

ს ა ნ ი ჰ თ ო ს ა მ ა რ თ ლ ი

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/default.aspx?sec_id=133&lang=1

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
სამოქალაქო საქმეებზე
2017, №9

Decisions of the Supreme Court of Georgia
on Civil Cases
(in Georgian)
2017, №9

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien
in Zivilsachen
(in der georgischen Sprache)
2017, №9

Решения Верховного Суда Грузии
по гражданским делам
(на грузинском языке)
2017, №9

გადაწყვეტილებების შერჩევასა
და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი **ზაზა ჯაფარიძე**

ტექნიკური რედაქტორი **მარიკა მაღალაშვილი**

რედაქციის მისამართი: 0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების
ქ. №32, ტელ: 298 21 03; www.supremecourt.ge

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

1. მფლოპელოპა

კათილსინდისიერი მფლოპელის მიერ უპანონო ხელშეპლის აღკვეთის მოთხოვნა

გადანყვეტილბა საქართველოს სახელით

№ას-211-196-2014

25 იანვარი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ზ. ძლიერიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ბ. ალავიძე,
ნ. ბაქაქური

დავის საგანი: უძრავი ნივთით სარგებლობაში ხელშეშლის
აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. ჯ. მ-ემ და მ. ც-ემ (შემდგომში – მოსარჩელები, აპელანტები, კასატორები) სარჩელი აღძრეს სასამართლოში რ. ქ-ის (შემდგომში – მოპასუხე, მონინააღმდეგე მხარე) მიმართ და მოითხოვეს 719 კვ.მ მიწის ნაკვეთით და მასზე განლაგებული ნაგებობით სარგებლობაში მოპასუხის მხრიდან უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა, ასევე, მოპასუხის კუთვნილი ნივთების გატანა.

სარჩელის საფუძვლები:

2. მოსარჩელე ჯ. მ-ის განმარტებით, 1963 წლიდან იგი მუშაობდა „ს. რ-აში“. იმჟამად დაწესებულების დირექტორის ნებართვით მხარეს სარგებლობაში გადაეცა რ-ის კუთვნილი ქ. თბილისში, ...-ე კმ-თან მდებარე საბაღე მიწის ნაკვეთი. რ-ის ხელმძღვანელობასთან შეთანხმებით უძრავ ნივთს მასთან ერთად უვლიდა მ. ც-ე. 1996 წლიდან მოსარჩელები ფლობდნენ ნაკვეთს და ჰქონდათ მეურნეობა.

3. 2008 წელს მოპასუხის თხოვნით მოხდა სადავო ფართში მისი კუთვნილი სამუშაო იარაღის შენახვა იმ საბაბით, რომ მოპასუხე აპირებდა მიმდებარე სახლის სახურავის შეკეთებას. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ მოპასუხე ფაქტობრივად უნებართვოდ დაეპატრონა მოსარჩელეთა სარგებლობაში არსებულ ნაკვეთს და იქ განლაგებულ მათ ნივთებს, რის შემდეგ ძალის-

მიერი მეთოდების გამოყენებით ცდილობს მოსარჩელეთა მხრიდან სადავო მიწით სარგებლობაში ხელშეშლას.

4. მოსარჩელებმა აღნიშნეს, რომ მოპასუხე სადავო ნაკვეთს ფლობს ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. იგი არც „ს. რ-ის“ თანამშრომელი ან უფლებამოსილი პირი არ ყოფილა.

მოპასუხის პოზიცია:

5. მოპასუხე რ. ქ-ემ სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ჯ. მ-ისა და მ. ც-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

7. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება მოსარჩელებმა გაასაჩივრეს სააპელაციო წესით, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

8. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 17 იანვრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

9. სააპელაციო პალატამ საქმეზე დადგინოდად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

10. 1983 წლიდან სადავო მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა წარმოადგენდა ჯ. მ-ის მფლობელობის საგანს. 1996 წლიდან ჯ. მ-ესთან შეთანხმების საფუძველზე სადავო უძრავი ქონების პირდაპირ მფლობელობას აგრძელებდა მ. ც-ე. 2008 წლიდან დღემდე მას ფლობს რ. ქ-ე.

11. სადავო 719 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობასთან ერთად წარმოადგენს შპს „ს. რ-ის“ საკუთრებაში არსებული 10907 კვ.მ დაზუსტებული ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის ნაწილს.

12. მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ საქმეში წარმოდგენილ ამონაწერში მითითებული მისამართი ქ. თბილისი, ... - ..., ა-ი და სარჩელში მითითებული მისამართი ქ. თბილისი, ა-ის დასახლება ...-ე კილომეტრის მიმდებარედ ასახავენ ერთსა და იმავე სადავო, 719 კვ.მ ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის მდებარეობას.

13. ასევე, უდავოა, რომ სადავო 719 კვ.მ ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობასთან ერთად, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, თბილისში, ... – ..., ა-ი მისამართზე მდებარე შპს „ს. რ-ის“ საკუთრებაში არსებული 10907 კვ.მ დაზუსტებული ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის ნაწილია (საკადასტრო კოდი №...).

14. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩევეები სადავო უძრავი ნივთის მფლობელობას ახორციელებდნენ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ამასთან, მოსარჩევეებს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდათ მათი მფლობელობის ხარვეზიანობის შესახებ.

15. სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სამართლოს მსჯელობა მასზე, რომ ჯერ კიდევ ჯ. მ-ის მხრიდან სადავო უძრავ ქონებაზე პირდაპირი დაწყების დროს – 1983 წელს და შემდეგ მ. ც-ის მხრიდან იგივე სახის მფლობელობის დაწყების დროს – 1996 წელს მოქმედი სამოქალაქო სამართლის კოდექსის თანახმად, ქონებით სარგებლობის უფლების განმაპირობებელი ხელშეკრულებები საჭიროებდა წერილობითი ფორმის დაცვას. აღნიშნული კოდექსის 290-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლებში საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობა ხორციელდება საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელიც იდება გამქირავებელს – საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციასა და გამქირავებელს – მოქალაქეს შორის, რომლის სახელზეც გაცემულია ორდერი. ამავე კოდექსის 335-ე მუხლი განსაზღვრავს ქონებით უსასყიდლო სარგებლობის ხელშეკრულების ცნებას. ამ მუხლის მე-2 აბზაცის თანახმად, ქონებით უსასყიდლოდ სარგებლობის ხელშეკრულებაზე ვრცელდება 270-ე მუხლის მეორე ნაწილი. თავის მხრივ ეს ნორმა ითვალისწინებდა ერთ ნელზე მეტი ვადით დადებული ქირავნობის ხელშეკრულებისათვის წერილობითი ფორმის დაცვას. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არ მოიპოვება რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც სარწმუნოს გახდიდა მოსარჩევეთა მტკიცებას, რომ ჯერ კიდევ 1983 წელს ჯ. მ-ეს და სახელმწიფო საწარმო „ს. რ-ას“ შორის დაიდო რაიმე სახის ხელშეკრულება. ამასთან, რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მოსარჩევეთა მიერ მითითებულ გარემოებას მასზე, რომ ნივთის მფლობელობის დაწყებისას მათ გააჩნდათ რ-ის მაშინდელი ხელმძღვანელის თანხმობა, საქმეში წარმოდგენილი არ არის. პალატის აზრით, თბილისის საქალაქო სასამართლომ მართებულად არ გაიზიარა მოსარჩევის მტკიც-

