს არსებობა, რადგან მოპასუხემ მრავალი წლის წინ დაიწყო ამ ქონების გამოყენება. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხის ეს მარტივი შედავება, გარდა იმისა, რომ ვერ გამოიციხავს სასარჩელო მოთხოვნის კანონიერებასა და დასაბუთებულობას, სულ მცირე, იმის დამადასტურებელია, რომ მოპასუხე წლებია არამართლზომიერად სარგებლობდა სხვისი ქონებით და, მიუხედავად იმისა, იცოდა თუ არა, რომ სახელმწიფო იყო ქონების მესაკუთრე, დანამდვილებით იცოდა, რომ ქონება მისი არ იყო.

13. საკასაციო სასამართლო სსკ-ის მეორე მუხლის პირველ ნაწილს მოიხმობს, რომლის თანახმად „სამოქალაქო კოდექსი, კერძო სამართლის სხვა კანონები და მათი განმარტებები უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს კონსტიტუციას“, ხოლო ამავე კოდექსის მეოთხე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, „სასამართლოს არა აქვს უფლება უარი თქვას კანონის გამოყენებაზე იმ მოტივით, რომ მას კანონის ნორმა უსამართლოდ ან არაზნეობრივად მიაჩნია“. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის (2010 წლის 21 ივლისი. №3512 – რს) მე-2 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განმარტებულია უძრავი ქონება, როგორც სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), ხაზობრივი ნაგებობა, მიწაზე არსებული მრავალწლიანი ნარგავები (10.12.2010 №3963 ამოქმედდა 2011 წლის 1 იანვრიდან). დადგენილია, რომ სადავო ქონება, რომელიც სახელმწიფო საკუთრებად ირიცხება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთია მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით. მითითებული კანონის 36-ე მუხლი განსაზღვრავს ფიზიკური პირისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემის წესს, კერძოდ, პირველი ნაწილის მიხედვით „ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს სახელმწიფო ქონებას სასყიდლით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმებით, აუქციონის საფუძველზე, ქონების მმართველის თანხმობით, გადასცემს ის სახელმწიფო ორგანო, აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ორგანო, მუნიციპალიტეტი ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც ეს ქონება სარგებლობაში აქვს გადაცემული ან ბალანსზე ერიცხება. თუ სახელმწიფო ქონება არ არის სარგებლობაში გადაცემული, მას ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს სარგებლობაში გადასცემს ქონების მმართველი დადგენილი წესით.

(15.07.2020. №6896 ამოქმედდეს 2020 წლის 9 სექტემბრიდან), ხოლო ამავე კანონის 1³ პუნქტის თანახმად, „სახელმწიფო ქონებით მოსარგებლე, რომელსაც არ აქვს ამ ქონებით მართლზომიერად სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და რომელიც ქონებას სამეწარმეო საქმიანობისათვის (კომერციული მიზნით) იყენებს, ვალდებულია, ქონების მმართველის წერილობითი მოთხოვნის თანახმად, საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადაიხადოს სარგებლობაში გადაცემის საფასური, საბაზრო ღირებულების შესაბამისად (საექსპერტო/აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე), საჯარო რეესტრში სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან სარგებლობის მთელი პერიოდისათვის“ (11.12.2014. №2878). მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებულ გარემოებას და თანდართულ მტკიცებულებებს იმის თაობაზე, რომ მოპასუხე არამართლზომიერად სარგებლობს სადავო უძრავი ქონებით და მას სამეწარმეო მიზნებისათვის იყენებს, რაც დასტურდება 2018 წლის 28 მარტის აქტითა და ფოტომასალით მოპასუხე არ შედაგებია, მისი პრეტენზია შესაგებელში მხოლოდ იმას ეხება, რომ სარჩელი მორალურად გაუმართლებელია (იხ. მე-13 პუნქტი) და უკანონოდ გამოყენებული ქონების ქირის საფასური, რომელიც სსიპ სამხარაულის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზამ განსაზღვრა არადამაჯერებელია, რადგან საკითხი ორი მხარის-მეიჯარისა და მოიჯარის შეთანხმებას ეხება;

14. საკასაციო სასამართლო ასევე ყურადღებას გაამახვილებს იმაზე, რომ 2018 წლის 13 აპრილის №7/20615 წერილით მოპასუხეს ეცნობა, რომ ის არამართლზომიერად სარგებლობს სახელმწიფოს კუთვნილი ქონებით და მას სამეწარმეო საქმიანობისათვის იყენებს, რის გამოც, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის 1³ მუხლზე (იხ. მე-14 პუნქტი) მითითებით, მას მოეთხოვა არამართლზომიერი სარგებლობის გამო, მთელი პერიოდისათვის, სამეწარმეო საქმიანობისათვის გამოყენებული ქონების საფასურის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტში; ანალოგიური შინაარსის წერილი №7/28774 მოპასუხეს, როგორც სახელმწიფო ქონების არამართლზომიერ მფლობელს, 2018 წლის 22 მაისსაც გაეგზავნა. აღსანიშნავია, რომ საქმის მასალებში მოთავსებულია 2020 წლის 26 ივნისის აქტი, სადაც აღნიშნულია, რომ უკანონო მფლობელის მიმართ გატარებული ღონისძიებების მიუხედავად კვლავ ფიქსირდება სახელმწიფო ქონების სამეწარმეო მიზნებისათვის არამართლზომიერად სარგებლობა. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით „ფიზიკური პირისა და კერძო სამართლის იურიდიული პი-

რისათვის სახელმწიფო ქონების სასყიდლით ან უსასყიდლოდ, აუქციონის გარეშე გადაცემა, გარდა უძრავ ნივთზე სერვიტუტის უფლების დადგენისა და ამ მუხლის 24-ე პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევებისა, შესაძლებელია განხორციელდეს მხოლოდ საქართველოს მთავრობის თანხმობით. (05.02.2020. №5705)“.

15. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საქმის მასალებში მოთავსებულ მტკიცებულებებზე, რომელთა შორისაა მოპასუხის მიმართეების პასუხად 2014 წლის 25 სექტემბრის №6/35670, 2014 წლის 20 ოქტომბრის №6/39304, 2018 წლის 20 აპრილის №6/22181, 2018 წლის 25 მაისის №6/29621 წერილები, რომლებშიც მოპასუხეს არაერთხელ განემარტა, რომ მისი მოთხოვნა იჯარით აიღოს უძრავი ქონება და ისარგებლოს მისით, განხილული იქნებოდა შესაბამისი განცხადებისა და დოკუმენტაციის წარდგენის შემთხვევაში, ელექტრონული აუქციონის ფორმით. ამასთანავე განმცხადებელს (მოპასუხეს) განემარტა, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ეს წერილები არ წარმოადგენს ადმინისტრაციულ დაპირებას და არ წარმოშობდა აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვალდებულებას; სადავო ქონების მოპასუხის მიერ მართლზომიერ მფლობელობასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს სამართლებრივი შეფასების საწინააღმდეგოდ, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხე არ წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელს. მოპასუხე ზემოხსენებული წერილებით სახელმწიფოსაგან ითხოვდა არა საცხოვრისის გამოყოფას იმ მოტივით, რომ უსახლკაროა და თავშესაფარი არ გააჩნია, არამედ – სადავო ქონების მისთვის იჯარით გადაცემას, 2018 წლის 14 მაისს რეგისტრირებული განცხადებით კი მოპასუხემ მოითხოვა სადავო ქონების შეძენა.

16. საკასაციო სასამართლო მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და წარდგენილი მტკიცებულებების ფარგლებში უფლებამოსილია, საქმეზე დადგენილ გარემოებებს მისცეს სამართლებრივი შეფასება. შესაბამისად, ზემოხსენებულ მტკიცებულებებზე მითითება არ წარმოადგენს ახალი ფაქტობრივი გარემოებების დადგენას, რადგან სსკ-ის 170.1, 172.1 და 168-ე მუხლების წინაპირობები განხორციელებულია, ხოლო, მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, შესაფასებელია, რამდენად არის გასაზიარებელი სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა და დასკვნა, რომ მოპასუხე, როგორც უსახლკარო, სოციალურად დაუცველი პირი, რომელიც წლებია სარგებლობს სადავო უძრავი ქონებით, სადაც რეგისტრირებულია არა როგორც მესაკუთრე ან მფლობელი, არამედ ფაქტობრივად მცხოვრები პირი, იხდის კომუნალურ გადასახადებს, სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია

და განეკუთვნება მოწყვლად ჯგუფს, სახელმწიფოს სოციალური პასუხისმგებლობიდან გამომდინარე, მიჩნეული უნდა იქნეს მართლზომიერ მფლობელად. საკასაციო სასამართლოს განსჯით, მოცემულ შემთხვევაში არ უნდა იქნეს გაზიარებული გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მსჯელობა და დასკვნები, რადგან სახელმწიფოს კონსტიტუციური ვალდებულება და სოციალური სახელმწიფოს როლის გამოვლენა არ უნდა განიმარტოს იმგვარად ფართოდ, რომ შესაძლებელი გახდეს თვითნებური ქმედებების – ამ შემთხვევაში სხვისი ქონების დაკავებისა და სარგებლობის (მოცემულ საქმეზე – სამეწარმეო საქმიანობისათვის გამოყენება) – „არაპირდაპირი“ წახალისება. საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეფასება, ქმნის დასაბუთებული დასკვნის საფუძველს, რომ მოპასუხე, რომელმაც იცის, რომ სხვისი ქონების არამართლზომიერი მფლობელია, ცდილობდა სადავო მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების დაკანონებას ქონების ეროვნული სააგენტოსადმი მიმართვის გზით (ამ მიმართებითაც არა მხოლოდ დაუსაბუთებელია მისი წერილობითი შესაგებელი, არამედ ფაქტობრივად წინააღმდეგობრივია მოპასუხის მარტივი შედავება და მის მიერვე წარდგენილი მტკიცებულებები, ისევე როგორც უპასუხოდ, შეუდავებლად დატოვებული სასარჩელო გარემოებები და სარჩელზე თანდართული მტკიცებულებები). წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-16 პუნქტში მითითებული წერილების მიხედვით მოპასუხეს ეცნობა, რომ სადავო ქონება დაკავებული აქვთ ფაქტობრივ მოსარგებლეებს, რომელთაც სააგენტოში წარდგენილი არ აქვთ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები, სააგენტოს კი თავისი დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში მიზანშეწონილად არ მიაჩნია ამ ქონების პრივატიზება. უძრავ ქონებაზე ფაქტობრივ მოსარგებლეთა მიერ სარგებლობის შეწყვეტის შემთხვევაში, სააგენტო მზად არის განიხილოს მოპასუხის დაინტერესებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზების საკითხი. როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, ეს წერილები არ წარმოადგენს ადმინისტრაციულ დაპირებას და არ წარმოშობდა აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვალდებულებას. ამდენად, მოპასუხეს არ ამოწურვია კანონით დადგენილი წესით სადავო ქონებაზე სარგებლობის თუ სხვა უფლების მოპოვების საკითხი, თუმცა ეს მას მართლზომიერი მფლობელის სტატუსს არ ანიჭებს. მოპასუხის არგუმენტი, რომ ის სამსახურის მიერ არის შესახლებული სადავო ფართში სააპელაციო საჩივარში არის მითითებული და არა წერილობით წარდგენილ შესაგებელში, დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პროცესუალურსამართლებრივი პრინციპების მიხედვით მხარეთა პოზიციების შეფასებისას, რაც შესაბამის საპროცესო ეტაპ-

ზე უნდა ყოფილიყო წარდგენილი. თუმცა ეს მოპასუხის სასარგებლოდ სამართლებრივად მაინც არ ცვლის სურათს და მართლზომიერ მფლობელად არ აქცევს, რადგან არ არსებობს მისი მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება (დოკუმენტი). მოპასუხეს, როგორც უკანონო მფლობელს, არაერთხელ წერილობით მოეთხოვა დაკავებული ქონების გათავისუფლება, სადაც სამეწარმეო საქმიანობას ახორციელებდა და მის მიერ სააგენტოში წარდგენილი განცხადებებიც იმას ადასტურებს, რომ ის სახელმწიფოს ქონებას ფლობს და მის დაკანონებას მოითხოვს ხან ქონების იჯარით გადაცემის, ხან ქონების შეძენის გზით, რაზედაც უფლებამოსილი ორგანოებისაგან მიღებული აქვს წერილობითი პასუხები (იხ. 14-16 პუნქტები).

17. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს სამართლებრივ შეფასებას, რომელშიც რამდენიმე სამართლებრივი კონსტრუქციის საფუძველზეა განხილული მოპასუხის მფლობელობის მართლზომიერება, თუმცა, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით არც ერთი სამართლებრივი საფუძველი არ არის გამოვლენილი. პირის უსახლკაროდ მიჩნევის ფაქტობრივ-სამართლებრივი პირობები, წესი და პროცედურა განსაზღვრულია საერთაშორისო და ეროვნული საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით. საკასაციო სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ 2015 წლის 27 ნოემბრის №28-116 დადგენილებით დაამტკიცა „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე უსახლკაროდ რეგისტრაციისა და თავშესაფარი ფართით უზრუნველყოფის წესი“, რომელიც განსაზღვრავს პირთა უსახლკაროდ რეგისტრაციის კრიტერიუმებს, პროცედურებს და თავშესაფარი ფართით დაკმაყოფილების პირობებს, ხოლო მისი განხორციელების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა ქმნის „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის უსახლკაროდ რეგისტრაციისა და თავშესაფარი ფართით უზრუნველყოფის კომისიას“ (შემდგომში – კომისია) და ამტკიცებს მის დებულებას. აღნიშნული წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ფიზიკური პირი (შემდგომში – პირი) უსახლკაროდ დარეგისტრირდება, თუ ის აკმაყოფილებს ყველა შემდეგ კრიტერიუმს: ა) რეგისტრირებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე; ბ) არ აქვს საკუთრების, მართლზომიერი მფლობელობისა თუ სარგებლობის უფლება საცხოვრებელ სადგომზე ან სხვა ფართზე; გ) საკუთრებაში, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არ აქვს ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ქონების გარდა სხვა უძრავი ქონება ან, როცა პირს ასეთი ქონება გააჩნია და იგი

ასაბუთებს, რომ აღნიშნული ქონება სხვა შემოსავლებთან ერთობლიობაში არ არის საკმარისი საცხოვრებელითა და საარსებო მინიმუმით უზრუნველყოფისათვის; დ) არ აქვს შემოსავალი, ან შემოსავლის არსებობის შემთხვევაში, პირი ასაბუთებს, რომ აღნიშნული შემოსავალი სხვა ქონებასთან ერთობლიობაში არ არის საკმარისი საცხოვრებელითა და საარსებო მინიმუმით უზრუნველყოფისათვის ან არსებული შემოსავალი არ აღემატება „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტით გათვალისწინებული „დანგრეული სახლის მაცხოვრებელთა კომპენსაციის“ ქვეპროგრამის განხორციელების ნესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 29 დეკემბრის №33-138 დადგენილებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ფართის ქირავნობის თანხისა და საარსებო მინიმუმის (განაცხადში მითითებული ოჯახის წევრიდან ორი და მეტი პირის შემთხვევაში საარსებო მინიმუმის თანხების ჯამს) თანხის ერთობლიობას; ე) არ ფიქსირდება მის მიერ სახელმწიფო საზღვრის 3 ან მეტი გადაკვეთა ბოლო ერთი წლის განმავლობაში, გარდა ჯანმრთელობასთან დაკავშირებული შემთხვევების გამო სახელმწიფო საზღვრის გადაკვეთისა, რაც დასტურდება განმცხადებლის მიერ, შესაბამისი ცნობის წარმოდგენით. მე-3 მუხლის საფუძველზე, პირმა თავშესაფარი ფართის მიღების მიზნით, უსახლკაროდ რეგისტრაციისთვის განცხადებით უნდა მიმართოს კომისიას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დადგენილი განაცხადის ფორმით, რომელსაც თან უნდა ერთოდეს: ა) პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის (მოქალაქის პირადობის დამადასტურებელი მოწმობა/დაბადების მოწმობა ან პასპორტი) ასლი; ბ) შესაბამისი სტატუსის დამადასტურებელი დოკუმენტი (შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე და სხვა) ასეთის არსებობის შემთხვევაში; გ) ნებისმიერი სხვა დოკუმენტი, რომელმაც შეიძლება დაადასტუროს უსახლკაროდ რეგისტრაციისთვის მოთხოვილი გარემოებების არსებობა ან/და განმცხადებლის მიერ მითითებული ინფორმაცია. ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ შემოსულ განაცხადებს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე უსახლკაროდ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, განიხილავს კომისია ამ ნესისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და იღებს ერთ-ერთ შემდეგ რეკომენდაციას: ა) უსახლკაროდ რეგისტრაციის თაობაზე; ბ) უსახლკაროდ რეგისტრაციაზე უარის თაობაზე. ბოლოს კი, პირის უსახლკაროდ რეგისტრაციაზე ან უსახლკაროდ რეგისტრაციაზე უარის თქმის თაობაზე, კომისიის რეკომენდაციის საფუძველზე გადაწყვეტილებას იღებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ჯანდაცვისა და სოციალური მომსახურების სა-

ქალაქო სამსახური (შემდგომში – სამსახური) – იხ. სუსგ №ბს-287(კ-20), 29.09.2022წ;

18. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, ხოლო „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, პრივატიზება არის ელექტრონული ან/და საჯარო აუქციონის, პირდაპირი მიყიდვის, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვისა და უსასყიდლო გადაცემის ფორმებით, სავაჭრო ობიექტის, მესამე პირის მეშვეობით, აგრეთვე წილების ან აქციების ან სერტიფიკატებით წარმოდგენილი აქციების პირდაპირ ან შუამავლის მეშვეობით, საჯარო ან კერძო შეთავაზებით, უცხო ქვეყნის ალიარებულ საფონდო ბირჟაზე ან მოცემულ დროს საერთაშორისო კაპიტალის ბაზრებზე არსებული პრაქტიკის შესაბამისი შეთავაზების სხვაგვარი ფორმით ფიზიკური ან იურიდიული პირების ან მათი გაერთიანებების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენა ამ კანონით დადგენილი წესით. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზების ფორმებია: ა) აუქციონი; ბ) პირდაპირი მიყიდვა; ბ.ა) პირდაპირი მიყიდვა; ბ.ბ) პირდაპირი მიყიდვა კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე; გ) უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა (შეად. სუსგ №ბს-613(კ-19), 10.03.2022წ.). კანონმდებლობა განსაზღვრავს სახელმწიფო ქონების გასხვისების წესსა და პროცედურას.

19. საკასაციო სასამართლო არ განავითარებს მსჯელობას გაეროს კონვენციაზე „ლტოლვილთა სტატუსის შესახებ“ (იხ. 5.2 ქვეპუნქტი), რადგან განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხე არ წარმოადგენს იძულებით გადაადგილებულ პირს – დევნილს, რაც თავის მხრივ, საქართველოს საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით არის მოწესრიგებული.

20. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს განმარტებით, ტერმინ „საცხოვრებელს“ აქვს ავტონომიური მნიშვნელობა. კერძოდ: ჩაითვლება თუ არა გარკვეული ადგილი „საცხოვრებლად“ კონვენციის მიზნებისათვის, უნდა განისაზღვროს კონკრეტული გარემოებების გულდასმით განხილვის შედეგად. ზოგადად, საცხოვრებელი განიმარტება როგორც ადგილი, სადაც ადამიანი მუდმივად ცხოვრობს, ან რომელთანაც ადამიანს აქვს

საკმარისი და უწყვეტი კავშირი (იხ. პირადი და ოჯახური ცხოვრების პატივისცემის უფლება და სახელმწიფოს ვალდებულებები /ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოსა და საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიმოხილვა/ ; 2017, ოქტომბერი; 181 – <https://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/piradi-da-oxaxuri-cxovrebis-pativiscemis-upleba-da-saxelmwipo-valdebulebebi.pdf>;

21. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სოციალური სახელმწიფოს როლისა და ვალდებულებების აბსტრაქტულად წარმოჩენა საერთაშორისო ნორმატიული აქტებისა და თუნდაც საუკეთესო სასამართლო პრაქტიკის (თუმცა ერთმანეთისაგან სრულიად განსხვავებული სტატუსის მქონე პირებთან მიმართებით) საფუძველზე და, აქედან გამომდინარე, განსახილველ საქმეზე მოპასუხის უსახლკაროდ მიჩნევა და სადავო ქონების მართლზომიერ მფლობელად განსაზღვრა დაუშვებელია. კანონმდებლობა მკაფიოდ განსაზღვრავს ამა თუ იმ პირისათვის კონკრეტული სტატუსის მინიჭების წესსა და პროცედურას. პირის მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევა უნდა ემყარებოდეს ფაქტობრივ საფუძველს და სამართლებრივად ვარგის მტკიცებულებებს. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-8 მუხლი არ შეიძლება განიმარტოს, როგორც პირის უფლების აღიარება, უზრუნველყოფილი იყოს საცხოვრისით (ჩეპმენი გაერთიანებული სამეფოს წინააღმდეგ (*Chapman v. the United Kingdom*), განაცხადი no. 27138/95, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს დიდი პალატის 2001 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილების პუნქტი 99) ან როგორც პირის უფლება, იცხოვროს გარკვეულ ადგილას (გარიბი ნიდერლანდების წინააღმდეგ (*Garib v. the Netherlands*), განაცხადი no. 43494/09, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს დიდი პალატის 2017 წლის 6 ნოემბრის გადაწყვეტილების პუნქტი 141). კონვენციის მე-8 მუხლის ძალით სახელმწიფოზე დაკისრებულ პოზიტიურ და ნეგატიურ ვალდებულებებს შორის გამყოფი ზღვარი ხშირად რთული დასადგენია. შესატყვისი პრინციპები მსგავსია. ორივე შემთხვევაში უნდა დამყარდეს სამართლიანი წონასწორობა კონფლიქტურ ინტერესებს შორის. „შიდასახელმწიფოებრივი კანონმდებლობა უნდა იყოს ცხადი, წინასწარგანჭვრეტადი და სათანადოდ ხელმისაწვდომი. პირს უნდა შეეძლოს კანონის შესაბამისად მოქმედება. აგრეთვე, ცხადად უნდა იყოს განსაზღვრული საჯარო ხელისუფლებისთვის მინიჭებული დისკრეციის ფარგლებში სათანადო ღონისძიებების მიღება. შიდასახელმწიფოებრივი კანონმდებლობა გონივრული სიცხადით უნდა მიუთითებდეს იმ ფარგლებსა და გზებზე, რომლითაც უნდა განხორციელდეს საჯარო ხელისუფლებისთვის

დელეგირებული დისკრეცია ისე, რომ პირები უზრუნველყოფილნი იყვნენ დაცვის მინიმალური ხარისხით, რომლის უფლებაც მათ აქვთ სამართლის უზენაესობაზე დამყარებულ დემოკრატიულ საზოგადოებაში. რაც შეეხება წინასწარგანჭვრეტადობას, ფრაზა „კანონის შესაბამისად“ ამ კონტექსტში გულისხმობს, *inter alia*, რომ შიდასახელმწიფოებრივი კანონმდებლობა საკმარისად განჭვრეტადი უნდა იყოს, რათა სათანადოდ მიაღწიოს ინდივიდებს იმ გარემოებებსა და პირობებზე, რომელთა დადგომის შემთხვევაშიც, ხელისუფლებას უფლება აქვს, გამოიყენოს უფლებათა შემზღუდველი ღონისძიებები. ევროპული სასამართლო მოითხოვს, რომ პირებს უნდა შეეძლოთ, გონივრულად განჭვრიტონ, სულ მცირე, იურისტის რჩევით, რომ მათზე შეიძლება კანონის მოქმედება გავრცელდეს“ (იხ. საცხოვრისის უფლება /საერთაშორისო სტანდარტებისა და პრაქტიკის მიმოხილვა/; ავტორი – ნანა მჭედლიძე; 2019; 38-39; რედაქტორი – ნინო კალატოზიშვილი).

22. წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-14-მე-15 და მე-18-მე-19 პუნქტებში მოხმობილი რეგულაციები სწორედ იმ წესებისა და პროცედურების განმსაზღვრელია, რომელიც კონკრეტული პირის უფლების დაცვისკენაა მიმართული. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სავინდიკაციო სარჩელის შემთხვევაში მოპასუხის არგუმენტი, რომ ის უსახლკაროა და არ აქვს სხვა საცხოვრისი, არ არის საკმარისი მტკიცებულება საიმისოდ, რომ შეაფერხოს სასარჩელო მოთხოვნის განხორციელება ან საერთოდ გამორიცხოს მისი დაკმაყოფილება (სხვა მრავალთა შორის იხ. ბოლოდროინდელი სასამართლო პრაქტიკა – სუსგ-ები: №ას-870-2021, 6.07.2022წ; №ას-509-2020, 31.07. 2022წ; №ას-1326-2021, 13.04.2022წ; №ას-5-2022, 28.03.2022წ; №ას-1377-2021, 23.03.2022წ.). სამოქალაქო სამართალში და სამოქალაქო საპროცესო სამართალში დადგენილი მხარეთა მტკიცების ტვირთის განაწილებისა და საქმეზე დადგენილი გარემოებების საფუძველზე, საკასაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოცემულ საქმეზე განხორციელებულია სსკ-ის 170.1, 172.1 და 168-ე მუხლებით განსაზღვრული ყველა წინაპირობა, რასაც საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების გზით სარჩელის დაკმაყოფილება მოჰყვა შედეგად.

23. სსსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი და მესამე ნაწილების საფუძველზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდა დაეკისრა მოპასუხეს (იხ. გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტი).

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა ლ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. მოპასუხე ო. ი-ვის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ... (ქ. თბილისი, ...), საკადასტრო ... (შენობა-ნაგებობა №1/1-ის 43.50 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობა 02/1-ის 59.03 კვ.მ) და თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს სახელმწიფოს;
5. ო. ი-ვს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 210 ლარის გადახდა;
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. საკუთრება

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-900-2018

08 თებერვალი, 2022 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. ბაქაქუჩი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზ. ძლიერიშვილი,
თ. ზამბახიძე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მ. პ-ი (შემდგომში – „მოსარჩელე“) საჯარო რეესტრში აღრიცხულია ქ. თბილისში, ... ქუჩა №... და №...-ში (ს.კ. ...) მდებარე მშენებარე კორპუსში, მიწის ზედაპირიდან პირველ სართულზე, ქუჩის მხარეს, 100 კვ.მ. ფართის (შემდგომში – „სადავო უძრავი ქონება“, „სადავო ქონება“ ან „სადავო ფართი“) მომავალ მესაკუთრედ. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს.

2. ი. „... 3/5“-ის (შემდგომში – „ამხანაგობა“) დაფუძნებისა და ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ ხელშეკრულების თანახმად, მ. ო-ს (შემდგომში – „პირველი მოპასუხე“ ან „პირველი კასატორი“), მის მიერ ამხანაგობაში განხორციელებული შენატანის საკომპენსაციოდ, ...ის ქუჩა №...-...-ში, ნულოვან (მიწიდან პირველ) სართულზე, „კარკასის“ სახით, 30.00 კვ.მ. საოფისე ფართი უნდა მიედო, ხოლო მ. ჭ-ეს (შემდგომში – „მეორე მოპასუხე“), მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების შემდგომ, ამხანაგობისგან 130 კვ.მ. საერთო ფართი უნდა გადასცემოდა, საიდანაც 30.00 კვ.მ. ნულოვან (მიწიდან პირველ) სართულზე მდებარე საოფისე ფართი იქნებოდა, ხოლო 100.00 კვ.მ. მეხუთე სართულზე მდებარე ბინა.

3. მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში მოპასუხეების მიმართ და მოითხოვა მათი უკანონო მფლობელობიდან სადავო უძრავი ქონების გამოთხოვა და მოსარჩელისათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა. მოსარჩელის განმარტებით, იგი აღრიცხულია აღნიშნული ქონების მომავალ მესაკუთრედ, თუმცა ის უკანონოდ, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მოპასუხეებს აქვთ დაკავებული.

4. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს. მათი განმარტებით, მოსარჩელე არ წარმოადგენს იმ უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რომლის გამოთხოვასაც ითხოვს. საოფისე ფართის მომავალ მესაკუთრეებად რეგისტრირებულები არიან მოპასუხეები და აღნიშნული ფართი მათ მართლზომიერ მფლობელობაშია.

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

6. მოსარჩელემ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე წარადგინა სააპელაციო საჩივარი. მან მოითხოვა გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

7. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 06 მარტის ადგილზე თათბირით მიღებული განჩინებით მეორე მოპასუხის უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა ზ. ბ. (შემდგომში – „მეორე მოპასუხის უფლებამონაცვლე“ ან „მეორე კასატორი“).

8. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 03 აპრილის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება და სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; დადგინდა პირველი მოპასუხისა და მეორე მოპასუხის უფლებამონაცვლის უკანონო მფლობელობიდან, სარჩელზე დართული ნახაზის მიხედვით (გამუქებული ნაწილიდან), ქუჩის მხარეს მდებარე 60 კვ.მ. ფართის (ს.კ. ...) გამოთხოვა, საიდანაც 30 კვ.მ.-ს ფლობს პირველი მოპასუხე და 30 კვ.მ.-ს მეორე მოპასუხის უფლებამონაცვლე და მოსარჩელისათვის მისი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.

9. სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია წინამდებარე გადაწყვეტილების 1-2 პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

10. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, უფლების დამდგენი დოკუმენტით, კერძოდ, ამხანაგობის დაფუძნებისა და ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ ხელშეკრულებით მოპასუხეთათვის გადასაცემი ფართების მდებარეობა იდენტიფიცირებული არ ყოფილა, შესაბამისად, მათი მომავალი საკუთრების უფლება გადასაცემ ფართებზე ადგილმდებარეობის გარეშე დარეგისტრირდა.

11. სააპელაციო პალატის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, მოსარჩელის ქონების მდებარეობა იდენ-

ტიფიცირებულია, კერძოდ, ამონაწერში მითითებულია, რომ მ. მ-მა, როგორც „წილის უფლების გამყიდველმა“, მოსარჩელეს, როგორც „წილის უფლების მყიდველს“, მიჰყიდა მის კუთვნილ წილზე, სადავო ფართზე უფლება (შავი კარკასის მდგომარეობაში). მ. მ-მა ქონება მოსარჩელეს ისეთივე უფლებრივ მდგომარეობაში გადასცა, როგორ მდგომარეობაშიც იგი მის ხელში იყო. აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებას ადასტურებს განახლებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. შესაბამისად, განსხვავებით მოპასუხეებისგან, მოსარჩელის სამომავლო საკუთრების უფლება იდენტიფიცირებულია. ეს კი ნიშნავს, რომ ჯერ სადავო ქონების უფლებრივმა წინამორბედმა, მ. მ-მა მოიპოვა იდენტიფიცირებულ ქონებაზე საკუთრების უფლება, ხოლო შემდგომ ეს უფლება გარიგების საფუძველზე მოსარჩელეს გადასცა. ამასთან, ქონების იდენტიფიცირება ჯერ კიდევ ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „... 2002“-ის წევრთა 07.05.2007წ. საერთო კრების გადაწყვეტილებით მოხდა, რომლითაც სადავო ფართი იდენტიფიცირებული სახით მ. მ-ს გადაეცა და მის სახელზე საჯარო რეესტრში მომავალი საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა. აღნიშნული კრების ოქმი და ნახაზი, რომლის მიხედვითაც სადავო ფართის იდენტიფიცირება მოხდა, საჯარო რეესტრშია დაცული; ნახაზი (მთლიანი ნახაზი) დამონმეებულია „... 2002“-ისა და ამხანაგობის ბეჭდით.

12. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულება იმასთან დაკავშირებით, რომ მათთვის გადაცემული ფართების მდებარეობა 2014 წლის 27 მარტს დაზუსტდა. სასამართლოს განმარტებით, წარდგენილი მტკიცებულების მთლიანობა და ავთენტურობა ეჭვს იწვევს, კერძოდ, მტკიცებულების გვერდები არ არის თანმიმდევრული, წარდგენილია სანოტარო მოქმედებების შესრულების ორი დოკუმენტი და ა. შ. თუმცა, სასამართლომ ეს გარემოება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 137-ე მუხლის მე-4 ნაწილის კონტექსტში არ შეამოწმა, ვინაიდან, მისი მოსაზრებით, აღნიშნული მტკიცებულება მოპასუხეთა პოზიციის დასადასტურებლად მაინც არ გამოდგებოდა შემდეგ გარემოებათა გამო: თუნდაც, სასამართლოს დადასტურებულად მიეჩნია, რომ მოპასუხეთა კუთვნილი ფართების ადგილმდებარეობა 2014 წლის 27 მარტს დაზუსტდა, სასამართლოს მოსაზრებით, დაზუსტებულ ფართზე მომავალი საკუთრების უფლება მოპასუხეებზე ადრე მოსარჩელემ მოიპოვა. ამასთან, მოპასუხეები ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები არიან, შესაბამისად, მათ, შემკვეთებისგან განსხვავებით, რომლებსაც ამხანაგობასთან წარდობის ხელშეკრულება აკავშირებთ, უფლება აქვთ, ნებისმიერ დროს მიიღონ გადაწყვეტილება ამხანაგობის კუთვნილი

ფართის ამხანაგობის წევრისთვის გადაცემის თაობაზე. შესაბამისად, თუ სასამართლო ამგვარ დაშვებას გააკეთებს, სახელზე იქნება ვითარება, როდესაც ამხანაგობა მესამე პირებზე გასხვისებულ ფართებს, რომლის მათთვის გადაცემის სურვილიც არ ექნება, თავისივე ამხანაგობის წევრებს გაუნაწილებს, რითაც ამხანაგობის წევრთა არამართლზომიერი ქმედების ხელშეწყობა მოხდება.

13. სააპელაციო პალატის მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში, მიუხედავად იმისა, რომ სადავო ფართზე საჯარო რეესტრში მომავალი საკუთრების უფლება მოსარჩელის სახელზე იყო რეგისტრირებული, ამხანაგობამ მიიღო გადაწყვეტილება მისი მოპასუხეებისათვის გადანაწილების თაობაზე. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ აღნიშნული ფაქტის მიმართ მოპასუხეები კეთილსინდისიერები ვერ იქნებოდნენ, ვინაიდან იმავე ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები არიან. მათ 2008 წელს, ამხანაგობის სადამფუძნებლო დოკუმენტით, მდებარეობის თვალსაზრისით, არაიდენტიფიცირებადი ქონების საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლება შეიძინეს, ხოლო შემდეგ ფართების დაზუსტების ეტაპზე არ გამოიკვლიეს დაზუსტებული ფართი მომავალი საკუთრების უფლებით ამხანაგობასთან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში მყოფ მესამე პირს ხომ არ ეკუთვნოდა, მით უფრო იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული ინფორმაცია საჯაროა, ხოლო მოსარჩელეს სადავო ფართზე მომავალი საკუთრების უფლება იმთავითვე რეგისტრირებული ჰქონდა.

14. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, აღნიშნული ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერი ვერც სადავო ფართის შემძენი, მეორე მოპასუხის უფლებამონაცვლე იქნებოდა, რომელმაც მეორე მოპასუხისაგან სადავო ფართი პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გამოტანის შემდეგ, 2017 წლის 04 ოქტომბერს შეიძინა. ამასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ 2017 წლის 04 ოქტომბრის მდგომარეობით, ადგილმდებარეობის თვალსაზრისით, იდენტიფიცირებული ფართი მომავალი საკუთრების უფლებით მეორე მოპასუხის სახელზე რეგისტრირებული არ ყოფილა, არამედ საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, სადავო ფართზე საჯარო რეესტრში მომავალი საკუთრების უფლება მოსარჩელის სახელზე იყო რეგისტრირებული. საჯარო რეესტრის ჩანაწერს კი ამხანაგობის 2014 წლის 27 მარტის კრების ოქმი ვერ ჩაანაცვლებს. აღნიშნული კრების ოქმის საფუძველზე მოპასუხეებს იდენტიფიცირებულ ფართებზე მომავალი საკუთრების უფლება არ დაურეგისტრირებიათ. შესაბამისად, მეორე მოპასუხის უფლებამონაცვლის კეთილსინდისიერებას საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფცია ვერ დაიცავს.

15. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა მოპასუხეთა განმარტებაზე, რომლის თანახმად ამხანაგობა იმა „... 2002“-ის სამართალმემკვიდრეს არ წარმოადგენს და ამ უკანასკნელის ვალდებულებებზე იგი პასუხისმგებელი ვერ იქნება. სასამართლოს განმარტებით, განსახილველი დავის ფარგლებში ამხანაგობისა და იმა „... 2002“-ის უფლებრივი ურთიერთმიმართება განსხვავებულად ვერ შეფასდება, კერძოდ, სადავო ფართზე, რომელიც ამ ეტაპზე ამხანაგობას ეკუთვნის, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიხედვით, მოსარჩელის მომავალი საკუთრების უფლება არის რეგისტრირებული, შესაბამისად, რეგისტრირებული უფლების კანონით დადგენილი წესით გაუქმებამდე მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც იმას ნიშნავს, რომ სააპელაციო წესით საქმის განხილვის ეტაპზე ამხანაგობას გააჩნია ვალდებულება, რომ სადავო ფართზე საკუთრების უფლება მოსარჩელეს გადასცეს.

16. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ სადავო ფართზე რეგისტრირებული მომავალი საკუთრების უფლება მ. მ-მა ჯერ კიდევ 2009 წლის 14 დეკემბერს მოიპოვა. რეგისტრირებული უფლება მან მოსარჩელეზე გაასხვისა. შესაბამისად, ამ უკანასკნელმა უფლებრივი წინამორბედისაგან მომავალი საკუთრების უფლება იდენტიფიცირებულ ფართზე შეიძინა. ამ ფაქტის მიმართ მოსარჩელე კეთილსინდისიერია და მის კეთილსინდისიერებას, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის კონტექსტში, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფცია უზრუნველყოფს. მოსარჩელემ მომავალი საკუთრების უფლების შეძენასთან ერთად ყველა ის უფლება მოიპოვა, რაც მესაკუთრეს გააჩნია. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ მომავალი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ნიშნავს იმას, რომ გამყიდველსა და მყიდველს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო. შესაბამისად, შემძენმა ქონება შეიძინა. გამყიდველმა შემძენზე საკუთრების უფლების გადაცემის ნება დააფიქსირა. საკუთრების უფლების სრული მოცულობით გადასვლისთვის კი დამატკიცებული გარემოება არა გამსხვივებლის ნება, არამედ მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში შეუსვლელობაა. ამდენად, მომავალ მესაკუთრეს შეძენილი ფართის მიმართ ყველა ის უფლება გააჩნია, რაც მესაკუთრეს, მათ შორის, აღნიშნული ფართის მართლზომიერი ფლობის უფლება.

17. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიხედვით, ფართის ნაწილი, რომელიც მოსარჩელემ მომავალი საკუთრების უფლებით შეიძინა, პირველი მოპასუხისა და მეორე მოპასუხის უფლებამონაც-

ვლის მფლობელობაშია, რომელთაც მისი ფლობის მართლზომიერი საფუძველი არ აქვთ. შესაბამისად, სასამართლომ მართლზომიერად მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ფართის ვინდიცირების თაობაზე. მისი განმარტებით, აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილების დამაბრკოლებელ გარემოებას არ წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ სადავო ფართი მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით არ არის რეგისტრირებული და მასზე მოსარჩელეს მხოლოდ მომავალი საკუთრების უფლება გააჩნია. ფართზე რეგისტრირებული მომავალი საკუთრების უფლება მომავალ მესაკუთრეს ამავე ფართის მართლზომიერი ფლობის უფლებას ანიჭებს, ვინაიდან უძრავი ქონების შემძენს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლების გადაცემის მოთხოვნის უფლება მოპოვებული აქვს. სხვაგვარი განმარტება წინააღმდეგობაში მოვა საკუთრების უფლების მოპოვების ვალდებულებითსამართლებრივ საფუძველთან, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 323-ე და 477-ე მუხლებთან.

18. სააპელაციო პალატის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელესთან მიმართებით სახეზეა საკუთრების უფლების შეძენის ნამდვილობის ვალდებულებითსამართლებრივი საფუძველი და მესაკუთრის მხრიდან საკუთრების უფლების გადაცემის ნება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, შესაბამისად, საკუთრების უფლების შემძენს, როგორც უფლების მესაკუთრეს, ყველა ის უფლება გააჩნია მესამე პირებთან მიმართებით, რაც ქონების მესაკუთრეს, მათ შორის, ქონების მართლზომიერი ფლობის უფლება. აღნიშნულ შემთხვევაში კი ქონების ვინდიცირება დასაშვებია, თუმცა გამოსაყენებელი სამართლებრივი საფუძველი არის არა 172-ე მუხლი, არამედ 163-ე და 164-ე მუხლები.

19. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ პირველი მოპასუხე და მეორე მოპასუხის უფლებამონაცვლე სადავო ქონების არამართლზომიერ მფლობელებს წარმოადგენენ და განმარტა, რომ მართლზომიერი ფლობის უფლების მქონე პირის მხრიდან ქონება არამართლზომიერი მფლობელისაგან ვინდიცირებას (გამოთხოვას) ექვემდებარება ყველა შემთხვევაში, მიუხედავად ქონების არამართლზომიერი მფლობელის კეთილსინდისიერი თუ არაკეთილსინდისიერი დამოკიდებულებისა ქონების ფლობის სამართლებრივი საფუძვლის მიმართ. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხეებმა ვერ წარადგინეს იმის დამადასტურებელი სარწმუნო მტკიცებულება, რომ სადავო ფართი მათ მართლზომიერ მფლობელობაშია და სწორედ ამ ფართზე მოიპოვეს სამომავლო საკუთრების უფლება. შესაბამისად, მხოლოდ ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოპასუხეებს ნამდვილად აქვთ მო-

პოვებული საკუთრების უფლება სადავო შენობის პირველ სართულზე ჯამში 60 კვ.მ.-ზე, იმ პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი ვერ გახდება, რომელიც მისი საკუთრების მდებარეობას და ამ საკუთრების მოპასუხეთა მიერ არამართლზომიერი ფლობის ფაქტს სარწმუნო მტკიცებულებით ადასტურებს.

20. სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს საოქალაქო კოდექსის 183-ე, 311-ე-312-ე მუხლებით და დამატებით განმარტა, რომ დავის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის ეტაპზე სადავო უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერი მოსარჩელის სამომავლო საკუთრების უფლების შესახებ არ გაუქმებულია და არც ადმინისტრაციულ თუ სხვა სახის წარმოებას ჰქონია ადგილი, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფციას ეჭვქვეშ დააყენებდა.

21. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე პირველმა მოპასუხემ წარადგინა საკასაციო საჩივარი. მან მოითხოვა გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

22. პირველმა კასატორმა საკასაციო საჩივარში მიუთითა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების შემდეგ საფუძვლებზე:

22.1. გადაწყვეტილება გამოტანილია საქმეში არსებული მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვა-შეფასების გარეშე;

22.2. სასამართლომ არასწორი ინტერპრეტაცია მისცა საქმეში არსებულ უმთავრეს მტკიცებულებას – საჯარო რეესტრის ჩანაწერს, გაცდა საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას და დადგენილად მიიჩნია სადავო ქონების ის ადგილმდებარეობა, რომლის მაიდენტიფიცირებელი მონაცემებიც საჯარო რეესტრის ჩანაწერში დაფიქსირებული არ არის. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ სადავო უძრავი ქონება არასწორად მიიჩნია იდენტიფიცირებულად;

22.3. სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 311-ე-312-ე მუხლები. ამასთან, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლი, რომელიც სადავო ურთიერთობას აწესრიგებს;

22.4. სინამდვილეს არ შეესაბამება სასამართლოს მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო უძრავი ქონების უფლებრივ წინამორბედს, მ. მ-ს მოპოვებული ჰქონდა აღნიშნულ იდენტიფიცირებულ ქონებაზე საკუთრების უფლება, რომელიც შემდგომ ნას-

ყიდობის ხელშეკრულებით მოსარჩელეს გადასცა. სასამართლოს ეს მჯელობა არ გამომდინარეობს საჯარო რეესტრის იმ ჩანაწერიდან, რომელსაც იგი დაეყრდნო. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით საწინააღმდეგო დასტურდება. კერძოდ, 14.12.2009წ. წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ფ. გ-მა მ. მ-ს მიჰყიდა მის კუთვნილ წილზე, სადავო ფართზე უფლება; ხოლო, 21.08.2015წ. წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად კი, ამ უკანასკნელმა სადავო ფართზე უფლება მოსარჩელეს გადასცა. აღნიშნული ხელშეკრულებებითა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერებით სადავო ფართის ადგილმდებარეობა არ არის განსაზღვრული, ხოლო საჯარო რეესტრის ჩანაწერში არსებული მითითება – „ქუჩის მხარეს“ არ იძლევა სადავო ფართის იდენტიფიცირებულად მიჩნევის საფუძველს. სასამართლომ არ შეაფასა საქმეში არსებული სხვა მნიშვნელოვანი მტკიცებულებები, საიდანაც ირკვევა, რომ რეალურად ქუჩის მხარეს განთავსებულია არა 100 კვ.მ., არამედ 185 კვ.მ. ფართი. ამასთან, სასამართლომ არ იმსჯელა იმ საკითხზე, ქუჩის მხარეს კონკრეტულად სად არის განთავსებული სადავო ფართი – სადარბაზოდან მარჯვენა თუ მარცხენა მხარეს. შესაბამისად, გაურკვეველია რის საფუძველზე მიიჩნია, რომ ჰირველ სართულზე ქუჩის მარცხენა მხარეს განთავსებული 100 კვ.მ. ფართი ეკუთვნის მოსარჩელეს. მისი კუთვნილი ფართის მდებარეობა არ ემთხვევა იმ ფართების მდებარეობას, რომელსაც ფლობენ ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები. შესაბამისად, სასამართლომ ფართის არასწორი იდენტიფიცირებით უკანონოდ მოახდინა კანონიერი მესაკუთრეების დაკავებული ფართებიდან გამოსახლება;

22.5. გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ სადავო უძრავი ქონების იდენტიფიცირება განხორციელდა ამხანაგობა „... 2002“-ის წევრთა 07.05.2007წ. გადაწყვეტილებით. ამასთან, აღნიშნული კრების ოქმით სადავო უძრავი ქონება არათუ გადაეცა მ. მ-ს, არამედ მის სახელზე დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. აღნიშნული მსჯელობა ეწინააღმდეგება სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში განვითარებულ მსჯელობას, რომლის თანახმად, სადავო ქონება მ. მ-ს გადაეცა და დაურეგისტრირდა 14.12.2009წ. წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულებით. საჯარო რეესტრის მონაცემებით დასტურდება, რომ სადავო უძრავი ქონება მოსარჩელის უფლებრივი წინამორბედის სახელზე დარეგისტრირდა 2009 წელს, დარეგისტრირების სამართლებრივ საფუძველად მითითებულია 14.12.2009წ. წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება და არა იმა „... 2002“-ის წევრთა კრების ოქმი. შესაბამისად, ირკვევა, რომ სასამართლომ სადავო ფართის იდენტიფიცირება მოახდინა არა საჯარო რეესტრის რეალური ჩანაწერით, არამედ ურთიერთგა-

მომრიცხავ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით;

22.6. არასწორია სასამართლოს მსჯელობა, რომ მოპასუხეთა მიერ ამხანაგობის 30.12.2008წ. სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით შეძენილი ქონება არაიდენტიფიცირებადია. აღნიშნული ხელშეკრულების 7.1. პუნქტის თანახმად, დამფუძნებლებზე, მათ შორის მოპასუხეებზე, განაწილდა 30-30 კვ.მ. საოფისე ფართები ნაგებობის პირველ სართულზე. ხელშეკრულების 7.2 პუნქტის თანახმად, გადაცემული საოფისე ფართების ზუსტი მდებარეობა უნდა განსაზღვრულიყო ამხანაგობის წევრთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე. შესაბამისად, ამხანაგობის 27.03.2014წ. დამფუძნებელ წევრთა კრების ოქმით მოხდა ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთათვის 30.12.2008წ. სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით გადაცემული საოფისე (კომერციული) ფართების ადგილმდებარეობის დაზუსტება. კერძოდ, პირველ მოპასუხეს გადაეცა 30 კვ.მ. საოფისე ფართი ნაგებობის პირველ სართულზე, ქუჩის მხარეს, სადარბაზოდან მარცხნივ; ხოლო, მეორე მოპასუხეს 30 კვ.მ. საოფისე ფართი ნაგებობის პირველ სართულზე, ქუჩის მხარეს, ასევე, სადარბაზოდან მარცხნივ. ამდენად, უბრალო დაკვირვებითაც ნათელია, რომ ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრებს, მოპასუხეებს ჯერ კიდევ 30.12.2008წ. ხელშეკრულებით აქვთ გადაცემული მათი კუთვნილი ფართები, ბევრად ადრე ვიდრე ამ ფართზე პრეტენზიას მოსარჩელე განაცხადებდა;

22.7. რაც შეეხება მოსარჩელეს, მან 100 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართი შეიძინა 2015 წელს და დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში. ამდენად, დაუსაბუთებელია სასამართლოს დასკვნა, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება მოპასუხეებზე ადრე მოსარჩელემ მოიპოვა;

22.8. დაუსაბუთებელია სასამართლოს მსჯელობა, რომ ამხანაგობის წევრებს აქვთ მესამე პირებზე გასხვისებული ფართების ამხანაგობის წევრებზე გადანაწილების უფლება. ამხანაგობის დამფუძნებლისა და ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ ხელშეკრულების მე-7 მუხლით განისაზღვრა ბინებისა და საოფისე ფართების განაწილების წესი. კერძოდ, ხელშეკრულების 7.1 პუნქტით 19 დამფუძნებელზე განაწილდა როგორც ბინები, ასევე, საოფისე ფართები. დანარჩენი ფართების განკარგვის უფლება გადაეცა ამხანაგობის თავმჯდომარეს – ფ. გ-ს, რომელსაც კატეგორიულად აეკრძალა ამხანაგობის მიერ უკვე განაწილებული ფართების ხელახლა განაწილება (ხელშეკრულების 5.6 პუნქტი). მიუხედავად ამისა, ფ. გ-მა დაარღვია ხელშეკრულების ზემოაღნიშნული პირობა, გასცდა მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებს და ამხანაგობის მიერ უკვე განაწილებული ფართები ხელმეორედ გაასხვი-

სა, რისთვისაც იგი სასამართლოს მიერ დამნაშავედ იქნა ცნობილი. რაც შეეხება იმ ფართებს, რაც მან თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში (როგორც ფიზიკურმა პირმა) გაასხვისა, ამხანაგობა მათზე პრეტენზიას ვერ განაცხადებს;

22.9. დაუსაბუთებელია სასამართლოს მსჯელობა, რომ მოპასუხეებს დამატებით უნდა ეკვლიათ მათი კუთვნილი ფართი ამხანაგობასთან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში მყოფ რომელიმე მესამე პირს ხომ არ ეკუთვნოდა. მესამე პირები არავითარ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში არ იმყოფებიან ამხანაგობასთან. საქმეში არსებული საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დგინდება, რომ მესამე პირებს, დაახლოებით 30 ფიზიკურ პირს, ხელშეკრულება ფართების გასხვისების თაობაზე დადებული აქვთ ფიზიკურ პირთან, ფ. გ-თან და არა ამხანაგობასთან;

22.10. დაუსაბუთებელია, ასევე, სასამართლოს მსჯელობა, რომ მოპასუხეებს სადავო ფართის ფლობის მართლზომიერი საფუძველი არ გააჩნიათ. სასამართლომ დავის გადანყევტისას იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 323-ე და 477-ე მუხლებით, რომლებიც არეგულირებენ საკუთრების უფლების მოპოვების ვალდებულებითსამართლებრივ საფუძვლებს, თუმცა საქმეში არსებულ წერილობით ხელშეკრულებაში შეძენილი ფართის ადგილმდებარეობა განსაზღვრული და დაკონკრეტებული არ არის. ამასთან, მოსარჩელის წინამორბედს სადავო ფართი არაუფლება-მოსილი გამყიდველისგან – ფ. გ-სგან არათუ საკუთრებაში, მფლობელობაშიც კი არ გადასცემია.

23. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე მეორე მოპასუხის უფლებამონაცვლემ წარადგინა საკასაციო საჩივარი. მან მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

24. მეორე კასატორმა საკასაციო საჩივარში მიუთითა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების შემდეგ საფუძვლებზე:

24.1. კასატორები არ არიან იმა „... 2002“-ის 07.05.2007წ. საერთო კრების სამართლებრივი სუბიექტები და, მით უფრო, ამხანაგობის თავმჯდომარესა და მ. მ-ს შორის 14.12.2009წ. დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მონაწილეები. საქმეში არსებული დოკუმენტებით არ დასტურდება მოპასუხეთა რაიმე ვალდებულება მოსარჩელის ან მისი წინამორბედის მიმართ. შესაბამისად, ისინი განსახილველ საქმეში არასათანადო მოპასუხეებს წარმოადგენენ;

24.2. საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ვიდრე მოსარჩელე პირველ სართულზე, ქუჩის მხარეს შეიძენდა სადავო 100 კვ.მ.

ფართს, 2014 წლის ივნისის მდგომარეობით, დაკავებული იყო ნაგებობის პირველი სართულის 480 კვ.მ., რაც რეალურ თავსებადობას (439 კვ.მ.) აჭარბებდა 41 კვ.მ.-ით. შესაბამისად, მოსარჩელის შენაძენი ამხანაგობის კორპუსის პირველი სართულის პარამეტრებში არ თავსდება. ამასთან, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, პირველ სართულზე სამომავლო საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ყველა ფართს მინიჭებული აქვს კომერციული ან საოფისე სტატუსი, ხოლო მოსარჩელის შემთხვევაში, არ ჩანს რა სტატუსის მქონეა მისი კუთვნილი 100 კვ.მ. ფართი;

24.3. მოსარჩელეს ნასყიდობის საგანი არ უნახავს და ფიზიკურად არ გადასცემია. რომ ენახა დარწმუნდებოდა, რომ მის მიერ 2015 წლის 21 აგვისტოს შეძენილი ნივთის ადგილას, ნაცვლად 100 კვ.მ. შავი კარკასისა, 2009 წლის ივლის-სექტემბრიდან არსებობდა ორი 30-30 კვ.მ. ფართის მქონე დამოუკიდებელი, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული საოფისე კომერციული ფართი;

24.4. სარჩელზე დართული 11.08.2015წ. ამონაწერის თანახმად, პირველ მოპასუხეს სადავოდ გამხდარი საკუთრების (30 კვ.მ.) სამომავლო უფლება რეგისტრირებული აქვს 2009 წლის 24 ივლისს, ხოლო მეორე მოპასუხეს (30 კვ.მ.) იმავე წლის 24 სექტემბერს. რაც შეეხება მოსარჩელის წინამორბედს, მ. მ-ს სამომავლო საკუთრებაზე (100 კვ.მ) უფლება რეგისტრირებული აქვს 2009 წლის 14 დეკემბერს. ამასთან, კასატორები აღნიშნულ ქონებას შეძენისთანავე დაეუფლნენ და საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირეს, ხოლო მოსარჩელემ ისე შეიძინა სამომავლო საკუთრების უფლება, მას არათუ არ დაუფლებია, არც კი იცის შენაძენის სავარაუდო მდებარეობა;

24.5. კასატორი მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311¹-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე და განმარტავს, რომ მ. მ-ს 07.05.2007წ. კრების ოქმისა და მასზე დართული ნახაზების შესაბამისად გადაცემული ფართი საჯარო რეესტრში არ დაურეგისტრირებია. 11.08.2015წ. საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან ჩანს, რომ მოსარჩელის წინამორბედმა, მ. მ-მა სადავო უძრავ ქონებაზე სამომავლო საკუთრების უფლება დაირეგისტრირა 2009 წლის 14 დეკემბერს ფ. გ-თან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, თუმცა, აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, სააპელაციო სამართლომ დაასკვნა, რომ მ. მ-მა სამომავლო საკუთრების უფლება მიიღო 2007 წლის 07 მაისს;

24.6. 07.05.2007წ. საერთო კრების ოქმში არ არის მითითებული, რომ სადავო ფართი არის „შავ კარკასულ“ მდგომარეობაში და მდებარეობს ქუჩის მხარეს. შესაბამისად, აღნიშნული ფართი შესაძ-

ლებელია იყოს პირველ სართულზე, თუმცა არ არის ცნობილი, კორპუსის რომელ მხარეს არის განთავსებული;

24.7. არასწორია სასამართლოს მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელემ 2015 წლის 21 აგვისტოს სადავო ქონება იდენტიფიცირებული სახით შეიძინა. ფაქტია, რომ მან შეიძინა სამომავლო საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე და არა განივთებული, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთი (ქონება);

24.8. დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მითითება, რომ 2014 წლის 27 მარტს ფართების დაზუსტება და ამხანაგობის წევრებზე განაწილება ამ უკანასკნელთა მიერ უფლებამოსილების თავიანთ სასარგებლოდ გამოყენებას და მესამე პირების უფლებების შეზღუდვას წარმოადგენდა. ამხანაგობის წევრებზე გადაცემული და იდენტიფიცირებულია 200 კვ.მ. ფართი, ხოლო არაიდენტიფიცირებული და შესაბამისად ფლობის გარეშეა დატოვებული 219 კვ.მ. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელეს და მის წინამორბედს უფლება აქვთ ეს საკითხი და მისი სამართლებრივი გადანაცვების გზები გაარკვიონ იმა „... 2002“-ისა და ამხანაგობის იმდროინდელ ხელმძღვანელებთან, რომლებთანაც სხვადასხვა დროს იმყოფებოდნენ სახელმეკრულებო ურთიერთობაში.

25. მეორე კასატორმა, აგრეთვე, მოითხოვა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 90-ე მუხლის შესაბამისად, მის მხარეს მესამე პირად მეორე მოპასუხის ჩართვა. კასატორის განმარტებით, მას იგივე შუამდგომლობა სააპელაციო სასამართლოშიც ჰქონდა დაყენებული, თუმცა სააპელაციო სასამართლომ მასზე არ იმსჯელა.

26. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 28 დეკემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივრები ცნობილ იქნა დასაშვებად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

27. საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრების განხილვამდე იმსჯელებს მეორე კასატორის შუამდგომლობაზე საქმეში მესამე პირის ჩაბმის თაობაზე.

28. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 406-ე მუხლზე [დავის საგნის შეცვლა ან გადიდება, შეგებებული სარჩელის შეტანა და ხარჯების განსაზღვრა საკასაციო სასამართლოზე დაუშვებელია], იმავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველ ნაწილზე [საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახუ-

ლია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები, 411-ე მუხლზე [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] და განმარტავს, რომ საკასაციო სასამართლო ამონებებს გადაწყვეტილების მხოლოდ იურიდიულ მხარეს, კანონი კრძალავს საკასაციო სასამართლოში ახალ ფაქტებზე მითითებას და ახალი მტკიცებულებების წარდგენას. კანონმდებელი ადგენს საკასაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების პროცესუალურ ფარგლებს, საკასაციო სასამართლოში ახალ ფაქტებზე მითითება და ახალი მტკიცებულებების წარმოდგენა არ დაიშვება, რამდენადაც აღნიშნული შეუთავსებელია საკასაციო სასამართლოს უფლებამოსილებასთან. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო, რომელიც არ წარმოადგენს საქმის არსებითად განმხილველ სასამართლოს, მოკლებულია შესაძლებლობას, საქმეში მესამე პირი თავად ჩააბას (იხ. სუსგ საქმე №ას-795-760-2014, 10 მარტი, 2015 წელი).

29. ამდენად, მეორე კასატორის შუამდგომლობა საკასაციო სასამართალწარმოების ეტაპზე საქმეში მესამე პირის ჩაბმის თაობაზე, არ გამომდინარეობს მოქმედი საპროცესო კანონმდებლობიდან და, შესაბამისად, არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

30. საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს.

31. განსახილველ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანია პირველი მოპასუხისა და მეორე მოპასუხის უფლებამონაცვლის მფლობელობიდან სადავო უძრავი ქონების გამოთხოვის მართლზომიერება.

32. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელეს, როგორც უფლების მესაკუთრეს, მესამე პირებთან მიმართებით მესაკუთრის ყველა უფლება, მათ შორის, ქონების მართლზომიერი ფლობის უფლება გააჩნია და მას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე-164-ე მუხლების საფუძველზე, აქვს მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან სადავო უძრავი ქონების გამოთხოვის უფლებამოსილება.

33. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნულ მსჯელობას, რომელიც ეწინააღმდეგება სა-

კასაციო სასამართლოს პრაქტიკას (შედარებისთვის იხ. სუსგ საქმე №ას-817-775-2013, 10 ივლისი, 2015 წელი) და მიუთითებს, რომ ვინდიკაციურ სარჩელში უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლი. აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. ეს ნორმა ითვალისწინებს მესაკუთრის უფლების დაცვის შესაძლებლობას ვინდიკაციური სარჩელის მეშვეობით იმ შემთხვევაში, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, კერძოდ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა.

34. ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის სავალდებულოა, რომ არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ნივთის ფლობის უფლება. პირველი წინაპირობის არარსებობა თავშივე გამორიცხავს ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. შესაბამისად, მოსარჩელემ უპირველესად ის გარემოება უნდა ამტკიცოს, რომ იგი სადავო ნივთის მესაკუთრეს წარმოადგენს (იხ. სუსგ საქმე №ას-1081-1032-2013, 31 მარტი, 2016 წელი).

35. უძრავი ნივთის შეძენისა და მასზე საკუთრების უფლების წარმოშობის წესი რეგლამენტირებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით. კერძოდ, აღნიშნული კოდექსის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების შემძენზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ამრიგად, დასახელებული სამართლებრივი ნორმა იმპერატიულად განსაზღვრავს, რომ საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია: გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. სხვა შემთხვევაში უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება არ წარმოიშობა.

36. აღნიშნულიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების არსებობის ფაქტის დადასტურება შეიძლება მხოლოდ ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით.

37. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე 21.08.2015წ. წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში აღრიცხულია სადავო უძრავი ქონების მომავალ მესაკუთრედ; ამასთან, საქმეში არსებული 29.07.2016წ. საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან ირკვევა, რომ ქ. თბილისში, ...

ქუჩა №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა (ს.კ. ...) და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს ამხანაგობა წარმოადგენს; იმავე ამონაწერში, ვალდებულების გრაფაში მითითებულია, რომ მ. მ-მა, როგორც „წილის უფლების გამყიდველმა“, მიჰყიდა მოსარჩელეს, როგორც „წილის უფლების მყიდველს“, მის კუთვნილ წილზე, სადავო ფართზე (შავი კარკასის მდგომარეობაში) უფლება.

38. ამდენად, სადავო უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ამხანაგობის სახელზე. რაც შეეხება მოსარჩელეს, აღნიშნულ ქონებაზე რეგისტრირებულია ამ უკანასკნელის სამომავლო უფლება, რაც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლიდან გამომდინარე, ვერ გამოდგება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების საწინააღმდეგო გარემოებად.

39. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ უძრავი ნივთის მესაკუთრის ვინაობა ვლინდება საჯარო რეესტრის ამონაწერის „მესაკუთრის“ ველში შემძენის რეგისტრაციის გზით, რაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მესაკუთრეს ანიჭებს უფლებამოსილებას 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. რაც შეეხება იმავე ამონაწერში „ვალდებულების“ გრაფაში არსებულ ჩანაწერს, იგი ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ უძრავი ნივთის მესაკუთრეს ამ ველში მითითებული პირის/პირების მიმართ გააჩნია გარკვეული ვალდებულებები.

40. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს რომ განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ამონაწერის „ვალდებულების“ ველში არსებული ჩანაწერი მოსარჩელეს ავტომატურად არ აქცევს უძრავი ნივთის მესაკუთრედ, არამედ მას ანიჭებს ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის მოთხოვნის უფლებას.

41. საკასაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს მესაკუთრედ ცნობის შესახებ სარჩელი არ აქვს აღძრული, რაც სასამართლოს ართმევს უფლებას, მოცემული დავის ფარგლებში მიიჩნიოს იგი სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლი).

42. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლოა, ვინაიდან იგი არ წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრეს და არც ამ

ნივთის მესაკუთრედ ცნობას მოითხოვს, შესაბამისად, მას არ აქვს პირველი მოპასუხისა და მეორე მოპასუხის უფლებამონაცვლისა-გან სადავო უძრავი ქონების გამოთხოვის უფლებამოსილება.

43. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ: ა) საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა; ბ) არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა. მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს ამგვარი საფუძვლები და არ არის საჭირო მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა, შესაბამისად, საკასაციო პალატა უფლებამოსილია თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება.

44. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო საჩივარი შეიძლება ეფუძნებოდეს მხოლოდ იმას, რომ გადაწყვეტილება კანონის დარღვევითაა გამოტანილი. იმავე კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული.

45. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს; გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 03 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

46. საკასაციო სასამართლოში პირველი კასატორის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებთან დაკავშირებით საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ითვალისწინებს მხარეთა მიერ მათი მოთხოვნების დასაბუთებლად და მითითებული ფაქტების დასამტკიცებლად საჭირო მტკიცებულებების წარდგენის საკმაოდ მკაცრად განერილ პროცედურას, რომლის შესაბამისად, მხარეებს მტკიცებულებათა წარდგენა შეუძლიათ პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას შესაბამისი წესების დაცვით. გამონაკლის შემთხვევაში, კანონით დადგენილი წინაპირობების არსებობისას, დასაშვებია ახალი მტკიცებულების წარდგენა სააპელაციო ინსტანციის

სასამართლოშიც (სსსკ-ის 380-ე მუხლი), თუმცა საქმის საკასაციო სასამართლოში განხილვისას მხარე ასეთ შესაძლებლობას მოკლებულია. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის პირველ ნაწილით (საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები) დადგენილია საკასაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების პროცესუალური ფარგლები. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ საკასაციო სასამართლოში ახალ ფაქტებზე მითითება და ახალი მტკიცებულებების წარმოდგენა არ დაიშვება. იმავე კოდექსის 104-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლო არ მიიღებს, არ გამოითხოვს ან საქმიდან ამოიღებს მტკიცებულებებს, რომლებსაც საქმისათვის მნიშვნელობა არა აქვთ. დასახელებული სამართლებრივი ნორმებიდან გამომდინარე, პირველ კასატორს უნდა დაუბრუნდეს საკასაციო სასამართლოში მის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 23.02.2018წ. №93334 და 22.03.2018წ. №135766 წერილები; ამხანაგობის თავმჯდომარე მ. ფ-ის 06.06.2018წ. ნოტარიულად დამოწმებული ახსნა-განმარტება (ასლი); ამხანაგობის 14.02.2011წ. ნოტარიულად დამოწმებული დამფუძნებელ წევრთა კრების ოქმი №1 (ასლი); I სართულის გეგმა; 05.07.2018წ. №004634518 ექსპერტიზის დასკვნა დანართებით) მთლიანობაში „23“ ფურცლად.

47. 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით. ამასთან, იმავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის

გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შე-
საბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

48. მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილ-
და სრულად, შესაბამისად, მოსარჩელეს კასატორების საარგებ-
ლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელთა მიერ საკასაციო საჩივ-
რებზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 150-150
ლარის გადახდა.

49. მეორე კასატორმა მოითხოვა მის მიერ სააპელაციო სასა-
მართლოში წარმომადგენლის დახმარებისათვის განეული ხარჯის
– 600 ლარისა და საჯარო რეესტრიდან დოკუმენტების გამოთხო-
ვისათვის განეული ხარჯის – 29,5 ლარის მოსარჩელისათვის და-
კისრება. აღნიშნული ხარჯის დასადასტურებლად მან საქმის საა-
პელაციო ინსტანციაში განხილვისას წარადგინა სალაროს შემოსავ-
ლის ორდერი, საიდანაც ირკვევა, რომ მეორე კასატორმა 2018 წლის
21 მარტს უ. მ-ეს ჩაურიცხა „იურიდიული დახმარების საფასური“
600 ლარის ოდენობით; ასევე, 09.03.2018წ. საბანკო ქვითრები, სა-
იდანაც დასტურდება, რომ უ. მ-ემ (წარმომადგენელი) საჯარო რე-
ესტრიდან სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული დოკუმენ-
ტების გამოთხოვისათვის გადაიხადა 29,5 ლარი; ამასთან, საქმე-
შია მეორე კასატორის მიერ უ. მ-ის მიმართ 09.03.2018წ. გაცემული
ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობა.

50. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო
მიიჩნევს, რომ შუამდგომლობა ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილ-
დეს და მოსარჩელეს მეორე მოპასუხის უფლებამონაცვლის სასარ-
გებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სააპელაციო სასამარ-
თლოში წარმომადგენლის დახმარებისათვის განეული ხარჯის ასა-
ნაზღაურებლად 160 ლარის (დავის საგნის ღირებულების – 4000
ლარის 4% [სსსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნ-
ქტის თანახმად, 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]), ხოლო დოკუმენტების გამოთ-
ხოვისათვის საჯარო რეესტრში განეული ხარჯის ასანაზღაურებ-
ლად 29,5 ლარის გადახდა.

51. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხ-
ლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მოცემულ შემ-
თხვევაში დავის საგნის (უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთ-
ხოვა) ფასი განისაზღვრება 4000 ლარით. შესაბამისად, იმავე კო-
დექსის მე-14 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის [მაგისტრატი მოსამართლე-
ები პირველი ინსტანციით განიხილავენ შემდეგ საქმეებს: ქონებ-
რივ დავებს, თუ სარჩელის ფასი არ აღემატება 5000 ლარს] თანახ-

მად, განსახილველი დავა წარმოადგენს მაგისტრეტი მოსამართლის განსჯადს, რის გამოც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა (300 ლარი), იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე ნახევრდება და შეადგენს 150 ლარს.

52. კასატორებს საკასაციო საჩივარზე გადახდილი აქვთ სახელმწიფო ბაჟი 300-300 ლარის ოდენობით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მათ მიერ ზედმეტად გადახდილი 150-150 ლარი ექვემდებარება დაბრუნებას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ. ჭ-ის უფლებამონაცვლე ზ. ბ-ის შუამდგომლობა საქმეში მესამე პირის ჩაბმის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;

2. მ. ო-სა და მ. ჭ-ის უფლებამონაცვლე ზ. ბ-ის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;

3. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 03 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

4. მ. პ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

5. მ. პ-ს (პ.ნ. ...) მ. ო-ს (პ.ნ. ...) სასარგებლოდ დაეკისროს 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის გადახდა ამ უკანასკნელის მიერ საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

6. მ. პ-ს (პ.ნ. ...) მ. ჭ-ის უფლებამონაცვლე ზ. ბ-ს (პ.ნ. ...) სასარგებლოდ დაეკისროს 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის გადახდა ამ უკანასკნელის მიერ საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

7. მ. პ-ს (პ.ნ. ...) მ. ჭ-ის უფლებამონაცვლე ზ. ბ-ს (პ.ნ. ...) სასარგებლოდ დაეკისროს 160 (ას სამოცი) ლარის გადახდა ამ უკანასკნელის მიერ სააპელაციო სასამართლოში წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ასანაზღაურებლად და 29,5 (ოცდაცხრა ლარი და ორმოცდაათი თეთრი) ლარის გადახდა ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული სასამართლოს გარეშე ხარჯის ასანაზღაურებლად;

8. მ. ო-ს (პ.ნ. ...) დაუბრუნდეს მის მიერ 2018 წლის 31 მაისს №... საგადახდო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან – 300 (სამასი) ლარიდან ზედმეტად გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი)

ლარი შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი ..., მიმღების ანგარიშის №..., სახაზინო კოდი ...;

9. მ. ჭ-ის უფლებამონაცვლე ზ. ბ-ეს (პ.ნ. ...) დაუბრუნდეს უ. მ-ის (პ.ნ. ...) მიერ 2018 წლის 05 ივნისს №3 საგადახდო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან – 200 (ორასი) ლარიდან ზედმეტად გადახდილი 50 (ორმოცდაათი) ლარი და 2018 წლის 07 ივნისს №7 საგადახდო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 (ასი) ლარი შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი ..., მიმღების ანგარიშის №..., სახაზინო კოდი ...;

10. მ. ო-ს დაუბრუნდეს საკასაციო სასამართლოში მის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 23.02.2018წ. №... და 22.03.2018წ. №... წერილები; ამხანაგობა „... 3/5“-ის თავმჯდომარე მ. ფ-ის 06.06.2018წ. ნოტარიულად დამოწმებული ახსნა-განმარტება (ასლი); ამხანაგობა „... 3/5“-ის 14.02.2011წ. ნოტარიულად დამოწმებული დამფუძნებელ წევრთა კრების ოქმი №1 (ასლი); I სართულის გეგმა; 05.07.2018წ. №004634518 ექსპერტიზის დასკვნა დანართებით) მთლიანობაში „23“ ფურცლად;

11. საკასაციო პალატის გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-242-2019

16 თებერვალი, 2022 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ერემაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ვ. კაკაბაძე,
ლ. მიქაბერიძე

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმება, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ლ. ჩ-სა (შემდეგში – მსესხებელი, მოვალე, შეგებებული მოსარჩელის შვილიშვილი) და რ. გ-ეს (შემდეგში – გამსესხებელი, კრედიტორი) შორის არსებობდა სასესხო ურთიერთობა. მოვალემ სასესხო ვალდებულების უზრუნველსაყოფად, ლომბარდში, უზრუნველყოფის საგნად გამოყენებული ავტომანქანები კრედიტორის თანხმობით ბეიბის სახლით ჩაანაცვლა.

2. 2010 წლის 4 ნოემბერს ე. ს-ლს (შემდეგში – გამყიდველი, პირველი მოპასუხე, პირველი შეგებებული მოსარჩელე) და ი. მ-ეს (შემდეგში – პირველი მყიდველი, პირველი კასატორი) შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების (შემდეგში – პირველი ნასყიდობის ხელშეკრულება), თანახმად, გამყიდველმა მყიდველს 32 000 ლარად მიჰყიდა ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №...-ში (ამჟამად ... ქუჩა №...-, საკადასტრო კოდით ...) მდებარე უძრავი ქონება (შემდეგში – სადავო უძრავი ქონება). მყიდველს გამსხვისებლისათვის ნასყიდობის თანხა არ გადაუხდია. სადავო ქონების პირველმა მყიდველმა, ქონება იმ დათქმით შეიძინა, რომ თუ სესხის დავალიანება შეთანხმებულ ვადაში დაიფარებოდა, სახლი ქონების თავდაპირველი მესაკუთრისათვის უნდა დაებრუნებინა.

3. 2015 წლის 28 მაისს უძრავი ნივთის მეპატრონემ (პირველმა მყიდველმა) სადავო ქონება თ. ლ-ეს (შემდეგში – მოსარჩელე, შეგებებული სასესხოს მოპასუხე, მეორე კასატორი, მეორე მყიდველი) 25 000 აშშ დოლარად მიჰყიდა. მყიდველმა გადაიხადა ნასყიდობის საგნის ღირებულება. ქონების გასხვისების შედეგად აღებული თანხა გამყიდველმა მსესხებლის კრედიტორს გადასცა.

4. პირველ მყიდველს სადავო ქონების გასხვისების დროს წარმოადგენდა ა. გ-ძე, რომელიც სესხის კრედიტორის ბიძაშვილია,

ხოლო ქონების ბოლო შემძენი (მოსარჩელე) მისი ახლო მეგობარია და ერთ უბანში ცხოვრობენ.

5. ქონების თავდაპირველი მესაკუთრე (შეგებებული მოსარჩელე) შვილთან – მ. ს-სა და მის ოჯახთან (კ. ს-ლი, გ. ს-ლი, მ. ს-ლი და ქ. ს-ლი) ერთად ცხოვრობს მოსარჩელის (მეორე მყიდველის) სახელზე რეგისტრირებულ სადავო სახლში.

6. მოსარჩელის მოთხოვნა:

6.1. 2016 წლის 15 მარტს უძრავი ნივთის ბოლო შემძენმა სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს და მის საკუთრებაში რიცხული ქონების მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა მოითხოვა.

7. მოპასუხეთა პოზიცია:

7.1. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებლის წარდგენით უარყვეს სარჩელის საფუძვლიანობა. მათი მტკიცებით, ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებული მოსარჩელე არაკეთილსინდისიერი შემძენი იყო.

8. შეგებებული სარჩელის საფუძვლები:

8.1. 2016 წლის 10 ოქტომბერს სადავო ქონების თავდაპირველმა მესაკუთრემ სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს, ქონების პირველი და შემდგომი მყიდველის წინააღმდეგ და 2010 წლის 4 ნოემბრისა და 2015 წლის 28 მაისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ასევე, სადავო ქონების მესაკუთრედ აღრიცხვა მოითხოვა.

8.2. შეგებებული მოსარჩელის მტკიცებით, 2010 წლის 4 ნოემბერს მან ხელი მოაწერა წინასწარ გამზადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომლის თანახმადაც, მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე ფიქტიურად დაიდო (პირველი) ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეალურად კი, ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეებს ასეთი ხელშეკრულების დადების ნება არ ჰქონიათ, ის არც მყიდველს არ შეხვედრია და არც ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული უძრავი ქონების ღირებულება 32 000 ლარი არ მიუღია. უძრავი ქონების თვალთმაქცური ყიდვა-გაყიდვის უკან იდგა მისი შვილიშვილის კრედიტორის ინტერესი, რომლის სასარგებლოდაც სასესხო ვალდებულების უზრუნველსაყოფად დაითვითა უძრავი ქონება ვალის გადახდის შემდეგ უკან დაბრუნების პირობით.

8.3. შეგებებული მოსარჩელის მტკიცებითვე, ქონების შემდგომი მყიდველი არაკეთილსინდისიერ მყიდველს წარმოადგენდა.

10. შეგებებული სარჩელის მოპასუხეთა პოზიცია:

10.1. მოპასუხეებმა მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებელი დაუპირისპირეს შეგებებულ სარჩელს. მათი მტკიცებით, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები ორივე შემთხვევაში ნამდვილი ნე-

ბის გამოვლენის საფუძველზე დაიდო, ხოლო ნასყიდობის საგნის ღირებულება სრულად გადაიხადა პირველმა მყიდველმა. მოპასუხეთა განცხადებით, ქონების ამჟამინდელი მესაკუთრე (მეორე მყიდველი) კეთილსინდისიერი შემძენი იყო.

11. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება:

11.1. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილებით, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი 2010 წლის 4 ნოემბრისა და 2015 წლის 28 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებები და სადავო ქონების მესაკუთრედ კვლავ შეგებებული მოსარჩელე აღირიცხა.

12. შეგებებული სარჩელის მოპასუხეთა სააპელაციო საჩივარი:

12. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს შეგებებული სარჩელის მოპასუხეებმა, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილებით, შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ასევე – ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

13. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და სამართლებრივი დასკვნები:

13.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 29 ნოემბრის განჩინებით, მომჩივანთა მიერ წარდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ დავის გადაწყვეტისას სსკ-ის 56-ე, 185-ე, 162-ე, 286-ე, 289-ე, 59-ე მუხლებით იხელმძღვანელა. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია წინამდებარე განჩინების 1-6 პუნქტებში მითითებული გარემოებები.

13.2. მტკიცებულებათა ერთობლიობის საფუძველზე პალატამ მიიჩნია, რომ 2010 წელს ქონების თავდაპირველ მესაკუთრესა და პირველ მყიდველს შორის დადებული გარიგება არ იყო მიმართული ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნის მიღწევისკენ, ამ გარიგების მონაწილე მხარეთა ნამდვილი ნება სესხის კრედიტორსა და მოვალეს შორის არსებული სასესხო ვალდებულების უზრუნველყოფას ემსახურებოდა. გარიგებაში მითითებული ფასი კი იყო არა ნასყიდობის საზღაური, არამედ უზრუნველყოფილი ვალდებულების მოცულობა. გარდა ამისა, პალატის მითითებით, პირველი მყიდველი არ წარმოადგენდა სესხის კრედიტორს, შესაბამისად, მას სადავო ნივთზე არც საკუთრების და არც იპოთეკის უფლება არ გააჩნდა.

13.3. სააპელაციო პალატის მითითებით, ა. გ-ძე – გამყიდველის წარმომადგენელი მეორე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს, ინფორმირებული იყო სადავო სახლთან დაკავშირებულ სამართლებრივ მდგომარეობაზე, ხოლო შემდგომ წარმომადგენელმა კრედიტორის ნაცნობს (უბნელს, ნაცნობს, მეგობარს), რომელმაც გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში იცოდა, რომ უძრავი ნივთის პირველი მყიდველი სადავო ქონების მესაკუთრედ მოჩვენებითი გარიგების საფუძველზე დარეგისტრირდა – რომლის მიღმაც, რეალურად, ქონების თავდაპირველი მესაკუთრის შვილიშვილის ფინანსური ვალდებულებები იდგა. ამ გარემოების გათვალისწინებით, პალატამ ქონების მეორე მყიდველი არაკეთილსინდისიერ შემძენად მიიჩნია.

13.4. პალატის განმარტებით, იპოთეკა ფორმასავალდებულო გარიგებათა რიცხვს განეკუთვნებოდა, შესაბამისად, კონკრეტულ შემთხვევაში, თვალთმაქცური გარიგებით დაფარული იპოთეკის ხელშეკრულება ფორმის დაუცველად იყო დადებული, რაც მას ბათილ გარიგებად აქცევდა. გარდა ამისა, პალატის მითითებით, სსკ-ის 153-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, შეგებებულ მოსარჩელესა და მოპასუხეებს, შორის სასესიო ვალდებულება არ არსებობდა, რაც შეგებებული მოსარჩელის ქონებაზე იპოთეკის, როგორც აქცესორული უფლების დადგენის შესაძლებლობას გამოირიცხავდა. პალატის მოსაზრებით, იპოთეკის დადგენა პროცესუალურადაც შეუძლებელი იყო, ვინაიდან სესხის კრედიტორი და მოვალე განსახილველ დავაში მხარეებად არ მონაწილეობდნენ, რაც გამორიცხავდა ამ პირთა მიმართ მიმდინარე სამართალწარმოების შედეგების გავრცელებას.

14. საკასაციო მოთხოვნა და მისი საფუძვლები:

14.1. აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს აპელანტებმა, რომლებმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილებით, შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება უარის თქმა, ასევე – ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

14.2. საკასაციო პრეტენზია შემდეგ გარემოებებს ეფუძნება:

14.2.1. კასატორთა მტკიცებით, 2010 წელს ქონების თავდაპირველ მესაკუთრესა და პირველ კასატორს შორის ნამდვილი ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო და ქონება მყიდველის საკუთრებად ლეგიტიმურად დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. კასატორთა მითითებით, შეგებებული მოსარჩელის შვილიშვილს ჰქონდა 25000 აშშ დოლარის ვალი, რის სანაცვლოდაც კრედიტორს შესთავაზეს სადავო უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემა. კრედიტორი დაინტერესებული იყო არა ქონების გადაცემით, არამედ საკუ-

თარი ფულის დაბრუნებით, რისი გათვალისწინებითაც გამოიკვეთა ბინის შემძენის მოძიების აუცილებლობა. პირველმა კასატორმა ქონების შეძენის სურვილი გამოთქვა, ხოლო თანხა მსესხებლისა და ქონების თავდაპირველი მესაკუთრის თანდასწრებით გადაუხადა მსესხებლის კრედიტორს. ამ გარემოების საწინააღმდეგოდ, კასატორთა მტკიცებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა სასესხო დავალიანების დაფარვის დრო და გადამხდელი.

14.2.2. კასატორთა მოსაზრებით, პირველი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაბათილების შემთხვევაში, სასამართლოს სადავო ქონებაზე უნდა დაერეგისტრირებინა იპოთეკა, დაფარული გარიგების შინაარსის შესაბამისად. სასამართლო გადაწყვეტილების შედეგად, გაურკვეველი რჩება, თუ ვინ უნდა გადაიხადოს თანხა, რომლითაც 25 000 აშშ დოლარის სასესხო ვალდებულება დაიფარა. კასატორთა განმარტებით, საბოლოოდ, მყიდველს, რომელმაც თანხა გადაიხადა, არც სახლი რჩება საკუთრებაში, არც იპოთეკის უფლება და არც მის მიერ გადახდილი 25 000 აშშ დოლარი.

14.2.3. მეორე მყიდველისათვის უცნობი იყო, მის მიერ სადავო საცხოვრებელი სახლის შეძენამდე არსებული სამართალურთიერთობები და ის კეთილსინდისიერ შემძენს წარმოადგენდა.

15. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი:

15.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 22 მარტის განჩინებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული დასაშვებობის შესამოწმებლად, ხოლო, ამავე პალატის 2021 წლის 19 მაისის განჩინებით, საკასაციო საჩივარი 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე დასაშვებად იქნა ცნობილი.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მტკიცებულებათა ერთობლივად გაანალიზებისა და საკასაციო საჩივრის იურიდიული დასაბუთებულობის არსებითად განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ შეგებებული სარჩელის მოპასუხეთა საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი არგუმენტაციით:

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

17. განსახილველ დავაზე ძირითად სასარჩელო მოთხოვნას უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა წარმოადგენს. სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები:

- ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე;
- ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი;
- გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება (შდრ, სუსგ №-ას-914-2019.25.07.2019წ, №ას-246-246-2018, 20.03.2018წ.).

18. ძირითადი სარჩელის მოთხოვნას მოპასუხეებმა შეგებებული სარჩელი დაუპირისპირეს, რომლის ფარგლებშიც სადავო გახადეს გადასაცემ უძრავ ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება. შეგებებული სარჩელი მოსარჩელესა და პირველ მოპასუხეს შორის გარიგების თვალთმაქცურად დადების სამართლებრივ არგუმენტაციას ეფუძნება, შესაბამისად, შემონმებას ექვემდებარება სსკ-ის 56-ე მუხლის (ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მოსარჩენელად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება) თუ მოსარჩენელად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება)) წინაპირობები. ამ დანაწესის ნორმატიული ანალიზიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ თვალთმაქცური გარიგების დროს, მართალია, ნების გამოვლენა მიმართულია სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ, თუმცა არა იმ ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელზეც მხარეები თანხმდებიან. ამგვარი გარიგების მიზანია დაფარვა იმ გარიგებისა, რომელიც მხარეებს რეალურად სურთ. ამ შემთხვევაში, არსებობს ორი გარიგება, ერთი თვალთმაქცური და მეორე – რომელიც მხარეებმა უშუალოდ გაითვალისწინეს. ამდენად, თვალთმაქცური გარიგება ერთგვარად ფარავს ნამდვილ გარიგებას, შესაბამისად, მას არ გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი და იგი ბათილია. თუმცა, ამ საფუძველით გარიგების ბათილობას გარკვეული სპეციფიკურობა ახასიათებს. კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია მხარეთა რეალური ნების გათვალისწინებით. ხშირ შემთხვევაში, მხარეები ვერ ერკვევიან, რა შინაარსის ხელშეკრულების გაფორმება სურთ ან კიდევ ვერ ასხვავებენ ერთმანეთისაგან გარიგების სხვადასხვა ტიპს. სამოქალაქო კოდექსი

შესაძლებლობას ანიჭებს ხელშეკრულების სუბიექტებს, გამოასწორონ დაშვებული შეცდომები თვალთმაქცური გარიგების ბათილად ცნობით და მხარეთა შეთანხმების მიმართ გამოიყენონ ის მოთხოვნები, რაც დამახასიათებელია იმ გარიგებისათვის, რომლის მიღწევაც მხარეებს სურდათ (შდრ. სუსგ-ები №ას-487-461-2015, 17.06.2015; №ას-1382-2018, 25.01.2019წ; №ას-3-2020, 16 ივნისი, 2020).

19. კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებითა (მათ შორის მონმეთა ჩვენებებით) და მხარეთა ახსნა-განმარტებების საფუძველზე დგინდება, რომ შეგებებული მოსარჩელის შვილიშვილი სასესხო ურთიერთობაში იმყოფებოდა გამსესხებელთან. შეგებებულ მოსარჩელესა და პირველ მოპასუხეს შორის გაფორმებული შეთანხმება კი, მოსარჩელის შვილიშვილის ფინანსური ვალდებულებების უზრუნველყოფას (დალომბარდებული მანქანების უძრავი ნივთით ჩანაცვლებას) ემსახურებოდა, რაც ხელშემკვრელ მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების სამართლებრივ შემადგენლობას არ აფუძნებს და არსობრივად იპოთეკის სამართალურთიერთობას ესადაგება. საქმეზე დადგენილია და მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ პირველ მოპასუხეს მოსარჩელისათვის ნასყიდობის საგნის ღირებულება არ გადაუხდია. თანხა, ისიც მოგვიანებით სესხის კრედიტორს გადაუხადეს. საგულისხმოა ისიც, რომ მყიდველი ინფორმირებული იყო – კრედიტის მოვალის მიერ კონკრეტულ ვადაში დაფარვის შემთხვევაში, ქონება თავდაპირველი მესაკუთრისათვის უნდა დაებრუნებინა. გარემოებათა ამგვარი ერთობლიობა ერთმნიშვნელოვნად ცხადყოფს, რომ ფორმალურად ნასყიდობის ხელშეკრულებაში კონტრაპირებულ მხარეებს ამ ხელშეკრულების დადების ნება არ ჰქონდათ. მათ ამ გარიგებით, სესხის უზრუნველყოფი იპოთეკის ხელშეკრულება გადაფარეს. ნასყიდობის ხელშეკრულების მოჩვენებითობას ვერ აქარწყლებს ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობის თაობაზე კასატორთა ზეპირსიტყვიერი შედავება. ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობის სადავოობის პირობებში, მტკიცების ტვირთის განაწილების ფარგლებში (სსსკ-ის მე-4, 102-3 მუხლებიდან გამომდინარე) სწორედ შემძენს (შეგებებული სარჩელის პირველ მოპასუხეს) ევალებოდა სამართლოსთვის იმ წონადი მტკიცებულებების წარდგენა, რომელიც სადავო ხელშეკრულების ბათილობის საფუძვლიანობის თაობაზე მოსარჩელის სამართლებრივ არგუმენტაციასა და მტკიცებულებებს გააქარწყლებდა, რასაც მან ამ დავის ფარგლებში თავი ვერ გაართვა.

20. კონკრეტულ შემთხვევაში, კასატორის ერთ-ერთი ძირითა-

დი პრეტენზია იმ გარემოებას ეფუძნება, რომ შეთანხმების თვალთმაქცურ გარიგებად მიჩნევის შემთხვევაში, სასამართლოს მისი დასკვნით მხარეთა შორის გაფორმებული იპოთეკა უნდა დაერეგისტრირებინა სადავო ქონებაზე. საკასაციო პალატა კასატორის ამ პრეტენზიას არ იზიარებს, სახელდობრ:

20.1. თვალთმაქცური გარიგების არსი და მისი განსხვავებული მოჩვენებითი გარიგებისგან იმაში მდგომარეობს, რომ ის ნამდვილია. ამასთან, აქვე უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ მოჩვენებითი შეთანხმების დაფარული (თვალთმაქცური) გარიგებით ერთგვარი ჩანაცვლება ავტომატურად არ ხდება და ამ გარიგებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობათა სპექტრის განსაზღვრას წინ უსწრებს დაფარული გარიგების ნამდვილობის შემოწმება. სასამართლომ უნდა შეაფასოს, ხომ არ არსებობს, რაიმე დამარკოლებელი გარემოებები, რაც დაფარული გარიგებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობების განხორციელებას გამოორიცხავს. განსახილველ შემთხვევაში, იპოთეკის ხელშეკრულება მსესხებლის ბეზიასა და პირველ მოპასუხეს შორის დაიდო, რომლებიც იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის ხელშეკრულების მხარეებს არ წარმოადგენენ. შესაბამისად, საკასაციო პალატამ უნდა შეაფასოს იპოთეკის ხელშეკრულების ამგვარად გაფორმება ჯდება თუ არა სამართლებრივად დასაშვებ საზღვრებში.

20.1.1. იპოთეკა (სსკ-ის 286-ე და მომდევნო მუხლები) სანივთო უზრუნველყოფის აქცესორული საშუალებაა და მისი არსებობა დამოკიდებულია უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე, რომლის გარეშეც არ არსებობს იპოთეკა. იპოთეკის ხელშეკრულების მონაწილეები არიან იპოთეკარი – ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის კრედიტორი და მესაკუთრე, რომლის უძრავი ნივთიც არის იპოთეკით დატვირთული. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე შეიძლება იმავდროულად იყოს ძირითადი ვალდებულების, ე.ი. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე, მაგრამ შეიძლება არც იყოს პირადი მოვალე (ლ. ჭანტურია, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, გვ.80-81}. სხვისი ქონების უზრუნველყოფის საგნად გამოყენების შესაძლებლობას სსკ-ის 291.1 მუხლი განსაზღვრავს. კონკრეტულ შემთხვევაში, სწორედ ეს ვითარებაა, იპოთეკის ხელშეკრულებაში უძრავი ნივთის მესაკუთრედ გვევლინება არა მსესხებელი, არამედ მესამე პირი (შეგებებული მოსარჩელე), რომელმაც საკუთარი ქონება სხვისი ვალის უზრუნველსაყოფად დატვირთა. რაც შეეხება იპოთეკარს, იგი, იმავდროულად, არის უზრუნველყოფილი მოთხოვნის კრედიტორი. აქედან გამომდინარე, განსახილველი დავის ერთ-ერთ საკვანძო გარემოებას იპოთეკის ხელშეკრულებაში იპოთეკარად იმ პირის (ქონების პირ-

ველი მყიდველის) კონტრაპირების სამართლებრივი საფუძვლის გამორკვევა წარმოადგენს, რომელიც უზრუნველყოფილი სესხის ხელშეკრულების კრედიტორს არ წარმოადგენდა.

20.1.2. იპოთეკა, როგორც უზრუნველყოფის აქცესორული საშუალება, წყდება იმ მოთხოვნის შეწყვეტასთან ერთად, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არის იპოთეკა დადგენილი. საქმის მასალებით ერთმნიშვნელოვნად დადგენილია, რომ სესხის კრედიტორმა ქონების რეალიზაციის შედეგად მიიღო 25 000 აშშ დოლარი, რითაც სასესხო ვალდებულება დაიფარა. ამ გარემოების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო ქონების იპოთეკით დატვირთვის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს, ვინაიდან მოჩვენებითი გარიგების საფუძველზე ქონების მესაკუთრედ აღრიცხული პირის (პირველი მოპასუხის) მიერ უძრავი ნივთის რეალიზაციამ და გასხვისების შედეგად მიღებული თანხით სესხის კრედიტორის დაკმაყოფილებამ, უძრავ ქონებაზე იპოთეკის სამართლებრივი რეჟიმის გავრცელებას იურიდიული საყრდენი გამოაცალა.

ამ საკითხთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა დამატებით, აღნიშნავს, რომ მართალია, არ იზიარებს შეგებებული მოსარჩელისათვის დაბრუნებულ ქონებაზე იპოთეკის რეგისტრაციის უარის საფუძვლად სააპელაციო სასამართლოს მიერ მითითებულ სამართლებრივ არგუმენტაციას, თუმცა გამომდინარე იქიდან, რომ სასამართლომ სწორად განსაზღვრა უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვაზე უარის თქმის სამართლებრივი შედეგი, სააპელაციო სასამართლოს კანონშეუსაბამო მსჯელობები გავლენას ვერ მოახდენს დავის პროცესულურ შედეგზე.

21. საკასაციო პალატის განსჯით, კასატორებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა მართებულად დაუშვეს პრეზუმფცია, რომ მეორე მყიდველისათვის ცნობილი იყო უფლების ის სამართლებრივი ხარვეზი, რომელიც მოცემული დავის ფარგლებში საკასაციო სასამართლოს განსჯის საგანს წარმოადგენს. ნასყიდობის ხელშეკრულების შეფასების დროს განმსაზღვრელია სსკ-ის 185-ე მუხლით დეკლარირებული კეთილსინდისიერი შემძენის კომპონენტის არსებობა-არარსებობის საკითხი. სადავო არაა, რომ სესხის კრედიტორი, ქონების ფიქტიური მყიდველი, მისი წარმომადგენელი სადავო ქონების გასხვისებისას და მეორე მყიდველი ურთიერთდაკავშირებული პირები იყვნენ. სასამართლო სხდომაზე გამსესხებლის მიერ მიცემული ჩვენების თანახმად, „მეორე მყიდველი იყო მისი ნაცნობი, უბნელი, მეგობარი და ის იყო საქმის კურსში“. ასეთ ვითარებაში პრეზუმირებულია, რომ მეორე კასატორმა ქონების შეძენი-

სას უნყოდა შეგებებულ მოსარჩელესა და პირველ მყიდველს შორის იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის შესახებ, რაც გამორიცხავს სადავო უძრავ ქონებაზე მის მიერ საკუთრების უფლების მოპოვების კანონიერებას. ქონების შეძენა თავისთავად, გარკვეული რისკის განევას უკავშირდება, თუმცა ასეთი ფასეული ნივთის შეძენისას, შემძენი ორიენტირებულია, მოიძიოს შესაძენი ქონების შესახებ ინფორმაცია. კონკრეტულ შემთხვევაში, უძრავ ქონებას ფლობდნენ მოპასუხეები და გონივრული წინდახედულობის კრიტერიუმის გათვალისწინებით, მოსალოდნელია, რომ ახალი შემძენი, სულ მცირე, იმ ფაქტით მაინც უნდა დაინტერესებულიყო, თუ რა სამართლებრივი საფუძვლით იმყოფებოდნენ ეს პირები მის მიერ შესაძენ საცხოვრებელ სახლში. პალატის განმარტებით, სწორედ მეორე მყიდველის მტკიცების საგანს განეკუთვნებოდა სასამართლოსთვის სამართლებრივად ვარგისი არგუმენტაციისა თუ ჯეროვანი მტკიცებულებების წარდგენით გაებათილებინა მისი არაკეთილსინდისიერების თაობაზე სასამართლოს მიხედულება, მაგრამ მას ამ მიმართულებით, სათანადო იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედებანი არ განუხორციელებია.

22. საბოლოოდ, საკასაციო პალატის განსჯით, გამომდინარე იქიდან, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობისა და სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების დაბრუნების თაობაზე შეგებებული სარჩელი საფუძვლიანია (სსკ-ის 976.1, 982-ე და 979.1 მუხლების საფუძველზე), უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ ძირითად სასარჩელო მოთხოვნას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების კანონისმიერი წინაპირობა. ამავდროულად, პალატა მეორე მყიდველთან (რომლის მიერ გადახდილი თანხა, რეალურად სესხის კრედიტორის დაკმაყოფილებას მოხმარდა) მიმართებით აღნიშნავს, რომ ის არ კარგავს უფლებას, ცალკე სამართალწარმოების ფარგლებში იდავოს მის მიერ ნასყიდობის საგანზე გაღებული თანხის დაბრუნებაზე.

23. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, რადგანაც კასატორებმა ვერ დაძლიეს გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება დამაჯერებელ და სარწმუნო მტკიცებულებებზე მითითებით, არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების კანონისმიერი საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 410-ე მუხლით და

დაადგინა:

1. ი. მ-სა და თ. ლ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 29 ნოემბერის განჩინება;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ხელშეშლის აღკვეთა

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-104-2021

8 ივლისი, 2022 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. ერემაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)**

**ზ. ძლიერიშვილი,
ლ. მიქაბერიძე**

დავის საგანი: ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად უძრავი ნივთი მდებარე: თბილისი, ... - გამზირი №... საკადასტრო კოდით №...- რეგისტრირებულია მ. დ-ის (შემდეგში: მოსარჩელე, აპელანტი) საკუთრებად, ამავე მისამართზე მდებარე 37.18 კვ.მ უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით №... რეგისტრირებულია ნ. ჯ-ას (შემდეგში: მოპასუხე ან კასატორი) საკუთრებად. საჯარო რეესტრში მხარეთა თანასაკუთრებადაა რეგისტრირებული ქ. თბილისში ...- გამზ. №... საკადასტრო კოდით №...- რეგისტრირებული საპირფარეშო.

2. საქმეში წარდგენილი ფოტოსურათებით ირკვეოდა, ამასთან, არც მხარეები ხდიდნენ სადავოდ, რომ მხარეთა საერთო სარგებლობაშია დერეფანი, მოსარჩელე და მოპასუხე მათ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ბინებში რომ მოხვდნენ, საერთო სარგებლობის დერეფანი უნდა გაიარონ, სადაც თავის მხრივ განთავსებულია საჯარო რეესტრში მხარეთა თანასაკუთრებად რეგისტრირებული საპირფარეშო და მოსარჩელის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული საპირფარეშოც.

3. მოსარჩელე, მის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ბინაში მდებარე: ქ. თბილისი ... გამზირი, №...- საკადასტრო კოდით: №...-

თავად არ ცხოვრობს და აღნიშნულ უძრავ ქონებას ძირითადად ტურისტებზე, დღიურად, კვირებით ან უფრო ხანგრძლივად აქირავებს.

4. სარჩელის მოთხოვნა

4.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოში წარდგენილი სარჩელით, მოსარჩელემ, მოპასუხისთვის მისი კუთვნილი უძრავი ქონების დღიურად გაქირავება, ე.წ. „ჰოსტელად“ გამოყენება და ბინიდან გამომავალი ხმაურის აკრძალვა, აგრეთვე, მხარეთა თანასაკუთრებაში და სარგებლობაში არსებული, შესასვლელი დერეფნის და ტუალეტის მესამე პირებისთვის, მოსარჩელესთან როგორც ზეპირი ისე წერილობითი თანხმობის გარეშე სარგებლობაში გადაცემის აკრძალვა მოითხოვა.

5. მოპასუხის შესაგებელი

5.1. მოპასუხემ, წარდგენილი შესაგებელითა და სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებებით სარჩელი არ ცნო.

6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება

6.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

7. მოსარჩელის სააპელაციო მოთხოვნა

7.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის მიღების მოთხოვნით.

8. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

8.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 1 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ.

8.2. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით მხარეები წარმოადგენენ როგორც მეზობელი უძრავი ქონებების მესაკუთრეებს, აგრეთვე უძრავი ქონების გარკვეული ნაწილის თანამესაკუთრეებს, ამდენად, მათ შორის დავა გამომდინარეობს საზიარო უფლებებისა და სამეზობლო სამართლის მომწესრიგებელი ნორმებიდან.

8.3. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მხარეები ქ. თბილისში ...- გამზირზე №...ში მდებარე მეზობელი საცხოვრებელი ბინების მესაკუთრეებს წარმოადგენენ, რომელთაც თანასაკუთრებაში აქვთ ამავე მისამართზე მდებარე საპირფარეშო. საგულისხმოა ის ფაქტი, რომ მეზობლად მდე-

ბარე საცხოვრებელი ბინების მესაკუთრეებს საერთო სარგებლობაში აქვთ შესასვლელი დერეფანიც, კერძოდ, როგორც მოსარჩელის ისე მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ბინაში მოსახვედრად საჭიროა მხარეთა საერთო სარგებლობაში არსებული დერეფნის გავლა, სადაც თავის მხრივ განთავსებულია როგორც მათ თანასაკუთრებად რეგისტრირებული საპირფარეშო, ასევე მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული საპირფარეშოც.

8.4. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა უდავო გარემოებაზე, რომ მოპასუხე მის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას, მხარეთა თანასაკუთრებასთან ერთად (საპირფარეშო, დერეფანი) ძირითადად ტურისტებზე აქირავებს, რის გამოც, ხშირად იცვლებიან ბინის დამქირავებლები. პალატა ხაზგასმით შენიშნავს, მიუხედავად იმისა, რომ მოპასუხის საკუთრებად რეგისტრირებული ქონებით სარგებლობისას გარდაუვალია მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობა, რა დროსაც საცხოვრებელ ბინაში მოსახვედრად აუცილებელია მხარეთა საერთო დერეფნის გავლა, სადაც ასევე განთავსებულია მხარეთა თანასაკუთრებად რეგისტრირებული საპირფარეშოც, მოპასუხეს მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის გაქირავებისას მოსარჩელის, როგორც საზიარო საგნის მონილისგან თანხმობის მოპოვების მიზნით არასდროს მიუმართავს.

8.5. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, იმისათვის რათა საზიარო საგანი გაქირავდეს, თუ სხვა ვალდებულებით-სამართლებრივი ან/და სანივთო-სამართლებრივი უფლებით დაიტვირთოს, აუცილებელია თანამესაკუთრეთა თანხმობა. გათვალისწინებით იმისა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა თანასაკუთრება, უფრო მეტიც, სახეზეა მოცემულობა, როდესაც თანასაკუთრებაში არსებული ქონების დამქირავებლებისთვის გადაცემა ხდება, რომლებიც თავის მხრივ საკმაოდ ხშირად იცვლებიან, ამასთან, მხარეთა თანასაკუთრებას წარმოადგენს ისეთი ქონება, რომლით სარგებლობის გარეშე შეუძლებელია მხარეთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელ ბინებში მოხვედრა, მეტიც საერთო სარგებლობის სივრცეშია განთავსებული როგორც მოსარჩელის პირად საკუთრებაში არსებული საპირფარეშო, ასევე მხარეთა თანასაკუთრებად რეგისტრირებული საპირფარეშო, პალატას აძლევს დასკვნის საფუძველს, რომ საკუთრებით დაუბრკოლებელი სარგებლობის უზრუნველყოფის (საგულისხმოა, რომ საერთო სარგებლობის დერეფანში მდებარეობს მოსარჩელის პირად საკუთრებაში არსებული საპირფარეშო), ასევე თანასაკუთრების ბუნებიდან გამომდინარე (რა დროსაც კანონმდებელი საზიარო უფლების მონაწილეებს მხოლოდ ერთობლივად ანიჭებს საზიარო საგნის

ან მისი ნაწილის მართვის ან/და განკარგვის უფლებამოსილებას) ნაწილობრივ გასაზიარებელია მოსარჩელის მოთხოვნა ამ უკანასკნელის, როგორც ქონების თანამესაკუთრის თანხმობის გარეშე მოპასუხისთვის მხარეთა თანასაკუთრებად რეგისტრირებული საპირფარეშოს და საერთო სარგებლობაში არსებული დერეფნის მესამე პირებისთვის სარგებლობაში გადაცემის აკრძალვასთან დაკავშირებით.

8.6. სააპელაციო სასამართლომ, მოსარჩელის პრეტენზიაზე საკუთრების უფლების ხელყოფასთან დაკავშირებით განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე იყო საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა, რაც არსებითი ხასიათის იყო და სცილდებოდა სამეზობლო ზემოქმედებათა თემნის ვალდებულებას, რადგან, ქონების ჩვეულებრივი გამოყენებიდან არ გამომდინარეობდა.

8.7. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით მოწმეებმა მოპასუხის ქონებიდან მომდინარე ხმაურის ფაქტი დაადასტურეს, ხაზგასმით უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ მოდავე მხარეების ქონება მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის მეორე სართულზე მდებარე ბინებს წარმოადგენს, ანუ სახეზე არ არის მოცემულობა, რაც მოსარჩელეს არსებითი ზემოქმედების/ხმაურის დადასტურების შემთხვევაშიც კი მისი თემნის ვალდებულებას წარმოუშობდა.

8.8. სააპელაციო სასამართლომ დასახელებული გარემოებების და იმ უდავო ფაქტის გათვალისწინებით, რომ მოდავე მხარეთა საცხოვრებელი ბინები ერთმანეთთან დაკავშირებული საერთო სარგებლობაში არსებული დერეფნით და საერთო კედლით, ასევე იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე მხარე მის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ბინას ხანმოკლე პერიოდებით აქირავებს, რაც დამქირავებლების ხშირ ცვლილებას იწვევს, განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში გამოკვეთილია უკანონო ხელშეშლა მოპასუხის მხრიდან.

9. მოპასუხის საკასაციო საჩივარი

9.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 1 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი წარადგინა მოპასუხემ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

9.2. კასატორის განმარტებით, საქმის განხილვისას სააპელაციო სასამართლო გასცდა მოთხოვნის ფარგლებს. მოსარჩელის მოთხოვნას მოპასუხის საკუთრებაში არსებული ფართის დღიურად გაქირავების აკრძალვა წარმოადგენდა. სააპელაციო სასამართლომ, დასახელებული მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა, თუმცა, მოპასუხეს დაავალა საკუთარი ფართის იმგვარად მონყობა, რომ მისი ბინიდან

ალკვეთილიყო გამომავალი ხმაურის ზემოქმედება მოსარჩელის კუთვნილ ფართზე.

9.3. სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა აგრეთვე ის ფაქტი რომ მოსარჩელები მრავალფუნქციურ ბინაში ცხოვრობდნენ, სადაც საკუთარ ბინებში შესასვლელი ფართები საერთო საკუთრებას წარმოადგენს, ხოლო, საპირფარეშო თითოეულ მხარეს აქვს ინდივიდუალურად მათ საკუთრებაში და ასევე საერთო საკუთრებაში, თუმცა, მხარეებმა დაადასტურეს, რომ ამ უკანასკნელს არ იყენებენ.

10. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

10.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 15 მარტის განჩინებით საკასაციო საჩივარი წარმოებაშია მიღებული.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზებისა და საკასაციო საჩივრის სამართლებრივი დასაბუთებულობის არსებითად განხილვის გზით შემონმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

11. სსკ-ის 407-ე მეუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედაგება). 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.

12. საკასაციო სასამართლო მოცემულ შემთხვევაში უპირველესად მხარის სასარჩელო მოთხოვნაზე გაამახვილებს ყურადღებას, კერძოდ, სარჩელის მიხედვით, მოთხოვნას მოპასუხისთვის საცხოვრებელი ბინის დღიურად გაქირავების, ე.წ „პოსტელად“ გამოყენების აკრძალვა წარმოადგენდა. გასაჩივრებული გადანყვეტილებით კი საქალაქო სასამართლოს გადანყვეტილება გაუქმდა და მოპასუხეს მის საკუთრებაში არსებული ბინის იმგვარად მოწყობა დაევალა, რომ ამ ბინიდან გამომავალი ხმაურის ზემოქმედება ალკვეთილიყო მოსარჩელის ფართზე, აგრეთვე, მხარეთა თანასაკუთრებაში და სარგებლობაში არსებული შესასვლელი დერეფნის და საპირფარეშოს დამქირავებლებისთვის სარგებლობაში გადაცემა

აეკრძალა მოპასუხეს.

13. საკასაციო პალატა განმარტავს, სსსკ-ის 248-ე მუხლით იმპერატიულადაა დადგენილი სასამართლო გადაწყვეტილების ფარგლები, რომლის თანახმადაც, სასამართლოს უფლება არა აქვს, მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა. მითითებული ნორმის დანაწესი არა მარტო პირველი ინსტანციის, არამედ, სააპელაციო და საკასაციო განხილვის წესებზეც ვრცელდება, რამდენადაც, ამავე კოდექსის 384-ე და 409-ე მუხლების თანახმად, ზემდგომი სასამართლო უფლებამოსილია, გადაწყვეტილება მხოლოდ მხარის მოთხოვნის ფარგლებში შეცვალოს, ხოლო საქმის ზემდგომ სასამართლოში განხილვისას დავის საგნის გადიდება დაუშვებელია (სსსკ-ის 381-ე და 406-ე მუხლები) (შდრ: სუსგ. №ას-883-2021, 9.12.2021; №ას-863-813-2015, 17 დეკემბერი, 2015).

14. საკასაციო სასამართლო მოთხოვნის ფარგლებში სასამართლოს მოქმედების ვალდებულებაზე, სხვა საქმეზეც მიუთითებს, რომლის მიხედვითაც, დისპოზიციურობის პრინციპის თანახმად, 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 (სსსკ 3.1), ამდენად, როგორც სასამართლოში დავის დაწყება, ისე მოთხოვნის ჩამოყალიბება თუ დავის საგნის განსაზღვრა, მხოლოდ მხარის პრეროგატივაა, სასამართლოს როლი, სამოქალაქო სამართალწარმოების ფარგლებში, განისაზღვრება მხარეთა მიერ განსაზღვრული მოთხოვნის საფუძვლიანობის მათ მიერვე წარმოდგენილი მტკიცებულებების ფარგლებში გამოკვლევისა და სამართლებრივ შეფასებაში. ამ მოსაზრებას საფუძვლად უდევს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც, სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა (შდრ: სუსგ №ას-934-2020, 25 მარტი, 2021 წ.).

15. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქმის გარემოებათა ანალიზის საფუძველზე, მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის განსაზღვრა, მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის მოძიება და სადავო სამართალური თვითობისადმი მისადაგება სასამართლოს უფლებამოსილებაა და ის შეზღუდული არ არის მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული სამართლის ნორმებით (შდრ. სუსგ ას-№1522-2018, 28 მაისი, 2019 წელი). საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ 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 გადანყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულად რეალიზაციის პირობებში.

16. მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის პრეტენზიას, რომ გასაჩივრებული გადანყვეტილებით მხარეს იმაზე მეტი მიეკუთვნა ვიდრე ის ითხოვდა.

17. ამასთან, საკასაციო სასამართლო, მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივსამართლებრივი გარემოებების, აგრეთვე სასარჩელო მოთხოვნის გათვალისწინებით განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით, ასევე, „ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის“ ევროკონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი პუნქტით აღიარებული საკუთრების უფლება შეიძლება შეიზღუდოს.

18. სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

19. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა წარმოადგენს ნეგატიურულ სარჩელს, რომელიც, მესაკუთრის დაცვის მიზნით, მიმართულია უფლების დამრღვევი პირის წინააღმდეგ. სასამართლო ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას (ანესებს, ცვლის, წყვეტს და სხვა), არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად ახდენს სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესის განსაზღვრას. აღ-

ნიშნული ტიპის სარჩელი დაკმაყოფილდება ისეთ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ნივთის მესაკუთრე, რომლის საკუთრების ხელყოფა ან საკუთრების გამოყენებაში სხვაგვარი ხელშეშლა ხორციელდება სხვა პირის უკანონო მოქმედებით (იხ. სუსგ, №ას-1250-2018, 21.12.2018; №ას-1041-998-2014, 12.02.2016; №ას-843-809-2016, 26.10.2016).

20. სსკ-ის 953-ე მუხლით, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება საზიარო უფლებების თავის ნესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. ამავე კოდექსის 955-ე მუხლის მე-2 ნაწილი კი ადგენს, რომ თითოეულ მონილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით ისე, რომ ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მონილეთა სარგებლობას. სადავო სამართალურთიერთობის მოწესრიგებისას ამოსავალია ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების არსებობის ფაქტის დამტკიცება და არა ის, მისი წილი რეალურია თუ იდეალური. ნივთით სარგებლობაში ხელშეშლის აკრძალვის მოთხოვნა იდეალური წილის მესაკუთრესაც აქვს (მდრ. №ას-230-230-2018, 23.05.2019).

21. ამდენად, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოცემულ შემთხვევაში, თანაზიარი საკუთრებისა და საკუთრების უფლების არსის გათვალისწინებით, მოსარჩელის მოთხოვნა, მოპასუხისთვის საკუთრების უფლების განკარგვის შეზღუდვის შესახებ გამოინვეცს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას.

22. საკასაციო სასამართლო კვლავ მიუბრუნდება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებას, რომლის მიხედვითაც, მონმეებმა დაადასტურეს, რომ მოპასუხე, საცხოვრებელ ბინას ძირითადად ტურისტებზე აქირავებდა, დამქირავებლები კი ძალიან ხმაურობდნენ. მონმის განმარტებით, არაერთხელ შესწრებია ხმაურის ალკვეთის მიზნით პოლიციის გამოძახების ფაქტსაც. საქმეში წარდგენილია აგრეთვე საპატრულო პოლიციის რეაგირების ოქმები, რომლითაც დასტურდება, რომ საპატრულო პოლიციას ორივე მხარე იძახებდა, მოსარჩელე, ხმაურის ალკვეთის მიზნით, ხოლო, მოპასუხე უძრავი ნივთის გაქირავების ხელშეშლის ალკვეთის მიზნით.

23. საკასაციო სასამართლო, საპროცესო სამართლით დადგენილი მტკიცების სტანდარტის გათვალისწინებით განმარტავს, რომ სსსკ-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 რო-

მელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოება, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მონმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით, ხოლო მე-3 ნაწილის მიხედვით, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

24. საქართველოს მთავრობის დადგენილების №398, ტექნიკური რეგლამენტი – „საცხოვრებელი სახლებისა და საზოგადოებრივი/საჯარო დაწესებულებების შენობების სათავსებში და ტერიტორიებზე აკუსტიკური ხმაურის ნორმების შესახებ“ ადგენს აკუსტიკური ხმაურის დასაშვებ ნორმებს საცხოვრებელ სახლებში, ხმაურის არახელსაყრელი ზემოქმედებისაგან ადამიანების დაცვის უზრუნველყოფის მიზნით. ამავე ნორმატიული აქტით დადგენილია, რომ ხმაურის დონის გაზომვა ხდება როგორც დღის, ისე ღამის პერიოდში. გაზომვისათვის შეირჩევა ისეთი პერიოდი, როდესაც მოსალოდნელია ხმაურის მაქსიმალური დონის დაფიქსირება. ხმაურის დონის კონტროლი ხმაურის მომატებულ დონეზე ხორციელდება შესაბამისი უფლებამოსილი პირის მიერ კანონმდებლობით განსაზღვრული წესით დამონმებული ხმაურმზომის გამოყენებით.

25. საკასაციო სასამართლო მოხმობილი ნორმატიული აქტის დანაწისის გათვალისწინებით განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ, თავისი მოთხოვნის დამადასტურებელ გარემოებად მითითებული ფაქტები ვერ დაადასტურა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შესაბამისი სახის მტკიცებულებებით, ხოლო, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, დაუსაბუთებლადაა გაზიარებული მხოლოდ მონმეთა ჩვენებებით ისეთი საკითხები, რომელთა გადაწყვეტაც, საქმეში კონკრეტული სახის მტკიცებულებების არსებობაზეა დამოკიდებული.

26. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმის

ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი არ არსებობს, რადგან საჭირო არაა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა.

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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად, აღნიშნული წესები შეეხება, აგრეთვე, სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც განიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამასთან, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისთვის განეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 53-ე, 408-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. ჯ-ას საკასაციო საჩივარი, დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 1 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მ. დ-ის სარჩელი ნ. ჯ-ას წინააღმდეგ, ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;
3. მ. დ-რს (...) დაეკისროს, ნ. ჯ-ას მიერ საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისთვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი;
4. გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

აუცილებელი გზა

განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-1147-2021

31 მარტი, 2023 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: გ. მიქაუტაძე (თავმჯდომარე),
თ. ზამბახიძე (მომხსენებელი),
რ. ნადარაია

დავის საგანი: აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენა

აღწერილობითი ნაწილი:
სასარჩელო მოთხოვნა:

1. შპს „ა. მ-სმა“ (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც „მოსარჩელე“, „კასატორი“) სარჩელი აღძრა სასამართლოში ა. ბ-ძის (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც „მოპასუხე“) მიმართ აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენის მოთხოვნით.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და საფუძვლები:

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 14.07.2020 წლის გადაწყვეტილებით – სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. გადაწყვეტილება ეფუძნება შემდეგს:

2.1. მოსარჩელისა და მოპასუხის მიწის ნაკვეთები ერთმანეთის მომიჯნავეა. მოსარჩელის საკუთრებად საჯარო რეესტრში 16.12.2015 წლიდან რეგისტრირებულია თბილისში, ... ქუჩის მიმდებარედ, მტკვრის სანაპიროსთან მდებარე 876 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ №...), ხოლო მოპასუხის საკუთრებად 13.12.2018 წლიდან ირიცხება 1009 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ №...), მისამართზე – თბილისი, ... მიმდებარე ტერიტორია.

2.2. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნაში ასახული ფოტოსურათითა და მისივე ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს, საკადასტრო კოდით № ..., აქვს მისასვლელი საჯარო გზასთან.

2.3. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი 20.12.2019 წლის ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ორსართულიანი №1 შენობის უკიდურეს დასავლეთ ნაწილში, I სართულზე მდებარე

ფართს, რომელიც ავტოტექნომოსახურების ცენტრია, მისასვლელი გზა ფაქტობრივად აქვს ჩრდილო-დასავლეთი ნაწილიდან, საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გავლით. საკვლევი ფართის შესასვლელთან მოწყობილია ლითონის ჭიშკარი, რომელთანაც უმოკლესი მისასვლელი გზის მოწყობა შესაძლებელია ჩრდილო-დასავლეთიდან, საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის გავლით.

2.4. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში სსკ) 170-ე, 180-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთი დაკავშირებულია საჯარო გზასთან, რაც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თვითკმარი საფუძველია. ამასთან, მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია მის მიერ მითითებული და მოპასუხის მიერ სადავოდ გამხდარი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ მოსარჩელეს სადავო გზით სარგებლობის უფლება მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის წინა მესაკუთრისგან აქვს მიღებული. მნიშვნელოვანია, რომ მოსარჩელე არ შესთავაზებია მოპასუხის პოზიციას, რომ 2015 წელს, მოსარჩელემ იმგვარად დააპროექტა №1 შენობის მშენებლობა, რომ თავად მოსპო აღნიშნულ შენობასთან მისასვლელი გზა. ეს გარემოება კი, სსკ-ის 180-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესის გათვალისწინებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

2.5. მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს აქვს კავშირი საჯარო გზასთან და აუცილებელი გზის უფლებას ითხოვს შენობასთან მისთვის სასურველი მხრიდან წვდომის უზრუნველყოფისთვის, რაც არ წარმოადგენს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს. სასამართლოს განმარტებით, აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენა და მოპასუხეზე თემის ვალდებულების დაკისრება განპირობებული უნდა იყოს ისეთი ობიექტური ფაქტორებით, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც პრაქტიკულად შეუძლებელია მესაკუთრის მიერ თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (და არა შენობის ამა თუ იმ ნაწილის) ჯეროვანი გამოყენება მეზობელი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის გარეშე. მოცემულ შემთხვევაში, გზით სარგებლობის უფლების დადგენას მოსარჩელე სუბიექტური ფაქტორის გათვალისწინებით ითხოვს იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ მას №1 შენობასთან მისასვლელი გზის მოწყობისთვის ხარჯის გაწევა მოუწევს და არა მიწის ნაკვეთის საჯარო გზასთან კავშირის არქონის საფუძველით, რაც გამორიცხავს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

3. გადანყევტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩე-

ლემ და მოითხოვა მისი გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით – სარჩელის დაკმაყოფილება.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი და საფუძვლები:

4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 22.07.2021 წლის განჩინებით – სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს. განჩინება ეფუძნება შემდეგს:

4.1. სასამართლომ მიუთითა სსკ-ის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილზე და განმარტა, რომ აღნიშნული დანაწესი გულისხმობს ნივთის ასეთი უფლებით დატვირთვას მხოლოდ აუცილებლობის შემთხვევაში, ანუ ობიექტური გარემოება წარმოშობს სხვისი ნივთით სარგებლობის აუცილებლობას.

4.2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 20.04.2021 წლის ადგილზე დათვალიერების ოქმით დადგენილია, რომ მოსარჩელის კუთვნილ შენობას აქვს რამდენიმე სართული. შენობის იმ ნაწილში, რომლიდანაც მოსარჩელე ითხოვს აუცილებელ გზის დადგენას, მიმდინარეობდა სათუნუქე და სამღებრო სამუშაოები, რაც მოსარჩელის განმარტებით, გაჩერებულია, ვინაიდან, ვერ ხერხდება შენობის ამ კონკრეტულ ტერიტორიაზე ავტომობილის შეყვანა. სწორედ აღნიშნულის უზრუნველსაყოფად ესაჭიროება მოსარჩელეს მეზობელი მიწის ნაკვეთის 27 კვ.მ ფართობით სარგებლობა. მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, შენობაში ავტომობილით შესვლა ბევრჯერ სცადეს, მაგრამ ყველა მათგანი ან ავტომობილის, ან ბუნებრივი აირის მრიცხველის ყუთის (რომელიც განთავსებულია შენობაში შესასვლელ კედელზე) დაზიანებით დასრულდა.

4.3. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, შენობას აქვს არაერთი შესასვლელი. შესასვლელი არსებობს ზედა სართულიდანაც. ასევე, პირველ სართულს, სადაც მოსარჩელე ითხოვს აუცილებელ გზის დადგენას, გააჩნია სხვა შესასვლელიც. მოსარჩელის განმარტებით, აუცილებელი გზის დადგენის შემთხვევაში მას საშუალება ექნება მოხვდეს შენობის იმ ნაწილში, სადაც მიმდინარეობს სამღებრო სამუშაოები. შენობის იმ ნაწილს სადაც მიმდინარეობს ავტომობილების დაშლა-აწყობა, სალონის მოხსნა-შეკეთება აქვს სხვა შესასვლელიც და ამ ორი სივრცის გაერთიანება მოსარჩელის დირექტორის განმარტებით, არ არის რეკომენდებული. სწორედ ამიტომ, ეს ორი სივრცე გამიჯნულია მუყაოს კედლით. აღნიშნულთან დაკავშირებით, პალატა მიუთითებს, რომ აუცილებელი გზა შეუძლებელია დადგინდეს ერთი მიწის ნაკვეთისათვის გარკვეუ-

ლი სახის კომფორტის შესაქმნელად. იმავდროულად, შეუძლებელია, დადგინდეს რამდენიმე აუცილებელი გზა. მომიჯნავე მიწის მესაკუთრეები არ არიან ვალდებული, თიმინონ მიწის ნაკვეთზე არსებულ ყველა შესასვლელამდე მისასვლელი გზით სარგებლობა. განსახილველ შემთხვევაში შენობას აქვს არაერთი შესასვლელი. ასეთ დროს შეუძლებელია დადგინდეს აუცილებელი გზა თითოეული შესასვლელის მიმართ. მითუმეტეს, რომ სადავო ფართი იზოლირებულია მუყაოს კედლით და მისი ალება დიდ სიძნელეს არ წარმოადგენს, თუმცა ისიც გასათვალისწინებელია, რომ სადავო შენობის ყველა შესასვლელს საჯარო გზებთან კავშირის უზრუნველსაყოფად ესაზღვრება სხვა პირთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები. შესაბამისად, აუცილებელი გზის დასადგენად უნდა გამოკვლეულ იქნეს არა შენობის ცალკეულ ნაწილებთან კავშირის შესაძლო შემთხვევები, არამედ მთლიანად შენობასთან მისასვლელი აუცილებელი გზის მდებარეობის განსაზღვრის ოპტიმალური შესაძლებლობები. საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დაკვნით შეუძლებელია ამ საკითხზე დასკვნების გამოტანა. მასში საუბარი არ არის, შეიძლება თუ არა ამ გზით აუცილებელი კავშირის უზრუნველყოფა მთელ შენობასთან, ამ შემთხვევაში კი შეუძლებელია დადგინდეს აუცილებელი გზა. თუ მხარე ითხოვს აუცილებელ გზას, დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია გაირკვეს, თუ შენობის რომელი მხრიდან უნდა მოენწყოს აუცილებელი გზა და რომელი მიწის მესაკუთრის ტერიტორიას გადაკვეთს იგი, რადგან თითოეულ შესასვლელს ემიჯნება სხვადასხვა მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები.

4.4. გარდა ზემოაღნიშნულისა, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელში არ არის დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ იგი ვერ ისარგებლებს თავის საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილით, თუ ვერ გაივლის მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს. თუ სარჩელში საუბარია მხოლოდ შენობის ერთი გარკვეულ ნაწილთან კავშირზე, შეუძლებელია, იმსჯელო აუცილებელი გზის დადგენის შესაძლებლობაზე. ამ თვალსაზრისით წინააღმდეგობრივია გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. უნდა გაირკვეს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე – აუცილებელ გზას თუ მისასვლელს შენობის გარკვეულ ნაწილთან. მითითებული საკითხის გარკვევის გარეშე შეუძლებელია საქმეზე რაიმე გადაწყვეტილების მიღება. გარდა ამისა, არსებობს საშიშროება, რომ იმ შემთხვევაში, თუ სარჩელს არ დააკმაყოფილებს სასამართლო და მომიჯნავე მიწის მესაკუთრეები მოსარჩელეს არ მისცემენ შესაძლებლობას, ისარგებლოს მათი მიწის ნაკვეთებით, მოსარჩელე აღმოჩნდეს სრულ იზოლაციაში და არ ჰქონდეს მისასვლელი შე-

ნობასთან. ამდენად, უნდა დაზუსტდეს სასარჩელო მოთხოვნა და იმ შემთხვევაში თუ მოსარჩელე ითხოვს მთლიანად შენობის მიმართ აუცილებელი გზის დადგენას, საკითხი უნდა შეისწავლოს შესაბამისი სპეციალური ცოდნით აღჭურვილმა პირმა და მისი დასკვნის საფუძველზე შეფასდეს საკითხი, ხოლო თუ მოსარჩელე ითხოვს მისასვლელს შენობის გარკვეულ ნაწილამდე, ეს საკითხიც გამოსაკვლევი და შესაფასებელია.