ცემა, რომ მოსარჩელებს მესაკუთრის მხრიდან მიეცათ სადავო ნივთით სარგებლობის უფლებამოსილება. ამასთან იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მფლობელობის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ნივთი, მისი რაიმე ფორმით სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე მტკიცებულების არარსებობის პირობებში უძრავი ნივთის არამართლზომიერ მფლობელებს უნდა სცოდნოდათ მათი მფლობელობის ხარვეზის თაობაზე.

16. სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში – სსკ) 160-ე, 159-ე მუხლებით და აღნიშნა, რომ დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ნივთის მფლობელობას ახორციელებდნენ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე – არამართლზომიერად. ამასთან, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მფლობელობის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ნივთი, მისი რაიმე ფორმით სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე მტკიცებულების არარსებობის პირობებში, უძრავი ნივთის არამართლზომიერ მფლობელებს უნდა სცოდნოდათ მათი მფლობელობის ხარვეზიანობის თაობაზე, რაც არამართლზომიერ მფლობელობასთან ერთად მიუთითებს მოსარჩელეთა არაკეთილსინდისიერ მფლობელობაზე, შესაბამისად, დგინდება რომ მოსარჩელებს არ გააჩნიათ სადავო უძრავი ნივთის არ. ქ-ის მფლობელობიდან გამოთხოვაზე მოთხოვნის უფლება და არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა და საფუძვლები:

17. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს მოსარჩელებმა, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძვლებით:

18. კასატორების განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხეს სააპელაციო შესაგებელი არ წარმოუდგენია, აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლომ საქმე არსებითად განიხილა, ისე რომ არ დაასაბუთა დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის მიზანშეუწონლობა.

19. სააპელაციო სასამართლომ სხდომაზე მოპასუხისგან მოისმინა ახსნა-განმარტება ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სასამართლოს მოპასუხისთვის არ განუმარტავს, რომ მას, შესაგებლის წარუდგენლობის გამო, აღნიშნულის უფლება არ გააჩნდა, პირიქით, ფაქტობრივი გარემოებების თაობაზე დამაზუსტებელი შეკითხვები დაუსვა მას.

20. ამასთან, გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს მითითებას, თუ რატომ მიიჩნია სასამართლომ, რომ აპელანტის მიერ

მითითებული გარემოებები იურიდიულად არ ამართლებდა სასარჩელო მოთხოვნას და დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის წინაპირობა არ არსებობდა.

21. კასატორთა მოსაზრებით, ცალსახაა, განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხის მიერ შესაგებლის წარუდგენლობას სასამართლოს მხრიდან არანაირი რეაგირება არ მოჰყოლია, აღნიშნული კი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებულ მოთხოვნათა დარღვევას წარმოადგენს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომში – სსსკ) 201-ე, 387-ე და 232¹ მუხლების დარღვევით, სააპელაციო სასამართლომ სხდომაზე მოისმინა მოპასუხის ახსნა-განმარტება ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით და არ განუმარტა მხარეს, რომ მას, შესაგებლის წარუდგენლობის გამო, აღნიშნული უფლება არ გააჩნდა. მეტიც, სასამართლომ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით დამაზუსტებელი შეკითხვებიც დაუსვა.

22. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი.

23. სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას საფუძვლად დაედო სასამართლოს დასკვნა მასზე, რომ საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, აპელანტების, როგორც სადავო უძრავი ქონების მფლობელობის, კეთილსინდისიერება არ დადასტურდა.

24. საქმის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობისაა კეთილსინდისიერ და მართლზომიერ მფლობელს შორის არსებული, კანონისმიერი განსხვავების გამოკვეთა.

25. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტება სსკ-ის 159-ე მუხლთან დაკავშირებით და აღნიშნა, რომ „რაიმე მტკიცებულება რაც დაადასტურებდა მოსარჩელეთა მიერ მითითებულ გარემოებას მასზე, რომ ნივთის მფლობელობის დანყებისას მათ გააჩნდათ რ-ის მაშინდელი ხელმძღვანელის თანხმობა, საქმეში წარმოდგენილი არ არის“.

26. ფლობის საფუძვლისადმი მოსარჩელის სუბიექტურ და მოკიდებულებას, აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა, რომ გონივრული წინდახედულობის მოთხოვნიდან გამომდინარე, აპელანტს უნდა სცოდნოდა მისი უფლების ხარვეზის თაობაზე, წინდახედულობა შეფასებითი კატეგორიაა, და კონკრეტულ ვითარებაში საქმის გარემოებების, მათ შორის, პირის სუბიექტური აღქმის უნარის გათვალისწინებით უნდა იქნას დადგენილი.