4.5. სააპელაციო პალატის მითითებით, საქმის ხელახლა განმხილველმა სასამართლომ კანონის მოთხოვნათა დაცვით უნდა დააზუსტებინოს მოსარჩელეს სასარჩელო მოთხოვნა იმგვარად, რომ თვალსაჩინო გახდეს მისი სამართლებრივი საფუძველი, ამის შემდეგ კი უნდა გამოიკვლიოს ფაქტობრივი გარემოებები, მისცეს მხარეებს საშუალება, წარმოადგინონ მტკიცებულებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს მათ.

საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა:

5. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე მოსარჩელემ შეიტანა საკასაციო საჩივარი, მოითხოვა მისი გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით – სარჩელის დაკმაყოფილება.

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინებით, საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში სსსკ) 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის შესამოწმებლად. ამავე სასამართლოს განჩინებით საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

7. საკასაციო სასამართლოს შემოწმების საგანი უპირველესად არის საკითხი – სწორად დაუბრუნა თუ არა სააპელაციო სასამართლომ საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად. სააპელაციო სასამართლოს 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 უსაფუძ-

ვლოდ გაჭიანურებას (შდრ. სუსგ №ას-1118-1145-2011, 10.01.2012წ.; სუსგ №ას-151-147-2016, 19.04.2016წ.).

8. სააპელაციო სასამართლოს მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლებს განსაზღვრავს სსსკ-ის 385-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს (გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები). ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი სააპელაციო სასამართლოს შესაძლებლობას აძლევს, არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი. ამრიგად, აღნიშნული მუხლი, ერთის მხრივ, უთითებს პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის დაბრუნების საფუძვლებზე, ხოლო, მეორეს 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 (სუსგ №ას-1234-1175-2014, 23.02.2015წ.; №ას-1167-2019, 22.07.2020 წ.).

9. ზემოაღნიშნული განპირობებულია სამართლიანი სასამართლოს უფლებით, რომელიც ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის თანახმად, ადამიანის ერთ-ერთი ძირითადი უფლებაა და თავის თავში მოიცავს ადამიანის უფლებას მისი საქმე გონივრულ ვადაში, სწრაფად და ეფექტიანად განიხილოს სასამართლომ (*Profitis and Others v. Greece*, §93; *Tierce v. San Marino*, §31; *Surmeli v. Germany* [GC], §129; *Capuano v. Italy*, §§30-31; *Versini v. France*, §29), რაც წარმოშობს სახელმწიფოს ვალდებულებას ისე მოაწყოს თავისი სამართლებრივი სისტემა, რომ სასამართლოებმა უზრუნველყონ თითოეული პირის უფლება გონივრულ ვადაში მიაღწიოს საბოლოო გადაწყვეტილებას დავაზე, რომელიც მისი სამოქალაქო უფლებებისა და მოვალეობების განხორციელებას ეხება (*Scordino v. Italy* (no.1) [GC] §183, *Surmeli v. Germany* [GC], §129). თუმცა, ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლი მოითხოვს რა, რომ მართლმსაჯულება იყოს სწრაფი და ეფექტიანი, ხაზს უსვამს, რომ ამით არ უნდა დაზარალდეს მართლმსაჯულების სწორად (სათანადოდ) განხორციელების პრინციპი (*Von Maltzan and Others v. Germany* (dec.) [GC], §132), რომელიც სამართლიანი სასამართლოს უფლების უფრო ზოგადი პრინციპია (სუსგ №ას-1167-2019, 22.07.2020წ.).

10. საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის უკან დაბ-

რუნება, ისევე როგორც საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება, სააპელაციო სასამართლოს უფლებაა და არა ვალდებულება. მიუხედავად ამისა, ეს არ გულისხმობს, რომ სააპელაციო სასამართლო არაა შეზღუდული, ნებისმიერი დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების შემთხვევაში ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად დაუბრუნოს საქმე. ასეთი მიდგომა ეწინააღმდეგება რაციონალური მართლმსაჯულებისა და პროცესუალური ეკონომიის პრინციპებს, სსსკ-ის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ნამდვილ აზრს, რითაც მოცემულ შემთხვევაში, შებოჭილია სააპელაციო სასამართლო. ამიტომ, სააპელაციო სასამართლომ, რომელიც სსსკ-ის თანახმად, ასევე საქმის არსებითად განმხილველი სასამართლოა, პირველი ინსტანციის სასამართლოს საქმე უკან უნდა დაუბრუნოს მხოლოდ გამოჩაკლის შემთხვევებში, როდესაც მას თავად რეალურად გაუჭირდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა ან კონკრეტული საქმის გარემოებების გათვალისწინებით, მართლაც მიზანშეწონილია საქმის უკან დაბრუნება (სუსგ №ას-657-618-2012, 10.12.2012წ.; სუსგ №ას-151-147-2016, 19.04.2016წ.; სუსგ №ას-973-922-2015, 16.02.2016წ.).

11. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს მითითებას გარემოებებზე, რომელთა გამოც გამართლებული იქნებოდა საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადაგზავნა. სააპელაციო სასამართლოს თავადვე შეეძლო, გამოერკვია მის მიერ მითითებული გარემოებები, სამართლებრივად შეეფასებინა და გადაეწყვიტა დავა.

12. საქმის მასალების მიხედვით, სასარჩელო მოთხოვნაა – მოპასუხეს დაევალოს, ითმინოს მის საკუთრებაში არსებული 27 კვ.მ ფართის გამოყენება მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებასთან (ს/კ ...) აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად 11.12.2019 წლის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით. სარჩელის საფუძვლად კი მოსარჩელე მიუთითებს იმ ფაქტს, რომ ვერ სარგებლობს მისი კუთვნილი შენობის ნაწილით, თუ არ გაივლის მოპასუხის საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთს (ს/კ ...). ამდენად, საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს სასარჩელო მოთხოვნის და მისი საფუძვლის ბუნდოვანების თაობაზე სააპელაციო პალატის მოსაზრებას და მიაჩნია, რომ როგორც მოთხოვნა, ისე მისი ფაქტობრივი საფუძველი მოსარჩელის მიერ გარკვევით არის ჩამოყალიბებული. ამასთან, თუ რამდენად დასაბუთებულია სასარჩელო მოთხოვნა, სსსკ-ში მოქმედი დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე სარჩელის დაკმაყოფილების ან მასზე უარის თქმის საფუძველია და არა – სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოს მიერ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოსთვის საქ-

მის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების წინაპირობა. სსსკ-ის 248-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს უფლება არა აქვს, მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

13. მნიშვნელოვანია, ერთმანეთისაგან გაიმიჯნოს აუცილებელი გზისა და სერვიტუტის შემთხვევები: აუცილებელი გზა ყოველთვის ნაკარნახებია უალტერნატივო აუცილებლობით და დგინდება კანონის საფუძველზე. სერვიტუტი, თავის მხრივ, ყოველთვის მხარეთა ნების საფუძველზე დგინდება, ანუ იქ, სადაც მხარეები თანხმდებიან. აუცილებელი გზის დადგენა სერვიტუტის ფორმითაც არის შესაძლებელი, ამ შემთხვევაში სახეზე უნდა იყოს მხარეთა შეთანხმება. სერვიტუტის დადგენა აუცილებლობიდან არ გამომდინარეობს, ის ნებისმიერ შემთხვევაში შესაძლებელია წარმოშვას. იქ, სადაც მხარეთა ნება გამორიცხულია, კანონი ერევა უხეშად და სწორედ კანონისმიერი უფლების დადგენის გზით გვარდება სამართლებრივი კონფლიქტი. აუცილებელი გზის კონსტრუქციით კანონმდებელმა შემოიტანა საკონტროლო მექანიზმი, რომლითაც, გადაუდებელი აუცილებლობის შემთხვევებში, შეუძლია, ისარგებლოს იზოლირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ, მიწის ნაკვეთის აუცილებელ კომუნიკაციებთან კავშირის უზრუნველსაყოფად (თამარ ზარანდია, სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, მეორე შევსებული გამოცემა, 2019წ., გვ. 281). ამდენად, აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება – ესაა კანონით დადგენილი საკუთრების უფლების შეზღუდვა (ე. წ. „აუცილებელი გზის სერვიტუტი“, „servitus necessaria“) და იგი წარმოიშობა მოთხოვნის საფუძველზე, რომელიც არის ცალმხრივი აღმჭურველი ნების გამოვლენა (ლევან თოთლაძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი II, თბილისი, 2018წ., მუხ.180, ველი 1).

14. სარჩელის საგანია აუცილებელი გზის უფლების დადგენა. შესაბამისად, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს სსკ-ის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილი (თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს 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) წარმოადგენს, რომელშიც საკუთრების უფლების კანონისმიერი შეზღუდვის პირობებია მოცემული. აუცილებელი გზის მოთხოვნით აღძრული სარჩელის მართებულობის

დასადგენად სასამართლომ უნდა შეამოწმოს სსკ-ის 180-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული (აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით) თმენის ვალდებულების გამომრიცხველი გარემოების არსებობა/არარსებობაც. პირი, რომელიც თავისი ქმედებით, თავისუფალი ნების საფუძველზე, წყვეტს მიწის ნაკვეთის დაკავშირებას საჯარო ქსელებთან, არ საჭიროებს დაცვას სხვა მესაკუთრის ინტერესების ხარჯზე. მაგალითად, თვითნებურად მოქმედებს მესაკუთრე, რომელიც მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის გამო კავშირს წყვეტს საჯარო ქსელებთან, ასევე – თუ მისი თანხმობის საფუძველზე მიწის ნაკვეთის დაკავშირება გაუქმდება (ლევან თოთლაძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018წ., მუხ.180, ველი 10).

15. მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს სსკ-ის 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 გარემოებების არსებობა კონკრეტულ დავასთან დაკავშირებით სარწმუნოდ უნდა იქნეს დადგენილი (შდრ. №ას-1291-1211-2017, 15.12.2017წ; სუსგ №ას-1048-1316-09, 23.03.2010წ.). სსკ-ის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული აუცილებელი კავშირის არსებობა არ არის დამოკიდებული სუბიექტურ მიზანშეწონილობასა და არჩევანზე, არამედ ეფუძნება ობიექტურად არსებულ ისეთ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომლებიც უთითებს აუცილებელ, უალტერნატივო კავშირზე საჯარო გზებთან და ა.შ. (შდრ. სუსგ №ას-1513-2018, 08.02.2019წ.). უნდა დადგინდეს მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საჯარო გზასთან ჯეროვანი კავშირის არსებობა/არარსებობის ფაქტი (შდრ. იხ. სუსგ №ას-744-801-2011, 13.10.2011წ.).

16. აუცილებელი გზის უფლების თაობაზე სარჩელი ფორმალურად გამართულია, თუკი მოსარჩელე მიუთითებს ნორმით განსაზღვრულ ყველა წინაპირობაზე: ის უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე; მიწის ნაკვეთს არ უნდა გააჩნდეს ჯეროვანი კავშირი საჯარო გზასთან; მეზობელი ნაკვეთის აუცილებელ გზად გამოყენება განპირობებული უნდა იყოს ნივთის ფაქტობრივი მდებარეობი-

თა და ფუნქციური დანიშნულებისამებრ გამოყენებით; მეზობელი მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს მიწის მიწნევის ერთადერთი პროპორციული საშუალება. იმის მიხედვით, თუ ჩამოთვლილთაგან რომელ ფაქტებს შეედავება მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრე, განისაზღვრება მტკიცების საგანი (სადავო ფაქტები) და შედევებათა პროცესუალური ხასიათიდან გამომდინარე, მხარეთა შორის ნაწილდება მტკიცების ტვირთი (სუსგ №ას-1869-2018, 25.10.2019).

17. სსსკ-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 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 სსკ-ის 180-ე მუხლით განსაზღვრული პირობების არსებობა (მდრ. სუსგ №ას-367-2021, 15.10.2021წ.; სუსგ №ას-828-2020, 18.12.2020წ.).

18. რაც შეეხება საქმეში გარკვეული მტკიცებულებების არარსებობის, მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებების სპეციალური ცოდნის მქონე პირის მიერ შესწავლის აუცილებლობის და ამ მიზნით საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების მიზანშეწონილობის შესახებ სააპელაციო სასამართლოს მითითებას, საკაცაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის დაბრუნების ზემოაღნიშნული საფუძველი განხილულ უნდა იქნეს დისპოზიციურობისა (სსკ-ის მე-3 მუხლი) შეჯიბრებითობის (სსსკ-ის მე-4 მუხლი) პრინციპების კონტექსტით, რომლებიც გულისხმობს მხარეთა შესაძლებლობას, თავად განსაზღვრონ დავის საგანი და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება სასამართლოში სარჩელის შეტანის შესახებ. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები. მართალია, სსსკ-ის მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილი ითვალისწინებს სასამართლოს უფლებას საქმის გარემოებათა გასარკვევად ამ კოდექსში გათვალისწინებულ ღონის-

ძიებებს საკუთარი ინიციატივითაც მიმართოს, მაგრამ სამოქალაქო სამართალწარმოების კონტექსტით, რომელიც მთლიანად მხარეთა დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპს ეფუძნება, სასამართლოს მხრიდან ნებისმიერი ინიციატივის გამოჩენის უფლება ვინაოდ (შეზღუდულად) უნდა განიმარტოს, რაც გულისხმობს, რომ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლოს მხრიდან ინიციატივის გამოჩენის საფუძვლები და აუცილებლობა სასამართლომ ნათლად უნდა დაასაბუთოს (სუსგ №ას-209-196-2015, 30.07.2015წ.; ასევე იხ. ქ. მესხიშვილი, სსსკ-ის კომენტარი (რჩეული მუხლები), თბილისი, 2020, მუხ. 4, გვ. 91,92).

19. პალატა მიუთითებს, რომ მტკიცებულებები საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით უნდა წარედგინოს სასამართლოს, ახალ გარემოებებზე მითითება და ახალი მტკიცებულებების წარდგენა შეზღუდულია არა მარტო სააპელაციო, არამედ პირველი ინსტანციის სასამართლოშიც, თუ საქმის მოსამზადებელი სტადია დასრულებულია (სსკ-ის 215-ე, 380-ე მუხლი). კანონი ზუსტად განსაზღვრავს იმ შემთხვევებს, რა დროსაც მოსამზადებელი სტადიის დასრულების შემდეგ შესაძლებელია ახალ გარემოებებზე მითითება და ახალი მტკიცებულებების წარდგენა. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლო არ უთითებს, არცეობს თუ არა ახალი მტკიცებულებების წარდგენის კანონით გათვალისწინებული რომელიმე შემთხვევა, ასევე გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს რაიმე მითითებას იმის შესახებ, შეეზღუდა თუ არა მოსარჩელეს ახალი მტკიცებულებების წარდგენის შესაძლებლობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში. ამ გარემოებაზე არ უთითებს არც თავად მოსარჩელე, რომელიც საკასაციო ინსტანციაში კასატორი მხარეა და განმარტავს, რომ სასამართლოში წარმოადგინა ყველა ფაქტი და მტკიცებულება, რაც მას საქმის გარემოებების დასადასტურებლად აუცილებლად და მიზანშეწონილად მიაჩნდა. ამასთან, თუ სააპელაციო სასამართლო ხელახლა განხილვის დროს მიიჩნევს, რომ აუცილებელია საკითხი სპეციალური ცოდნის მქონე პირმა შეისწავლოს და ამის გარეშე გადაწყვეტილების გამოტანა შეუძლებელია, უფლებამოსილია დანიშნოს ექსპერტიზა თავისი ინიციატივით (სუსგ №ას-1639-2018, 19.04.2019წ., №ას-867-834-2016, 22.11.2018წ.).

20. პალატას მიაჩნია, რომ კასატორის მიერ წარმოდგენილია ნაწილობრივ დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო საჩივარი. სსსკ-ის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინე-

ბული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა. მოცემულ შემთხვევაში, არსებობს სსსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საფუძველი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

21. სსსკ-ის 53-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია 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 გადაწყდეს შემაჯამებელი გადაწყვეტილების გამოტანისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „ა. მ-სის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 22.07.2021 წლის განჩინება და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად.

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**გავშვის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის
ბანკარგვა**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

№ას-92-2022

25 მაისი, 2022 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: გ. მიქაუტაძე (თავმჯდომარე),
რ. ნადარაია (მომხსენებელი),
თ. ზამბახიძე

დავის საგანი: არასრულწლოვანის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე (გაყიდვაზე) თანხმობის გაცემა/აღსრულების მონიტორინგი

აღწერილობითი ნაწილი:

1. 2020 წლის 29 ოქტომბერს, მ. ვ-ამ და გ. ჭ-ამ განცხადებით მიმართეს გალი-გულრიფშისა და ოჩამჩირე-ტყვარჩელის რაიონულ სასამართლოს, არასრულწლოვანი შვილების – ა. ჭ-ასა და ა. ჭ-ას სახელზე რიცხული (თანასაკუთრებაში არსებული) უძრავი ქონების (მდებარე: წალენჯიხა, ... ს/კ: ...) განკარგვაზე (ნასყიდობის გზით) თანხმობის მისაღებად.

1.1. განმცხადებლების განმარტებით, ისინი არიან აფხაზეთიდან დევნილები. 2005 წლის 03 მაისიდან იმყოფებიან რეგისტრირებულ ქორწინებაში და ჰყავთ ორი შვილი: 2006 წელს დაბადებული ა. ჭ-ა და 2009 წელს დაბადებული ა. ჭ-ა. დევნილთა გრძელვადიანი განსახლების პროგრამის ფარგლებში, ოჯახს გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: წალენჯიხა, ... ს/კ: აღნიშნული უძრავი ქონება თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია განმცხადებლებისა და მათი შვილების საკუთრებად. ფართის სიმცირის გამო, ამ ბინაში ოჯახმა ცხოვრება ვერ შეძლო და უკვე წლებია ცხოვრობენ ქ. ჯვარი, ..., რომელიც ფაქტობრივად შეისყიდა ოჯახმა, მაგრამ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის გადასახდელია თანხის დარჩენილი ნაწილი. ამისთვის კი, ესაჭიროებათ წალენჯიხის რაიონის სოფელ ..., მდებარე მათი კუთვნილის ბინის (ს/კ: ...) გაყიდვა და მიღებული თანხით მათთვის სასურველი ბინის დარჩენილი ღირებულების გადახდა, რაც ბავშვების უკეთესი მომავლის შექმნის საწინდარია და მათ საუკეთესო ინტერესებს ემსახურება.

2. გალი-გულრიფშისა და ოჩამჩირე-ტყვარჩელის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 02 ნოემბრის განჩინებით, საქმეში მესამე

პირად ჩაბმულ იქნა სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონული ცენტრი, რომლის წარმომადგენელიც დაეთანხმა სოციალური მუშაკის მიერ შედგენილ დასკვნას სადაც აღნიშნულია, რომ არასრულწლოვნებს და მშობლებს გააზრებული აქვთ მათ თანასაკუთრებაში არსებული სახლის გაყიდვის მიზანშეწონილობა, აღნიშნული ხელს შეუწყობს არასრულწლოვნების ინტერესების დაცვასა და კეთილდღეობას.

3. გალი-გულრიფშისა და ოჩამჩირე-ტყვარჩელის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 02 ნოემბრის განჩინებით, ა. ჭ-ასა და ა. ჭ-ას დაენიშნათ ადვოკატი იურიდიული დახმარების სამსახურიდან. არასრულწლოვნების ადვოკატის განმარტებით, უძრავი ქონების გასხვისება არ ეწინააღმდეგება არასრულწლოვნების ინტერესებს.

4. გალი-გულრიფშისა და ოჩამჩირე-ტყვარჩელის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 08 ივნისის გადაწყვეტილებით, მ. ვ-ასა და გ. ჭ-ას მოთხოვნა დაკმაყოფილდა; მ. ვ-ასა და გ. ჭ-ას მიეცათ თანხმობა არასრულწლოვანი შვილების: ა. ჭ-ასა და ა. ჭ-ას სახელზე რიცხული უძრავი ქონების (მდებარე: წალენჯიხა, სოფელი ..., ს/კ: ...) განკარგვაზე (ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების გზით); ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების რეალიზაციის ვადად განისაზღვრა 6 თვე გადანაცვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან; ამასთან, განმცხადებლებს დაევალებათ სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონულ ცენტრს, გალი-გულრიფშისა და ოჩამჩირე-ტყვარჩელის რაიონულ სასამართლოს წარუდგინონ ინფორმაცია არასრულწლოვანის ქონების გასხვისების შემდეგ მიღებული თანხის მიზნობრიობით – ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად გამოყენების თაობაზე ქონების რეალიზაციიდან 1 წლის ვადაში.

5. სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

5.1. მ. ვ-ასა და გ. ჭ-ას ჰყავთ ორი შვილი: ა. ჭ-ა (დაბადებული: 25.08.2006 წ.) და ა. ჭ-ა (დაბადებული: 20.09.2009 წ.).

5.2. საცხოვრებელი ბინა, რომლის თანამესაკუთრეები არიან არასრულწლოვნები – ა. და ა. ჭ-ები (მდებარე: წალენჯიხა, სოფელი ..., ს/კ: ...), მათ გადაეცათ დევნილთა გრძელვადიანი განსახლების პროგრამის ფარგლებში 2019 წლის 28 მარტს, მაგრამ ფართის სიმცირის გამო ამ ბინაში არ უცხოვრიათ.

5.3. მშობლებს განზრახული აქვთ ამ ქონების გასხვისება და მიღებული თანხის არასრულწლოვანთა ინტერესებისთვის გამოყენება, კერძოდ, საცხოვრებელი სახლის საფასურის სრულად და-

ფარვა.

5.4. ოჯახი წლებია ცხოვრობს ქ. ჯვარი, ..., რომელიც 2021 წლის 28 მაისის მდგომარეობით რეგისტრირებულია მ. ვ-ას საკუთრებად (ს.კ...).

5.2. სასამართლომ, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებისას, მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, არსებული რისკების გათვალისწინებით, ბავშვების ინტერესებში იყო მათი საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესება და მათ მომავალზე ორიენტირებული ხარჯების დაფინანსება. ამასთან, ბავშვების საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინებით, რაიონულმა სასამართლომ განმცხადებლებს დაავალა სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონული ცენტრს და გალი-გულრიფშისა და ოჩამჩირე-ტყვარჩელის რაიონულ სასამართლოს წარუდგინონ ინფორმაცია არასრულწლოვნების ქონების გასხვისების შემდეგ მიღებული თანხის მიზნობრივობით, ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად გამოყენების თაობაზე, ქონების რეალიზაციიდან 1 წლის ვადაში.

6. გალი-გულრიფშისა და ოჩამჩირე-ტყვარჩელის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 08 ივნისის გადაწყვეტილება, სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონული ცენტრისათვის ინფორმაციის წარდგენის დავალების ნაწილში, სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა სააგენტომ. შესაბამისად, არასრულწლოვნის ქონების გასხვისების შესახებ თანხმობის გაცემის ნაწილში გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში.

7. გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:

7.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 05 ნოემბრის განჩინებით, სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონული ცენტრის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა გალი-გულრიფშისა და ოჩამჩირე-ტყვარჩელის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 08 ივნისის გადაწყვეტილება.

8. სააპელაციო სასამართლოს განჩინების ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

8.1. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ბავშვის უფლებების შესახებ“ კონვენცია და ბავშვის უფლებათა შესახებ კოდექსი განამტკიცებენ ბავშვის საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინებით მოქმედების ვალდებულებას, რის გამოც სახელმწიფომ უნდა განახორციელოს აქტიური მოქმედებები და შეიმუშაოს არას-

რულნლოვნის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესის დასაცავად საკანონმდებლო რეგულაციები. შესაბამისად, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ბავშვის საუკეთესო ინტერესის სრულფასოვნად დასაცავად, სასამართლომ სწორად დაადგინა განმცხადებლების მიერ ინფორმაციის წარდგენის ვალდებულება, რათა სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონულმა ცენტრმა განახორციელოს არასრულწლოვნის უძრავი ქონების გასხვისების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების შესრულებაზე კონტროლი (მონიტორინგი).

9. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 05 ნოემბრის განჩინება სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონულმა ცენტრმა საკასაციო წესით გაასაჩივრა.

10. კასატორის მოთხოვნის ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

10.1. კასატორი აღნიშნავს, რომ სააგენტოსთვის კონტროლის დავალების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს, რადგან კანონმდებლობით არ რეგულირდება სააგენტოს, როგორც მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოს მიერ არასრულწლოვნის კუთვნილი უძრავი ქონების რეალიზაციის გზით მიღებული სარგებლის მიზნობრივ განკარგვაზე მონიტორინგის/კონტროლის წესი, პირობები და რეაგირების მექანიზმები. ამასთან, სააგენტოს არც შესაბამისი რესურსი გააჩნია. ამდენად, სასამართლოს დავალების აღსრულება ობიექტურად შეუძლებელი იქნება.

10.2. კასატორი დამატებით მიუთითებს, რომ არასრულწლოვნის ქონების განკარგვაზე თანხმობის გაცემამდე სასამართლო იკვლევს ქონების გასხვისების მიზანს, არსებულ ვითარებას, ბავშვის მდგომარეობაზე ქონების გასხვისებით გამოწვეულ შედეგებს, მოისმენს სააგენტოს პოზიციასაც. ამრიგად, ქონების გასხვისებაზე თანხმობის მიღების პროცედურა უზრუნველყოფს ბავშვის დაცვას.

11. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 02 თებერვლის განჩინებით, სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონული ცენტრის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაბუთების შესამოწმებლად, ხოლო 2022 წლის 05 მაისის განჩინებით – საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დადგინდა

მისი ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვა.

სამოტივაციო ნაწილი:

12. საკასაციო სასამართლო, საქმის მასალებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად, მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონული ცენტრის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს.

13. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ საქმეში, მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენს არასრულწლოვნების ქონების განკარგვაზე თანხმობის გაცემის შესახებ სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების სათანადოდ აღსრულებაზე სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოსთვის მონიტორინგის დავალების კანონიერება.

14. სადავო საკითხის მართებულად შეფასებისთვის, საკასაციო პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს ბავშვის უფლებების მარეგულირებელ კანონმდებლობაზე.

15. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ბავშვის უფლებების შესახებ“ კონვენციაზე, რომლის მონაწილე სახელმწიფოებიც აღიარებენ, რომ ბავშვებს აქვთ განსაკუთრებული ზრუნვისა და დახმარების უფლება. კონვენციის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ბავშვების მიმართ ყველა მოქმედებაში იმის მიუხედავად, მიმართავენ მას სოციალური უზრუნველყოფის საკითხებზე მომუშავე სახელმწიფო თუ კერძო დაწესებულებები, სასამართლოები, ადმინისტრაციული თუ საკანონმდებლო ორგანოები, უპირველესი ყურადღება ეთმობა ბავშვის საუკეთესო ინტერესების უზრუნველყოფას. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, მონაწილე სახელმწიფოები ვალდებულია კისრულობენ, უზრუნველყონ ბავშვი ისეთი დაცვითა და ზრუნვით, როგორიც საჭიროა მისი კეთილდღეობისათვის, ამასთან, ითვალისწინებენ მისი მშობლების, მეურვეების ან კანონით მისთვის პასუხისმგებელი სხვა პირების უფლებებსა და მოვალეობებს და ამ მიზნით მიმართავენ ყველა შესაბამის საკანონმდებლო და ადმინისტრაციულ ზომას.

16. „ბავშვის უფლებების შესახებ“ კონვენციით აღიარებული ბავშვის უფლებების სრულფასოვნად რეალიზაციისათვის, 2020 წლის 1 სექტემბრიდან საქართველოში ამოქმედდა ბავშვის უფლებათა კოდექსი, რომელიც, კანონის განმარტებითი ბარათის თანახმად, მიზნად ისახავდა ბავშვის კეთილდღეობის მისაღწევად საქართველოში ერთიანი სახელმწიფოებრივი ხედვისა და სისტემური მიდგომის ჩამოყალიბებას. კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნა-

წილის მიხედვით, ბავშვს უფლება აქვს, მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი გადაწყვეტილების მიღებისას, უპირატესობა მიენიჭოს მის საუკეთესო ინტერესებს, რომლებიც ბავშვისთვის ინდივიდუალურად, ამ კოდექსის, საქართველოს კონსტიტუციის, ბავშვის უფლებათა კონვენციის, მისი დამატებითი ოქმებისა და საქართველოს სხვა საერთაშორისო ხელშეკრულებების შესაბამისად განისაზღვრება. ამავე კოდექსის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ბავშვს აქვს საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება, ხოლო მე-4 ნაწილის თანახმად, ბავშვის ქონების განკარგვა დასაშვებია ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

17. ნიშანდობლივია, რომ ბავშვის უფლებათა კოდექსის ამოქმედებამ არაერთ საკანონმდებლო აქტში გამოიწვია ცვლილების შეტანა, მათ შორის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში შესული ცვლილებით დაწესდა სავალდებულო სასამართლო კონტროლი არასრულწლოვნის უძრავი ქონების გასხვისების პროცედურებზე. კერძოდ, 183-ე მუხლს დაემატა მე-2 ნაწილი, რომლის შესაბამისადაც, ბავშვის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მისი მშობლის ან სხვა კანონიერი წარმომადგენლის მიერ განკარგვა დასაშვებია ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად, სასამართლოს თანხმობის საფუძველზე. საგულისხმოა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსსაც დაემატა ახალი ნორმა – 251¹-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ არასრულწლოვნის უფლებებთან დაკავშირებულ საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებისას და დასაბუთებისას სასამართლო უპირატესობას ანიჭებს არასრულწლოვნის საუკეთესო ინტერესებს.

18. ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ბავშვის ქონების გასხვისებისას სასამართლოს თანხმობის მოპოვების აუცილებლობის შემოღება ბავშვის უფლებების სათანადო დაცვის, მისი საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინების, საკუთრების გარეშე დარჩენის რისკების გამორიცხვისა და მისი კეთილდღეობის მიღწევის მიზნებით არის განპირობებული. მსგავსი სახის დავა სასამართლომ უნდა გადაწყვიტოს ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად, რაც საჭიროებს ქონების გასხვისების მიზეზის, მიზნებისა და სავარაუდო შედეგების შესწავლასა და ბავშვის მდგომარეობაზე გავლენის შეფასებას. ამასთან, ბავშვის საუკეთესო ინტერესების დადგენას ემსახურება კანონმდებლობით მსგავსი ტიპის დავებში არასრულწლოვნის, მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოსა და ადვოკატის ჩაბმა. დასახელებულ პირთა პოზიციების გათვალისწინება საკითხის სწორად გადაწყვეტისთვის განსაკუთრებით მნიშვნელო-

ვანია.

19. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ვინაიდან სადავო შემთხვევაში, არასრულწლოვნის ქონების განკარგვაზე სასამართლოს მიერ თანხმობის გაცემა არ გასაჩივრებულა, საკასაციო სასამართლო ვერ შეაფასებს თანხმობის გაცემის წინაპირობების არსებობას, თუმცა ხაზგასასმელია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საკითხი გადაწყვიტა როგორც განცხადების დეტალურად შესწავლისა და განმცხადებლის პოზიციის მოსმენის, ისე სოციალური მუშაკის დასკვნის, სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონული ცენტრის წარმომადგენლისა და არასრულწლოვნების ადვოკატის განმარტებების გათვალისწინებით. ამრიგად, განსახილველ საქმეზე ქონების განკარგვით არასრულწლოვნის საუკეთესო ინტერესების დაცვის უზრუნველყოფის ფაქტი დადგენილია და სასამართლო კონტროლი ბავშვის უფლებების დარღვევის გამოსარიცხად განხორციელებულია.

20. რაც შეეხება სასამართლოს გადაწყვეტილების სათანადოდ აღსრულების კონტროლსა და სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოსთვის მონიტორინგის დავალებას, საკასაციო პალატა, საქართველოს კონსტიტუციის 62-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, „საერთო სასამართლოების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-4 მუხლის პირველ პუნქტსა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლზე მითითებით, აღნიშნავს, რომ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტები (გადაწყვეტილებები, განჩინებები, დადგენილებები) შესასრულებლად სავალდებულო ძალას ატარებს. სწორედ ამიტომ, ნებისმიერი პირი, ვის მიმართაც არის გამოტანილი გადაწყვეტილება, ვალდებულია, შეასრულოს ის. ამასთან, გადაწყვეტილების შესრულება გამოიხატება გადაწყვეტილებაში მითითებული ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლების ზუსტად, ჯეროვნად, სათანადოდ გათვალისწინებასა და შესრულებაში. საყურადღებოა, რომ გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შეუსრულებლობისას, მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს გადაწყვეტილების იძულებით აღსრულების მექანიზმებს, რადგან სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულება სამართლიანი სასამართლო განხილვის უფლების ერთ-ერთ კომპონენტს წარმოადგენს და მისმა აღუსრულებლობამ შეიძლება სასამართლოსადმი მიმართვის უფლება დეკლარაციულ უფლებად აქციოს.

21. განსახილველი საქმის სპეციფიკიდან გამომდინარე, რადგან საკითხი არ შეეხება მოდავე მხარეებს შორის წარმოშობილი

კონფლიქტის მოწესრიგებას, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის მიხედვით გადაწყვეტილების იძულებით აღსრულების საკითხი არ წამოიჭრება – მიუხედავად სასამართლოს მიერ თანხმობის გაცემისა, ქონების განკარგვაზე განმცხადებლის იძულება ვერ მოხდება. ამასთანავე, სწორედ დავის თავისებურების გათვალისწინებით, მნიშვნელოვანია, რომ განმცხადებელმა გადაწყვეტილება სათანადოდ შეასრულოს, რაც გამოიხატება უძრავი ქონების გასხვისების შემთხვევაში მიღებული სარგებლის მიზნობრივად – სასამართლოს მიერ გამოკვლეული და ბავშვის საუკეთესო ინტერესების უზრუნველყოფი დაინიშნულებით გამოყენებაში. ამასთან, მიღებული გადაწყვეტილების შესრულების – სარგებლის სათანადოდ გამოყენების კონტროლის სპეციალური მექანიზმი მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული არ არის. მიუხედავად ამისა, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არასრულწლოვნის დედას დაუწესეს სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოში ინფორმაციის წარდგენის ვალდებულება, რათა სააგენტომ განახორციელოს გადაწყვეტილების აღსრულებაზე მონიტორინგი.

22. საკასაციო სასამართლო, მართალია, იაზრებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ საკითხის ამგვარი მოწესრიგებით ბავშვის საუკეთესო ინტერესების დაცვის მიზნის მიღწევის სურვილის არსებობას, თუმცა მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე, იზიარებს კასატორის არგუმენტებს გასაჩივრებულ ნაწილში, სასამართლოს განჩინების გაუქმების წინაპირობების არსებობის თაობაზე.

23. საკასაციო პალატა, სააგენტოსთვის მსგავსი ვალდებულების დაკისრების კანონიერების შესწავლისას, ყურადღებას გაამახვილებს ბავშვის უფლებათა კოდექსის განმარტებით ბარათზე, რომლის მიხედვითაც, აუცილებელია აღსრულების კონკრეტული მექანიზმებით კოდექსის აღჭურვა, რაც მის სრულფასოვან იმპლემენტაციას უზრუნველყოფს. ასეთ მექანიზმებად დასახელებულია: კონკრეტული, კრიტერიუმებზე დაფუძნებული პროგრამების, მათი დამტკიცებისა და ამოქმედების ვალდებულების განერა კანონში კონკრეტულ ვადებში; საპარლამენტო ზედამხედველობის გაძლიერება ბავშვის უფლებების დაცვის კუთხით, მათ შორის, სპეციალური საბჭოს შექმნა, რომელიც ბავშვის კეთილდღეობაზე იქნება ორიენტირებული; კოდექსის საიმპლემენტაციო გეგმის შექმნა და დამტკიცება, რაც ასევე კოდექსითაა გათვალისწინებული; სახალხო დამცველის როლის გაძლიერება; იურიდიული დახმარების სამსახურის უფლებამოსილებების გაფართოება; სასამართლოს გაძლიერება, რომელიც იქნება თითოეული ბავშვის უფლების დაც-

ვის ეფექტიანი კონკრეტული მექანიზმი. ამრიგად, კოდექსის შემოღებისას კანონმდებელმა ბავშვის უფლებების დაცვის გასაძლიერებლად აღსრულების მექანიზმების საჭიროებასა და მნიშვნელობაზე იმსჯელა და სწორედ ხსენებული სპეციალური მექანიზმის ერთ-ერთ გამოვლინებას წარმოადგენს სასამართლოს კონტროლის შემოღება ბავშვის ქონების გასხვისებისას, თუმცა უკვე მიღებული გადაწყვეტილების შესრულებაზე მონიტორინგის საკითხი კანონმდებელს არ განუსაზღვრავს (რაც შესაძლებელია, კანონმდებლის კვალიფიციურ დუმილსაც კი წარმოადგენდეს). შესაბამისად, დღეის მდგომარეობით, მშობლისთვის ინფორმაციის წარდგენისა და სააგენტოსთვის მონიტორინგის დავალების საკანონმდებლო საფუძველი არ არსებობს, რის გამოც ასეთი დავალების პირობებშიც კი – სააგენტო მოკლებული იქნება საკითხზე რეალური და შედეგიანი რეაგირების როგორც სამართლებრივ, ისე ფაქტობრივ შესაძლებლობას.

24. საკასაციო პალატა დამატებით ითვალისწინებს, რომ რადგან ქონების გასხვისებაზე სასამართლოს მიერ თანხმობის გაცემა ჯერ კიდევ ახალი სამართალურთიერთობაა, მისი პრაქტიკაში დანერგვისა და აღსრულების პროცესში შესაძლებელია, წამოიჭრას ახალი გამოწვევები და ახალი საკანონმდებლო ცვლილებების განხორციელების საჭიროების – გადაწყვეტილების შესრულების მონიტორინგის შემოღების აუცილებლობის საკითხიც კი დადგეს. თუმცა, საკითხის სენსიტიურობიდან და სირთულიდან გამომდინარე, ის გადაწყვეტილ უნდა იქნეს დარგით დაინტერესებული ინსტიტუციებისა და პირების ჩართულობით, პრობლემის სიდრმისეული და მასშტაბური შესწავლის შედეგად, რათა შემოღებული მონესრიგებით ბავშვის უფლებების ეფექტიანი, სწრაფი და დროული დაცვა იყოს შესაძლებელი. სწორედ ამიტომ, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინების ძალაში დატოვებამ, კანონმდებლობის არარსებობისა და სააგენტოს მიერ შესაბამისი რეკურსის არქონის პირობებში, შესაძლებელია, ბავშვის საუკეთესო ინტერესების დაცვის უზრუნველყოფის ნაცვლად, ურთიერთობის მონესრიგების ხელოვნურად გაჭიანურება და გართულება გამოიწვიოს. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით მიუთითებს და აღნიშნავს, რომ სააგენტოსთვის მონიტორინგის დავალების გაუქმება არ ნიშნავს და არ გულისხმობს სასამართლოს გადაწყვეტილების განმცხადებლის მიერ ბავშვის ინტერესების დარღვევით შესრულებას. თუკი ქონების განკარგვის შემდგომ ადგილი ექნება ბავშვის უფლებების დარღვევას და მიღებული სარგებლის არამიზნობრივ გამოყენებას, ასეთ ფაქტზე რეაგირება კანონმდებლობით გათვალისწინებული საერთო საფუძვლებით შეიძლება მოხდეს.

25. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის, 409-ე, 411-ე მუხლების გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ შეესაბამება კანონმდებლობას და უნდა გაუქმდეს. რაც შეეხება საპროცესო ხარჯების განაწილებას, მხარეები სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან გათავისუფლებულნი არიან.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე, 372-ე, 264.3, 408.3, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ე შ ი ტ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონული ცენტრის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 5 ნოემბრის განჩინება, რომლითაც უცვლელი დარჩა გალი-გულრიფშისა და ოჩამჩირე-ტყვარჩელის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 8 ივნისის გადაწყვეტილების მე-4 პუნქტი იმ ნაწილში, რომლითაც განმცხადებელს დაევალა სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონული ცენტრისთვის ინფორმაციის წარდგენა;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

გავშვის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ბანკარგვა

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

№ას-1198-2021

20 ივნისი 2022 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ლ. ქოჩიაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
თ. ზამბახიძე
რ. ნადარაია**

დავის საგანი: არასრულწლოვნის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე (გაყიდვაზე) თანხმობის გაცემა/აღსრულების მონიტორინგი

აღწერილობითი ნაწილი:

განმცხადებლის მოთხოვნა:

1. ზ. კ-მა (შემდგომში მოხსენიებული, როგორც „განმცხადებელი“, „მონინალმდევე მხარე“) განცხადებით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას, არასრულწლოვანი შვილის – ლ. კ-ის უძრავი ქონების გასხვისებაზე თანხმობის მისაღებად.

განცხადების საფუძვლები:

2. განმცხადებელი შვილებთან, მეუღლესთან და რძალთან ერთად ცხოვრობს ქუთაისში, 64 კვ.მ. ფართობის საცხოვრებელ ბინაში, რომელიც აღრიცხულია არასრულწლოვან ლ. კ-ის საკუთრებად; ფართის სიმცირის გამო თანაცხოვრება აღნიშნულ ბინაში თითქმის შეუძლებელია. განმცხადებელს სურს, გაყიდოს ქუთაისში მდებარე საცხოვრებელი ბინა, მიღებული თანხით შეიძინოს და ლ. კ-ის საკუთრებად აღრიცხოს წყალტუბოს რაიონის სოფელ ... 187.6 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, რის შედეგადაც გაუმჯობესდება არასრულწლოვნის საყოფაცხოვრებო პირობები.

მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოს პოზიცია:

3. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 09 მარტის განჩინებით, საქმეში ჩაბმულ იქნა ს.ს.ი.პ. სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის ცენტრი, რომლის წარმომადგენელმაც აღნიშნა, რომ ზ. კ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილება ხელს შეუწყობს არასრულწლოვნისა და მისი ოჯახის კეთილდღეობას.

ბავშვის ადვოკატის პოზიცია:

4. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 09 მარტის განჩინებით, საქმეში ჩაბმულ იქნა არასრულწლოვანი – ლ. კ-ი, რომელსაც დაენიშნა ადვოკატი იურიდიული დახმარების სამსახურიდან. არასრულწლოვნის ადვოკატი დაეთანხმა ზ. კ-ის მოთხოვნას. მისი განმარტებით, უძრავი ქონების გასხვისება შეესაბამებოდა არასრულწლოვნის საუკეთესო ინტერესებს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

5. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 03 ივნისის გადაწყვეტილებით:

5.1. განმცხადებელს მიეცა თანხმობა არასრულწლოვნის ქონების (ქ. ქუთაისში, ... მდებარე უძრავი ქონება, ბინა №64, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: ...) განკარგვაზე, მათ შორის, გაყიდვაზე;

5.2. განმცხადებელს დაევალა უძრავი ქონების რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხით შეეძინა უძრავი ქონება, რომელიც აღირიცხებოდა ლ. კ-ის საკუთრებაში, ქონების რეალიზაციიდან დარჩენილი თანხა 6000 აშშ დოლარი, რაც აღნიშნულია მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოს მიერ მომზადებულ დასკვნაში, მიმართულიყო შეძენილი უძრავი ქონების სარემონტო სამუშაოებისათვის და აღნიშნულის შესახებ ეცნობებინა ს.ს.ი.პ. სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ცენტრისათვის;

5.3. ს.ს.ი.პ. სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონულ ცენტრს დაევალა კონტროლის განევა მიღებული გადაწყვეტილების შესრულებაზე.

6. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

6.1. ლ. კ-ი დაიბადა 2004 წლის 06 ნოემბერს;

6.2. მისი მშობლები არიან ზ. კ-ი და ე. ფ-ძე;

6.3. ქ. ქუთაისში, ... მდებარე უძრავი ქონება, ბინა №64, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: ... საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ლ. კ-ის საკუთრებად;

6.4. წყალტუბოს რაიონ სოფელ ... მდებარე უძრავი ქონება, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: ..., საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მ. თ-ძის საკუთრებად;

6.5. შ.პ.ს. „ა-ფ“-ს მიერ 2021 წლის 09 მარტს გაცემული ქონების შეფასების საექსპერტო დასკვნის თანახმად, წყალტუბოს რაიონ-

ნის სოფელ ... მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ ...) ღირებულებაა 48777 ლარი.

6.6. შ.პ.ს. „ა-ფ“-ს მიერ გაცემული ქონების შეფასების საექსპერტო დასკვნის თანახმად, ლ. კ-ის საკუთრებაში არსებული, ქ. ქუთაისში, ... მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ ...) ღირებულებაა 49536 ლარი.

7. სასამართლომ, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებისას, სოციალური მუშაკის დასკვნის, ს.ს.ი.პ. სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ცენტრის წარმომადგენლისა და ლ. კ-ის ადვოკატის განმარტებების გათვალისწინებით, აღნიშნა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში ბავშვის ქონებაზე გარიგების დადებისას გამოკვეთილია ბავშვის უპირატესი ინტერესი, დაცულია საქართველოს კანონმდებლობით თუ საერთაშორისო სამართლებრივი აქტებით აღიარებული ბავშვის საყოველთაო უფლებები და საუკეთესო ინტერესები. შესაბამისად, მშობლის მიერ ბავშვის სახელით გარიგების დადება ემსახურება ბავშვის უფლებებისა და ინტერესების უკეთ დაცვას. მსგავსი საკითხის განხილვისას სასამართლოსათვის უპირველესად სახელმძღვანელო ბავშვის კეთილდღეობა და მისი უპირატესი ინტერესი, შესაბამისად, განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია სოციალური სამსახურის როლი. სასამართლომ მოცემული საკითხის სპეციფიკიდან გამომდინარე დაადგინა ზ. კ-ის ვალდებულება, აცნობოს ქონების განკარგვის თაობაზე ს.ს.ი.პ. სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონულ ცენტრს, ხოლო ამ უკანასკნელს დაევალა კონტროლი გაუწიოს მიღებული გადაწყვეტილების შესრულებას.

8. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 03 ივნისის გადაწყვეტილება, გადაწყვეტილების აღსრულებაზე კონტროლის განევის დავალების ნაწილში, სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა სააგენტომ. შესაბამისად, არასრულწლოვნის ქონების გასხვისების შესახებ თანხმობის გაცემის ნაწილში გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2021 წლის 15 სექტემბრის განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

9. ს.ს.ი.პ. სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ცენტრის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 03 ივნისის გადაწყვეტილება.

10. სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები (წინამდებარე გადაწყვეტილების 6.1.-6.6. პუნქტები) და აღნიშნა, რომ „ბავშვის უფლებების შესახებ“ კონვენცია და ბავშვის უფლებათა შესახებ კოდექსი განამტკიცებენ ბავშვის საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინებით მოქმედების ვალდებულებას, რის გამოც სახელმწიფომ უნდა განახორციელოს აქტიური მოქმედებები და შეიმუშაოს არასრულწლოვნის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესის დასაცავად საკანონმდებლო რეგულაციები. ამდენად, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ბავშვის საუკეთესო ინტერესის სრულფასოვნად დასაცავად, საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა ს.ს.ი.პ. სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ცენტრისთვის არასრულწლოვნის უძრავი ქონების გასხვისების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების შესრულებაზე კონტროლი (მონიტორინგი).

11. ზემოაღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ს.ს.ი.პ. სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ცენტრმა, რომელმაც მოითხოვა ახალი გადაწყვეტილების მიღების გზით ს.ს.ი.პ. სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ცენტრისათვის გადაწყვეტილების აღსრულებაზე მონიტორინგის დავალების შესახებ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 03 ივნისის გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმება, შემდეგი დასაბუთებით:

12.1. კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, ვინაიდან სააგენტოსთვის კონტროლის დავალების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს. კანონმდებლობით არ რეგულირდება სააგენტოს, როგორც მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოს მიერ არასრულწლოვნის კუთვნილი უძრავი ქონების რეალიზაციის გზით მიღებული სარგებლის მიზნობრივ განკარგვაზე მონიტორინგის/კონტროლის წესი, პირობები და რეაგირების მექანიზმები. ამასთან, სააგენტოს არც საამისო რესურსი გააჩნია. ამდენად, სასამართლოს დავალების აღსრულება ობიექტურად შეუძლებელი იქნება.

12.2. კასატორი დამატებით მიუთითებს, რომ არასრულწლოვნის ქონების განკარგვაზე თანხმობის გაცემამდე სასამართლო იკვლევს ქონების გასხვისების მიზანს, არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას, ბავშვის მდგომარეობაზე ქონების გასხვისებით გამოწ-

ვეულ შედეგებს, მოისმენს სააგენტოს პოზიციასაც. ამრიგად, ქონების გასხვისებაზე თანხმობის გაცემამდე სასამართლო თავად უნდა დარწმუნდეს ქონების გასხვისების ბავშვის ინტერესთან შესაბამისობაზე და არ გასცეს ამგვარი თანხმობა, თუკი ერთმნიშვნელოვნად გამოკვეთილი არ არის ბავშვის საუკეთესო ინტერესი გასხვისების შედეგებთან მიმართებით. აღნიშნული წესით წარმართული სასამართლო პროცედურა უზრუნველყოფს ბავშვის დაცვას და არ საჭიროებს დამატებით კონტროლს, სწორედ ამიტომ არ არის კანონმდებლობით რეგულირებული გადაწყვეტილების აღსრულებაზე ზედამხედველობის მექანიზმი.

12.3. მონიტორინგის გახორციელება სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია იმის გამოც, რომ სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ მშობლის უფლება არასრულწლოვანი შვილის წარმომადგენლობის შესახებ შეჩერებული არ არის და მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანო აღარ წარმომადგენს ბავშვის არც წარმომადგენელს და არც მეურვეს.

12.4. ნორმის, რომლის საფუძველზეც სასამართლომ მართებულად მიიჩნია გადაწყვეტილების აღსრულებაზე სააგენტოსთვის მონიტორინგის ვალდებულების დასაწესება, კერძოდ, ბავშვის უფლებათა კოდექსის 82-ე მუხლის ადრესატი მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანო არ არის და იგი მიემართება საკანონმდებლო ორგანოს, რათა შექმნას ბავშვზე მორგებული მართლმსაჯულება და კანონმდებლობა, რომელიც უზრუნველყოფს არამხოლოდ ბავშვის ან ბავშვთა ჯგუფის უფლებებზე ზეგავლენის რისკების პრევენციას, არამედ უკვე მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულებას. ამრიგად, სასამართლოს მიერ მითითებული ნორმა განმარტებულია არასწორად.

13. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 31 დეკემბრის განჩინებით, საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, ხოლო 2022 წლის 23 თებერვლის განჩინებით, საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დადგინდა მისი მხარეთა დასწრების გარეშე განხილვა.

სამოტივაციო ნაწილი:

14. საკასაციო პალატამ შეისწავლა წარმომადგენელი საკასაციო საჩივრის საფუძვლები, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთება და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

15.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებუ-

ლად 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.

15.2. საგულისხმოა, რომ წინამდებარე საქმეში სადავოა არა სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები, არამედ მხოლოდ სამართლებრივი შეფასება, კერძოდ, საკასაციო სასამართლოს განხილვის საგანია არასრულწლოვნის ქონების განკარგვაზე თანხმობის გაცემის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილების სათანადოდ აღსრულებაზე ს.ს.ი.პ. სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოსთვის კონტროლის განევის დავალების კანონიერება. სადავო საკითხისათვის სწორი სამართლებრივი შეფასების მისაცემად ამოსავალია ბავშვის უფლებების მომწესრიგებელი ნორმების ანალიზი.

16.1. საქართველოს კონსტიტუციის 30-ე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, დედათა და ბავშვთა უფლებები დაცულია კანონით. შესაბამისად, ბავშვის უფლებები დაცული და აღიარებული კონსტიტუციური ღირებულებებია.

16.2. ამავედროულად, საქართველო მონაწილეა „ბავშვის უფლებების შესახებ“ 1989 წლის 20 ნოემბრის კონვენციისა, რომლის მონაწილე სახელმწიფოებიც აღიარებენ, რომ ბავშვებს აქვთ განსაკუთრებული ზრუნვისა და დახმარების უფლება. კონვენცია აწესებს ბავშვის უფლებების დაცვის იმ მინიმალურ სტანდარტებს, რომლებიც საზოგადოების არასრულწლოვანი წევრის ღირსეულ პიროვნებად ჩამოყალიბებისა და ნორმალური განვითარების ამოცანას ემსახურება და ავალდებულებს წევრ სახელმწიფოებს, ყველა ღონე იხმარონ არასრულწლოვნის უპირატესი ინტერესების დაცვისათვის.

16.3. „ბავშვის უფლებების კონვენციის“ 3.1. მუხლის თანახმად, ბავშვების მიმართ ყველა მოქმედებაში, იმის მიუხედავად, მიმართავენ მას სოციალური უზრუნველყოფის საკითხებზე მომუშავე სახელმწიფო თუ კერძო დაწესებულებები, სასამართლოები, ადმინისტრაციული თუ საკანონმდებლო ორგანოები, უპირველესი ყურადღება ეთმობა ბავშვის საუკეთესო ინტერესების უზრუნველყოფას. ამავე კონვენციის 3.2. მუხლი განსაზღვრავს მონაწილე სახელმწიფოთა ვალდებულებას, უზრუნველყონ ბავშვი ისეთი დაც-

ვითა და ზრუნვით, როგორიც საჭიროა მისი კეთილდღეობისათვის, ამასთან ითვალისწინებენ მისი მშობლების, მეურვეების ან კანონით მისთვის პასუხისმგებელი სხვა პირების უფლებებსა და მოვალეობებს, და ამ მიზნით მიმართავენ ყველა შესაბამის საკანონმდებლო და ადმინისტრაციულ ზომებს.

16.4. საგულისხმოა, რომ ბავშვის უფლებებების მარტოოდენ კონვენციურ რანგში რეგულირება საკმარისი არ არის მათი პრაქტიკული და ეფექტური აღსრულებისათვის, სწორედ ამიტომ, 2020 წლის 1 სექტემბრიდან საქართველოში ამოქმედდა „ბავშვის უფლებათა კოდექსი“, რომელიც, კანონის განმარტებითი ბარათის თანახმად, მიზნად ისახავდა ბავშვის კეთილდღეობის მისაღწევად საქართველოში ერთიანი სახელმწიფოებრივი ხედვისა და სისტემური მიდგომის ჩამოყალიბებას და უფლების აღსრულების ქმედითი ინსტრუმენტების დანერგვას.

16.5. აღნიშნული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ბავშვს უფლება აქვს, მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი გადაწყვეტილების მიღებისას უპირატესობა მიენიჭოს მის საუკეთესო ინტერესებს, რომლებიც ბავშვისთვის ინდივიდუალურად, ამ კოდექსის, საქართველოს კონსტიტუციის, ბავშვის უფლებათა კონვენციის, მისი დამატებითი ოქმებისა და საქართველოს სხვა საერთაშორისო ხელშეკრულებების შესაბამისად განისაზღვრება.

16.6. თავად „ბავშვის საუკეთესო ინტერესებს“, კოდექსი შემდეგ განმარტებას აძლევს: - ბავშვის კეთილდღეობის, უსაფრთხოების, ჯანმრთელობის დაცვის, განათლების, განვითარების, საზოგადოებრივი, ზნეობრივი და სხვა ინტერესები, რომლებსაც პრიორიტეტულად განსაზღვრავს მშობელი ამ კოდექსის, საქართველოს კონსტიტუციის, ბავშვის უფლებათა კონვენციის, მისი დამატებითი ოქმებისა და საქართველოს სხვა საერთაშორისო ხელშეკრულებებისა და ბავშვის ინდივიდუალური მახასიათებლების შესაბამისად, მისი მონაწილეობით და მისი მოსაზრების გათვალისწინებით.

16.7. ბავშვის უფლებათა კოდექსის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ბავშვს აქვს საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება, ხოლო მე-4 ნაწილის თანახმად, ბავშვის ქონების განკარგვა დასაშვებია ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამრიგად, ბავშვის ქონებრივი ინტერესები, მათ შორის საკუთრების უფლება, დაცვის ღირსი მაღალი ღირებულებაა და მათ ეფექტურ, ბავშვის ინტერესებზე მორგებულ, გამოყენებაზე პასუხისმგებელია ბავშვის კანონიერი წარმომადგენელი.

16.8. ბავშვის უფლებათა კოდექსის ამოქმედების თანადროუ-

ლია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლში შესული ცვლილება, მისთვის მეორე ნაწილის დამატების სახით, რაც გულისხმობს შემდეგი ქცევის წესის დამკვიდრებას: ბავშვის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მისი მშობლის ან სხვა კანონიერი წარმომადგენლის მიერ განკარგვა დასაშვებია ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად, სასამართლოს თანხმობის საფუძველზე. ამრიგად, ბავშვის უძრავი ქონების გასხვისების პროცედურებზე დაწესდა სავალდებულო სასამართლო კონტროლი.

16.9. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 251¹-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, არასრულწლოვნის უფლებებთან დაკავშირებულ საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებისას და დასაბუთებისას სასამართლო უპირატესობას ანიჭებს არასრულწლოვნის საუკეთესო ინტერესებს.

17.1. ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ბავშვის ქონების გასხვისებისას სასამართლოს თანხმობის მოპოვების აუცილებლობის შემოღება ბავშვის უფლებების სათანადო დაცვის, მისი საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინების, საკუთრების გარეშე დარჩენის რისკების გამორიცხვისა და მისი კეთილდღეობის მიღწევის მიზნებით არის განპირობებული. მსგავსი სახის დავა სასამართლომ უნდა გადაწყვიტოს ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად, რაც საჭიროებს ქონების გასხვისების მიზეზის, მიზნებისა და სავარაუდო შედეგების შესწავლასა და ბავშვის მდგომარეობაზე გავლენის შეფასებას. ამასთან, ბავშვის საუკეთესო ინტერესების დადგენას ემსახურება კანონმდებლობით მსგავსი ტიპის დავებში არასრულწლოვნის, მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოსა და ადვოკატის ჩაბმა. დასახელებულ პირთა პოზიციების გათვალისწინება საკითხის სწორად გადაწყვეტისთვის განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია (იხ. სუსგ. №ას-1378-2021 05.04.2022წ).

17.2. პალატა მიუთითებს, რომ არასრულწლოვნის ქონების განკარგვაზე სასამართლოს მიერ თანხმობის გაცემა გასაჩივრებული არ არის და გადაწყვეტილება ამ ნაწილში შესულია კანონიერ ძალაში, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო არსებითად ვერ აფასებს თანხმობის გაცემის წინაპირობებს, თუმცა ყურადღებას მიაპყრობს იმ პროცედურულ ნაწილს, რომელიც საქალაქო სასამართლომ გაიარა თანხმობის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე, კერძოდ: საქმეში მონაწილეობის მისაღებად ჩართო მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანო, რომელსაც დაევალა განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით საკუთარი მოსაზრების სასამართლოსთვის წარდგენა, ბავშვს დაენიშნა საზოგადოებრივი ადვოკატი, მომზადდა სოციალური მუშაკის დადებითი დასკვნა ქონების გას-

ხვისების საკითხზე თანხმობის მიცემასთან მიმართებით, ჩატარდა საქმის ზეპირი მოსმენა, რომელზედაც ზემოაღნიშნულმა პირებმა ერთმნიშვნელოვნად დადებითი მოსაზრება გამოხატეს მშობლისათვის ბავშვის უძრავი ნივთის გასხვისებაზე თანხმობის სასამართლო წესით გაცემაზე. ამრიგად, სასამართლომ განცხადების დადებითად გადანყვეტამდე განახორციელა ჯეროვანი კონტროლი ქონების განკარგვით არასრულწლოვნის საუკეთესო ინტერესების დაცვის უზრუნველყოფის საკითხზე.

17.3. რაც შეეხება უშუალოდ მიღებული გადანყვეტილების იმგვარ აღსრულებაზე კონტროლს, როგორც ეს სასამართლო გადანყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილით განისაზღვრა, პალატა მიუთითებს, რომ არავითარი საკანონმდებლო დათქმა, რომელიც აღსრულების პროცესში სახელმწიფო ორგანოთა მონაწილეობის უფლებამოსილებას დაადგენდა, მოცემული მდგომარეობით, არ არსებობს. კანონმდებელს, გადანყვეტილების ამგვარი კონტროლის დაწესების ნების არსებობისას, შეეძლო, არასრულწლოვნის ქონების გასხვისებისას გაეთვალისწინებინა მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოს სავალდებულო მონაწილეობა ამავე გარიგებაში ან/და ამონაგები თანხის მიზნობრივად განკარგვის უზრუნველსაყოფად, დაედგინა გახარჯვის პროცედურებში მისი უფლებამოსილებანი. უდავოა, რომ ამგვარი დათქმები კანონმდებელს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მეორე ნაწილის ამოქმედების პარალელურად, არ დაუწესებია, შესაბამისად, მშობლისთვის ინფორმაციის წარდგენისა და სააგენტოსთვის მონიტორინგის დავალების საკანონმდებლო საფუძველი არ არსებობს. ამავდროულად, კონტროლის ვალდებულების იმ ფორმით დაწესება, როგორც აღნიშნული განხორციელდა პირველი ინსტანციის სასამართლო გადანყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში (რაც გაზიარებულ იქნა სააპელაციო ინსტანციის მიერ), არ ადგენს ქცევის განსაზღვრულ წესს, რომელიც განმცხადებელმა ან/და მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანომ უნდა განახორციელოს ბავშვის ქონების არამიზნობრივი გასხვისების რისკის თავიდან ასარიდებლად.

17.4. მართლმსაჯულების კანონიერ ძალაში შესული აქტი, საქართველოს კონსტიტუციის 62-ე მუხლის პირველ პუნქტის, „საერთო სასამართლოების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-4 მუხლის პირველ პუნქტის, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის გათვალისწინებით, შესასრულებლად სავალდებულო ძალას ატარებს – ნებისმიერი პირი, ვის მიმართაც არის გამოტანილი გადანყვეტილება, ვალდებულია, შეასრულოს ის. სასამართლო გადანყვეტილების შეუსრულებლობა ან-

და მისი შესრულებისათვის ხელის შეშლა იწვევს კანონით გათვალისწინებულ პასუხისმგებლობას.

17.5. ერთ-ერთ მსგავს საქმეზე საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ „გასაჩივრებული განჩინების ძალაში დატოვებამ, კანონმდებლობის არარსებობისა და სააგენტოს მიერ შესაბამისი რესურსის არქონის პირობებში, შესაძლებელია, ბავშვის საუკეთესო ინტერესების დაცვის უზრუნველყოფის ნაცვლად, ურთიერთობის მონესრიგების ხელოვნურად გაჭიანურება და გართულება გამოიწვიოს. ამასთან, ... სააგენტოსთვის მონიტორინგის დავალების გაუქმება არ ნიშნავს და არ გულისხმობს განმცხადებლის მიერ სასამართლო გადაწყვეტილების ბავშვის ინტერესების დარღვევით შესრულებას. თუკი ქონების განკარგვის შემდგომ ადგილი ექნება ბავშვის უფლებების დარღვევას და მიღებული სარგებლის არამიზნობრივ გამოყენებას, ასეთ ფაქტზე რეაგირება კანონმდებლობით გათვალისწინებული საერთო საფუძვლებით შეიძლება მოხდეს“ (იხ. სუსგ. №ას-1378-2021 05.04.2022წ).

18. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ს.ს.ი.პ. სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ცენტრის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს და უნდა გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 15 სექტემბრის განჩინება ს.ს.ი.პ. სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ცენტრისათვის გადაწყვეტილების აღსრულებაზე მონიტორინგის დავალების შესახებ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 03 ივნისის №2/490-21 გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ნაწილში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე, 409-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. ს.ს.ი.პ. სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ცენტრის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 15 სექტემბრის განჩინება ს.ს.ი.პ.

სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ცენტრისათვის გადაწყვეტილების აღსრულებაზე მონიტორინგის დავალების შესახებ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 03 ივნისის №2/490-21 გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ნაწილში.

3. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 15 სექტემბრის განჩინება დანარჩენ ნაწილში დარჩეს უცვლელად.

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

ბავშვის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის განკარგვა

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-479-2022

11 ნოემბერი 2022 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: თ. ძიმისტარაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. ქოჩიაშვილი
ა. ძაბუნაძე

დავის საგანი: არასრულწლოვანი ბავშვის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვაზე თანხმობის გაცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. განმცხადებლების მოთხოვნა

1.1. მ. ფ-ძემ და კ. ბ-ძემ (შემდგომში წოდებული, როგორც „განმცხადებლები“, „მონინალმდებელ მხარეები“), განცხადებით მიმართეს საჩხერის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვეს არასრულწლოვანი შვილის – გ. ბ-ძის (პ/ნ... დაბადებული 2006 წლის 23 ნოემბერს) სახელზე რიცხული უძრავი ქონების მდებარე: საჩხერის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ... ს/კ ..., კუთვნილი 1/4 წილის, იპოთეკით დატვირთვისთვის თანხმობის მიცემა.

1.2. საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 10 მარტის განჩინებით, საქმეში ჩაება სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს

იმერეთის რეგიონული ცენტრი.

2. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2.1. საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 01 ივნისის გადაწყვეტილებით, მ. ფ-ძისა და კ. ბ-ძის განცხადება დაკმაყოფილდა.

2.2. განმცხადებლებს მიეცეთ თანხმობა, რათა ერთჯერადად, არაუმეტეს 14 წლის ვადით, იპოთეკით დაეტვირთათ არასრულწლოვანი გ. ბ-ძის (პ/ნ... დაბადებული 2006 წლის 23 ნოემბერს) სახელზე რიცხული უძრავი ქონების (მდებარე: საჩხერის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ... ს/კ ...) კუთვნილი 1/4 წილი.

2.3. ამავე გადაწყვეტილებით, განმცხადებლებს დაევალებათ, სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოსთვის, არასრულწლოვანის ქონების გასხვისების შემდეგ მიღებული თანხის მიზნობრიობისა და მისი ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად გამოყენების თაობაზე ინფორმაციის მიწოდება.

2.4. აღნიშნული გადაწყვეტილება, ინფორმაციის წარდგენის დავალების ნაწილში, სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტომ.

3. სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოს განჩინება და დასკვნები

3.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2022 წლის 18 იანვრის განჩინებით, სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს, იმერეთის რეგიონული ცენტრის, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

3.2. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ ბავშვის ქონების განკარგვა დასაშვებია ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ბავშვის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მისი მშობლის ან სხვა კანონიერი წარმომადგენლის მიერ განკარგვა დასაშვებია ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად, სასამართლოს თანხმობის საფუძველზე. ამასთან, პალატამ აღნიშნა, რომ დაუშვებელია, მშობლის მიერ მშობლის უფლებების ისე განხორციელება, მათ შორის, ბავშვის ქონების იმგვარად მართვა, რომ ბავშვის საუკეთესო ინტერესებს ზიანი მიადგეს.

3.3. ბავშვის მოწყვლადი სტატუსიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მხედველობაში უნდა ყოფილიყო მიღებული ბავშვის საუკეთესო ინტერესი და მეურვეობა-მზრუნველობის ორგანოს როლი მსგავსი კა-

ტეგორიის საქმეებში. პალატამ აღნიშნა, რომ სახელმწიფოს მიერ ნაკისრი ვალდებულება მოიცავს სახელმწიფოს მხრიდან არა მხოლოდ ნეგატიური ჩარევის დაუშვებლობას (რაც იმას ნიშნავს, რომ სახელმწიფომ არ უნდა დაარღვიოს არასრულწლოვანისათვის კანონით მინიჭებული უფლებები), არამედ გულისხმობს სახელმწიფოს პოზიტიურ ვალდებულებასაც – განახორციელოს აქტიური მოქმედებები არასრულწლოვანის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესის დაცვისათვის, კერძოდ, შეიმუშავოს არასრულწლოვანის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესის დასაცავად საკანონმდებლო რეგულაციები და აღასრულოს ისინი.

3.4. ზემოაღნიშნული მსჯელობის, ბავშვის უფლებების შესახებ კოდექსის 82.2 მუხლისა და სამოქალაქო კოდექსის 182-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ დაასკვნა, რომ ბავშვის საუკეთესო ინტერესის სრულფასოვანი დაცვის უზრუნველსაყოფად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დაადგინა სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ცენტრისათვის არასრულწლოვნის უძრავი ქონების გასხვისების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების შესრულებაზე კონტროლი (მონიტორინგი).

3.5. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება, საკასაციო ნესით, გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ცენტრმა.

4. კასატორის მოთხოვნა და საფუძვლები

4.1. კასატორი არ ეთანხმება ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მიერ სააგენტოსთვის არასრულწლოვანი ბავშვის მშობლების მიერ, მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე ზედამხედველობის ვალდებულების დაკისრების მართლზომიერებას.

4.2. კასატორი მიუთითებს, რომ სააგენტოსთვის კონტროლის დავალების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს, რადგან კანონმდებლობით არ რეგულირდება სააგენტოს, როგორც მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოს მიერ არასრულწლოვნის კუთვნილი უძრავი ქონების რეალიზაციის გზით მიღებული სარგებლის მიზნობრივ განკარგვაზე მონიტორინგის/კონტროლის წესი, პირობები და რეაგირების მექანიზმები. ამასთან, სააგენტოს არც შესაბამისი რესურსი გააჩნია. ამდენად, სასამართლოს დავალების აღსრულება ობიექტურად შეუძლებელი იქნება.

4.3. კასატორი დამატებით მიუთითებს, რომ არასრულწლოვნის ქონების განკარგვაზე თანხმობის გაცემამდე, სასამართლო იკ-

ვლევს ქონების გასხვისების მიზანს, არსებულ ვითარებას, ბავშვის მდგომარეობაზე ქონების გასხვისებით გამოწვეულ შედეგებს, მოისმენს სააგენტოს პოზიციასაც. შესაბამისად, ქონების გასხვისებაზე თანხმობის მიღების პროცედურა სრულად უზრუნველყოფს ბავშვის დაცვას და დამატებით, სააგენტოსთვის, აღნიშნულ პროცესზე მონიტორინგის ვალდებულების დაკისრების საჭიროება არ არსებობს.

5. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

5.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 29 აპრილის განჩინებით, სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ცენტრის საკასაციო საჩივარი, მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

5.2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 26 ივლისის განჩინებით, საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დადგინდა მისი მხარეთა დასრულების გარეშე განხილვა.

სამოტივაციო ნაწილი:

6. გასაჩივრებული განჩინების შეცვლის დასაბუთება

6.1. საკასაციო სასამართლო, საქმის მასალებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად, მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ცენტრის საკასაციო საჩივარი საფუძვლიანია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 409-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია შეცვალოს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მხოლოდ იმ ფარგლებში, რასაც მხარეები მოითხოვენ. ხოლო ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, 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.

6.3. განსახილველ საქმეში წარდგენილი საკასაციო საჩივრით სადავოდაა გამხდარი არასრულწლოვნის ქონების განკარგვაზე თანხმობის გაცემის შესახებ სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების სათანადოდ აღსრულებაზე სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარე-

ბის სააგენტოსთვის მონიტორინგის დავალების კანონიერება.

6.4. საკასაციო პალატა ეთანხმება კასაციორის არგუმენტს მასზედ, რომ სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოსთვის, არასრულწლოვნის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვაზე თანხმობის გაცემის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების მონიტორინგის დავალება, არ გამომდინარეობს არსებული საკანონმდებლო ჩარჩოდან და ლეგიტიმური ვერ იქნება.

6.5. საკასაციო პალატა უპირველესად ყურადღებას მიაპყრობს ბავშვის უფლებებთან დაკავშირებული საქმეების სპეციფიკას და განმარტავს, რომ ბავშვთა უფლებების დაცვის სფეროში მოქმედი, როგორც ეროვნული (ბავშვის უფლებათა კოდექსის მე-5 მუხლი) ასევე, საერთაშორისო კანონმდებლობა (ბავშვის უფლებების შესახებ“ კონვენციის მე-3 მუხლი) ამგვარი ტიპის საქმეების განხილვისას უპირატესად ბავშვის საუკეთესო ინტერესების სასარგებლოდ მოქმედების ვალდებულებას ითვალისწინებს. კერძოდ, ბავშვის უფლებათა კონვენციის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტი („ბავშვთან დაკავშირებით ნებისმიერი ქმედების განხორციელებისას, მიუხედავად იმისა, თუ ვინ არის მათი განმახორციელებელი – სახელმწიფო თუ კერძო დაწესებულებები, რომლებიც მუშაობენ სოციალური დაცვის საკითხებზე, სასამართლოები, ადმინისტრაციული თუ საკანონმდებლო ორგანოები – უპირველესი ყურადღება უნდა დაეთმოს ბავშვის საუკეთესო ინტერესების უზრუნველყოფას“) ბავშვს აძლევს უფლებას, მის მიმართ განხორციელებული ნებისმიერი ქმედებისას ან მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი გადაწყვეტილების მიღებისას, შეფასდეს და უპირველესი ყურადღება დაეთმოს მის საუკეთესო/ჭეშმარიტ ინტერესებს როგორც საზოგადოებრივ, ისე კერძო სფეროში. ამასთან, იგი ასახავს კონვენციის ერთ-ერთ ძირითად პრინციპს. ბავშვის უფლებათა კომიტეტმა, მე-3 მუხლის პირველი პუნქტი მიიჩნია კონვენციის ოთხი ზოგადი პრინციპიდან ერთ-ერთად ბავშვის ყველა უფლების განმარტებისა და განხორციელებისათვის და იყენებს მას, როგორც დინამიკურ ცნებას, რომელიც მოითხოვს კონკრეტული კონტექსტის შესატყვის შეფასებას.

6.6. ბავშვის ჭეშმარიტი ინტერესების ცნების მიზანია, უზრუნველყოს როგორც კონვენციით აღიარებული ყველა უფლებით სრული და ეფექტიანი სარგებლობა, ისე ბავშვის ყოვლისმომცველი განვითარება. ამასთან, ბავშვის ჭეშმარიტი ინტერესების ცნების სრული გამოყენება მოითხოვს უფლებებზე დაფუძნებული მიდგომის დანერგვას, რომელშიც ჩაერთვება ყველა მონაწილე მხარე, ბავ-

შვის ყოვლისმომცველი ფიზიკური, ფსიქოლოგიური, ფსიქიკური და სულიერი ერთიანობის უზრუნველსაყოფად და მისი ადამიანური ღირსების პატივსაცემად. მე-3 მუხლის პირველი პუნქტი განსაზღვრავს ჩარჩოს მონაწილე სახელმწიფოთა სამი სხვადასხვა სახის ვალდებულებებისთვის: (ა) ვალდებულება, უზრუნველყონ, რომ ბავშვის ქვემარტივი ინტერესები სათანადოდ ინტეგრირებული იყოს და თანმიმდევრულად ხდებოდეს მათი გათვალისწინება საჯარო უწყების მიერ განხორციელებულ ნებისმიერ ქმედებაში, განსაკუთრებით განხორციელების ყველა ღონისძიებაში, ადმინისტრაციულ და სასამართლო სამართალწარმოებაში, რომელსაც პირდაპირი ზეგავლენა აქვს ბავშვებზე; (ბ) ვალდებულება, უზრუნველყონ, რომ ყველა სასამართლო და ადმინისტრაციულ გადაწყვეტილებაში, ისევე, როგორც ბავშვებთან დაკავშირებულ კანონმდებლობასა და პოლიტიკაში ნათლად ჩანდეს, რომ ბავშვის საუკეთესო ინტერესს დაეთმო უპირველესი ყურადღება. საჭიროა იმის აღწერაც, თუ როგორ მოხდა საუკეთესო ინტერესების შესწავლა და შეფასება და რა მნიშვნელობა მიენიჭა მათ გადაწყვეტილებაში; (გ) ვალდებულება, უზრუნველყონ, რომ ბავშვის ინტერესები შეფასდა და დაეთმო უპირველესი ყურადღება კერძო სექტორის ყველა გადაწყვეტილებასა და ქმედებაში, მათ შორის მომსახურების მიმწოდებლების ან ნებისმიერი სხვა კერძო ორგანიზაციის ან დაწესებულების მიერ, რომლებიც იღებენ ისეთ გადაწყვეტილებას, რომელიც ზეგავლენას ახდენს ბავშვზე ან შეეხება მას. (იხ. ბავშვის უფლებათა კომიტეტის ზოგადი კომენტარი №14 (2013 წ.) მე-13-მე-14 პუნქტები)

6.7. ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მიზნით, მონაწილე სახელმწიფოებმა უნდა გაატარონ რიგი ღონისძიებებისა, ამგვარ ღონისძიებებს შორის არის: ეროვნული კანონმდებლობისა და სამართლის სხვა წყაროების გადასინჯვა და საჭიროებისამებრ შეცვლა მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის ჩართვის მიზნით და იმის უზრუნველყოფა, რომ ბავშვის საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინების მოთხოვნა ასახული და განხორციელებული იყოს ყველა ეროვნულ საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე აქტში, პროვინციის თუ ტერიტორიულ კანონმდებლობაში, ბავშვებისათვის ან ბავშვებზე ზეგავლენის მქონე მომსახურების გამწევი კერძო თუ საჯარო დაწესებულებების მარეგულირებელ წესებში და სასამართლო და ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში ნებისმიერ დონეზე, როგორც მატერიალური უფლება და საპროცესო ნორმა; (იხ. ბავშვის უფლებათა კომიტეტის ზოგადი კომენტარი №14 (2013 წ.) მე-15 პუნქტი)

6.8. „ბავშვის უფლებების შესახებ“ კონვენციით აღიარებული

ბავშვის უფლებების სრულფასოვნად რეალიზაციისათვის, საქართველოში, 2020 წლის 1 სექტემბრიდან ამოქმედდა ბავშვის უფლებათა კოდექსი. ამასთან, აღნიშნული კოდექსითა და სხვა საერთაშორისო ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მიზნით, რომლის ფარგლებშიც სხვა მრავალ სიახლესთან ერთად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში შევიდა ცვლილება (ბავშვის უფლებათა კოდექსის მე-19 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, ბავშვის ქონების განკარგვა დასაშვებია ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით) და დაწესდა სავალდებულო სასამართლო კონტროლი არასრულწლოვნის უძრავი ქონების გასხვისების პროცედურებზე. კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლს დავამატა მე-2 ნაწილი, რომლის შესაბამისადაც, ბავშვის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მისი მშობლის ან სხვა კანონიერი წარმომადგენლის მიერ განკარგვა დასაშვებია ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად, სასამართლოს თანხმობის საფუძველზე.

6.9. საგულისხმოა, რომ სასამართლოებმა ბავშვთა მონაწილეობით საქმეთა განხილვისა და გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა გამოიყენონ მულტიდისციპლინური მიდგომა ბავშვის საუკეთესო ინტერესების დასადგენად (ბავშვის უფლებათა კოდექსის 72-ე მუხლი) რაც მოიაზრებს ბავშვის ფსიქოლოგიური, სოციალური, ემოციური და ფიზიკური ჯანმრთელობის შეფასებას, მისი საუკეთესო ინტერესების დადგენის მიზნით. შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო და სასამართლო მულტიდისციპლინურ მიდგომას ახორციელებენ ბავშვის საკითხებზე მომუშავე სახელმწიფო უწყებების სპეციალისტებს, მოწვეულ ექსპერტებს ან/და ორგანიზაციებს შორის ფორმალური თანამშრომლობის პროცედურით.

6.10. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ბავშვის ქონების გასხვისებისას, სასამართლოს თანხმობის მოპოვების აუცილებლობის შემოღება ბავშვის უფლებების სათანადო დაცვის, მისი საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინების, საკუთრების გარეშე დარჩენის რისკების გამორიცხვისა და მისი კეთილდღეობის მიღწევის მიზნებით არის განპირობებული. მსგავსი სახის დავა სასამართლომ უნდა გადაწყვიტოს ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად, მულტიდისციპლინური მიდგომით, რაც საჭიროებს ქონების გასხვისების მიზეზის, მიზნებისა და სავარაუდო შედეგების შესწავლასა და ბავშვის მდგომარეობაზე გავლენის შეფასებას. აღნიშნულ შემთხვევაში, კი აუცილებელია საკითხის განხილვაში მონაწილეობდეს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტო, რომელსაც მნიშვნელოვანი ფუნქცია ეკის-

რება საოჯახო დავებში, არასრულწლოვნის ინტერესებისა და უფლებების დაცვის კუთხით.

6.11. განსახილველ შემთხვევაში ირკვევა, რომ მ. ფ-ძემ და კ. ბ-ძემ განცხადებით მიმართეს საჩხერის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვეს არასრულწლოვანი შვილის – გ. ბ-ძის (პ/ნ... დაბადებული 2006 წლის 23 ნოემბერს) სახელზე რიცხული უძრავი ქონების მდებარე: საჩხერის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ... ს/კ ..., კუთვნილი 1/4 წილის, იპოთეკით დატვირთვისთვის თანხმობის მიცემა. საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 10 მარტის განჩინებით, საქმეში ჩაება სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ცენტრი. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ბავშვის საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინებით, შეამოწმა არასრულწლოვნის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უფლებრივად დატვირთვის აუცილებლობა, რის შედეგადაც, მულტიდისციპლინური შეფასების საფუძველზე, განმცხადებლებს მიეცათ თანხმობა, რათა ერთჯერადად, არაუმეტეს 14 წლის ვადით, იპოთეკით დატვირთვით არასრულწლოვანი გ. ბ-ძის (პ/ნ... დაბადებული 2006 წლის 23 ნოემბერს) სახელზე რიცხული უძრავი ქონების (მდებარე: საჩხერის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ... ს/კ ...) კუთვნილი 1/4 წილი. ამ ნაწილში გადანეჭვითილება არ გასაჩივრებულა და შესაბამისად საკასაციო პალატა გაცემული თანხმობის მართლზომიერების კვლევაში არ შეევა, თუმცა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ კანონმდებლის მიზანი (სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მე-2 ნაწილი) ბავშვის უფლებების დარღვევის გამოსარიცხად, სასამართლო კონტროლის დაწესების შესახებ, ჯეროვნად არის განხორციელებული და სადავოა მხოლოდ სასამართლოს მიერ გაცემული ნებართვის აღსრულების კონტროლის ვალდებულების კასატორისთვის დაკისრება.

6.12. სადავო საკითხთან მიმართებით, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 01 ივნისის გადაწყვეტილებით, განმცხადებლებისთვის არასრულწლოვნის ქონების გასხვისების შემდეგ მიღებული თანხის მიზნობრიობისა და მისი ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად გამოყენების თაობაზე ინფორმაციის მიწოდების დავალდებულება სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოსთვის, რომელიც ქუთაისის სააპელაციო პალატის 2022 წლის 18 იანვრის განჩინებით ძალაში დარჩა, არ შეესაბამება მოქმედ საკანონმდებლო რეგულაციებს და შესაბამისად, არამართლზომიერია.

6.13. 2020 წლის 29 იანვრის საქართველოს მთავრობის №58 დად-

გენილებით დამტკიცებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს დებულების მე-2 მუხლის თანახმად, სააგენტო თავის საქმიანობაში ხელმძღვანელობს საქართველოს კონსტიტუციით, საერთაშორისო ხელშეკრულებებითა და შეთანხმებებით, „ადამიანით ვაჭრობის (ტრეფიკინგის) წინააღმდეგ ბრძოლის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „ქალთა მიმართ ძალადობის ან/და ოჯახში ძალადობის აღკვეთის, ძალადობის მსხვერპლთა დაცვისა და დახმარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, „შვილად აყვანისა და მინდობით აღზრდის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სოციალური დახმარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, „სოციალური მუშაობის შესახებ“ საქართველოს კანონით, ბავშვის უფლებათა კოდექსით, ამ დებულებითა და სხვა სამართლებრივი აქტებით.

6.14. საკასაციო პალატა მნიშვნელოვნად მიიჩნევს აღინიშნოს, რომ სადავო შემთხვევაში, მიღებული გადაწყვეტილების შესრულების სათანადოდ გამოყენების, კონტროლის სპეციალური მექანიზმი მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული არ არის. ამიტომ, მიუხედავად სასამართლოების სურვილისა, ბავშვის საუკეთესო ინტერესის დასაცავად, მოხდეს არასრულწლოვნის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვის შესახებ გაცემული თანხმობის ეფექტური კონტროლი, გასაზიარებელია კასატორის პოზიცია, რომ ასეთი ვალდებულების საჯარო დაწესებულებაზე მხოლოდ სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალით (შესაბამისი საკანონმდებლო მოწესრიგების გარეშე) დაკისრება, ვერ იქნება დასახული მიზნის მიღწევის ეფექტური და რელევანტური საშუალება.

6.15. საკასაციო პალატა მიუთითებს, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს, პრაქტიკაზე (იხ. სუსგ საქმეზე №ას-1378-2021, 2022 წლის 05 აპრილი, 28-ე პუნქტის ბოლო აბზაცი), სადაც სააგენტოსთვის მსგავსი ვალდებულების დაკისრების კანონიერების შესწავლისას, საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ კოდექსის შემოღებისას, კანონმდებელმა ბავშვის უფლებების დაცვის გასაძლიერებლად აღსრულების მექანიზმების საჭიროებასა და მნიშვნელობაზე იმსჯელა, რომლის ერთ-ერთ გამოვლინებას წარმოადგენს სასამართლოს კონტროლის შემოღება ბავშვის ქონების გასხვისებისას, თუმცა უკვე მიღებული გადაწყვეტილების შესრულებაზე მონიტორინგის საკითხი კანონმდებელს არ განუსაზღვრავს (რაც შეესაბამება, კანონმდებლის კვალიფიციურ დუმილსაც კი წარმოადგენდეს). აღნიშნულის შესაბამისად, საკასაციო პალატამ გან-

მარტა, რომ დღეის მდგომარეობით, მშობლისთვის ინფორმაციის წარდგენისა და სააგენტოსთვის მონიტორინგის დავალების საკანონმდებლო საფუძველი არ არსებობს, რის გამოც ასეთი დავალების პირობებშიც კი – სააგენტო მოკლებული იქნება საკითხზე რეალური და შედეგიანი რეაგირების როგორც სამართლებრივ, ისე ფაქტობრივ შესაძლებლობას.