27. არც პირველი ინსტანციის და არც სააპელაციო სასამართლოს გაუთვალისწინებია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულება (რ-ის იმჟამინდელი დირექტორის მეუღლის, ამავე დროს, რ-ის თანამშრომლის ჩვენება), რომელიც არაპირდაპირ, თუმცა მაინც მიუთითებდა ფლობის საფუძვლებისადმი აპელანტის კეთილსინდისიერ დამოკიდებულებაზე, აგრეთვე, ის ფაქტი, 1980-იან წლებში რ-ის მიერ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების თანამშრომლებზე სარგებლობის უფლებით გაცემა ჩვეულებრივ მოვლენას წარმოადგენდა. აპელანტი ჯ. მ-ე სადავოდ გამხდარ ქონებაში თვითნებურად/ძალისმიერი მეთოდებით არ შეჭრილა, აღნიშნულზე მას ჰქონდა რ-ის მაშინდელი ხელმძღვანელის თანხმობა. გასათვალისწინებელია, რომ მითითებული პირი შრომით ურთიერთობებში რ-ის სახელით გამოდიოდა მუშა-მოსამსახურებთან, შესაბამისად, მისი თანხმობისადმი ჯ. მ-ის ნდობა ლოგიკურია და მფლობელობის კეთილსინდისიერების შეფასებისას სასამართლოს მხედველობაში უნდა მიეღოს. სასამართლომ ყურადღების მიღმა დატოვა ის გარემოებაც, რომ წლების განმავლობაში რ-ას, როგორც მესაკუთრის მხრიდან, ჯ. მ-ის მიმართ ქონებით სარგებლობის შეწყვეტის თაობაზე მოთხოვნა არ გამოუთქვამს.

28. ჯ. მ-ეს რ-ის მიერ გაცემული მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი რომ წარედგინა, სახეზე იქნებოდა მართლზომიერი მფლობელობა, შესაბამისად, კეთილსინდისიერების შემონახვა არც გახდებოდა საჭირო. ნორმის განმარტებისას მნიშვნელოვანია კანონმდებლის ნებისა და ნორმის მიზნის გამოკვეთა. კანონმდებელმა სადავო ნორმის დეფინიციებისას გამოიყენა ტერმინი „კეთილსინდისიერი მფლობელი“ და არა „მართლზომიერი“. აღნიშნული დანაწესით დასახელებული ნორმის სუბიექტთა წრე გაფართოვდა, გაიმიჯნა მართლზომიერი და კეთილსინდისიერი მფლობელობის ცნება. სსკ-ის 160-ე მუხლის ფარგლებში უფლების დაცვის შესაძლებლობა მიეცა ამ მფლობელებსაც, რომლებსაც ფლობის საფუძვლებისადმი თავიანთი კეთილსინდისიერი დამოკიდებულების დამადასტურებელი, ობიექტურად გამოხატული მტკიცებულება არ გააჩნიათ. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება აიგივებს რა კეთილსინდისიერ და მართლზომიერ მფლობელს, უგულებელყოფს კანონმდებლის ნებას და ნორმის მიზანს.

29. განსახილველ საქმეზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ აპელანტს თავად უნდა ემტკიცებინა საკუთარი კეთილსინდისიერება (სუბიექტური კატეგორია, რომელიც ობიექტურად გამოხატული მტკიცებულებებით დადასტურებას არ ექვემდებარე-

ბა) და ამისთვის მას დაეკისრა ნორმატიულად დადგენილზე აღმატებული მტკიცების ტვირთი – კეთილსინდისიერი მფლობელისთვის გათვალისწინებული სიკეთის მისაღებად მოსთხოვა მართლზომიერი მფლობელისათვის წაყენებული მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

30. „იმ შემთხვევაში, როდესაც სასამართლო არასწორად ანაწილებს მტკიცების ტვირთს, იგულისხმება, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა სადავო ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმა. ხშირად მტკიცებითი ვალდებულებების არასწორად განაწილებას საფუძვლად უდევს მატერიალურ სამართალში არსებული პრეზუმფციების არასწორი გაგება“. (თოდრია, „ფაქტობრივი გარემოებების მნიშვნელობა საკასაციო სასამართლოში“, თბილისი, 2010).

31. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ემყარება რა, კანონის არასწორ განმარტებას, სასამართლოს გადაწყვეტილება მასზე, რომ აპელანტები კეთილსინდისიერ მფლობელებს არ წარმოადგენენ, უკანონოა და უნდა გაუქმდეს.

32. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 6 მარტის განჩინებით ჯ. მ-ის, ხოლო ამავე სასამართლოს 2014 წლის 10 მარტის განჩინებით მ. ც-ის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის შესამოწმებლად. ამავე სასამართლოს 2014 წლის 14 ნოემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად.

33. საკასაციო სასამართლოს განცხადებით მიმართა მ. ც-ემ და მოითხოვა საქმის წარმოების შეჩერება რ. ქ-ის გარდაცვალების გამო. განცხადებას დაერთო მოპასუხის გარდაცვალების მოწმობა.

34. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 18 მაისის განჩინებით საქმის წარმოება შეჩერდა რ. ქ-ის უფლებამონაცვლის დადგენამდე. ამავე სასამართლოს 2017 წლის 10 იანვრის განჩინებით კი, სამოქალაქო საქმის წარმოება განახლდა, ხოლო რ. ქ-ის უფლებამონაცვლედ საქმეში ჩაება ნ. გ-ე (მეუღლე).

სამოტივაციო ნაწილი:

35. საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლები, შეამოწმა სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთება და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გასაჩივრებული განჩინება გაუქმდეს და ახალი გადაწყვეტილე-

ბით სარჩელი დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

36. განსახილველი საკასაციო საჩივრის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს ის გარემოება, რომ აპელანტის მონინალმდევე მხარეს, კანონით დადგენილი წესით სააპელაციო საჩივრის ასლის ჩაბარების მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში და არც შემდეგ სააპელაციო საჩივრისაგან თავდასაცავად შესაგებელი არ წარუდგენია.

37. კასატორმა მიუთითა სსსკ-ის 232¹-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, მოპასუხის მიერ ამ კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით დადგენილ ვადაში პასუხის (შესაგებლის) წარუდგენლობისას, თუ ეს გამონვეულია არასაპატიო მიზეზით, მოსამართლეს ზეპირი მოსმენის გარეშე გამოაქვს დაუსწრებელი გადაწყვეტილება. ამასთანავე, მოსამართლე დააკმაყოფილებს სარჩელს, თუ სარჩელში მითითებული გარემოებები იურიდიულად ამართლებს სასარჩელო მოთხოვნას; წინააღმდეგ შემთხვევაში მოსამართლე ნიშნავს სხდომას, რის შესახებაც ეცნობებათ მხარეებს ამ კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით. სხდომის ჩატარების შემთხვევაში მოპასუხისაგან მტკიცებულებათა მიღება არ ხდება და სასამართლო მოისმენს მოპასუხის მხოლოდ სამართლებრივ მოსაზრებებს სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

38. მხარის პრეტენზია ეფუძნება იმას, რომ მოპასუხის მიერ სააპელაციო საჩივარზე შესაგებლის წარუდგენლობით მან დაკარგა აპელანტთან ფაქტობრივ გარემოებებზე შედავების უფლება და შესაძლებლობა ჰქონდა საკუთარი მოსაზრება მოეხსენებინა სასამართლოსათვის მხოლოდ დავის სამართლებრივი შეფასების ნაწილში. სააპელაციო სასამართლომ კი, მითითებული ნორმის დანაწესის გვერდის ავლით, მოისმინა აპელანტის მონინალმდევე მხარის ახსნა-განმარტება საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებითაც და დაზუსტების მიზნით კითხვებიც დაუსვა მას.

39. საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ სააპელაციო პალატას სათანადოდ არ შეუფასებია მოპასუხის მიერ სააპელაციო საჩივარზე შესაგებლის წარუდგენლობის ფაქტი და არასწორად მოუსმინა მონინალმდევის ახსნა-განმარტებას დავის ფაქტობრივ ნაწილში, თუმცა აღსანიშნავია, რომ დასახელებულ საპროცესო დარღვევა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი ვერ გახდება.

40. სააპელაციო სასამართლომ სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას საფუძველად დაუდო არა მოპასუხის მიერ პროცესზე მითითებული ფაქტები, არამედ ის გარე-

მოება, რომ მოსარჩელებმა ვერ დაადასტურეს სადავო უძრავი ნივთის ვერც მართლზომიერად და ვერც კეთილსინდისიერად ფლობის ფაქტი.

41. საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, განმარტოს მფლობელობის ინსტიტუტის სამართლებრივი ბუნება. სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლით მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, განსხვავებით კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან, რომელსაც არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონისმიერი საფუძველი. კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება მიუთითებს სუბიექტურ კრიტერიუმებზე, რაც განისაზღვრება პირის დამოკიდებულებით ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველების მიმართ. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა მიგვითითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში. ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდანაა წარმოებული. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი. სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის დისპოზიციამი მოცემულია კეთილსინდისიერი მფლობელის განმარტება, რომლის არსის დადგენისათვის აუცილებელია მართლზომიერი (არამართლზომიერი) მფლობელობისა და კეთილსინდისიერი (არაკეთილსინდისიერი) მფლობელობის რეალიზაციასთან დაკავშირებული სამართლებრივი დანაწესების განმარტება. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე-164-ე მუხლები). კანონი გამიჯნავს კეთილსინდისიერი მფლობელის მოთხოვნას (160-ე-161-ე მუხლები) და მართლზომიერი მფლობელის მოთხოვნას (162-ე მუხლი). ასევე, არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (163-ე მუხლი) და არაკეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (164-ე მუხლი) (სუსგ №ას-524-493-2012, 4 ოქტომბერი, 2012 წელი).

42. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში დავის სწორად გადწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია, გაირკვეს მოსარჩელეთა მხრიდან სადავო უძრავი ნივთის მფლობელობის საკითხი.

43. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ნივთი – მიწის ნაკვეთი და შენობა წარმოადგენს სს „ს.რ.-ის“ საკუთრებას.

44. მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ საქმეში წარმოდგენილ ამონაწერში მითითებული მისამართი ქ. თბილისი, ... – ..., ა-ი და სარჩელში მითითებული მისამართი ქ. თბილისი, ა-ის დასახლება ...-ე კილომეტრის მიმდებარედ ასახავენ ერთსა და იმავე სადავო, 719 კვ.მ ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის მდებარეობას.

45. ასევე, უდავოა, რომ სადავო 719 კვ.მ ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობასთან ერთად, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, თბლისში, ... – ..., ა-ი მისამართზე მდებარე შპს „ს. რ-ის“ საკუთრებაში არსებული 10907 კვ.მ დაზუსტებული ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის ნაწილია (საკადასტრო კოდი №...).

46. 1983 წლიდან მას დაეუფლა მოსარჩელე ჯ. მ-ე, ხოლო 1996 წლიდან ჯ. მ-ის ნებართვით – მ. ც-ე. 2008 წლიდან კი, სადავო უძრავი ქონების ფლობა დაიწყო მოპასუხემ.

47. მოსარჩელეთა მითითებით, მოპასუხე უკანონოდ შეიჭრა მიწის ნაკვეთსა და სახლში, სადაც ჯერ კიდევ ინახება მოსარჩელეთა ნივთები და მოსარჩელეთა მიმართ ახორციელებს უძრავი ნივთით სარგებლობის ხელშეშლას.

48. სადავო ქონების კეთილსინდისიერად ფლობის დასადასტურებლად ჯ. მ-ემ მიუთითა შემდეგ მტკიცებულებებზე: სარჩელს დაერთო ჯ. მ-ის განცხადება თბილისის საკვანძო ხაზის დისტანციის ს/ნაწილის უფროს რ. გ-მი, რომლითაც მან მოითხოვა მიწის ნაკვეთის გამოყოფა, რადგან 1963 წლიდან მუშაობდა ამიერკავკასიის რ-ის სამოქალაქო ნაგებობათა მე-5 დისტანციაში მძლოლად და არსად არ გააჩნდა მიწის ნაკვეთი; მოწმეთა ჩვენებებზე, რომლებიც ადასტურებენ მოსარჩელის რ-აში მუშაობისა და მისთვის უძრავი ნივთის სარგებლობასა და მფლობელობაში გადაცემის ფაქტებს.

49. ამავდროულად, კასატორთა განმარტებით, 1983 წლიდან დღემდე უძრავი ქონების მესაკუთრეს ჯ. მ-ისა და, შესაბამისად, მ. ც-ის მფლობელობის უფლება სადავო ნივთზე არანაირი ფორმით სადავოდ არ გაუხდია. მეტიც, მ. ც-ე რეგისტრირებულია სადავო მისამართზე კომუნალური გადასახადების გადამხდელად.

50. რაც შეეხება მოპასუხეს (მოწინააღმდეგე მხარეს), უდავოა, რომ მას მესაკუთრისაგან უძრავი ქონების ფლობის არანაირი ნებართვა არ გააჩნია. სადავო ნივთზე მფლობელობის მოპოვების წინაპირობად მოპასუხემ მიუთითა მოსარჩელე მ. ც-ესთან დადებულ ზეპირ შეთანხმებაზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ, რომლის საფუძველზე მ. ც-ის ძმას გადასცა

თანხა ბეს სახით.

51. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატას ამომწურავად აქვს დადგენილი საქმის ფაქტობრივი გარემოებანი და ისინი დამტკიცებულად უნდა იქნენ ცნობილი სსსკ-ის 407-ე მუხლის საფუძველზე, თუმცა საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივ დასაბუთებას მოსარჩელეთა არაკეთილსინდისიერ მფლობელებად ცნობის შესახებ.

52. დადგენილი ფაქტების იურიდიული თვალსაზრისით შეფასების შედეგად საკასაციო სასამართლო მიდის დასკვნამდე, რომ მოსარჩელებს (კასატორებს) უფლება გააჩნდათ, მოეთხოვათ მოპასუხისაგან სადავო ხელშეშლის აღკვეთა.

53. აღნიშნული დასკვნის საფუძველს იძლევა შემდეგი გარემოებები: საქმის მასალებით დადასტურებულია, რომ ორივე მოსარჩელე მუშაობდა სადავო ნივთის მესაკუთრე ორგანიზაციაში; საქმეში წარმოდგენილია მონმეთა ჩვენებები, რომლებიც ადასტურებს, რომ ჯ. მ-ეს სადავო უძრავი ნივთი გადაეცა, როგორც რ-აში მომუშავე პირს; 1983 წლიდან მოსარჩელები დაუბრკოლებლად ფლობდნენ და სარგებლობდნენ მიწის ნაკვეთითა და მასზე განთავსებული შენობით ისე, რომ მესაკუთრეს არანაირი ფორმით პრეტენზია არ გამოუთქვამს; მ. ც-ე დაფიქსირებულია მითითებულ მისამართზე კომუნალური გადასახადების გადამხდელად.

54. ამდენად, არსებობს საფუძველი მივიჩნიოთ, რომ მესაკუთრისათვის ცნობილი იყო ან გონივრული წინდახედულების ფარგლებში უნდა სცოდნოდა, რომ მის კუთვნილ უძრავ ნივთს ათწლეულების განმავლობაში ფლობდნენ სხვა პირები – მოსარჩელები. აღნიშნულის მიუხედავად, მესაკუთრეს არანაირი ფორმით არ გამოუთქვამს საკუთარი უკმაყოფილება და კანონით მისთვის მინიჭებული უფლებების რეალიზების გზით მოსარჩელეთა მფლობელობიდან მიწისა და ნაგებობის გამოთხოვა არ მოუთხოვია. შესაბამისად, არსებობს საფუძველი ვარაუდი, რომ მოსარჩელებს გააჩნდათ მესაკუთრის ნებართვა სადავო ქონების ფლობასთან დაკავშირებით. აღნიშნული კი, თავის მხრივ, მიუთითებს მოსარჩელეთა მფლობელობის კეთილსინდისიერებაზე.

55. სსკ-ის 160-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს ჩამოერთმევა მფლობელობა, მას სამი წლის განმავლობაში შეუძლია ახალ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოსთხოვოს. ამავე კოდექსის 161-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების ძალით, თუ კე-

თილსინდისიერ მფლობელს არ ჩამოერთმევა ნივთი, მაგრამ სხვაგვარად შეეშლება ხელი მისი მფლობელობის განხორციელებაში, მაშინ მას, მსგავსად მესაკუთრისა, შეუძლია მოითხოვოს ხელის შეშლის აღკვეთა.

56. კანონის მითითებული დანაწესი შესაძლებლობას აძლევს ნივთის კეთილსინდისიერ მფლობელს, მესაკუთრისათვის მინიჭებული ანალოგიური უფლების მსგავსად, დაიცვას თავისი მფლობელობის უფლება სხვა პირთა ხელყოფისაგან ისეთ ნივთზე, რომელიც მის მფლობელობაში იმყოფება. ასევე, კანონმდებელი იცავს კეთილსინდისიერი მფლობელის ინტერესებს იმ შემთხვევაშიც, თუ მას უკანონოდ ჩამოერთვა სადავო ნივთზე მფლობელობა.

57. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელები ადასტურებენ, რომ სადავო ნაკვეთსა და ნაგებობაში დღესაც იმყოფება მათი ნივთები, დროდადრო ისინი სარგებლობდნენ სადავო ქონებით, თუმცა მოპასუხე ხელს უშლიდათ და ძალადობით აღკვეთა მოსარჩელეთა მხრიდან ნივთის ფლობა.

58. თავად მოპასუხემ ვერ დაადასტურა, რომ სადავო ნივთის ფლობის კანონით გათვალისწინებული რაიმე საფუძველი გააჩნია. რაც შეეხება მის მითითებას ბე სახით თანხის გადახდისა და ნივთის გაუმჯობესებისათვის დახარჯული თანხის შესახებ, აღნიშნული მოცემული დავის ფარგლებს სცდება და სასამართლოს განხილვის საგანი ვერ იქნება.

59. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, გასაჩივრებული განჩინება გაუქმდეს, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდეს და მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელების მიმართ სადავო უძრავი ქონების ფლობაში ხელშეშლა აღკვეთილ იქნეს.

60. სსკ-ის 53-ე მუხლის 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. ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის მესა-

მე ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით განეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

61. მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილ იქნა 120 ლარი, საკასაციო საჩივარზე მ. ც-ის მიერ გადახდილ იქნა 300 ლარი, სააპელაციო საჩივარზე კი აპელანტები გათავისუფლდნენ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

62. ამდენად, რ. ქ-ის უფლებამონაცვლე ნ. გ-ეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ 120 ლარისა და მ. ც-ის სასარგებლოდ – 300 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სსსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. ჯ. მ-ისა და მ. ც-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 17 იანვრის განჩინება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. ჯ. მ-ისა და მ. ც-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
4. რ. ქ-ის უფლებამონაცვლე ნ. გ-ეს აეკრძალოს ჯ. მ-ისა და მ. ც-ის მიმართ შემდეგ მისამართზე მდებარე 719 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებული ნაგებობის ფლობის ხელშეშლა: ქ. თბილისი, ... – ..., ა-ი; ქ. თბილისი, ა-ის დასახლება ...-ე კილომეტრის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი №...). მასვე დაევალოს აღნიშნული უძრავ ქონებიდან თავისი ნივთების გატანა.
5. რ. ქ-ის უფლებამონაცვლე ნ. გ-ეს დაეკისროს ჯ. მ-ისა და მ. ც-ის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის – 120 ლარის, ხოლო მ. ც-ის სასარგებლოდ – 300 ლარის გადახდა.
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

მართლზომიერი მფლობელის უფლებები

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-1165-1120-2016

20 მარტი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ბ. ალავეიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზ. ძლიერიშვილი,
პ. ქათამაძე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთ-
ხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

**1. მოსარჩელების მოთხოვნა და სარჩელის ფაქტობრივი
საფუძვლები:**

1.1. მ. კ-ემ, დ., ს. და ლ. ბ-ებმა (შემდგომში – მოსარჩელები, მოწინააღმდეგე მხარეები ან მესაკუთრეები) სარჩელი აღძრეს სასამართლოში ტ. და შ. კ-ეების (შემდგომში – მოპასუხეები, აპელანტები, კასატორები ან მფლობელები) მიმართ მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელების კუთვნილი, გარდაბნის რაიონის სოფელ კ-ში, ყოფილი ზ-ის საუნჯეობა სახლის მე-6 კორპუსში მდებარე №... ბინის გამოთხოვის მოთხოვნით.

1.2. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: მოსარჩელებს კანონით დადგენილი წესით გამოეყოთ სადავო ბინა, რომლის პრივატიზაციაც განახორციელეს 2004 წლის 25 ოქტომბერს და საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. მოპასუხეები უკანონოდ ფლობენ მოსარჩელების კუთვნილ უძრავ ნივთს და უარს აცხადებენ მის გამოთავისუფლებაზე, კერძოდ: საქართველოს პრეზიდენტის 1997 წლის 22 დეკემბრის №750 ბრძანებულების შესაბამისად, აჭარის მაღალმთიანი რაიონებიდან გარდაბნის რაიონის კრწანისის მეურნეობის ტერიტორიაზე ჩამოსახლებულ 75 ოჯახს დასახლების მიზნით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწიდან გამოეყოთ მიწის ნაკვეთი, რომელიც სოფელ ფონიჭალის ტერიტორიაზე მდებარეობს. ამავე ბრძანებულებით, გარდაბნის რაიონის გამგეობას დაევალა სოფლის განაშენიანების პროექტის შედგენა, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს კი – შესაბამისი თანხების მოძიება პირველი ეტაპის სამუშაოების შესასრულებლად. არც შე-

საბამისი თანხები მოძიებულა და არც სახლები აშენებულა, თუმცა, მოპასუხეების მიერ დაკავებულ ფართზე კანონიერად გაიცა ბინის ორდერები. მიუხედავად სახელმწიფოს მიერ მოპასუხეებისათვის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის გამოყოფისა, მათ კვლავ სურვილი აქვთ ფლობდნენ დროებით საცხოვრებლად გამოყოფილ, მოსარჩელებს კუთვნილ ფართს.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

მოთხოვნის განხორციელების გამომრიცხავი შესაგებლით მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა იმ საფუძველით მოითხოვეს, რომ სადავო ფართში შესახლებული არიან 1990 წელს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით მათთვის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის აშენებამდე. სახლი, რომელშიც მდებარეობს სადავო ბინა, ირიცხება სახელმწიფოს ბალანსზე, ის არასოდეს ყოფილა ზ-ის საკუთრება. მოსარჩელებმა 1996 წელს, ყალბი დოკუმენტების საფუძველზე შეძლეს ბინის ორდერის მიღება და შემდგომ – ქონების პრივატიზება, რის თაობაზეც მიმდინარეობს სისხლის სამართლის საქმის წარმოება. მოპასუხეთა განმარტებით, ისინი წარმოადგენენ მართლზომიერ მფლობელებს და არ შეიძლება მოეთხოვოთ ქონების დაბრუნება. ფლობის მართლზომიერებას ადასტურებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებაც, რომლის თანახმადაც, მათი გამოსახლება დაიმკვება მას შემდეგ, რაც აუშენდებათ კუთვნილი სახლი. ეს პირობა დღემდე შეუსრულებელია.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 10 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა მოსარჩელების კუთვნილი, გარდაბნის რაიონის სოფელ კ-ში მდებარე №... უძრავი ქონება.

4. აპელანტების მოთხოვნა:

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მფლობელებმა, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

5. გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 3 ნოემბრის განჩინებით მფლობელების სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

6. კასატორების მოთხოვნა:

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს აპელანტებმა, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გაასაჩივრებული განჩინების დასაბუთებულობა, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ იგი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

1.1. საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს მესაკუთრის მოთხოვნის საფუძვლიანობა, მოპასუხეთა მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე. ამ თვალსაზრისით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მხარემ დაადასტურა სადავო ქონებაზე საკუთრების ნამდვილი უფლების არსებობა, ხოლო მოპასუხეებმა ვერ დაძლიეს მათთვის კანონით დაკისრებული მტკიცების ტვირთი და სასამართლოს ვერ წარუდგინეს იმგვარი მტკიცებულებები, რაც, ერთი მხრივ, მათი მფლობელობის მართლზომიერებას, ხოლო, მეორე მხრივ, სარჩელის უსაფუძვლობას დაადასტურებდა. კასატორები არ ეთანხმებიან გასაჩივრებული განჩინებით დადგენილ ზემოხსენებულ გარემოებებს და პრეტენზიას აცხადებენ სასამართლოს მხრიდან მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმათა დარღვევის თაობაზე.

1.2. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო საჩივარი შეიძლება ეფუძნებოდეს მხოლოდ იმას, რომ გადაწყვეტილება კანონის დარღვევითაა გამოტანილი. სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ: ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი. საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა მხოლოდ მაშინ შეიძლება გახდეს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, თუ ამ დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი. სადავო საკითხის შეფასების მიზნით, საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებზე:

1.2.1. გარდაბნის რაიონის სოფელ კ-ში მდებარე №... ბინა (ს/

კ №...) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მოსარჩელეების სახელზე. ამონაწერის თანახმად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რეესტრში რეგისტრაციის №..., გაცემული გარდაბნის ნოტარიუს დ. ბ-ის მიერ 29.09.04წ;

1.2.2. სადავო უძრავ ქონებას ფლობენ მოპასუხეები;

1.2.3. მფლობელები საკუთარი უფლების მართლზომიერების დადასტურების მიზნით მიუთითებდნენ, რომ სადავო სახლში 1990 წელს იქნენ შესახლებული ქონების იმდროინდელი მესაკუთრის (სახელმწიფო) მიერ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის აშენებამდე, თავად მითითებული გარემოების მტკიცების მიზნით კი, აპელირებდნენ გარდაბნის რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 18 თებერვლის გადაწყვეტილებასა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 1997 წლის 10 აპრილის განჩინებაზე.