6.16. საკასაციო პალატა დასძენს, რომ იგი სრულად იზიარებს იმ სულისკვეთებას, რომ ამგვარი კატეგორიის დავებზე, კასატორის მხრიდან სასამართლო გადაწყვეტილების შესრულების მონიტორინგის განხორციელებას სჭირდება შესაბამისი მატერიალურ-ტექნიკური, ფინანსური და ადამიანური რესურსი, რაც საკანონმდებლო მოწესრიგების გარეშე, ვერ მოხდება. ამასთან, მეტიც, სააგენტოს მიერ შესაბამისი რესურსის არქონის პირობებში, აღნიშნულმა გარემოებამ, შესაძლებელია, ბავშვის საუკეთესო ინტერესების დაცვის უზრუნველყოფის ნაცვლად, ურთიერთობის მოწესრიგების ხელოვნურად გაჭიანურება და გართულება გამოიწვიოს. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სააგენტოსთვის მონიტორინგის დავალების გაუქმება არ ნიშნავს და არ გულისხმობს სასამართლოს გადაწყვეტილების განმცხადებლის მიერ ბავშვის ინტერესების დარღვევით შესრულებას. თუკი ქონების განკარგვის შემდგომ ადგილი ექნება ბავშვის უფლებების დარღვევას და მიღებული სარგებლის არამიზნობრივ გამოყენებას, ასეთ ფაქტზე რეაგირება კანონმდებლობით გათვალისწინებული საერთო საფუძვლებით შეიძლება მოხდეს (შდრ იხ. სუსგ საქმეზე №ას-1378-2021, 2022 წლის 05 აპრილი).

6.17. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის, ასევე 409-ე და 411-ე მუხლების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატის განჩინება, გასაჩივრებულ ნაწილში არ შეესაბამება კანონმდებლობას და უნდა გაუქმდეს.

6.18. განსახილველ შემთხვევაში, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მხარეები სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან გათავისუფლებულნი არიან.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე, 409-ე, 411-ე მუხლებით და

დაადგინა:

1. სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ცენტრის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 18 იანვრის განჩინება განმცხადებლისთვის სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ცენტრისთვის ინფორმაციის წარდგენისა და სააგენტოსთვის მონიტორინგის დავალების ნაწილში;

3. გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საკუთრების უფლების დროებით შეზღუდვა არასრულწლოვნის ინტერესებიდან გამომდინარე

გადანყვებითება საქართველოს სახელით

№ას-1375-2021

16 ივნისი, 2022 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: გ. მიქაუტაძე (თავმჯდომარე),
რ. ნადარაია (მომხსენებელი),
თ. ზამბახიძე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. თ. ტ-ძემ (შემდგომში მოსარჩელემ) სარჩელი აღძრა სასამართლოში ნ. ფ-ვას (შემდეგში მოპასუხის) მიმართ და მოითხოვა მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული, ხელვაჩაურის რაიონის, სოფელ ... (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი ...) მდებარე საცხოვრებელი სახლის გამოთხოვა და მისი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მოსარჩელისათვის გადაცემა.

სარჩელის საფუძვლები:

1.2. 2020 წლის 14 ივნისს მოპასუხემ, მოსარჩელის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლში მფლობელის ნების საწინააღმდეგოდ შეაღ-

ნია და დაეუფლა მოსარჩელის საკუთრებას. აღნიშნულის გამო მოსარჩელე მეუღლესთან ერთად ცხოვრობს ნაქირავებ ბინაში, გაუ-საძლის პირობებში და ადგება ზიანი.

1.3. წარმოდგენილი შესაგებლით მოპასუხემ მიუთითა, რომ არის ქონების მართლზომიერი მფლობელი, ვინაიდან მოსარჩელის შვილის – რ. ტ-ძის ჯერ კიდევ კანონიერი მეუღლეა და სადავო სახლში ცხოვრობს მოსარჩელის შვილთან ქორწინების შემდეგ. მოპასუხის მითითებით, აღნიშნულ სახლში იგი ცხოვრობს მცირეწლოვან შვილებთან ერთად და გამოსახლების შემთხვევაში დარჩება საცხოვრებლის გარეშე.

1.4. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 28 იანვრის საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაბმული იქნა სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს მეურნეობა-მზრუნველობისა და მხარდაჭერის სერვისების დეპარტამენტის აჭარის ა/რ ცენტრი, ასევე არასრულწლოვნები – ნ. ტ-ძე და ბ. ტ-ძე.

1.5. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 02 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა; აღკვეთილ იქნა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მდებარე, №... საკა-დასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების უკანონო ხელ-ყოფა და დადგინდა ამ მიზნით ნ. ფ-ვას გამოსახლება მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან და გამოთავისუფლებული ფართის თ. ტ-ძისათვის ჩაბარება. მოსარჩელეს უარი ეთქვა გადაწყვეტი-ლების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევაზე.

1.6. პირველი ინსტანციის სასამართლოს ზემოაღნიშნული გა-დანწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ და მო-ითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გა-დანწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

1.7. დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევაზე უარის თქმის ნაწილში გადაწყვეტილება კერძო საჩივრით გაასაჩივრა მოსარჩე-ლემ და მოითხოვა აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუ-ციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

2. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 29 ივნისის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა თ. ტ-ძის კერძო საჩივარი დაუყოვნებლივ აღსრულებაზე უარის თქმის ნაწილში ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 02 აპ-რილის გადაწყვეტილების გაუქმების შესახებ.

2.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმე-თა პალატის 2021 წლის 07 ოქტომბრის განჩინებით ნ. ფ-ვას სააპე-

ლაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2.2. ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... მდებარე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია თ. ტ-ძე.

2.3. მოსარჩელე თ. ტ-ძე არის მოპასუხის მამამთილი. მოსარჩელის შვილთან – რ. ტ-ძესთან ქორწინების შემდეგ ნ. ფ-ვა საცხოვრებლად გადავიდა მოსარჩელის კუთვნილ, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... (ს/კ...) მდებარე საცხოვრებელ სახლში, სადაც ცხოვრობს არასრულწლოვან შვილებთან, ნ. და ბ. ტ-ძეებთან ერთად. ნ. ფ-ვა და მისი მეუღლე ფაქტობრივად დაშორდნენ ერთმანეთს და ცხოვრობენ ცალ-ცალკე.

2.4. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენდა იმ საკითხის გარკვევა-შეფასება, აპელანტს გააჩნდა თუ არა უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის უფლება და არსებობდა თუ არა რეგისტრირებული მესაკუთრის – თ. ტ-ძის ვინდიკაციური მოთხოვნის გამომრიცხავი გარემოება. პალატის განმარტებით, ერთმანეთს უპირისპირდება თ. ტ-ძის საკუთრების უფლება და ნ. ფ-ვას საცხოვრისის უფლება, რაც უკავშირდება არასრულწლოვანი შვილების დედასთან ცხოვრების უფლებას. პალატამ მიუთითა, რომ საცხოვრისის უფლება არ გულისხმობს სხვისი საკუთრებით სარგებლობასა და ფლობას და ამ გზით საცხოვრისის უფლების განხორციელებას.

2.5. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის, როგორც მესაკუთრის ერთ-ერი უმნიშვნელოვანესი უფლებაზე, რომლის უზრუნველყოფა სავინდიკაციო სარჩელის შეტანის გზით ხდება. მოთხოვნა დაკმაყოფილდება შემდეგ შემთხვევაში: უნდა არსებობდეს ნივთის მესაკუთრე, უნდა არსებობდეს ნივთის მფლობელი და მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. ამდენად, დასახელებული ნორმების შესაბამისად, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ანუ ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე. პალატის მითითებით, დგინდებოდა მოსარჩელის სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ ყოფნისა და მოპასუხის მიერ აღნიშნული ქონების ფლობის ფაქტი, ხოლო მოპასუხის მიერ ვერ იქნა დადასტურე-

ბული მისი მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტობრივი გარემოება – უძრავი ნივთის ფლობის მართლზომიერების შესახებ.

3. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა მოპასუხემ და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის დაბრუნება ხელახლა განსახილველად.

საკასაციო საჩივრის საფუძვლები:

3.1. კასატორების მითითებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მოპასუხე სადავო ფართში არ შეჭრილა უკანონოდ და იქ ცხოვრობს მას შემდეგ, რაც მოსარჩელის რძალი გახდა. ჰყავს არასრულწლოვანი შვილები, რომლებიც ცხოვრობენ დედასთან ერთად. სასამართლომ არ გაითვალისწინა მცირეწლოვანი ბავშვების უფლებები და კანონიერი, ჭეშმარიტი და ნამდვილი ინტერესები. არ გაითვალისწინა „ბავშვის უფლებათა კოდექსის“ ის ფუნდამენტალური მოთხოვნები, რაც დემოკრატიულ სახელმწიფოში ბავშვის ჭეშმარიტ ინტერესებს უზრუნველყოფს და იცავს მათი ინტერესების ხელყოფისგან.

3.2. სასამართლომ არ მოუსმინა საქმეში მესამე პირებად ჩართულ მცირეწლოვან ბავშვებს, ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რითაც დაირღვა „ბავშვის უფლებათა კოდექსის“ იმპერატიული მოთხოვნები.

3.3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 17 თებერვლის განჩინებით სსსკ-ის 396-ე მუხლის საფუძველზე საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად დასაშვებობის შესამოწმებლად, ხოლო ამავე სასამართლოს 2022 წლის 27 მაისის განჩინებით საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. საკასაციო პალატამ შეისწავლა წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლები, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთება და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი დასაბუთებულია, შესაბამისად, გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და ახალი გადაწყვეტილებით, თ. ტ-ძის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

5. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხოლოდ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გა-

დანეგეტილებებსა 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, მატერიალურსა-მართლებრივი ნორმის გამოყენება ან/და განმარტება. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორმა წარმოადგინა დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

6. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მხარეთა შორის დავის განხილვისას სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რა ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს მოსარჩელე თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს სამართლებრივი ნორმა, რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რომლის მიღწევაც მხარეს სურს. მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს ვალდებულებაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენებით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს ამა თუ იმ ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს (სუსგ №ას-251-2018, 08.02.2022 წ.).

7. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ 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 გადანყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულად რეალიზაციის პირობებში. სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა აგებულია რა დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპებზე, პირის დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვა ამავე პირის ნებაზეა დამოკიდებული. მხარეები სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თვითონვე განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადანყვეტილებას სარჩელის შეტანის შესახებ (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-მე-4 მუხლები), რაც კანონის მოთხოვნათა დაცვით (ამავე კოდექსის 178-ე მუხლი) უნდა აისახოს მხარეთა მიერ სასამართლოში წარდგენილ სარჩელში (სუსგ №ას-1163-2018, 08.02.2019 წ.; №ას-495-2020, 23.10.2020 წ.).

8. საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადანყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

8.1. სადავო უძრავი ქონება, მდებარე: ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ..., საკადასტრო კოდი №..., მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენს.

8.2. მოპასუხე მოსარჩელის შვილის – რ. ტ-ძის რეგისტრირებული მეუღლეა. 2009 წლის 12 მაისს დაბადებული ნ. ტ-ძე და 2015 წლის 25 იანვარს დაბადებული ბ. ტ-ძე არიან მოპასუხის შვილები და ამავე დროს მოსარჩელის შვილიშვილები.

8.3. ნ. და ბ. ტ-ძეები ცხოვრობენ დედასთან – ნ. ფ-ვასთან ერთად, მოსარჩელის კუთვნილ სახლში. მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ ნ. ფ-ვას და მასთან მცხოვრებ ბავშვებს საკუთრებაში უძრავი ქონება და შესაბამისად სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნიათ.

9. მოცემულ შემთხვევაში, ერთმანეთს უპირისპირდება თ. ტ-ძის საკუთრების უფლება და ნ. ფ-ვას საცხოვრისის უფლება, რაც უკავშირდება არასრულწლოვანი შვილების დედასთან ცხოვრების უფლებას.

10. საკასაციო პალატა, სადავო საკითხის მართებულად შეფასებისთვის, მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს ბავშვის უფლებების მარეგულირებელ კანონმდებლობაზე.

11. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ბავშვის უფლებების შესახებ“ კონვენციაზე, რომლის მონაწილე სახელმწიფოებიც აღიარებენ, რომ ბავშვებს აქვთ განსაკუთრებული ზრუნვისა და დახმარების უფლება. კონვენციის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ბავშვების მიმართ ყველა მოქმედებაში იმის მიუხედავად, მიმართავენ მას სოციალური უზრუნველყოფის საკითხებზე მომუშავე სახელმწიფო თუ კერძო დაწესებულებები, სასამართლო-

ები, ადმინისტრაციული თუ საკანონმდებლო ორგანოები, უპირველესი ყურადღება ეთმობა ბავშვის საუკეთესო ინტერესების უზრუნველყოფას. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, მონაწილე სახელმწიფოები ვალდებულია კისრულობენ, უზრუნველყონ ბავშვი ისეთი დაცვითა და ზრუნვით, როგორიც საჭიროა მისი კეთილდღეობისათვის, ამასთან, ითვალისწინებენ მისი მშობლების, მეურვეების ან კანონით მისთვის პასუხისმგებელი სხვა პირების უფლებებსა და მოვალეობებს და ამ მიზნით მიმართავენ ყველა შესაბამის საკანონმდებლო და ადმინისტრაციულ ზომას.

12. „ბავშვის უფლებების შესახებ“ კონვენცია აწესებს ბავშვის უფლებების დაცვის მინიმალურ სტანდარტებს, რომლებიც საზოგადოების არასრულწლოვანი წევრის ღირსეულ პიროვნებად ჩამოყალიბებისა და ნორმალური განვითარების ამოცანას ემსახურება და ავალდებულებს წევრ სახელმწიფოებს, ყველა ღონე იხმარონ არასრულწლოვნის უპირატესი ინტერესების დაცვისათვის.

13. „ბავშვის უფლებების შესახებ“ კონვენციით აღიარებული ბავშვის უფლებების სრულფასოვნად რეალიზაციისათვის, 2020 წლის 1 სექტემბრიდან საქართველოში ამოქმედდა ბავშვის უფლებათა კოდექსი, რომელიც, კანონის განმარტებითი ბარათის თანახმად, მიზნად ისახავდა ბავშვის კეთილდღეობის მისაღწევად საქართველოში ერთიანი სახელმწიფოებრივი ხედვისა და სისტემური მიდგომის ჩამოყალიბებას. კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ბავშვს უფლება აქვს, მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი გადაწყვეტილების მიღებისას უპირატესობა მიენიჭოს მის საუკეთესო ინტერესებს, რომლებიც ბავშვისთვის ინდივიდუალურად, ამ კოდექსის, საქართველოს კონსტიტუციის, ბავშვის უფლებათა კონვენციის, მისი დამატებითი ოქმებისა და საქართველოს სხვა საერთაშორისო ხელშეკრულებების შესაბამისად განისაზღვრება.

14. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში, როდესაც არასრულწლოვანი ბავშვები დედასთან ერთად ცხოვრობენ პაპის კუთვნილ სახლში და საკუთრებაში უძრავი ქონება არ გააჩნიათ, ნ.ფ.-ვას გამოსახლება გამოიწვევს მისი მცირეწლოვანი შვილების გამოსახლებასაც, მიუხედავად იმისა, რომ სასარჩელო მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ ბავშვების მიმართ არ დაყენებულა. საკასაციო პალატა მიუთითებს სსკ-ის 1225-ე მუხლზე, რომელიც ითვალისწინებს პაპისა და ბებუის საალიმენტო მოვალეობას შვილიშვილის მიმართ (პაპა და ბებია, რომელთაც საკმაო სახსრები აქვთ, მოვალენი არიან არჩინონ თავიანთი არასრულწლოვანი შვილიშვილი, რომელიც დახმარებას საჭიროებს, თუ მას არ შეუძლია სარჩო მიიღოს თავისი მშობლებისაგან)

და მიიჩნევს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ მოცემული დავის ფარგლებში განსახილველ საკითხს არ განეკუთვნება აღნიშნული მუხლის შესაბამისად, პაპისათვის ალიმენტის დაკისრების შესახებ მოთხოვნა, აღნიშნული მუხლის სწორი, თანმიმდევრული, დასაბუთებული და ლოგიკური განმარტების შედეგად, მისი რეგულირების მიზანი მხოლოდ არასრულწლოვანისათვის მატერიალური საზრდოს დანიშვნა არაა, არამედ, მისი მოქმედების მასშტაბი უფრო ფართოა და მოიცავს არასრულწლოვანის უზრუნველყოფას საცხოვრებლით, მაშინ როდესაც, არასრულწლოვანს ამ სიკეთის მიღება თავის მშობლებისაგან არ შეუძლია (სუსგ. №ას-454-426-2017, 05.05.2017წ.). მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის არასრულწლოვანი შვილიშვილები ცხოვრობენ დედასთან (მოპასუხესთან) ერთად მოსარჩელის კუთვნილ სახლში და სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნიათ. ასეთი მოცემულობის არსებობისას, არასრულწლოვანის უფლებასთან მიმართებით, რომ პაპის მიერ უზრუნველყოფილი იყოს საცხოვრებელით, არ იკვეთება მესაკუთრის უპირატესი ინტერესი. ფ-ვას, და შესაბამისად მისი არასრულწლოვანი შვილების უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვასთან მიმართებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის სისტემური ანალიზის მიხედვით, შვილიშვილებზე ზრუნვის ვალდებულება პაპა-ბებოების მოვალეობაცაა, მით უფრო იმ შემთხვევაში, როდესაც დადგენილია, რომ ბავშვები ცხოვრობენ მხოლოდ დედასთან ერთად.

15. პაპისა და ბებოების მიერ შვილიშვილზე ზრუნვისა და მისი რჩენის მოვალეობა არ არის უცხო არც ევროპული სამართლის ქვეყნებისთვის. მაგალითად, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის (BGB) 1601-ე პარაგრაფის მიხედვით, პირდაპირი ხაზით ნათესავები ვალდებული არიან, არჩინონ ერთმანეთი. გერმანიის უზენაესმა ფედერალურმა სასამართლომ განმარტა, რომ კონკრეტული გარემოებების არსებობის შემთხვევაში, პაპა და ბებია მოვალენი არიან დაეხმარონ დამატებითი სახსრებით მის არასრულწლოვან შვილიშვილს, მაშინაც კი, როდესაც ბავშვის მშობლებს აქვთ გარკვეული სახის შემოსავალი. განქორწინებულმა მშობლებმა კონკრეტული გარემოებების არსებობისას ნაკლები სახსრებით უნდა დაეხმარონ თავიანთ შვილს, როდესაც პაპა და ბებია ფინანსურად იმგვარ მდგომარეობაში არიან, რომ მათ ასევე შეუძლიათ შვილიშვილების რჩენისა და ზრუნვისთვის სახსრები გაიღონ. სასამართლომ აღნიშნა, რომ კანონმდებლის მიერ ნათესაური კავშირების გამო რჩენისა და ზრუნვის მოვალეობის დაწესება თაობათაშორისი სოლიდარობის პრინციპის გამოხატულებაა. ამდენად, პაპა და ბებია მოვალენი არიან იზრუნონ შვილიშვილზე და მათ სასიკეთოდ სოციალური ვალდებულებები აიღონ, რაც სამოქალაქო-სამართლებრივი ზრუნვის მო-

ვალეობაში გამოიხატება (Beschluss vom 27. Oktober 2021 _ XII ZB 123/21).

16. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მცირეწლოვან ბავშვებს, რომელთა გამოსახლება თანხვედრაშია დედის გამოსახლებასთან და მხარეებს შორის, არ არის მხოლოდ მესაკუთრესა და უკანონო მფლობელს შორის ურთიერთობა, არამედ იგი მოიცავს ასევე პაპისა და შვილიშვილების ურთიერთობასაც (ურთიერთრჩენის თვალსაზრისით) და სწორედ ამიტომ ბავშვის საუკეთესო ინტერესები „ნინ უსნრებს“ საკუთრების უფლებას (სუსგ. №ას-454-426-2017, 05.05.2017წ.).

17. სადავო საკითხთან დაკავშირებით უნდა აღინიშნოს, რომ საკასაციო პალატამ თავისი ერთ-ერთი გადაწყვეტილებით არ დააკმაყოფილა მესაკუთრის სარჩელი, რომლითაც იგი ითხოვდა მოპასუხის (რძლის) არასრულწლოვან შვილებთან ერთად გამოსახლებას. დავაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე მოპასუხის და მისი ორი არასრულწლოვანი შვილის გამოსახლებას სადავო ბინიდან მოითხოვდა იმ მოტივით, რომ მოპასუხე არ უფლიდა მას. მოპასუხეს არ გააჩნდა სხვა საცხოვრებელი ბინა და იგი თავის ორ არასრულწლოვან ბავშვთან ერთად ცხოვრობდა სადავო ბინაში. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ იყო გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა იყო გაუშართლებელი. საკასაციო პალატის მითითებით, პაპას საალმენტო ვალდებულებების გარდა აქვს მოვალეობაც, რომ შვილშვილებს შეუქმნას ცხოვრებისათვის ჯანსაღი გარემო და იმ ვითარებაში, როდესაც მოპასუხეს და მის არასრულწლოვან შვილებს არ გააჩნიათ სხვა საცხოვრებელი სახლი, პაპის ზნეობრივი მოვალეობაა იზრუნოს შვილიშვილებზე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე არამართლზომიერად იყენებდა მესაკუთრის უფლებებს (სუსგ. №ას-545-728-08, 12.09.2008წ.).

18. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 05 მაისის №ას-454-426-2017 განჩინებით განმარტებულია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, განსახილველი დავა შეეხება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვასა და საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთას, თუმცა, განსახილველ დავასა და ზემოთმოხმობილ სასამართლო პრაქტიკას აერთიანებთ არასრულწლოვანი ბავშვების უფლების განხორციელებაში (იზრდებოდნენ ოჯახურ გარემოში, დედასთან და ჰქონდეთ საცხოვრებელი ადგილი და შესაბამისი პირობები) შესაბამისი პირობების მხრიდან პოზიტიური ვალდებულების არსებობა, როგორიცაა უპირატესად, თავად მშობლები და იმავდროულად, პაპა – ბებია. შესაბამისად, სა-

კასაციო პალატა მიიჩნევს, მოპასუხის სტადიის შეფასებისა და უწინარესად, სამართლებრივი კვალიფიკაციის ვალდებულების გათვალისწინებით, მოხმობილი სასამართლო პრაქტიკა, განსახილველ საქმეზე საკუთრების უფლების შეზღუდვის პროპორციულობისა და გონივრულობის თვალსაზრისით, რელევანტურია.

19. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, დავის ერთ მხარეზე არსებობს მოსარჩელის საკუთრების დაცვის ლეგიტიმური ინტერესი (საქართველოს კონსტიტუციის 19-ე მუხლისა და ევრო კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის, სსკ-ის 170-ე-172-ე მუხლების სამართლებრივი საფუძვლით), ხოლო ამ უფლების საპირწონედ, წარმოდგენილია მესაკუთრის არასრულწლოვანი შვილიშვილების მწვავე საჭიროება საცხოვრებელ ბინაზე (თავშესაფარზე), სადაც ისინი შეძლებენ ოჯახურ გარემოში – დედასთან ერთად ცხოვრებასა და გაზრდას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ არასრულწლოვანთან მიმართებით ნებისმიერი საკითხის გადაწყვეტისას ამოსავალი წერტილი არის ბავშვის საუკეთესო ინტერესები, რომლის დასაცავად გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ბავშვის უფლებათა კოდექსის 81-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული კრიტერიუმები, რომელიც ვერ იქნება შესრულებული, თუ ისინი არ იქნებიან უზრუნველყოფილი საცხოვრებელი ადგილით. შესაბამისად, საქმის ფაქტობრივი გამოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლში მისივე არასრულწლოვანი შვილიშვილების ცხოვრების პირობებში, არსებობს საკუთრების კონსტიტუციური უფლების დროებით შეზღუდვის მწვავე სოციალური საჭიროება, რაც გამომწვეულია მესაკუთრის შვილიშვილების საცხოვრებლის ქონის აუცილებლობით.

20. ზემოთ მითითებულ მსჯელობასთან ერთად საკასაციო სამართლო ყურადღებას გაამახვილებს ასევე საქმეში წარმოდგენილ სსიპ სახელმწიფო ზრუნვისა და ტრეფიკინგის მსხვერპლთა, დაზარალებულთა დახმარების სააგენტოს მეურვეობა-მზრუნველობის და მხარდაჭერის სერვისების დეპარტამენტის აჭარის ა/რ სააგენტოს ხელვაჩაურის წარმომადგენლობის 2020 წლის 12 მარტის დასკვნაზე, რომელიც მოპასუხესა და მის მეუღლეს – რ. ტ. ძეს შორის არსებულ სამოქალაქო საქმეზე (დავის საგანს წარმოადგენდა შვილების საცხოვრებელი ადგილის განსაზღვრა და ალიმენტის დაკისრება) არის შედგენილი. აღნიშნული დასკვნის თანახმად, საცხოვრებელი სახლი, სადაც ნ. ფ-ვა ქმართან და სამ შვილთან ერთად ცხოვრობდა, არის სამსართულიანი კაპიტალური ქვის შენობა (მოცემულ საქმეზე სადავო სახლი), რომლის პირველ სართულს ოჯახი საცხოვრებლად არ იყენებს. ნ. ფ-ვას ქმრის – რ. ტ-

ძის გადმოცემით, იგი გეგმავდა, სახლის მეორე სართულის გაქირავებას, ხოლო მესამე სართული გამოყენებულია საცხოვრებლად. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული დასკვნიდან გამომდინარე, საცხოვრებელი სახლი მისი დიდი ფართის, კერძოდ, იმის გათვალისწინებით, რომ მესამე სართულს იყენებენ საცხოვრებლად, მეორე სართულის გაქირავება შესაძლებელია, ხოლო პირველ სართულს დასკვნის გაცემის დროისათვის არ იყენებდნენ საცხოვრებლად, შესაძლებელია, რომ სადავო სახლში ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად (იზოლირებულად) იცხოვრონ როგორც მოსარჩელემ, ასევე მოპასუხემ თავის არასრულწლოვან შვილებთან ერთად. აღნიშნული კი უზრუნველყოფს, როგორც მესაკუთრის მიერ მისი საკუთრებით სარგებლობის უფლებას, ასევე ბავშვების საუკეთესო ინტერესების დაცვას – უზრუნველყოფილი იყვნენ საცხოვრებლით, რაც თავის მხრივ უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებასა და ბავშვების (რომლებიც არის მოსარჩელის შვილიშვილები) საუკეთესო ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვას.

21. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა არის ლეგიტიმური და წარმოადგენს საკუთრების უფლებაში ჩარევის პროპორციულ, გონივრულ და აუცილებელ ზომას.

22. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ, განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობს საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი, ვინაიდან საჭირო არაა მტკიცებულებათა დამატებით გამოკვლევა, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია, თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება საქმეზე, კერძოდ, პალატას მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს; გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

23. 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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავდემუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თა-

ნახმად, აღნიშნული წესები შეეხება, აგრეთვე, სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც განიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

24. განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით ირკვევა, რომ მოპასუხეს სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციის სასამართლოებში წინასწარ გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 230 (80+150) ლარი, რისი ანაზღაურებაც მოსარჩელეს უნდა დაეკისროს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე, 372-ე, 264.3, 408.3, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ. ფ-ვას საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 7 ოქტომბრის განჩინება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. თ. ტ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. თ. ტ-ძეს (...) ნ. ფ-ვას (...) სასარგებლოდ დაეკისროს 230 (80+150) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციის სასამართლოებში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საკუთრების უფლების დროებით შეზღუდვა
არასრულწლოვნის ინტერესებიდან გამომდინარე**

**გადანყვეტილება
საქართველოს სახელით**

№ას-289-2022

27 ივლისი, 2022 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ა. წულაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მიქაბერიძე,
გ. მიქაუტაძე**

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მ. ფ-მა სარჩელით მიმართა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ი. ფ-ის მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით.

2. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილებით მ. ფ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები დაადგინა:

3.1. მ. ფ-ის სახელზე საკუთრების უფლების აღრიცხულია რუსთავში, ... №1 კორპუსში მდებარე №205 ბინა;

3.2. აღნიშნულ ბინაში ცხოვრობს ი. ფ-ი, სრულწლოვან და არასრულწლოვან შვილებთან ერთად, რომელთა მამა – გ. ფ-ი სასჯელს იხდის პენიტენციურ დაწესებულებაში;

3.3. გ. ფ-ი მ. ფ-ის შვილია;

3.4. ი. ფ-ს უძრავი ქონება საკუთრებაში არ გააჩნია;

3.5. მ. ფ-ი ცხოვრობს რუსთავში, ... კორპუსში მდებარე №14 ბინაში, რომელიც წარმოადგენს თავად მოსარჩელის საკუთრებას;

3.6. მ. ფ-ს ი. ფ-ისთვის სხვა ალტერნატიული საცხოვრებელი ადგილი, სადაც მოპასუხე შვილებთან ერთად იცხოვრებდა, არ შეუთავაზებია.

4. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებისას, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ მოპასუხის გამოსახლება არასრულწლოვანი ბავშვების გამოსახლებასაც გამოიწვევს, რის გამოც დავის გადაწყვეტისას ბავშვთა საუკეთესო ინტერესები უნდა იქნეს შესწავლილი.

5. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა მასზედ, რომ არასრულწლოვნები მოსარჩელის შვილიშვილები არიან; ბავშვებზე ზრუნვას ახორციელებს მოპასუხე; არასრულწლოვანი ბავშვები შეჩვეულნი არიან არსებულ საცხოვრებელ პირობებს; მოსარჩელეს არ უზრუნია ბავშვების სხვა, მათი ინტერესების შესაბამისი საცხოვრისით უზრუნველყოფაზე; მოსარჩელეს არ წარუდგენია მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მესაკუთრის ინტერესების უპირატესობას არასრულწლოვნების ინტერესებთან შედარებით. აქედან გამომდინარე, სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლზე მითითებით, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე არამართლობიერად იყენებდა მესაკუთრის უფლებებს, რის გამოც სარჩელი არ დააკმაყოფილა.

6. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ.ფ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

7. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 9 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მ.ფ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ.ფ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ი.ფ-ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ქალაქ რუსთავში, ... კორპუსში მდებარე №205 ბინა (ს/კ '...).

8. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა მიიჩნია, რომ დავა არასწორად იყო გადაწყვეტილი.

9. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ვინდუკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების ყველა წინაპირობა არსებობდა, ხოლო არასრულწლოვნების სადავო ბინაში ცხოვრების გამო მესაკუთრის უფლებები არ უნდა შეზღუდულიყო, რადგან მოსარჩელის არასრულწლოვან შვილიშვილებს ჰყავთ ორივე მშობელი, რომელთაც ბავშვების რჩენის ვალდებულება პირველ რიგში ეკისრებათ. გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ იმავე კორპუსში, სადაც განთავსებულია სადავო ბინა, მდებარეობს მოპასუხის ძმის საკუთრებაში რეგისტრირებული ბინაც, რომელსაც ფლობს და სარგებლობს მოპასუხის დედა. ამდენად, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ბავშვების უფლებები არ დაირღვეოდა მეორე ბეზიასთან ცხოვრების შესაძლებლობითაც.

10. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმე-

თა პალატის 2021 წლის 9 დეკემბრის გადაწყვეტილება ი. ფ-მა საკასაციო წესით გაასაჩივრა.

11. კასატორი აღნიშნავს, რომ მასთან ერთად სადავო ბინაში არასრულწლოვანი შვილები (მოსარჩელის შვილიშვილები) ცხოვრობენ, რის გამოც სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში დატოვება ბავშვების უფლებების გაუმართლებელ ხელყოფას გამოიწვევს.

12. საქართველოს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 8 აპრილის განჩინებით ი. ფ-ის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, ხოლო 2022 წლის 21 ივნისის განჩინებით – საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

სამოტივაციო ნაწილი:

13. საკასაციო სასამართლო, საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და საქმის მასალების გაცნობის შედეგად, მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

14. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენს უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის მართლზომიერება მაშინ, როდესაც სარჩელის დაკმაყოფილება მოსარჩელის არასრულწლოვანი შვილიშვილების გამოსახლებას გამოიწვევს.

15. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ უკანასკნელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

16. განსახილველ შემთხვევაში უდავოდ დასტურდება, რომ სადავო ბინა მ. ფ-ის საკუთრებას წარმოადგენს, ხოლო ნივთს ფლობს ი. ფ-ი. ამასთან, მოპასუხე სადავო ბინაში ცხოვრობს შვილებთან (მათ შორის, 11 და 15 წლის არასრულწლოვნებთან) ერთად, რომლებიც მოსარჩელის შვილიშვილები არიან. ამრიგად, ვინაიდან სარჩელის დაკმაყოფილება ბინიდან არასრულწლოვნების გამოსახლებაზე გამოიწვევს, განსახილველ საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილება პირდაპირ გავლენას მოახდენს ბავშვების უფლებებზე და მდგომარეობაზე. ბავშვის უფლებათა კოდექსის მე-5 და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 251¹-ე მუხლებიდან გამომდინარე კი, **არასრულწლოვნის უფლებებთან დაკავშირებულ საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებისას და დასაბუთებისას სა-**

სამართლომ უპირატესობა უნდა მიანიჭოს არასრულწლოვნის საუკეთესო ინტერესებს. მაშასადამე, წარმოდგენილი ვინდიკაციური სარჩელის გადაწყვეტისას, საქმეზე დადგენილი ყველა ფაქტობრივი გარემოების ერთობლივად გათვალისწინებით, უნდა შეფასდეს, ხომ არ არსებობს არასრულწლოვანთა მიერ ნივთის ფლობისა და მოსარჩელის საკუთრების უფლების შეზღუდვის წინაპირობები. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ არასრულწლოვნის საქმეში მონაწილეობა, ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის უპირობო საფუძველი ვერ გახდება, არამედ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, ყველა საქმის ინდივიდუალური თავისებურების გათვალისწინებით, კანონმდებლობის მიხედვით უნდა მოხდეს მხარეთა უფლებების/ინტერესების ურთიერთშეპირისპირება და დავის გადაწყვეტა.

17. საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტით საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ამასთან, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის თანახმად, „საკუთრების უფლება მისი მაღალი კონსტიტუციური მნიშვნელობის მიუხედავად, არ არის აბსოლუტური ხასიათის. საქართველოს კონსტიტუცია არ ადგენს იმგვარ საკუთრებით წესრიგს, რომელშიც მესაკუთრის კერძო ინტერესი საჯარო ინტერესებთან მიმართებით აბსოლუტური უპირატესობით სარგებლობს... ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სამოქალაქო სამართლებრივი წესრიგის შექმნისას აუცილებელია, მიღწეულ იქნეს სწორი ბალანსი საკუთრების უფლებასა და სხვა უფლებებს/საჯარო ინტერესებს შორის. **აუცილებელია, მესაკუთრემ გაითავისოს, რომ არა მხოლოდ მას აქვს ინტერესები, არამედ იმყოფება სხვა ინტერესთა გარემოცვაში, რომელთაგანაც ის იზოლირებული არ არის და სადაც აუცილებელია ინტერესთა გონივრული ბალანსის დაცვა...** შესაბამისად, საკუთრების უფლების რეგულირებისას აუცილებელია, მოხდეს, ერთი მხრივ, ძირითადი უფლებიდან მომდინარე, ხოლო, მეორე მხრივ, საპირისპიროდ არსებულ საჯარო ინტერესთა სამართლიანი დაბალანსება“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2020 წლის 29 დეკემბრის №2/3/1337 გადაწყვეტილება საქმეზე „ხათუნა წონორია საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-10). ამასთანავე, საკუთრების უფლების შეზღუდვისას, გასათვალისწინებელია, რომ „**სამართალში და განსაკუთრებით სამოქალაქო სამართალში ყოველთვის აუცილებელია სამართალსა და ზნეობას შორის ფუნდამენტური ურთიერთობის გათვალისწინება.** აუცილებელია იმ მსგავსებისა და განსხვავების გათვალისწინება, რომელიც არსებობს სამართლებრივ შეფასებასა და ზნე-

ობრივ შეფასებას, სამართლებრივ ღირებულებასა და ზნეობრივ ღირებულებას შორის. **ზნეობრივად სავალდებულო მოქმედების შესრულება არ შეიძლება განვიხილოთ თავისუფლების შეზღუდვად**“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2003 წლის 1 აპრილის №2/155 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე აკაკი საღირაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“).

18. განსახილველ შემთხვევაში, მესაკუთრის უფლებას – თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებით უპირისპირდება არასრულწლოვანთა ინტერესები – უზრუნველყოფილ იყვნენ საცხოვრებლით. იმავდროულად, განსაკუთრებით ხაზგასასმელია, რომ არასრულწლოვნები არიან მოსარჩელის შვილიშვილები. **გარდა იმისა, რომ ბებია/პაპას და შვილიშვილებს ერთმანეთზე ზრუნვის ზნეობრივი მოვალეობა ეკისრებათ, კანონმდებლობითაც არის მოწესრიგებული მათი ურთიერთობები**, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 1225-ე მუხლის შესაბამისად, პაპა და ბებია, რომელთაც საკმაო სახსრები აქვთ, მოვალენი არიან არჩინონ თავიანთი არასრულწლოვანი შვილიშვილი, რომელიც დახმარებას საჭიროებს, თუ მას არ შეუძლია სარჩო მიიღოს თავისი მშობლებიდან. დასახელებული ნორმის „რეგულირების მიზანი მხოლოდ არასრულწლოვანისათვის მატერიალური საზრდოს დანიშვნა არაა, არამედ, მისი მოქმედების მასშტაბი უფრო ფართოა და მოიცავს არასრულწლოვანის უზრუნველყოფას საცხოვრებლით მაშინ, როდესაც არასრულწლოვანს ამ სიკეთის მიღება თავის მშობლებისაგან არ შეუძლია“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 5 მაისის 'ას-454-426-2017 განჩინება).

19. სადავო შემთხვევაში კი დადგენილია, რომ არასრულწლოვნების მამა (მოსარჩელის შვილი) იმყოფება პენიტენციურ დაწესებულებაში, მათ დედას (მოპასუხეს) კი უძრავი ქონება საკუთრებაში არ გააჩნია. ამდენად, სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში წარმოიქმნება რეალური და დასაბუთებული საფრთხე, რომ ბავშვები დარჩებიან საცხოვრებლის გარეშე, რომლით შვილების უზრუნველყოფის შესაძლებლობასაც მათი მშობლები, მათ შორის, მოსარჩელის შვილი, მოკლებულნი არიან. დამატებით, ნიშანდობლივია, რომ უშუალოდ მოსარჩელეს გააჩნია ალტერნატიული საცხოვრებელი ადგილი, რომელიც მის საკუთრებას წარმოადგენს და სადაც ის დღეის მდგომარეობით ცხოვრობს; ბავშვების მეორე ბებიის საკუთრებაში კი უძრავი ნივთი არ ირიცხება. შესაბამისად, სარჩელის დაკმაყოფილება მოსარჩელის საცხოვრებლით უზრუნველყოფის ან საკუთარ ბინაში მშვიდობიანად, მასთან კონფლიქტში

მყოფი პირების გარეშე ცხოვრების აუცილებლობას არ ემსახურება.

20. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, ვინაიდან მოსარჩელეს გააჩნია სხვა საცხოვრებელი ბინა, მოპასუხეს უძრავი ქონება საკუთრებაში არ აქვს (ხოლო მისი ძმის საკუთრებაში ნივთის არსებობა განსახილველი საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე არ არის, რადგან, მართალია, და-ძმის საალიმენტო ვალდებულებებს კანონი ანესრიგებს, მაგრამ უშუალოდ ბავშვების მიმართ პაპას/ბებიას ეკისრება პასუხისმგებლობა, ზიდისგან განსხვავებით), ბავშვების მამა (მოსარჩელის შვილი) იმყოფება პენიტენციურ დაწესებულებაში, ხოლო არასრულწლოვან შვილიშვილებზე ზრუნვა ბებიის არა მხოლოდ ზნეობრივი, არამედ კანონისმიერი მოვალეობაცაა, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კონკრეტულ საქმეზე ცალსახად და ერთმნიშვნელოვნად დასტურდება არასრულწლოვანთა საუკეთესო ინტერესების დაცვის საჭიროება, ხოლო მესაკუთრის ინტერესების უპირატესობა არ იკვეთება. ასეთ პირობებში კი, მესაკუთრის უფლების გამოყენება ვერ იქნება მართლზომიერად მიჩნეული და დროებით უნდა შეიზღუდოს ბავშვების კეთილდღეობისა და ნორმალური განვითარებისთვის.

21. საგულისხმოა, რომ მსგავსი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობის პირობებში, ვინდოკაციური სარჩელები, რომელთა დაკმაყოფილებაც არასრულწლოვანი შვილიშვილების გამოსახლებას გამოიწვევდა, გაუმართლებლად იქნა მიჩნეული საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 16 ივნისის №ას-1375-2021 გადაწყვეტილებით, 2017 წლის 5 მაისის №ას-454-426-2017 და 2008 წლის 12 სექტემბრის №ას-545-728-08 განჩინებებით.

22. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დავა არ არის მართებულად გადაწყვეტილი, არ არის დაცული თანაზომიერების პრინციპი და ირღვევა არასრულწლოვანთა საუკეთესო ინტერესები. ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტისა და 411-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს – სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

23. ამასთანავე, საკასაციო პალატა მხარეებს მიუთითებს, რომ ამ ეტაპზე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა არ ართმევს მოსარჩელეს უფლებას, სამომავლოდ, თუკი არსებითად შეიცვლება

ბა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები (მათ შორის, თუკი არასრულწლოვნებისთვის ალტერნატიული საცხოვრებელი პირობები შეიქმნება, ან როდესაც ბავშვები სრულწლოვნების ასაკს მიაღწევენ), კვლავ იდავოს უძრავი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვაზე.

24. რაც შეეხება საპროცესო ხარჯის განაწილებას, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მესამე ნაწილის მიხედვით, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. იმავე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. მითითებული საკანონმდებლო აქტის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ამრიგად, საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების პირობებში, მ. ფ-ს ი. ფ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 ლარის ანაზღაურება; ამასთან, რადგან მოსარჩელეს სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის (სულ 140 ლარი) გადახდა სასამართლომ გადაუვადა, მასვე სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 140 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 55-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. ი. ფ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 9 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ. ფ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. მ. ფ-ს (პ/ნ ...) ი. ფ-ის (პ/ნ ...) სასარგებლოდ დაეკისროს საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 ლარის ანაზღაურება;
5. მ. ფ-ს (პ/ნ ...) სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკის-

როს სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარზე გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის – 140 ლარის გადახდა, შემდეგ ანგარიშზე: თბილისი, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის № ..., სახაზინო კოდი № ...;

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საკუთრების შეძენა მოძრავ ნივთზე

განჩინება საქართველოს სახელით

№ას-795-2020

30 ივნისი, 2022 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ლ. მიქაბერიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**

მ. ერემაძე,

ვ. კაკაბაძე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან მოძრავი ნივთების
გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. გ. გ-ძემ, თ. შ-ძემ, ხ. კ-ძემ, გ. გ-ძემ, შ. ქ-ნმა, დ. ა-მა და ლ. ბ-ძემ (შემდგომ – მოსარჩელები, აპელანტები, კასატორები) სარჩელი აღძრეს სასამართლოში სსიპ საქართველოს ეროვნული მუზეუმის (შემდგომ – მუზეუმი, მოპასუხე, მოწინააღმდეგე მხარე) მიმართ უკანონო მფლობელობიდან მოძრავი ნივთების გამოთხოვისა და მესაკუთრეთათვის გადაცემის მოთხოვნით.