1.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვის დროს დაუშვა, რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად დადგენა-შეფასება და მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. ვინაიდან კასატორებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ზემოხსენებული ფაქტობრივი გარემოებები სადავოდ არ გაუხდიათ, საკასაციო პალატის წინამდებარე გადაწყვეტილების მიმართ მათ სავალდებულო ძალა გააჩნიათ.

1.4. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს კასატორთა შედავებას სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის დარღვევით მტკიცებულებების შეფასების თაობაზე და მიიჩნევს, რომ სასამართლოს დასკვნები მოპასუხეთა შედავების უსაფუძვლობის თაობაზე დაუსაბუთებელია, როგორც ფაქტობრივი, ისე – სამართლებრივი თვალსაზრისით. გასაჩივრებული განჩინებით სასამართლომ მფლობელთა მხრიდან სადავო ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობის მართლზომიერება იმ დასაბუთებით არ იზიარა, რომ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, სადაც მოსარჩელეს წარმოადგენდა შ. კ-ე, მისი

მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. ამავე საქმეზე პასუხი გაცეა განსახილველ დავაში მოპასუხეების აპელირებას მართლზომიერ მფლობელობასთან დაკავშირებით, რაც შეეხება გარდაბნის რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 18 თებერვლის გადაწყვეტილებასა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 1997 წლის 10 აპრილის განჩინებას, მათი ღირებულებითი ძალა სასამართლომ იმ დასაბუთებით უარყო, რომ უზენაესი სასამართლოს განჩინება მიღებულია ადრე მოქმედი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის საფუძველზე, რომელიც მფლობელობის ინტიტუტის განსხვავებულ რეგულაციას იძლეოდა, ახალი სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებით კი, საფუძველი გამოეცალა მიღებულ გადაწყვეტილებას. გარდა ამისა, როგორც თავად აპელანტების წარმომადგენელმა განმარტა, მათთვის ინდივიდუალური სახლის მშენებლობა სახელმწიფოს მხრიდან აღარ ხორციელდება და მათ სანაცვლო დაკმაყოფილების მიზნით გადაეცათ მიწის ნაკვეთები.

1.5. საკასაციო პალატა უპირველესად განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 6 მარტის განჩინება, რომელზეც აპელირებს ქვემდგომი სასამართლო, მიღებულია ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ და დავის საგანს წარმოადგენდა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების (ბინის პრივატიზაცია) კანონიერება. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის კონტექსტში ადმინისტრაციულ საქმეზე მიღებულ გადაწყვეტილებას პრეიუდიციული მნიშვნელობა ვერ მიენიჭება თუნდაც ფორმალურ-პროცესუალური თვალსაზრისით, რამდენადაც განსახილველი ნორმა ადგენს, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება მოდავე მხარეებს შორის მიღებული უნდა იყოს სამოქალაქო საქმეზე, ამავე კოდექსის 266-ე მუხლის კონტექსტში მისი შეფასების შემთხვევაში კი, გასაჩივრებული განჩინების დასკვნას მაინც ვერ გაიზიარებს სასამართლო, რადგანაც ადმინისტრაციული დავის საგანს, როგორც აღინიშნა, მოსარჩელის მიერ დადებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების კანონიერება წარმოადგენდა, შესაბამისად, გადაწყვეტილების (განჩინების) სარეზოლუციო ნაწილიც მიმართულია ამ ხელშეკრულების კანონიერებისკენ და სწორედ ამ კუთხით (რომლებიც ამართლებენ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილს) დადგენილ ფაქტებს გააჩნიათ სავალდებულო ძალა მხარეებისათვის. შესაბამისად, ადმინისტრაციულ საქმეზე გამოთქმული შეფასებები (მათ შორის, ფაქტობრივი მფლობელის ნივთთან უფლებრივი კავშირის თაობაზე), რომლებიც ადმინისტრაციული დავის საგანს ცდება, წინამდებარე გადაწყვეტილების მიმართ სა-

ვალდებულო ძალის მატარებელი ვერ გახდება (ნეგატორული სარჩელის ფარგლებში იგი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოება). რაც შეეხება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 1997 წლის 10 აპრილის განჩინებას, საკასაციო პალატა თვლის, რომ ქვემდგომი სასამართლოს დასკვნა ამ შემთხვევაში, ეწინააღმდეგება საკასაციო სასამართლოს ერთგვაროვან პრაქტიკას (იხ. სუსგ №ას-935-973-2011, 31 ოქტომბერი, 2011 წელი. მოცემულ საქმეზე საკასაციო პალატამ დაუშვებლად მიიჩნია მესაკუთრის საკასაციო საჩივარი და გაიზიარა გასაჩივრებული განჩინების დასკვნა იმის თაობაზე, რომ ახალი სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედება არ შეიძლებოდა ძველი სამოქალაქო სამართლის კოდექსის საფუძველზე მიღებული, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი ურთიერთობის გაზიარებაზე უარის თქმის საფუძველი გამხდარიყო). ის გარემოება, რომ ბინაზე ორდერი მოსარჩელების სასარგებლოდ გაიცა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, ასევე, პრივატიზაცია განხორციელებულია კანონიერად, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ვერ გახდება განსახილველი სარჩელის დაკმაყოფილების აუცილებელი წინაპირობა, რადგანაც, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით: შუახვევის სახალხო დეპუტატთა რაიონული აღმასკომის 1989 წლის გადაწყვეტილებით, მასზე დართული სითი, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ინფორმაციით, თავად მოსარჩელების მიერ სარჩელში გამოთქმული მოსაზრებებითა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 1997 წლის 10 აპრილის განჩინებითაა დადგენილი, რომ კასატორებს სადავო ქონების ფლობის უფლება გააჩნიათ მანამ, ვიდრე სახელმწიფო არ აუშენებთ საცხოვრებელ ფართს. უდავოა, რომ სახელმწიფოს ეს ვალდებულება შესრულებული არ აქვს, შესაბამისად, საკასაციო პალატა ასკვნის, რომ მოსარჩელებს საკუთრება წარმოეშვათ უფლებრივი ნაკლის მქონე ნივთზე, რაც მათი მხრიდან ამ ნაკლის თმენის ვალდებულებაზე მიუთითებს (აღნიშნულზე ვრცლად ქვემოთ იმსჯელებს სასამართლო).