სარჩელის საფუძვლები

2. მოსარჩელეთა განმარტებით, 2015 წელს მათ შეიძინეს სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მრავალწლიანი ნარგავების (თხილი, ჯონჯოლი და ა.შ.) გაშენების მიზნით. ვინაიდან შერჩეული მიწის ნაკვეთი გასული საუკუნის 24-37 წლებში ბოლშევიკების მიერ რეპრესირებულთა ნამოსახლარები იყო და ადგილობრივები დროდადრო პოულობდნენ ანტიკვარულ ნივთებს, მოსარჩელებმა დააფუძნეს შპს „ს-ა“ განძის მოპოვებისა და ანტიკვარული ნივთებით ვაჭრობის საქმიანობის უფლებით, რომლის წესდებაც კანონით დადგენილი წესით დაარეგისტრირეს. შპს-ს დაფუძნება განპირობებული იყო იმ გარემოებით, რომ მიწის ფართის

დამუშავების დროს ნამოსახლარებზე ანტიკვარული ნივთების აღმოჩენის შემთხვევაში მათი საქმიანობა არ ყოფილიყო უკანონო. ზემოაღნიშნული სამენარმეო საქმიანობის მიზნით მოსარჩელებმა საჩხერის რაიონის სოფელ ჭ-ში (ლ-ი) შეიძინეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული ფართობით 1754.00 კვ.მეტრი, ს/კ ...), რაც დარეგისტრირდა შპს-ს ერთ-ერთი დამფუძნებლის საკუთრებად. მოსარჩელებმა დაიწყეს მიწის ნაკვეთზე სასოფლო-სამეურნეო სამუშაოები, თუმცა ნიადაგის ღრმა დამუშავებამდე, რაიმე ფასეული ნივთების შესაძლო აღმოჩენისა და მძიმე სასოფლო-სამეურნეო ტექნიკისგან დაზიანება-განადგურების თავიდან აცილების მიზნით, ნაკეთობა ზედაპირულად (დაახლოებით 20 სმ), ხოლო რამდენიმე ადგილას შედარებით ღრმა (დაახლოებით 50 სმ) ფენა დაამუშავეს. შედეგად მათ იპოვეს ქვევარი და მასში გადანახული ძვირფასეულობა (განძი) ვერცხლის ჯამით – ოქროს საკიდები (9 ერთეული), ვარდულები, ოქრო, ალმადინი (15 ერთეული), მძივები (4 ერთეული), საყურე (12 ერთეული), ფირფიტა (1 ერთეული), ბეჭედი (11 ერთეული), მონეტები (7 ერთეული), თასები (ორი ერთეული), ფიბულები (6 ერთეული), ვერცხლის საკიდები (7 ერთეული). ამის შესახებ აცნობეს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნულ სააგენტოს, ხოლო ნაპოვარი საექსპერტოდ და შესასწავლად წარუდგინეს ს. ჯ-ას სახელობის საქართველოს მუზეუმს. ამ უკანასკნელმა გასცა საექსპერტო დასკვნა იმის თაობაზე, რომ აღმოჩენილი განძი ანტიკვარულია, რაც სხვა მოპოვებულ ნივთებთან ერთად წარმოაჩენს კულტურულ მემკვიდრეობას.

3. მოსარჩელეთა მტკიცებით, ისინი სადავო ნივთების თანამე-საკუთრეები არიან თანაბარი წილის უფლებით, როგორც განძის აღმოჩენის, რამდენადაც ნივთები მოიპოვეს შემთხვევით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართის ამავე (სასოფლო-სამეურნეო) დანიშნულებით დამუშავების პროცესში და არა – მიზნობრივი არქეოლოგიური გათხრების შედეგად. მიუხედავად აღნიშნულისა, ნაპოვნის დაბრუნებაზე ან გამოსყიდვაზე მოპასუხემ განაცხადა უარი.

მოპასუხის შესაგებელი

4. მოპასუხემ წარდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა, უარი ეთქვათ მოსარჩელებს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

მესამე პირის პოზიცია

5. საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – მესამე პირი) განმარტებით, მოსარჩელები არ არიან სადავო ნივთების კეთილსინდისიერი მფლობე-

ლები, შესაბამისად, მათ არ აქვთ ნივთების უკან გამოთხოვის უფლება. მოსარჩელები თავადვე განმარტავდნენ, რომ მათ არქეოლოგიური სამუშაოები შეასრულეს, მიწა გაათავისუფლეს არტეფაქტებისაგან არქეოლოგიური მეთვალყურეობის გარეშე, რაც უკანონოა. სადავო მოძრავი ნივთების მესაკუთრეა სახელმწიფო. შესაბამისად, საქართველოს ეროვნულ მუზეუმს არ უნდა დაევალოს ნივთების დაბრუნება.

**პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სა-
რეზოლუციო ნაწილი:**

6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილებით, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

7. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელებმა სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივსამართლებრივი დასაბუთება:

8. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 10 მარტის განჩინებით, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

9. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს ეროვნული მუზეუმის ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, სადავო ნივთებს – არტეფაქტებს ეძებნება ანალოგები საქართველოს ტერიტორიაზე ბევრ სხვადასხვა ძეგლზე, მათ შორის, ისეთ მნიშვნელოვან ობიექტებზე როგორიცაა: არმაზის ხევის, ზღუდრის, ახალი ჟინვალის, ბორის, მოდინახეს, სამთავროს სამაროვნები, მიუხედავად ამისა, განსახილველ კოლექციაში შემადგენელი არტეფაქტებიდან ზოგიერთი მაინც იშვიათობაა, მაგალითად: გავარსით შედგენილი, მტევნებით შემკული საყურეების (4.3. და 4.4.) მსგავსი აქამდე მხოლოდ ერთადერთი წყვილი იყო ცნობილი საქართველოში (მოდინახეს სამაროვნიდან), კიდევ უფრო იშვიათი ნივთების კატეგორიას ეკუთვნის ახ.წ. II საუკუნის ოქროს ბეჭედში (№6.2.) ჩასმული სარდიონის კამეო – ხელოვნების მაღალმხატვრული ნიმუში, რომელიც ახ.წ. I საუკუნით თარიღდება.

10. ამ დასკვნის გათვალისწინებით, პალატამ გაიზიარა მოწინააღმდეგე მხარისა და მესამე პირის განმარტება, რომ სადავო მოძრავი ნივთები არქეოლოგიური არტეფაქტებია და მათზე ვერ გავრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 192-ე მუხლით გათვალისწინებული განძის სტატუსი.

11. აპელანტთა განმარტებით, სადავო მოძრავი ნივთები იპოვეს მოსარჩელის კუთვნილ ნაკვეთში მიწის გათხრების შედეგად

და, ამასთან, ისინი თარიღდება ახ.წ. III საუკუნის მეორე ნახევარით, IV საუკუნით და XIX საუკუნით, გამოდის, რომ ნივთები იყო სრულად განმარხებული. პალატამ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ სადავო მოძრავი ნივთები მოსარჩელებს შემთხვევით არ უპოვიათ რაიმე სხვა სახის სამუშაოების (მაგ: სანერგე მიწის გათხრა და ა.შ.) დროს. ამასთან, თავად აპელანტები ადასტურებენ, რომ ნიადაგი ღრმად დაამუშავეს, სწორედ, ფასეული ნივთების შესაძლო აღმოჩენისა და მძიმე სასოფლო-სამეურნეო ტექნიკისგან დაზიანება-განადგურების თავიდან აცილების მიზნით (მათ განზრახვაზე ნაპოვნი ყოფილიყო მოძრავი არქეოლოგიური ობიექტები მიუთითებს კომპანიის დაარსებაც, რომლის მიზანი იყო განძის ძებნა) და, შესაბამისად, პალატის შეფასებით, მიუხედავად აპელანტთა მხრიდან აღმოჩენილი ნივთების განძად აღქმისა, ისინი არქეოლოგიურ ობიექტად უნდა ყოფილიყო მიჩნეული.

12. პალატამ დამატებით განმარტა, რომ „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, სადავო მოძრავი ნივთები არქეოლოგიური ობიექტებია. შესაბამისად, საფუძველს მოკლებულია აპელანტთა მტკიცება აღმოჩენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებასთან დაკავშირებით, მით უფრო, რომ, ერთი მხრივ, აპელანტთა განმარტებით, მათ შპს სწორედ განძის მოპოვებისა და ანტიკვარული ნივთებით ვაჭრობის საქმიანობის უფლებით დაარეგისტრირეს, ხოლო, მეორე მხრივ, მათ გათხრები აწარმოეს „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნის დარღვევით, რაც არქეოლოგიური სამუშაოებისთვის ნებართვის არსებობას გულისხმობს, რომელიც აპელანტებს არ ჰქონდათ. ეს კი სადავო მოძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების გავრცელების კანონისმიერ საფუძველს წარმოადგენს.

13. პალატამ დაასკვნა, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის დადგენილი კრიტერიუმების პირველივე ელემენტი – მოსარჩელის მესაკუთრეობა არ ვლინდებოდა, შესაბამისად, ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების სხვა აუცილებელი პირობის კვლევა აუცილებლობას აღარ წარმოადგენდა.

კასატორების მოთხოვნა და საფუძვლები:

14. ზემოაღნიშნული განჩინება აპელანტებმა საკასაციო წესით გაასაჩივრეს, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

15. კასატორთა საკასაციო პრეტენზიის თანახმად, სადავო ნივთების კანონიერი მესაკუთრეები, საქართველოს სამოქალაქო კო-

დექსის (შემდგომ – სსკ-ის) 150-ე, 151-ე, 158-ე, 170-ე და 192-ე მუხლების საფუძველზე არიან მოსარჩელები და სასამართლომ მათ არ დაუბრუნა ნივთები. ამ უკანონო გადანაცვეტილების დასასაბუთებლად მოიხმო ევროკონვენციის ნორმები, ევროსასამართლოს პრაქტიკა და სხვა საერთაშორისო აქტები, რომლებიც მოცემულ საქმეს არაფრით უკავშირდებოდა.

16. მიწის ნაკვეთი, სადაც აღმოჩენილ იქნა სადავო ნივთები, არ წარმოადგენდა არქეოლოგიურ ობიექტს. ნივთების აღმოჩენას წინ უძღოდა მოპასუხის წარმომადგენლობით დაზვერვითი სამუშაოები და გაიცა დასკვნა, რომ სოფელი ჭალოვანი არ იყო არტეფაქტების აღმოჩენის პერსპექტივის არქეოლოგიური ადგილი. ეს ფაქტი სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა. რაც შეეხება ანტიკვარული ნივთების მოძიების ლიცენზიას, მას არაფერი აქვს საერთო ამ საქმესთან, რადგან არც ფიზიკური და არც იურიდიული პირები შეზღუდული არ არიან, ეწეოდნენ კანონით ნებადართულ სამეწარმეო საქმიანობას. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელებმა საკუთარ უძრავ ქონებაში იპოვეს ნივთები, აცნობეს კომპეტენტურ უწყებებს და ნებაყოფლობით წარედგინა საექსპერტო შემოწმებისთვის მოპასუხეს, რომელმაც უკანონოდ მიისაკუთრა.

17. სასამართლომ სადავო ნივთები ყოველგვარი მტკიცებულების გარეშე მიიჩნია 100 წელზე მეტი ხნის წინათ გამარხებულ არქეოლოგიურ ობიექტად, მაშინ, როდესაც მათ შორისაა მე-19 საუკუნის ნივთები, რაც სამკაულებია და არ შეიძლებოდა დამზადებულიყო საუკუნის პირველ წლისავე დასაწყისში, ისიც განმარხების მიზნით. ამასთან დაკავშირებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა მოსარჩელის მტკიცება, რომ განძის აღმოჩენის ადგილი იყო 1924 წლის ბოლშევიკური რეპრესიის მსხვერპლთა ნამოსახლარების ნანძილი და სრულიად სარწმუნოა, ნივთები მათ მიერ გადანახული ძვირფასეულობა იყოს.

18. როგორც მოპასუხე, ისე მესამე პირის ხელმძღვანელობა სისტემატურად ცდილობდა დაშინებას, რათა მათ ხელი აეღოთ განძის დაბრუნების მოთხოვნაზე. ამ მიზნით მხარემ არაერთხელ მიმართა სამართალდამცავ ორგანოებს, ყოველ ჯერზე გამოძიების შემდგომ სისხლის სამართლის საქმე შეწყდა.

სამოტივაციო ნაწილი:

19. საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

20. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომ

– სსსკ-ის) 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ ნამოყენებული 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. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით არ წარმოუდგენიათ დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

21. მოსარჩელეთა მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან მოძრაი ნივთების გამოთხოვის შესახებ სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილს (მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება) ეფუძნება. სხვისი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება მესაკუთრის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი უფლებაა და მისი უზრუნველყოფა ხდება საკინდიკაციო სარჩელის შეტანის გზით. ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ნივთის ფლობის უფლება. ამასთან, ამ წინაპირობებს სასამართლო ზემომითითებული თანმიმდევრობით ამოწმებს და სწორედ ამ გარემოებების გათვალისწინებით გადაწყვეტს დავას. მოთხოვნის უფლების მფლობელია ნივთის მესაკუთრე, რომელსაც ეკისრება სადავო ნივთებზე საკუთრების უფლებისა და მოპასუხის მიერ ამ ნივთების ფლობის ფაქტის მტკიცების ტვირთი, ხოლო მოთხოვნის უფლების მოვალე ნივთის მფლობელია, რომელმაც, თავის მხრივ, მართლობიერი მფლობელობა უნდა ადასტუროს.

22. მოსარჩელეთა მტკიცებით, სადავო ნივთებზე მათი საკუთრების უფლება სსკ-ის 192-ე მუხლის (თუ აღმოჩენილია საგანი, რომელიც ისე დიდხანს იყო დაფლული, რომ შეუძლებელია მისი მესაკუთრის დადგენა (განძი), მაშინ საკუთრება სანახევროდ გადადის აღმომჩენზე და იმ მესაკუთრეზე, რომლის ნივთშიც იქნა განძი ნაპოვნი.) საფუძველზე წარმოიშვა.

23. მოწინააღმდეგე მხარის შედავების თანახმად, მოსარჩელეებს სადავო ნივთებზე საკუთრების უფლება არ წარმოშობიათ, რადგან მათ სადავო ნივთები, რომლებსაც კულტურული ღირებულება

გააჩნიათ, იზოვეს უკანონო არქეოლოგიური სამუშაოების შედეგად, რაც გამოორიცხავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 192-ე მუხლის გამოყენებას.

24. საკასაციო პალატა მიუთითებს „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ (შემდგომ – სპეციალური კანონი) საქართველოს კანონზე, რომლის პირველი მუხლის თანახმად, კანონის მიზანია საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და ამ სფეროში წარმომობილი სამართლებრივი ურთიერთობების მოწესრიგება. ამავე კანონის 33-ე მუხლის მიხედვით, 1. არქეოლოგიური სამუშაოების ნებართვის საფუძველზე არქეოლოგიური სამუშაოების ჩატარებისას, ასევე უნებართვოდ ჩატარებული არქეოლოგიური სამუშაოებისას აღმოჩენილი მოძრავი არქეოლოგიური ობიექტი სახელმწიფოს საკუთრებაა. 2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, სხვა სახის საქმიანობის შედეგად აღმოჩენილ არქეოლოგიურ ობიექტებზე (შემთხვევით აღმოჩენა) საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საკითხები რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით. 3. შემთხვევით აღმოჩენის შემთხვევაში აღმოჩენი ვალდებულია, დაუყოვნებლივ, ამ კანონის III თავით დადგენილი წესით აცნობოს სამინისტროს. 4. სახელმწიფოს აქვს არქეოლოგიური ობიექტის უპირატესი შესყიდვის უფლება.

25. სპეციალური კანონის მოხმობილი ნორმიდან გამომდინარე, არქეოლოგიური სამუშაოების საფუძველზე, იქნება ის ნებართვით თუ ნებართვის გარეშე წარმოებული, მოძრავ არქეოლოგიურ ობიექტებზე საკუთრების უფლება წარმოეშევა სახელმწიფოს. ნორმიდან გამომდინარეობს ისიც, რომ თუკი არქეოლოგიური ობიექტები აღმოჩენილი იქნება არა არქეოლოგიური სამუშაოებისა და გამიზნული ძეგლის შედეგად, არამედ შემთხვევით, ასეთ შემთხვევაში მესაკუთრეობის საკითხი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით გადაწყდება. თავის მხრივ, სსკ-ის 192-ე მუხლი (თუ აღმოჩენილია საგანი, რომელიც ისე დიდხანს იყო დაფლული, რომ შეუძლებელია მისი მესაკუთრის დადგენა (განძი), მაშინ საკუთრება სანახევროდ გადადის აღმომჩენზე და იმ მესაკუთრეზე, რომლის ნივთშიც იქნა განძი ნაპოვნი) შემთხვევით აღმოჩენილ განძზე საკუთრების უფლებას წარმოუშობს აღმომჩენსა და იმ მესაკუთრეს, რომლის ნივთშიც იქნა განძი ნაპოვნი. ნორმის მიზანია, ერთი მხრივ, სანივთოსამართლებრივი მდგომარეობა სამოქალაქო ბრუნვის წესებს დაუქვემდებაროს და, მეორე მხრივ, განძის მპოვნელს გაუჩინოს მოტივაცია, რომ საზოგადოების, როგორც კულტურული ერთობის, ცოდნა გამდიდრებულ იქნეს განძის აღმოჩენის ფაქტით (შდრ. ლ. თოთლაძე, „სამოქალაქო კოდექსის კო-

მენტარი“, ნიგნი II, ჭანტურია (რედ), 2018, მუხლი 192), რადგან განძის შემთხვევითი აღმოჩენის შემთხვევაშიც კი, სპეციალური კანონონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტისა და 33.3 მუხლის თანახმად, პირი ვალდებულია აცნობოს შესაბამის სახელმწიფო უწყებას. ასეთ შემთხვევაში სახელმწიფოს წარმოუშვება არქეოლოგიური ობიექტის უპირატესი შესყიდვის უფლება.

26. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს ვალდებულებაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი 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. მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი ნაწილის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას (შდრ., სუსგ №ას-1338-2018, 25 იანვარი, 2019 წელი, პ-17; №ას-1470-2018, 15 თებერვალი, 2019 წელი, პ-41).

27. განსახილველ შემთხვევაში, უდავოა (გარდა რამდენიმე გამონაკლისისა – იხ. 33 პ.), რომ მოსარჩელების მიერ აღმოჩენილი ნივთები სპეციალური კანონის მე-3 მუხლის „ბ“ პუნქტით გათვალისწინებული არქეოლოგიური ობიექტებია (100 ან მეტი წლის წინ ნაწილობრივ ან სრულად განამარხებული ან წყალქვეშ მოქცეული ნაშთი, კულტურული ფენა, რომელიც შექმნილია ადამიანის მიერ ან ადამიანის ბუნებაზე ზემოქმედების შედეგად ან რომელსაც ატყვია ადამიანის ზემოქმედების კვალი). უდავოა ისიც, რომ მოსარჩელებმა სადავო ნივთები არა შემთხვევით, არამედ გამიზნული ძებნის მიზნით ჩატარებული არქეოლოგიურ სამუშაოთა შედეგად აღმოაჩინეს. სარჩელის მიხედვით – „ვინაიდან შერჩეული მიწის ნაკვეთი იყო ბოლშევიკების მიერ გასული საუკუნის 24-37 წლების რეპრესირებულთა ნამოსახლარები და ადგილობრივები დროდად-

რო პოულობდნენ ანტიკვარულ ნივთებს, მოსარჩელებმა დააფუძნეს შპს განძის მოპოვებისა და ანტიკვარული ნივთებით ვაჭრობის საქმიანობის უფლებით. შპს-ს დაფუძნება განპირობებული იყო იმ გარემოებით, რომ მიწის ფართის დამუშავების დროს ნამოსახლარებზე ანტიკვარული ნივთების აღმოჩენის შემთხვევაში მათი საქმიანობა არ ყოფილიყო უკანონო... ზემოაღნიშნული სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, მოსარჩელებმა საჩხერის რაიონის სოფელ ჭ-ში (ლ-ი) შეიძინეს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული ფართობით 1754 კვ.მ.), რაც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა შპს-ს ერთ-ერთ დამფუძნებლის გ. გ-ძის საკუთრებად. ამის შემდეგ მოსარჩელებმა დაიწყეს მიწის ნაკვეთზე სასოფლო-სამეურნეო სამუშაოები, თუმცა ნიადაგის ღრმა დამუშავებამდე, რაიმე ფასეული ნივთების შესაძლო აღმოჩენისა და მძიმე სასოფლო-სამეურნეო ტექნიკისგან დაზიანება-განადგურების თავიდან აცილების მიზნით, ნაკვეთი ზედაპირულად (დაახლოებით 20 სმ-ით), ხოლო რამდენიმე ადგილას შედარებით ღრმა (დაახლოებით 50 სმ) ფენად დაამუშავეს. შედეგად ქვევარი და მასში გადანახული ვერცხლის ჯამით ძვირფასეულობა იპოვეს (განძი)". ამდენად, სარჩელიდან გამომდინარე, კასატორებმა არქეოლოგიური ობიექტების გამოვლენის მიზნით ჩაატარეს მიწისქვეშა სამუშაოები.

27. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, მოსარჩელეთა მიერვე მიითითებული ფაქტობრივი გარემოებიდან გამომდინარე, სადავო ნივთები შემთხვევით არ აღმოუჩენიათ, რის გამოც სპეციალური კანონის 33.2 მუხლი (ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, სხვა სახის საქმიანობის შედეგად აღმოჩენილ არქეოლოგიურ ობიექტებზე (შემთხვევით აღმოჩენა) საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საკითხები რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით) ვერ გამოიყენება.

28. პალატა განმარტავს, რომ სსსკ-ის მე-4 მუხლის პირველი 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 განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები) მხარეები თავად იღებენ გადაწყვეტილებას, რომელ ფაქტებს დააფუძნონ სასარჩელო მოთხოვნები. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია,

რომ სარჩელი უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია, ვინაიდან მოსარჩელეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები იურიდიულად არ ამართლებს მათ სასარჩელო მოთხოვნას. კასატორებს კი არ წარმოუდგენიათ რაიმე დასაბუთებული პრეტენზია, რომელიც სასამართლოს დაარწმუნებდა მათი მოთხოვნის საფუძვლიანობაში.

29. პალატა დამატებით ყურადღებას გაამახვილებს კანონმდებლობით აღიარებულ არქეოლოგიური მემკვიდრეობის ფუნდამენტური მნიშვნელობაზე კაცობრიობისათვის, სახელმწიფოს მიერ მისი დაცვის ვალდებულებაზე, რომელიც განმტკიცებულია არა მხოლოდ კონსტიტუციით, „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით, არამედ საერთაშორისო ხელშეკრულებითა და შეთანხმებებით. არქეოლოგიური მემკვიდრეობის დაცვის ევროპული კონვენცია (ლა, ვალეტა 16.01.1992), რომელიც სახელმწიფოებს არქეოლოგიური მემკვიდრეობის დაცვას ავალდებულებს, მიუთითებს, რომ „განახლებული კონვენციის მიზანია არქეოლოგიური მემკვიდრეობის დაცვა, როგორც კოლექტიური ევროპული მემკვიდრეობისა და როგორც ისტორიული და მეცნიერული კვლევის ინსტრუმენტისა. ამ მიზნით, არქეოლოგიური მემკვიდრეობის, საგანი თუ კვალი ელემენტებად მიჩნეულია ყველა ისტორიული ნაშთი კაცობრიობის წარსულის ყოფისა, რომელთა: i) დაცვა და შესწავლა საშუალებას იძლევა ჩამოყალიბდეს კაცობრიობის განვითარების და მისი ბუნებრივ გარემოსთან ურთიერთობის ისტორია. ii) ინფორმაციის ძირითად წყაროს წარმოადგენს გათხრები და აღმოჩენები, აგრეთვე კაცობრიობისა და მისი გარემოს ურთიერთობის ისტორია. iii) ადგილმდებარეობა ექვემდებარება მონაწილე მხარეთა იურისდიქციას. არქეოლოგიურ მემკვიდრეობაში იგულისხმება სტრუქტურები, შენობები, არქიტექტურული ანსამბლები, მონუმენტები, ნაკვეთები, ნივთები, სხვა სახის ძეგლები, აგრეთვე მათი გარემო, მინაზე თუ წყალში“ (კონვენციის პირველი მუხლი).

30. გარდა სახელმწიფოსი, ფიზიკური და იურიდიული პირებიც ვალდებული არიან დაიცვან და მოუფრთხილდნენ კულტურულ მემკვიდრეობას; ისინი ვალდებული არიან სამინისტროს, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სხვა სახელმწიფო ორგანოებს, მუნიციპალიტეტებს დაუყოვნებლივ მიაწოდონ ინფორმაცია კულტურული მემკვიდრეობის აღმოჩენის, გამოვლენის ან კულტურული მემკვიდრეობისთვის საფრთხის შემცველი გარემოების არსებობის შესახებ (სპეციალური კანონის 9.1 მუხლი). მოხმობილი კანონმდებლობა ემყარება კონცეფციას, რომ არქეოლოგიური მემკვიდრეობა მთლიანად კაცობრიობისა და ხალხის კუთვნილებაა და არა – ცალკეული პიროვნებების.

31. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეზე Giuseppe TORNO and others against Italy (საჩივარი no. 61781/08, 23.09.2012) კონვენციის 35-ე მუხლის მე-3 (ა) და მე-4 პუნქტის შესაბამისად დაუშვებლად ცნო საჩივარი, რომლითაც მომჩივნები დავობდნენ არქეოლოგიური ნივთების საკუთრებაზე კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის საფუძველზე და განმარტა, რომ „სახელმწიფოები სარგებლობენ თავისუფალი შეფასების ფარგლებით საკუთრებით სარგებლობის მარეგულირებელი ზომების მიღებისას, აგრეთვე იმის დადგენისას, არის თუ არა მათი შედეგები გამართლებული – ზოგადი ინტერესების გათვალისწინებით – განსახილველი კანონის მიზნის მიღწევისათვის. თავისუფალი შეფასების ფარგლები კიდევ უფრო ფართოა, როდესაც საქმე ეხება კულტურულ და ისტორიულ ფასეულობებს (იხ. *Ruspoli Morenes v. Spain*, no. 28979/07, §§ 39-40, 28 June 2011) ან როდესაც, როგორც მოცემულ შემთხვევაში, მიზანს წარმოადგენს ქვეყნის არქეოლოგიური მემკვიდრეობის შენარჩუნება და ეს არის არსებითი ღირებულება, რომლის დაცვა და ხელშეწყობა ევალება საჯარო ხელისუფლებას (იხ. *Kozacıoğlu v. Turkey* [GC], no. 2334/03, § 54, 19 February 2009; *Beyeler v. Italy* [GC], cited above § 112)“. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მითითებით, არქეოლოგიური მასალის საჯარო საკუთრების პრეზუმფციის პრინციპი დადგენილი იყო ამ საკითხზე დამკვიდრებული შიდასახელმწიფოებრივი სასამართლო პრაქტიკითაც (იხ. *Domestic Law and Practice* above, paragraph 20). ამდენად, სტრასბურგის სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკასაციო სასამართლომ გონივრულად დაადგინა არქეოლოგიური მასალის საჯარო საკუთრების პრეზუმფცია.

32. კასატორთა პრეტენზია ისიც არის, რომ სადავო ნივთებიდან ნაწილი არქეოლოგიურ ობიექტებს საერთოდ არ განეკუთვნება. პალატა მიუთითებს, „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ბ“ პუნქტზე, რომლის თანახმადაც, არქეოლოგიური ობიექტი არის 100 ან მეტი წლის წინ ნაწილობრივ ან სრულად განამარხებული ან წყალქვეშ მოქცეული ნაშთი, კულტურული ფენა, რომელიც შექმნილია ადამიანის მიერ ან ადამიანის ზუნებაზე ზემოქმედების შედეგად ან, რომელსაც ატყვია ადამიანის ზემოქმედების კვალი. თავად მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, „ოქროს და ვერცხლის ნივთების აბსოლუტური უმეტესობა ახ.წ. III საუკუნის მეორე ნახევრითა და IV საუკუნით თარიღდება (გამონაკლისია ვერცხლის ჯვრის ფორმის თვლებიანი ნივთი №11.1. და საკიდები №10.2-10.7, რომელიც XIX საუკუნის უნდა იყოს)“. ამ დასკვნიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო ნივთები არქეოლო-

გიური ობიექტებია. ამის საწინააღმდეგო მტკიცებულება, რომლის საფუძველზეც პალატა შეძლებდა დასკვნას, რომ, თუნდაც XIX საუკუნის ნივთი 100 წელზე ნაკლები ხნით იყო განამარხებული, მოსარჩელებს არ წარმოუდგენიათ, მაშინ, როდესაც სწორედ მათ ევალებოდათ სასამართლოს დარწმუნება იმაში, რომ აღმოჩენილ ნივთებზე სწორედ მათ წარმოეშვათ საკუთრების უფლება.

33. ამდენად, პალატა ასკვნის, რომ მოსარჩელები არ არიან სადავო ნივთების მესაკუთრეები, შესაბამისად, არ არსებობს ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობა.

34. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძველად არ უდევს კანონის დარღვევა; გ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო არ აკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას საფუძველად არ უდევს კანონის დარღვევა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. გ. გ-ძის, თ. შ-ძის, ხ. კ-ძის, გ. გ-ძის, შ. ქ-ნის, დ. ა-ისა და ლ. ბ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 10 მარტის განჩინება დარჩეს უცვლელად;

3. განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

3. საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გადასვლა კრედიტორის საკუთრებაში

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმთო

№ა-ს-1084-2020

10 ნოემბერი, 2022 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ვ. კაკაბაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
გ. მიქაუტაძე,
მ. ერემაძე**

დავის საგანი: ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ზიანის ანაზღაურება, უსაფუძვლო გამდიდრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. 2010 წლის 8 ივლისს, სს „ბ-სა“ (შემდეგში: მოპასუხე, მეორე კასატორი, კრედიტორი) და შპს „ჩ-ს“ (შემდეგში: მოსარჩელე, პირველი კასატორი, მოვალე) შორის საკრედიტო ხელშეკრულება (შემდეგში – პირველი საკრედიტო ხელშეკრულება) დაიდო, რომლითაც მოსარჩელის სახელზე 10 000 000 აშშ დოლარი გაიცა.

1.1. 2010 წლის 8 ივლისს, ერთი მხრივ, კრედიტორს და მეორე მხრივ თ. კ-ს, ვ. ა-ს, პ. გ-ს და ლ. ჭ-ს შორის იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლითაც პირველი საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნები იქნა უზრუნველყოფილი და იპოთეკით დაიტვირთა ქ. თბილისში, ... მდებარე 226.78 კვ.მ ფართი და 179.30 კვ.მ სარდაფი (შემდეგში – პირველი უძრავი ქონება).

უძრავი ნივთის სანესდებო კაპიტალში შეტანის მიზნით გაფორმებული გადაცემის ხელშეკრულების საფუძველზე პირველი უძრავი ქონება მოვალის საკუთრებაში აღირიცხა.

1.2. 2010 წლის 8 ივლისს, კრედიტორსა და მოვალეს შორის იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლითაც პირველი საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები იქნა უზრუნველყოფილი და იპოთეკით დაიტვირთა მოვალის კუთვნილი სამი უძრავი ნივთი, კერძოდ:

ა). ქ. თბილისში, ... მდებარე 125 კვ.მ ფართი და 84.71 კვ.მ სარდაფი (შემდეგში – მეორე უძრავი ქონება);

ბ). ქ. თბილისში, ... მდებარე 58.42 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფარ-

თი (შემდეგში – მესამე უძრავი ქონება);

გ). ქ. ბათუმში, ... მდებარე 317.48კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი (შემდეგში – მეოთხე უძრავი ქონება).

1.3. 2010 წლის 8 ივლისს, კრედიტორსა და თ. კ-ს შორის სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლითაც პირველი საკრედიტო ხელშეკრულება იქნა უზრუნველყოფილი;

1.4. 2010 წლის 8 ივლისს, კრედიტორსა და ვ. ა-ს შორის სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლითაც პირველი საკრედიტო ხელშეკრულება იქნა უზრუნველყოფილი;

2. 2010 წლის 8 ივლისს, კრედიტორსა და მოვალეს შორის გაფორმებული პირველი საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში საკრედიტო ხელშეკრულება (შემდეგში – მეორე საკრედიტო ხელშეკრულება) დაიდო, რომლითაც 510 000 აშშ დოლარის კრედიტი გაიცა.

3. 2010 წლის 8 ივლისს, კრედიტორსა და მოვალეს შორის გაფორმებული პირველი საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში საკრედიტო ხელშეკრულება (შემდეგში – მესამე საკრედიტო ხელშეკრულება) დაიდო, რომლითაც 590 000 აშშ დოლარის კრედიტი გაიცა.

4. 2010 წლის 23 ივლისს, კრედიტორსა და მოვალეს შორის გაფორმებული პირველი საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში საკრედიტო ხელშეკრულება დაიდო (შემდეგში – მეოთხე საკრედიტო ხელშეკრულება), რომლითაც 100 000 აშშ დოლარის კრედიტი გაიცა.

5. 2011 წლის 4 თებერვალს, კრედიტორსა და მოვალეს შორის საკრედიტო ხელშეკრულება (შემდეგში – მეხუთე საკრედიტო ხელშეკრულება) გაფორმდა, რომლითაც მოვალის სახელზე 871 000 აშშ დოლარის კრედიტი გაიცა.

კრედიტის მიზნობრიობად, მეორე და მესამე საკრედიტო ხელშეკრულებების სესხის დაფარვა განისაზღვრა.

6. 2011 წლის 4 თებერვალს, კრედიტორსა და მოვალეს შორის საკრედიტო ხელშეკრულება (შემდეგში – მეექვსე საკრედიტო ხელშეკრულება) გაფორმდა, რომლითაც მოვალის სახელზე 150 000 აშშ დოლარის სესხი გაიცა.

კრედიტის მიზნობრიობად, მეორე და მესამე საკრედიტო ხელშეკრულების სესხის ძირისა და სარგებლის დაფარვა დადგინდა.

7. 2013 წლის 31 იანვარს, კრედიტორსა და მოვალეს შორის დადებული პირველი საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში საკრედიტო ხელშეკრულება გაფორმდა (შემდეგში – მეშვიდე საკრედიტო ხელშეკრულება), რომლითაც 704 000 აშშ დოლარის კრედიტი გაიცა.

კრედიტის მიზნობრიობად, მეხუთე საკრედიტო ხელშეკრულების სესხის ნაწილობრივ რეფინანსირება განისაზღვრა.

8. 2015 წლის 24 დეკემბერს, კრედიტორსა და მოვალეს შორის შეთანხმება (ორი დანართითურთ) გაფორმდა, რომლითაც პირველი საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დატვირთული სამი უძრავი ნივთი, კერძოდ, პირველი, მეორე და მესამე უძრავი ქონება კრედიტორს საკუთრებაში გადაეცა, რის სანაცვლოდაც მოვალის დავალიანებიდან, რომელიც ამ დროისათვის 920 000 აშშ დოლარს შეადგენდა, 850 000 აშშ დოლარი დაიფარა.

შეთანხმების დანართით გათვალისწინებულია შესყიდვის ოფიცია, კერძოდ, მოვალეს ბანკისათვის გადაცემული უძრავი ნივთების გამოსყიდვის შესაძლებლობა მიეცა.

შეთანხმების მიხედვით, შესყიდვის ოფიცია ძალაში შედის შესყიდვის ოფციის საგანზე ბანკის საკუთრების უფლების რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან და 18 თვის განმავლობაში მოქმედებს.

შესყიდვის ოფიცია ძალაშია მხოლოდ სამივე უძრავი ნივთის ერთდროულად გამოსყიდვის შემთხვევაში. ამასთან, ბანკი თანხმობას აცხადებს, რომ ოფციის მოქმედების პერიოდში (თუ კონტრაგენტის მხრიდან ოფციის პირობების დარღვევას ადგილი არ ექნება) საკუთრებაში მიღებულ ნივთებს კონტრაგენტის ნერილობითი თანხმობის გარეშე არ გაასხვისებს.

უძრავი ნივთების გამოსყიდვის ფასი შემდეგი პრინციპით განისაზღვრა: კვადრატული მეტრის ღირებულება 1 487.62 აშშ დოლარი, რაც დღ-ს და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა გადასახადებს მოიცავდა.

დანართის 2.5 პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ შეთანხმების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 7 დღის ვადაში უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულებას 18 თვემდე ვადით გააფორმებდნენ. საიჯარო ქირა ყოველთვიურად 7 085 აშშ დოლარით (დღ-ის გარეშე) განისაზღვრა. იჯარის ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემთხვევაში, დარღვევების აღმოსაფხვრელად მოიჯარეს 30 კალენდარულის დღის ვადა მიეცემოდა, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ბანკს უფლება ჰქონდა, შესყიდვის ოფიცია ცალმხრივად გაეუქმებინა.

9. 2015 წლის 24 დეკემბერს, კრედიტორსა და მოვალეს შორის საკრედიტო ხელშეკრულება (შემდეგში – მერვე საკრედიტო ხელშეკრულება, სადავო პირველი ხელშეკრულება, სადავო პირველი გარიგება) დაიდო, რომლითაც მოვალის სახელზე 134 950 აშშ დოლარის კრედიტი გაიცა.

კრედიტის მიზნობრიობად მეშვიდე საკრედიტო ხელშეკრულე-

ბის კრედიტის რეფინანსირება და იჯარის (დღგ-ის ჩათვლით) თანხის დაფარვა განისაზღვრა, მათ შორის, 134 950 აშშ დოლარიდან 73 528 აშშ დოლარი იყო შეთანხმების გაფორმების შემდეგ დარჩენილი დავალიანება, ხოლო 63 390 აშშ დოლარი – სამომავლოდ გადასახდელი საიჯარო ქირა.

10. 2016 წლის 18 თებერვალს, მოვალესა და კრედიტორს შორის იჯარის ხელშეკრულება და იჯარის ხელშეკრულების დანართი №1 (შემდეგში – სადავო მეორე ხელშეკრულება ან სადავო მეორე გარიგება) გაფორმდა, რომელთა შესაბამისად, პირველი, მეორე და მესამე უძრავი ქონება მოვალეს იჯარით გადაეცა.

11. 2018 წლის 2 ივლისს, შპს „ლ-სა“ და კრედიტორს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო, რომლითაც პირველი უძრავი ქონება შპს „ლ-ს“ საკუთრებაში გადაეცა. ნასყიდობის საფასური 610 000 აშშ დოლარს შეადგენდა.

12. 2017 წლის 4 აპრილს, კრედიტორმა სარჩელით მიმართა სასამართლოს მოპასუხეების: მოვალის, ვ. ა-ის, პ. გ-ის, შპს „პ-ს“, ლ. ჭ-ისა და თ. კ-ის მიმართ. მოსარჩელემ, მერვე საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების, 115 045.23 აშშ დოლარის მოპასუხეთათვის დაკისრება მოითხოვა.

13. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 17 იანვრის განჩინებით კრედიტორის სარჩელზე საქმის წარმოება შეჩერდა, მოვალის მიერ წინამდებარე საქმეზე აღძრული სარჩელის განხილვამდე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 30 აპრილის განჩინებით კრედიტორის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 17 იანვრის განჩინება ძალაში დარჩა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 21 იანვრის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა კრედიტორის შუამდგომლობა საქმის წარმოების შეწყვეტის თაობაზე.

14. მოვალემ კრედიტორის წინააღმდეგ სასამართლოში სარჩელი შეიტანა, რომლითაც მოითხოვა:

14.1. 2016 წლის 18 თებერვალს კრედიტორსა და მოვალეს შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და ბათილი ხელშეკრულებების გაფორმებით გამოწვეული უსაფუძვლოდ მიღებული სარგებლის, 63 390 აშშ დოლარის მოპასუხისთვის დაკისრება;

14.2. მერვე საკრედიტო ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, რომლითაც მოვალეზე 134 950 აშშ დოლარის კრედიტი გაიცა;

14.3. კრედიტორისათვის უსაფუძვლო გამდიდრების ფარგლებ-

ში მიღებული სარგებლის მოსარჩელისათვის დაბრუნების დავალება, კერძოდ, მეორე და მესამე უძრავი ქონების მოვალის საკუთრებაში აღრიცხვა და ამ უკანასკნელისათვის 280 000 აშშ დოლარის ანაზღაურება.

– მოსარჩელის განმარტებით, კრედიტორის მიმართ მოვალის ვალდებულება 920 000 აშშ დოლარს შეადგენდა, რომლის დასაფარად სავსებით საკმარისი იყო პირველი უძრავი ქონების ბანკისთვის საკუთრებაში გადაცემა, რადგან მისი ღირებულება შეადგენდა 1 202 434 აშშ დოლარს. მიუხედავად ამისა, დასახელებულ უძრავ ნივთთან ერთად ბანკმა მეორე და მესამე უძრავი ქონებაც თავის საკუთრებაში დაირეგისტრირა, რის შედეგადაც ორ მილიონამდე ღირებულების უძრავი ნივთები დაისაკუთრა, ისე, რომ მოსარჩელეს დავალიანებაც სრულად არ შესრულებულა და ახალი ვალდებულებებიც წარმოიქმნა.

– მის მიერ დასახელებული ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად მოსარჩელემ მიუთითა საქმეზე წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნებზე, კერძოდ, შპს „შ. და გ. ც-ის“ 2018 წლის 8 ნოემბრის დასკვნასა და შპს „ს.ბ.ს.პ-ის“ 2014 წლის 18 ივლისის დასკვნაზე.

15. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 10 აპრილის გადაწყვეტილებით:

15.1. სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა;

15.2. მეორე უძრავი ქონება მოსარჩელეს საკუთრებაში დაუბრუნდა;

15.3. მეორე უძრავი ქონების გადაცემის ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი კრედიტორსა და მოვალეს შორის 2016 წლის 18 თებერვალს დადებული იჯარის ხელშეკრულება;

15.4. 73 528 აშშ დოლარის გაცემის ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი კრედიტორსა და მოვალეს შორის დადებული მერვე საკრედიტო ხელშეკრულება;

15.5. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

16. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით ორივე მხარემ გაასაჩივრა.

17. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2020 წლის 4 ივნისის გადაწყვეტილებით:

– მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა;

– მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა;

– 73 528 აშშ დოლარის კრედიტის გაცემის შესახებ მერვე საკრედიტო ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და ამ ნაწილში ახალი გადაწყვე-

ტილება იქნა მიღებული.

- 94 878 აშშ დოლარის გაცემის ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი მერვე საკრედიტო ხელშეკრულება;

- სხვა ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა.

17.1. სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად ცნო წინამდებარე გადაწყვეტილების 1-13 პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები და შემდეგი შეფასებები და დასკვნები ჩამოაყალიბა:

17.1.1. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად განიხილა სადავო გარემოებასთან დაკავშირებით მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, ისინი სწორად შეაფასა და მართებულად დაადგინა, რომ პირველი უძრავი ქონების ღირებულება შპს „ს.ბ.ს.პ-ის“ 2014 წლის 18 ივლისის დასკვნიდან გამომდინარე უნდა დადგენილიყო. სადავო ქონების საბაზრო ღირებულება გასხვისების ფასის მიხედვით ვერ განისაზღვრებოდა, ვინაიდან ნივთის ფასთან დაკავშირებით ხელშეკრულების მონაწილე მხარეთა შეთანხმება მესამე პირებისათვის სავალდებულო არ არის, ხელშეკრულების დადებისას მხარეები თავისუფალი ვაჭრობის პირობებში მოქმედებენ, რაც მათ ნივთის სარეალზაციო ფასის დამოუკიდებლად დადგენის შესაძლებლობას აძლევთ, მიუხედავად მისი საბაზრო ღირებულებისა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში მოპასუხეს არ წარმოუდგენია დასაშვები და დამაჯერებელი მტკიცებულებები, რომელიც მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულების სამართლებრივ მნიშვნელობას გადანონიდა და გააქარწყლებდა. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ პირველი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას „ს.ბ.ს.პ-ის“ დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა უნდა გამოყენებულიყო, რომელიც 2014 წელს მომზადდა და შეთანხმების გაფორმების დროისათვის არსებულ ვითარებას (ნივთის ღირებულება 1 202 434 აშშ დოლარი) ასახავდა.

17.1.2. საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე 2019 წლის 21 იანვრის განჩინება კანონიერი იყო, რადგან მოვალის მიერ აღძრული წინამდებარე სარჩელი და კრედიტორის მიერ აღძრული სარჩელი ერთი და იგივე დავის საგანს არ შეეხებოდა, მიუხედავად მათი მჭიდრო ურთიერთკავშირისა.

17.1.3. არც მერვე საკრედიტო ხელშეკრულება და არც სადავო იჯარის ხელშეკრულება მოჩვენებით გარიგებას არ წარმოადგენ-

და, ვინაიდან სამართლებრივ შედეგებს წარმოშობდა – ქონების ნაწილი ამჟამადაც მოვალის მფლობელობაში იყო და კრედიტი საიჯარო ქირის დასაფინანსებლად გაიცა.

17.1.4. მოვალის დავალიანება 920 000 აშშ დოლარს შეადგენდა, თუმცა სამი უძრავი ნივთის ბანკის საკუთრებაში გადაცემით მხოლოდ 850 000 აშშ დოლარი დაიფარა, მიუხედავად იმისა, რომ პირველი უძრავი ნივთის ღირებულება 1 202 434 აშშ დოლარი იყო.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კრედიტორის საკუთრებად გადაფორმებული ქონების ღირებულებასა და მოვალის დავალიანებას შორის აშკარა დისპროპორცია არსებობდა, რაც იმაზე მიუთითებდა, რომ ხელშეკრულება საწარმომ უძრავი ქონების შენარჩუნების მიზნით გააფორმა. საწარმო მძიმე ეკონომიკურ მდგომარეობაში იმყოფებოდა და დავალიანების გადახდის საშუალება არ გააჩნდა. გარიგების მეორე მხარემ მოსარჩელის მძიმე მდგომარეობით ისარგებლა, გარიგების მხარეს არასამართლიანი პირობები შესთავაზა და სამივე უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღების პირობით დავალიანების ნაწილობრივ დაფარვას დათანხმდა, ე.ი. მოსარჩელის მძიმე მდგომარეობა გახდა გარიგების შედეგის მიზეზი, რაც ჩვეულებრივ შემთხვევაში არ დაიდებოდა.

უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღებისას კომერციულმა ბანკმა უნდა გაითვალისწინოს ყველა რისკი, კერძოდ, რისკი იმისა, რომ ქონება საბაზრო ღირებულებაზე დაბალ ფასად შეიძლება გასხვისდეს, რასაც მოცემულ შემთხვევაში 2018 წლის 2 ივლისს შპს „ლ-ს“ და კრედიტორს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებაც ამყარებდა, რომლითაც შპს „ლ-ს“ საკუთრებაში პირველი უძრავი ქონება გადაეცა და ნასყიდობის საფასურმა 610 000 აშშ დოლარი შეადგინა.

ამდენად, საქმეზე წარმოდგენილი მინიმალური შეფასების გათვალისწინებითაც კი, მოვალის დავალიანების დასაფარად, მათ შორის, კომერციული ბანკისთვის დამახასიათებელი რისკების დაზღვევით, პირველი და მესამე უძრავი ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემა საკმარისი იყო.

17.1.5. ზემომითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, მეორე უძრავი ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში კრედიტორსა და მოვალეს შორის დადებული შეთანხმება ბათილია, ბათილია 2015 წლის 24 დეკემბრის საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებაც იმ ნაწილში, რომლითაც დარჩენილი დავალიანების დაფარვის მიზნით სესხად 73 528 აშშ დოლარი გაიცა (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში – სსკ-ის 54-ე მუხლის თანახმად ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს

ან ზნეობის ნორმებს; ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია ერთი მხარის მიერ მეორეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებით, როცა მათი ურთიერთობა დაფუძნებულია განსაკუთრებულ ნდობაზე). ამასთან, რაკი მეორე უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში შეთანხმება ბათილი იყო და სამართლებრივ შედეგებს არ წარმოშობდა, სსკ-ის 61-ე მუხლიდან გამომდინარე ბათილი იყო იჯარის ხელშეკრულებაც და მეორე საკრედიტო ხელშეკრულებაც იმ ნაწილში, რომლითაც მეორე უძრავი ქონების საიჯარო ქირის გადასახდელად კრედიტი გაცა, რაც აღნიშნულ ფართზე 7 თვის საიჯარო ქირის (3 050 აშშ დოლარი) გათვალისწინებით 21 350 აშშ დოლარს შეადგენდა.

17.1.6. იმის გათვალისწინებით, რომ ბანკისათვის მეორე უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ კრედიტორსა და მოვალეს შორის დადებული ხელშეკრულება ბათილად ცნობას ექვემდებარებოდა, აღნიშნული უძრავი ნივთი მოსარჩელეს უნდა დაბრუნებოდა.

18. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო ნების გაასაჩივრა მოსარჩელემ და მოპასუხემ.

18.1. მოსარჩელის მოთხოვნაა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილებით, სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება. შემდეგი მოტივებიდან გამომდინარე:

– მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხემ კრედიტი იმ იმედით გასცა, რომ თუკი გადახდისუუნარო მოვალე კრედიტის გადახდას ვერ შეძლებდა, კრედიტორი თავის მოთხოვნას თავდებთა იპოთეკით დატვირთული ქონებით დაიკმაყოფილებდა. სადავო საკრედიტო ხელშეკრულება სასამართლოს სსკ-ის 8.3, 54-ე და 115-ე მუხლების კონტექსტში უნდა განეხილა, ვინაიდან კრედიტორის ქმედებები დასახელებული ნორმების რეგულირების სფეროში ექცევა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისგან განსხვავებულია.

– სააპელაციო სასამართლომ ნამდვილად ცნო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის ერთ-ერთ მხარეს მხოლოდ ქონების შენარჩუნების სურვილი ამოძრავებდა და, – არა საიჯარო ურთიერთობაში რეალურად მონაწილეობა. მოქმედი კანონმდებლობით იჯარის ხელშეკრულებას სრულიად სხვა მიზნები და სამართლებრივი შედეგები აქვს. აღნიშნული დასკვნით სასამართლომ ფაქტობრივად პირდაპირ აღიარა იჯარის ხელშეკრულების მოჩვენებითი ბუნება, რაც იჯარის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საკმარისი საფუძველია.

– იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისას არ იკვეთება მხარე-

თა საერთო ნება, რაც სახელშეკრულებო ურთიერთობებში მნიშვნელოვანი პირობაა. კრედიტორის მიზანი იყო, მოჩვენებით დადებული გარიგებით სარგებლის მიღება, ხოლო მოვალეს სურდა, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთების შენარჩუნება, რაც საიჯარო ურთიერთობების მიზნებს სცილდება.

18.2. მოპასუხე საკასაციო საჩივრით მოითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმებას და, ახალი გადანყვეტილებით, პირველი კასატორის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას, შემდეგ საფუძვლებზე მითითებით:

– 2015 წლის 24 დეკემბრის საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 115 045.23 აშშ დოლარის მოთხოვნით წინამდებარე საქმეზე სარჩელის აღძვრამდე მოვალის წინააღმდეგ კრედიტორმა სასამართლოში სარჩელი შეიტანა. ხსენებულ სარჩელზე წარდგენილ შესაგებელში მოვალე სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებს (მათ შორის, დავალიანების არსებობის მოთხოვნასა და ოდენობას) დაეთანხმა და მხოლოდ ის აღნიშნა, რომ კრედიტორთან მრავალწლიანი ურთიერთობის პერიოდში წარმოშობილი ყველა უთანხმოება ურთიერთმოლაპარაკებით სრულდებოდა, რის გამოც ამ უკანასკნელის მხრიდან სარჩელის აღძვრით გაკვირვებულია. ამდენად, განსახილველი სარჩელის მიზანი იმ შეთანხმებათა ბათილად ცნობა, უძრავი ნივთების დაბრუნება და თანხის დაკისრებაა, რომლის კანონიერება მოპასუხემ შესაგებლით უკვე დაადასტურა.

ზემომოთხილებული სარჩელით აღძრულ საქმეზე სასამართლომ საქმის წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილება მიიღო, რაც კანონსაწინააღმდეგოა. მიუხედავად საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ შუამდგომლობისა, სასამართლოს მტკიცებით, მოვალეს იმ ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის მოთხოვნის უფლება ჰქონდა, რომელთა კანონიერებაც სხვა სამართალწარმოების ფარგლებში უკვე აღიარა. ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებს აღნიშნული პროცესუალური საკითხები უნდა შეემომნებინათ და მოვალის სარჩელი განუხილველად უნდა დაეტოვებინათ, თუმცა ასეთ ქმედებას ადგილი არ ჰქონია.

– კრედიტორის საკუთრებად გაფორმებული ქონების ღირებულებასა და თავის დავალიანებას შორის დისპროპორციის გამო ხელშეკრულებათა ბათილობის შესახებ მოსარჩელის პრეტენზია უსაფუძვლოა. მხარეთა შორის ნასყიდობის გარიგებები გამოსყიდვის უფლებით დაიდო, რომლებზეც ვადა ერთჯერადად გაიზარდა სწორედ მოვალის საუკეთესო ინტერესის გათვალისწინებითა და ფინანსური გაჯანსაღების იმედით, რაც მოვალის ქონების დაუფლების თაობაზე ბანკის დაფარულ ინტერესს გამოირიცხავს. დამკვიდრებული სასამართლო პრაქტიკის გათვალისწინებითაც, სამოქალა-

ქო კოდექსის 54-ე-55-ე მუხლები სადავო გარიგებების ბათილად ცნობის დამოუკიდებელ საფუძველად ვერ ჩაითვლება.

– კრედიტორი უთითებს და არც სასამართლო უარყოფს, რომ შპს „ლ-ს“ პირველი უძრავი ქონება 610 000 აშშ დოლარად მიყიდა, ხოლო მოვალის ვალდებულება 920 000 აშშ დოლარს შეადგენდა. ამ გარემოებით დასტურდება, რომ დარჩენილი ერთი უძრავი ნივთის – მესამე უძრავი ქონების ღირებულება სრულად ვერ დაფარავს მოვალის ვალდებულებებს. შესაბამისად, უსაფუძვლო გამდიდრების ფაქტს ადგილი არ ჰქონია.

19. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 12 ოქტომბრის განჩინებებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში – სსსკ-ის) 391-ე მუხლის მიხედვით, მოსარჩელისა და მოპასუხის საკასაციო საჩივრები მიღებულ იქნა წარმოებაში დასაშვებობის შესამოწმებლად. 2022 წლის 6 ოქტომბრის განჩინებით, სსსკ-ის 391.5 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, საკასაციო პალატამ მითითებული საკასაციო საჩივრები დასაშვებად ცნო და დაადგინა საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მოპასუხის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

20. საკასაციო სასამართლოს განხილვის საგანი შემდეგია: რამდენად კანონიერია მოსარჩელის მოთხოვნები, საკრედიტო და იჯარის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის, უსაფუძვლო გამდიდრების ფარგლებში მიღებული სარგებლის მოპასუხისთვის დაკისრებისა და უძრავი ქონებების თავის საკუთრებაში აღრიცხვის თაობაზე.

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძველი ისაა, რომ კრედიტორის მიმართ მოსარჩელის დავალიანების, კერძოდ, 920 000 აშშ დოლარის დასაფარად, პირველი უძრავი ქონების მოპასუხის საკუთრებაში გადაცემა საკმარისია, რადგან ამ ქონების ღირებულება 1 202 434 აშშ დოლარს შეადგენდა. მიუხედავად ამისა, დასახელებულ უძრავ ნივთთან ერთად, კრედიტორმა საკუთრებაში მეორე და მესამე უძრავი ქონებაც მიიღო, რითაც ორ მილიონამდე ღირებულების უძრავი ნივთები დაისაკუთრა, ისე, რომ მოსარჩელის დავალიანებაც სრულყოფილად შესრულებულად არ მიიჩნია და ახალი ვალდებულებებიც წარმოუქმნა.

21. პალატის განსჯით, დასმულ საკითხზე სწორი დასკვნის ჩა-

მოსაყალიბებლად, საყურადღებოა, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილად ცნობილი შემდეგი გარემოებები:

1). 2010 წლის 8 ივლისს, კრედიტორსა და მოვალეს შორის პირველი საკრედიტო ხელშეკრულება დაიდო, რომლითაც მოსარჩელის სახელზე 10 000 000 აშშ დოლარი გაიცა.

2). 2010 წლის 8 ივლისს, ერთი მხრივ, კრედიტორს და მეორე მხრივ თ. კ-ს, ვ. ა-ს, პ. გ-ს და ლ. ჭ-ს შორის იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლითაც პირველი საკრედიტო ხელშეკრულება იქნა უზრუნველყოფილი და იპოთეკით დაიტვირთა პირველი უძრავი ქონება.

3). 2010 წლის 8 ივლისს, კრედიტორსა და მოვალეს შორის იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლითაც პირველი საკრედიტო ხელშეკრულება იქნა უზრუნველყოფილი და იპოთეკით დაიტვირთა მოვალის კუთვნილი სამი უძრავი ნივთი, კერძოდ: მეორე, მესამე და მეოთხე უძრავი ქონება.

4). 2015 წლის 24 დეკემბერს, კრედიტორსა და მოვალეს შორის შეთანხმება (ორი დანართითურთ) გაფორმდა, რომლითაც პირველი საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დატვირთული სამი უძრავი ნივთი, კერძოდ, პირველი, მეორე და მესამე უძრავი ქონება კრედიტორს პირდაპირ საკუთრებაში გადაეცა, რის სანაცვლოდაც მოვალის დავალიანებიდან, რომელიც ამ დროისათვის 920 000 აშშ დოლარს შეადგენდა, 850 000 აშშ დოლარი დაიფარა.

შეთანხმების დანართით გათვალისწინებულია შესყიდვის ოფიცია, კერძოდ, მოვალეს ბანკისათვის გადაცემული უძრავი ნივთების გამოსყიდვის შესაძლებლობა მიეცა.

შეთანხმების მიხედვით, შესყიდვის ოფიცია ძალაში შედის შესყიდვის ოფციის საგანზე ბანკის საკუთრების უფლების რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან და 18 თვის განმავლობაში მოქმედებს.

შესყიდვის ოფიცია ძალაშია მხოლოდ სამივე უძრავი ნივთის ერთდროულად გამოსყიდვის შემთხვევაში. ამასთან, ბანკი თანხმობას აცხადებს, რომ ოფციის მოქმედების პერიოდში (თუ კონტრაგენტის მხრიდან ოფციის პირობების დარღვევას ადგილი არ ექნება) დასაკუთრებულ ნივთებს კონტრაგენტის წერილობითი თანხმობის გარეშე არ გაასხვისებს.

უძრავი ნივთების გამოსყიდვის ფასი შემდეგი პრინციპით განისაზღვრა: კვადრატული მეტრის ღირებულება 1 487.62 აშშ დოლარი, რაც დღგ-ს და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა გადასახადებს მოიცავდა.

დანართის 2.5 პუნქტის თანახმად, მხარეებმა დათქვეს, რომ შეთანხმების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 7 დღის ვადაში

უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულებას 18 თვემდე ვადით გააფორმებდნენ. საიჯარო ქირა ყოველთვიურად 7 085 აშშ დოლარით (დღ-ის გარეშე) განისაზღვრა. იჯარის ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემთხვევაში, დარღვევების აღმოსაფხვრელად მოიჯარეს 30 კალენდარულის დღის ვადა მიეცემოდა, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ბანკს უფლება ჰქონდა, შესყიდვის ოფცია ცალმხრივად გაეუქმებინა.

სსსკ-ის 407.2 მუხლის (სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება)) დანაწესიდან გამომდინარე, ეს გარემოებები საკასაციო სასამართლოსათვის სავალდებულოა.

22. შექმნილი ფაქტობრივი მოცემულობიდან გამომდინარე იკეთება შემდეგი დასკვნა:

კრედიტორსა და მოვალეს შორის საბანკო კრედიტის სახელშეკრულებო ურთიერთობა არსებობდა, ხოლო აღნიშნული კრედიტის უზრუნველყოფას ორი იპოთეკის ხელშეკრულება ემსახურებოდა, რომლებითაც იპოთეკით დაიტვირთა მოვალის საკუთრებაში არსებული ოთხი უძრავი ქონება.

დასახელებული პირველი იპოთეკის ხელშეკრულების 4.1.1.5 პუნქტის მიხედვით, ხელშეკრულების დადების თარიღისათვის იპოთეკის საგნის (პირველი უძრავი ქონება) ღირებულება 420 000 აშშ დოლარს ან ბანკში დადგენილი კომერციული კურსით სხვა ვალუტაში მის ეკვივალენტს შეადგენდა.

მეორე იპოთეკის ხელშეკრულების 4.1.1 პუნქტისა და დანართი „ა-ს“ შესაბამისად, ხელშეკრულების დადების თარიღისათვის იპოთეკის საგნად მითითებული დანარჩენი სამი უძრავი ქონების ღირებულება ჯამურად 580 000 აშშ დოლარს შეადგენდა, კერძოდ:

მეორე უძრავი ქონება – 230 000 აშშ დოლარი ან ბანკში დადგენილი კომერციული კურსით სხვა ვალუტაში მისი ეკვივალენტი;

მესამე უძრავი ქონება – 100 000 აშშ დოლარი ან ბანკში დადგენილი კომერციული კურსით სხვა ვალუტაში მისი ეკვივალენტი;

მეოთხე უძრავი ქონება – 250 000 აშშ დოლარი ან ბანკში დადგენილი კომერციული კურსით სხვა ვალუტაში მისი ეკვივალენტი.

23. სსკ-ის 867-ე მუხლის თანახმად, საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით კრედიტის გამცემი აძლევს ან მოვალეა მისცეს მსესხებელს სასყიდლიანი კრედიტი სესხის ფორმით. ამავე კოდექსის 286.1 მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტო-

რებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა), ხოლო 301.1 მუხლის შესაბამისად, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

სსკ-ის 301.1 მუხლი იპოთეკარს იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლებას ანიჭებს, თუ სახეზეა შემდეგი წინაპირობები:

ა) იპოთეკარმა ნამდვილად გაასესხა თანხა, რომლის დაბრუნებაც უზრუნველყოფილია უძრავ ნივთზე კრედიტორის სასარგებლოდ დადგენილი იპოთეკით;

ბ) მოვალე ვადაში არ აბრუნებს სესხს, ანუ მოპასუხემ გააჭიანურა ვალდებულების შესრულება;

გ) უძრავ ნივთზე არსებული იპოთეკა იურიდიული ძალის მქონეა, რადგანაც აკმაყოფილებს მისი ნამდვილობის წინაპირობებს (სსკ-ის 289.1 მუხლი) (იხ. სუსგ, საქმე №ას-1906-2018, 25.06.2019).

ამრიგად, იპოთეკის დადგენისას მხარეები თავდაპირველადვე ითვალისწინებენ საგნის ღირებულებას. ამ შემთხვევაში, წინდანი იქმნება იმის ვარაუდი, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაციას სწორედ მოთხოვნის დაკმაყოფილების საშუალებაა. იგი ხელს უწყობს კრედიტორს, წინასწარ შეაფასოს, რამდენად უზრუნველყოფს იპოთეკის საგანი მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას მოვალის მხრიდან ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში. ამ პირობებში ნათელია, თუ სად გადის მოვალის პასუხისმგებლობის ზღვარი.

იპოთეკის ხელშეკრულების არსი, ისევე, როგორც, აღნიშნული სახელშეკრულებო ურთიერთობის საკანონმდებლო მოწესრიგება გვიყალიბებს შემდეგ დასკვნას:

სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით უზრუნველყოფილი იპოთეკის საგნის ღირებულების შედავების საკითხის შეფასებისას სასამართლოსათვის ამოსავალი სწორედ ამ ხელშეკრულებაში მითითებული ღირებულება უნდა გახდეს, რამდენადაც სახელშეკრულებო ურთიერთობის წარმოშობის დროისთვის იპოთეკის საგნის მესაკუთრემ (რომელიც, შესაძლოა, კრედიტორის პირადი მოვალეც იყოს) გამოხატა მზაობა სწორედ ამ ღირებულების მქონე ნივთით მოეხდინა გაცემული სესხის უზრუნველყოფა.

შესაძლოა, კრედიტორსა და მოვალეს შორის სასესხო ურთიერთობა, რომლის უზრუნველყოფასაც კონკრეტული იპოთეკის საგანი ემსახურება, ხანგრძლივი დროის მანძილზე გაგრძელდეს ან ამა თუ იმ სესხის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი დავალიანების და-

ფარვას დიდი დრო დასჭირდეს, ამ პერიოდის ფარგლებში იპოთეკის საგნის ღირებულება შესაძლოა შეიცვალოს.

ასეთ შემთხვევაში, შესაბამისი უძრავი ქონების ღირებულების იპოთეკის ხელშეკრულებისგან განსხვავებულად დადგენის მოტივით დასაბუთებული პრეტენზია სამართლებრივად ვარგისად ვერ მიიჩნევა, რამდენადაც იპოთეკის ხელშეკრულების დადების მომენტში კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფაზე მზადყოფნა იპოთეკის საგნის მესაკუთრემ სწორედ ხელშეკრულებაში მითითებული კონკრეტული ღირებულების გათვალისწინებით გამოთქვა და აღნიშნული გარიგების კანონიერებაზე ნივთის საფასურის შემდგომი ცვლილებები გავლენას ვერ მოახდენს.

24. განსახილველი საკითხის შეფასებისას, კიდევ ერთი გარემოებაა საგულისხმო, სახელდობრ:

თავდაპირველი საკრედიტო ხელშეკრულების დადებიდან (2010 წლის 8 ივლისი) რამდენიმე წლის შემდეგ, კერძოდ, 2015 წლის 24 დეკემბრის გარიგებით, კრედიტორი და მოვალე იპოთეკით დატვირთული სამი უძრავი ნივთის (პირველი, მეორე და მესამე უძრავი ქონების) კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლაზე შეთანხმდნენ.

აღნიშნული გარიგების №ა დანართით მხარეებმა შესყიდვის ოფცია გაითვალისწინეს, რომლითაც მოვალეს კრედიტორისათვის გადაცემული უძრავი ნივთების გამოსყიდვის შესაძლებლობა მიეცა. ამასთან, მასში იპოთეკით დატვირთული თითოეული საგნის კვადრატული მეტრის საშუალო ღირებულებაზეც მიეთითა, რაც სამივე შემთხვევაში 1 487.62 აშშ დოლარს შეადგენდა.

ზემოთ მოყვანილი გარემოებებიდან გამომდინარე, აშკარაა, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების შედგენიდან (2010 წლის 8 ივლისი) იპოთეკის საგნების მოვალის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გარიგების დადებამდე (2015 წლის 24 დეკემბერი) არსებულ დროის მონაკვეთში იპოთეკით დატვირთული სამი უძრავი ქონების, მათ შორის, პირველი უძრავი ქონების ღირებულებებთან მიმართებით რადიკალური განსხვავება არ იკვეთება და განსახილველი სარჩელის ერთ ერთი არგუმენტი დაუსაბუთებელია.

25. როგორც აღინიშნა, მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალეობით დადგენილია, რომ 2015 წლის 24 დეკემბერს, კრედიტორსა და მოვალეს შორის შეთანხმება (ორი დანართითურთ) გაფორმდა, რომლითაც პირველი საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დატვირთული სამი უძრავი ნივთი, კერძოდ, პირველი, მეორე და მესამე უძრავი ქონება კრედიტორს პირდაპირ საკუთრებაში გადაეცა, რის სანაცვლოდაც მოვალის დავალიანებიდან, რომელიც ამ დროისათვის 920 000 აშშ დოლარს შეადგენდა,

850 000 აშშ დოლარი დაიფარა.

სსკ-ის მე-300 მუხლით სწორედ ის შემთხვევაა დარეგულირებული, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემაა შესაძლებელი. მითითებული ნორმის მიხედვით: თუ მოვალე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუ კრედიტორი და მოვალე ამის თაობაზე ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ საჯარო რეესტრს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, თუ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი არ გადავა კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში ამ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ნოტარიუსი გასცემს სააღსრულებო ფურცელს, თუ ამის თაობაზე არსებობს მხარეთა შეთანხმება და ნოტარიუსმა სანოტარო აქტში წერილობით განმარტა სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგები. ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე იძულებითი აღსრულება განხორციელდება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

26. ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი საფუძველი ხელშეკრულებაა. საქართველოს კანონმდებლობით უზრუნველყოფილი და დაცულია ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპი, კერძოდ, სსკ-ის 319.1 მუხლის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება კანონს. აღნიშნული მეტყველებს მასზედ, რომ სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ხელშეკრულების კლასიფიკაცია ამომწურავი არ არის და ხელშეკრულების მხარეებს, როგორც წესი უფლება აქვთ, დამოუკიდებლად აირჩიონ ხელშეკრულების ტიპიც და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულების შინაარსი (იხ: სერგი ჯორბენაძე, ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში, თბილისი, 2017, გვ. 103).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, რაკი იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლის თაობაზე კრედიტორი და მოვალე ხელშეკრულების ფარგლებში შეთანხმდნენ, შესაბამისად, ამ უკანასკნელის საკუთრებად აღრიცხული ქონების ღირებულებასა და მოსარჩელის დავალიანებას შორის დისპროპორციის (ფასის მნიშვნელოვანი განსხვავება) საფუძ-

ვლით სასარჩელო მოთხოვნის დასაბუთება არარელევანტურია.

26. საკასაციო პალატის განსჯით, სადავო გარიგებების ბათილად ცნობის საფუძვლის არსებობა განსახილველ შემთხვევაში არ დასტურდება, კერძოდ, სახეზე არ არის სსკ-ის 54-ე (ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს), 55-ე (ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია ერთი მხარის მიერ მეორეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებით, როცა მათი ურთიერთობა დაფუძნებულია განსაკუთრებულ ნდობაზე), 56.1 (ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება) მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი შემადგენლობა.

26.1. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არაერთ საქმეზე განმარტა, რომ: სსკ-ის 54-ე მუხლის საკანონმდებლო დანაწესის მიზანი ისეთი გარიგებების თავიდან აცილებაა, რომლებიც ფორმალურად კანონსაწინააღმდეგო არაა, თუმცა, თავისი არსით, საზოგადოებრივ მართლწესრიგს არღვევს და სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტთა თანაცხოვრებას აუარესებს, რაც შედეგობრივად, სამოქალაქო ბრუნვას აფერხებს (იხ. სუსგ: №ას-212-201-2017, 15.05.2017; №ას-15-15-2016, 1.03.2016).

სსკ-ის 54-ე მუხლი გამოყოფს „სამი სახის ფასეულობას“, რომელთა დარღვევა იწვევს გარიგების ბათილობას: კანონით დადგენილი წესი და აკრძალვა; საჯარო წესრიგი; ზნეობის ნორმები... ამ მუხლის მიზანია, ზოგადად მართლწესრიგსა და სამოქალაქო სამართალს შორის კავშირის უზრუნველყოფა და იმის დაფიქსირება, რომ გარიგების ნამდვილობა არ არის მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსის ნორმებზე დამოკიდებული... დამკვიდრებული შეხედულების თანახმად, გარიგება ეწინააღმდეგება ზნეობის ნორმებს, როდესაც იგი არსებითად არღვევს ერთ-ერთი მხარის ინტერესებს და არათანაბარ პირობებში აყენებს მას... ზნეობის შესაბამისი გარიგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს სოციალური სამართლიანობის პრინციპს, ხელშეკრულების მხარეს არ უნდა აყენებდეს შეუსაბამოდ რთულ მდგომარეობაში. ამ საკითხის კვლევისას, შემომგების საგანია არა გარიგების მონაწილეთა ქცევა ზნეობასთან მიმართებაში, არამედ გარიგების შინაარსის მიმართება ზნეობასთან (იხ. სუსგ: №ას-10-2020, 24.06.2020).

რაც შეეხება სსკ-ის 55-ე მუხლის შინაარსს, იგი ადგენს მკაფიო კრიტერიუმს – განსაკუთრებულ ნდობაზე დაფუძნებულ ურთიერთობებში ერთი მხარის მიერ მეორეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებას. „ამ დროს მნიშვნელოვანია არა გარიგების შინაარსი, არა-

მედ გარიგების დადების სახე. გარიგების დადების საფუძველი არის არა ინდივიდის ნამდვილი ნება, არამედ ხელშეკრულების მხარის მიერ „გარემოებათა ბოროტად გამოყენება“ (იხ. კერესელიძე, უზო-გადესი სისტემური ცნებები, 2009, გარემოებათა ბოროტად გამოყენება, გვ. 354). სსკ-ის 8.3 მუხლით კი /სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი/ განმტკიცებულია კეთილსინდისიერების პრინციპი. შესაბამისად, ამ ნორმის საფუძველზე ფასდება ურთიერთობის მონაწილეთა ქცევა. „უფლებათა ბოროტად გამოყენებისაგან სხვათა თავისუფლებას იცავს სამოქალაქო კანონის იმპერატიული ნორმები“ (სსკ-ის 10.3 მუხლი). შესაბამისად, მხარეთა უფლება, თავისუფლად დადონ ხელშეკრულება და ასევე თავისუფლად განსაზღვრონ მისი შინაარსი, აბსოლუტური არ არის. სახელშეკრულებო დებულებების განსაზღვრის დროს ისინი ვალდებული არიან გაითვალისწინონ ზემოაღნიშნული (შდრ. იხ. სუსგ: №ას-755-811-2011, №ას-813-764-2015, 28.10.2015; №ას-1167-1087-2017, 23.01.2018).

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო გარიგებების ბათილად ცნობის საფუძვლის არსებობის შესახებ სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა შემდეგი ძირითადი მოსაზრებებითაა დასაბუთებული, კერძოდ:

1) კრედიტორის საკუთრებად გადაფორმებული ქონების ღირებულებასა და მოვალის დავალიანებას შორის აშკარა დისპროპორციაა;

2) სადავო ხელშეკრულებები მოვალემ უძრავი ქონების შენარჩუნების მიზნით გააფორმა, იგი მძიმე ეკონომიკურ მდგომარეობაში იმყოფებოდა და დავალიანების გადახდის საშუალება არ ჰქონდა/გარიგების მეორე მხარემ მოსარჩელის მძიმე მდგომარეობით ისარგებლა და მას აშკარად არასამართლიანი პირობები შესთავაზა – დავალიანების ნაწილობრივ დაფარვას მხოლოდ სამი უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღების პირობით დათანხმდა, ე.ი. მოსარჩელის მძიმე მდგომარეობა გახდა გარიგების დადების მიზეზი, რაც ჩვეულებრივ შემთხვევაში არ დაიდებოდა.

დისპროპორციულობის საკითხის შეფასებისას შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებაა აუცილებელი:

1) კრედიტორსა და მოვალეს შორის საბანკო კრედიტის სახელშეკრულებო ურთიერთობა არსებობდა, ხოლო აღნიშნული კრედიტის უზრუნველყოფას ორი იპოთეკის ხელშეკრულება ემსახურებოდა, რომლებითაც იპოთეკით დაიტვირთა მოვალის საკუთრებაში არსებული ოთხი უძრავი ქონება.

როგორც ზემოთ განიმარტა, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრუ-

ლებით უზრუნველყოფილი იპოთეკის საგნის ღირებულების სადავოობის საკითხის შეფასებისას სასამართლოსთვის ამოსავალი სწორედ ამ ხელშეკრულებაში მითითებული ღირებულება უნდა იქცეს, რამდენადაც სახელშეკრულებო ურთიერთობის წარმოშობის დროისთვის იპოთეკის საგნის მესაკუთრემ (რომელიც, შესაძლოა, კრედიტორის პირადი მოვალეც იყოს) სწორედ კონკრეტული ღირებულების მქონე ნივთით გამოხატა სესხის უზრუნველყოფის თანხმობა (ვრცლად იხ. ნინამდებარე განჩინების 23-ე პუნქტში წარმოდგენილი დასაბუთება).

2) თავდაპირველი საკრედიტო ხელშეკრულების დადებიდან (2010 წლის 8 ივლისი) რამდენიმე წლის შემდეგ, კერძოდ, 2015 წლის 24 დეკემბრის გარიგებით, კრედიტორი და მოვალე იპოთეკით დატვირთული სამი უძრავი ნივთის (პირველი, მეორე და მესამე უძრავი ქონების) კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადაცემაზე შეთანხმდნენ, ხოლო აღნიშნული გარიგების №ა დანართით მხარეებმა შესყიდვის ოფცია გაითვალისწინეს, რომლითაც მოვალეს კრედიტორისათვის გადაცემული უძრავი ნივთების გამოსყიდვის შესაძლებლობა მიეცა. მასში იპოთეკით დატვირთული თითოეული საგნის კვადრატული მეტრის საშუალო ღირებულებაზეც მითითა, რაც სამივე შემთხვევაში 1 487.62 აშშ დოლარს შეადგენდა. ამკარაა, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების დადებიდან (2010 წლის 8 ივლისი) იპოთეკის საგნების მოვალის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გარიგების დადებამდე (2015 წლის 24 დეკემბერი) დროის მონაკვეთში იპოთეკით დატვირთული სამი უძრავი ქონების, მათ შორის, პირველი უძრავი ქონების ღირებულებაში იმგვარი რადიკალური სხვაობა არ იკვეთება, რომლის საფუძველზეც სარჩელის პრეტენზია დასაბუთებულად ჩაითვლება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ კრედიტორის საკუთრებად გადაფორმებული ქონების ღირებულებასა და მოვალის დავალიანებას შორის განსხვავებული საფასურის მითითების მოტივით სადავო ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

სადავო გარიგებებს სსკ-ის 54-ე-55-ე მუხლებით გათვალისწინებული რეგულირების ფარგლებში ვერც ის გარემოება მოაქცევს, რომ მოვალე მძიმე ფინანსურ მდგომარეობაში იმყოფებოდა, ვალდებულების შესრულებას ვერ ახერხებდა და იპოთეკის საგნების აუქციონზე რეალიზაციის თავიდან აცილების სურვილი ამოძრავებდა. ამ შემთხვევაში, საქმის მასალებით გამოკვეთილია საყუარადღებო ასპექტი, კერძოდ:

1) იმის გამო, რომ მოვალე ფინანსურად მძიმე მდგომარეობაში

იმყოფებოდა და იპოთეკის საგნების აუქციონზე რეალიზაციის თავიდან აცილება სურდა, მხარეებმა იჯარის ხელშეკრულების დადების შესახებ ურთიერთთანხმობას მიაღწიეს, რომელიც ორივე მხარის მიზანს ემსახურებოდა.

2) თავდაპირველი საკრედიტო ხელშეკრულება მხარეებმა 2010 წელს გააფორმეს, რის შემდეგაც კრედიტის დაბრუნების ვადის გაგრძელებასა და რესტრუქტურიზაციაზე არაერთხელ შეთანხმდნენ, თუმცა, მიუხედავად ამისა, მოვალემ ვალდებულება ჯეროვნად ვერ შეასრულა.

მოვალეს 2010 წლიდან სასესხო დავალიანების ანაზღაურების შესაძლებლობა რამდენჯერმე მიეცა, უფრო მეტიც, სწორედ მოსარჩელის მძიმე ფინანსური მდგომარეობა და იპოთეკის საგნების აუქციონზე რეალიზაციის თავიდან აცილება შეიქმნა მხარეებს შორის იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების ერთ-ერთი მთავარი საფუძველი, რათა სათანადო ანაზღაურების სანაცვლოდ მოვალეს კუთვნილი ქონების კვლავ თავის საკუთრებაში მიღების შესაძლებლობა გასჩენოდა. ცხადია, რომ მეორე კასატორმა მოსარჩელის არასახარბიელო ფინანსური მდგომარეობა არაერთხელ გაითვალისწინა და ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარეც, შეუძლებელია დავასკვნათ, რომ კრედიტორის მხრიდან ადგილი ჰქონდა გარიგების კონტრაპენტ მხარეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებას.

26.2. სსკ-ის 56.1 მუხლის ქრილში სადავო გარიგებების სააპელაციო სასამართლოსეული შეფასება გასაზიარებელია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მყარად დადგენილი პრაქტიკის მიხედვით, მოჩვენებითი გარიგების დადება უკავშირდება მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობას (მაგალითად, მოჩვენებითი გარიგების დადების ერთ-ერთ მოტივს შეიძლება, წარმოადგენდეს მესამე პირის მოტყუება, პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდება და ა.შ). მითითებული გარემოებების დადასტურება ეკისრება პირს, რომელიც ითხოვს ამ საფუძველით გარიგების ბათილობას, რადგან, თუნდაც მოსარჩელე უთითებდეს გარიგების ერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე მხარე კეთილსინდისიერად მოქმედებდა, რისი გაქარწყლებაც, მოსარჩელეს ევალება (შდრ. იხ. სუსგ.: №ას-1029-2019, 30.10.2019; №ას-1348-2019, 22.01.2020; №ას-3-2020, 16.06.2020).

სსკ-ის 56.1 მუხლში ის შემთხვევა იგულისხმება, როდესაც, როგორც ნების გამომვლენი, ასევე, მისი მიმღები, იმ განზრახვის გარეშე მოქმედებენ, რომ ამ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. აღნიშნული იმაზე მიუთითებს, რომ მოჩვენებითი გარიგებას ახასიათებს მხარეთა „ურთიერთშეთანხმება“, „გარიგება“ მოჩვენებით ნების გამოვლენის შესახებ. ამ შემთხვევაში, ორი-

ვეს გაცნობიერებული აქვს, რომ მათ მიერ ასეთი ნების გამოვლენას იურიდიული შედეგი არ მოჰყვება (იხ. სუსგ №ას-1029-2019, 30.10.2019). სსკ-ის 56.1 მუხლით გათვალისწინებული შედეგის მიმართ გადამწყვეტია მხოლოდ და მხოლოდ მხარეთა ნამდვილი ნება, ანუ მათ არ უნდა სურდეთ იმ სამართლებრივი შედეგის მიღწევა, რასაც გარიგება ითვალისწინებს (იხ. სუსგ №ას-296-283-2015, 4.06.2015).

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო ხელშეკრულებების გაფორმებისას ორივე მხარე იმ განზრახვით მოქმედებდა, რომ ამ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყოლოდა, რადგან საკუთარი მიზნის მიღწევას თითოეული მათგანი სწორედ ამ შედეგის დადგომას უკავშირებდა, კერძოდ, კრედიტორს, თავის საკუთრებაში არსებული ფართის იჯარით გაცემის სურვილი ამოძრავებდა, ხოლო, მოვალე – უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შენარჩუნებას ცდილობდა. ეს გარემოება დასახელებული ხელშეკრულებების მოჩვენებით გარიგებად მიჩნევის შესახებ მოსაზრებას საფუძველს აცლის.

ზემოაღნიშნული მსჯელობის გასაქარწყლებლად ვერ გამოდგება არგუმენტი იმის თაობაზე, რომ იჯარით აღებული ფართებში მოვალე სამენარმოე საქმიანობას აღარ ეწეოდა, რადგან ამა თუ იმ გარიგების მოჩვენებითობის შეფასებისას არსებითად მნიშვნელოვანი იმის გარკვევაა, მოქმედებდნენ თუ არა მხარეები იმ განზრახვის გარეშე, რომ ამ გარიგებას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყოლოდა. აქვე სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება იმაზეც სწორად გაამახვილა, რომ სადავო საკრედიტო ხელშეკრულების გაფორმებისას მოვალეს კრედიტორის მიმართ სასესხო დავალიანებაც ჰქონდა და საიჯარო ქირის თანხის გადახდის ვალდებულებაც მართებდა. ხსენებული საკრედიტო ხელშეკრულების მიზნობრიობადაც სწორედ ის დასახელდა, რომ შედეგად კრედიტის რეფინანსირება და იჯარის (დღგ-ს ჩათვლით) თანხის დაფარვა უნდა შესრულებულიყო.

ამრიგად, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, ზემოთ მოყვანილი გარემოებები საკმარის საფუძველს ქმნის დასკვნისათვის, რომ სადავო ხელშეკრულებები მოჩვენებით გარიგებებს არ მიეკუთვნებიან.

27. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ რაკი სადავო ხელშეკრულებების კანონსაწინააღმდეგობა მოსარჩელემ სასამართლოს ვერ დაუმტკიცა, შესაბამისად, სარჩელი წარმატებულად ვერ ჩაითვლება და მის დაკმაყოფილებაზე მოვალეს უარი უნდა ეთქვას.

28. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლე-

ბათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად. შესაბამისად საკასაციო პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს გაანალიზოს და განიხილოს მხოლოდ კასატორთა ძირითადი არგუმენტები (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).

29. სსსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ, განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობს საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო უფლება-მოწილია, თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება საქმეზე.

სსსკ-ის 53.1 მუხლის პირველი და მეორე წინადადების შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

მოცემულ შემთხვევაში, რაკი წინამდებარე გადაწყვეტილებით მოპასუხის მიმართ მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, ამიტომ მოპასუხის სასარგებლოდ მოსარჩელეს უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, ჯამურად 15 000 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სა-
მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე, 372-ე, 53-ე, 199¹-ე, 264.3,
404-ე, 408.3, 409-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. სს „ს. ბ-ის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. შპს „ჩ-ის“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
3. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 4 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილება იქნეს მიღებული;
4. შპს „ჩ-ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
5. მოსარჩელე შპს „ჩ-ს“ მოპასუხე სს „ს. ბ-ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, ჯამურად 15 000 ლარის ანაზღაურება.
6. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 9 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო მოპასუხე სს „ს. ბ-ის“ კუთვნილ უძრავ ნივთებს, რომელთა მისამართი და მახასიათებლებია:
– ქ. თბილისი, ..., სარდაფი, 84.71 კვ.მ, ს/კ ... ქ. თბილისი, ..., არასაცხოვრებელი ფართი, 58.42 კვ.მ, ს/კ ...
7. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

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