1.5.1. ამდენად, უდავოა, რომ მფლობელები წარმოადგენენ აჭარის მაღალმთიანი რეგიონებიდან სტიქიის გამო ჩამოსახლებულ პირებს, რომლებიც გარდაბნის რაისაბჭოს აღმასკომის 1989 წლის 30 ოქტომბრის №332 გადაწყვეტილებით, დროებით განთავსდნენ სადავო მისამართზე. როგორც ითქვა, საქმის მასალებით დადგენილია და სარჩელითაც აღიარებულია ის გარემოება, რომ სახელმწიფოს მფლობელობის შეწყვეტის პირობა – საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა შესრულებული არ აქვს, მან მხოლოდ საკუთრებაში გადასცა ჩამოსახლებულ პირებს მი-

ნა, თუმცა, არც მშენებლობის სახსრები გამოყოფილა და არც მშენებლობა დაწყებულა. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მოხმობილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებისათვის მნიშვნელოვანია იმ სამართლებრივი ნორმების ანალიზი, რომლებიც მოქმედებდა კასატორთა სადავო მისამართზე განთავსების პერიოდში. სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 93-ე მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, მიწა, მისი წიაღი, წყალი და ტყე წარმოადგენს მხოლოდ და მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებას და გაიცემა მხოლოდ სარგებლობისათვის. საბინაო კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, სახელმწიფოს კუთვნილი საცხოვრებელი სახლები და საცხოვრებელი სადგომები სხვა ნაგებობებში შეადგენს სახელმწიფო საბინაო ფონდს. ნორმის მე-2 აბზაცის თანახმად კი, სახელმწიფო საბინაო ფონდი არის სახალხო დეპუტატთა ადგილობრივი საბჭოების გამგებლობაში (ადგილობრივი საბჭოების საბინაო ფონდი) და სამინისტროების, სახელმწიფო კომიტეტებისა და უწყებების გამგებლობაში (საუწყებო საბინაო ფონდი). ამდენად, სადავო ბინა, მოპასუხეების დროებით განთავსების პერიოდში, წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას და მის განკარგვაზე უფლებამოსილი თავად სახელმწიფო იყო.

1.5.2. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსი იცნობს კეთილსინდისიერი და მართლზომიერი მფლობელის ინსტიტუტს, რომელთათვის დამახასიათებელი ელემენტები იკვეთება ამავე კოდექსის 159-ე, 162-ე, 163-ე, 164-ე მუხლების სისტემური ანალიზიდან. მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, განსხვავებით კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან, რომელსაც არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონისმიერი საფუძველი. კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება მიუთითებს სუბიექტურ კრიტერიუმებზე, რაც განისაზღვრება პირის დამოკიდებულებით ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლების მიმართ. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა მიგვითითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში. ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირი, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდანაა წაწარმოები. აღნიშნული განმარტების, ასევე, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 1997 წლის 10 აპრილის განჩინებისა (რომელიც არ არის გაუქმებული) და იმ უდავო გარემოების გათვალისწინებით, რომ სახელმწიფოს ბინების მშენებლობის ვალდე-

ბულება არ აქვს შესრულებული, კასატორები ჯერ კიდევ სადა-
ვო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელებად განიხილე-
ბიან, რომელთაც, სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის პირვე-
ლი ნაწილიდან გამომდინარე, დაუშვებელია, მოეთხოვოთ ნივ-
თის უკან დაბრუნება, შესაბამისად, პალატა თვლის, რომ ქვემ-
დგომმა სასამართლოებმა არასწორად განმარტეს მოთხოვნის
დამფუძნებელი ნორმა – სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლი,
რამდენადაც გადაწყვეტილების/განჩინების მიღებისას არ იქ-
ნა გათვალისწინებული ვინდიკაციური სარჩელის წინააღმდეგ
მოპასუხეების მიერ წარდგენილი არსებითი შედაგება – მფლო-
ბელების მიერ ნივთის ფლობის უფლების არსებობა. იმ პირო-
ბებში, როდესაც მართლზომიერი ფლობის შეწყვეტის პირობა
არ დამდგარა, მესაკუთრის შედაგება არც სამოქალაქო კოდექ-
სის 168-ე მუხლის კონტესტში შეიძლება იქნას მიჩნეული დასა-
ბუთებულ პრეტენზიად.

1.6. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა
მიიჩნევს, რომ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმე-
ბის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლით გათვა-
ლისწინებული წინაპირობები, ამასთანავე, რადგანაც არ იკვე-
თება მტკიცებულებათა დამატებით გამოკვლევის ან სხვა საპ-
როცესო დარღვევის გამო საქმის ქვემდგომი სასამართლოსათ-
ვის დაბრუნების წინაპირობები, სამოქალაქო საპროცესო კო-
დექსის 411-ე მუხლის შესაბამისად, პალატა უფლებამოსილია
თავად მიიღოს გადაწყვეტილება: ვინაიდან მესაკუთრეს მფლო-
ბელის მიმართ არ წარუდგენია დასაბუთებული პრეტენზია მარ-
თლზომიერი მფლობელობის შეწყვეტის თაობაზე, არ არსებობს
მისი ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

2. სასამართლო ხარჯები:

2.1. განსახილველი დავის საგნის ღირებულება, სამოქალაქო
საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვე-
პუნქტის თანახმად, შეადგენს 4 000 ლარს, ხოლო ამავე კოდექ-
სის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად,
საკასაციო საჩივარზე გადასახდელი ბაჟის ოდენობა – 300 ლარს.
საკასაციო საჩივარზე დართული სახელმწიფო ბაჟის ქვითრის თა-
ნახმად, კასატორებმა საკუთარი ინიციატივით გადაიხადეს 500
ლარი, საიდანაც საპროცესო ანალოგიისა (სსსკ-ის მე-7 მუხლი)
და 47-ე მუხლის საფუძველზე, მათ უნდა დაუბრუნდეთ ზედმე-
ტად გადახდილი 200 ლარი. რაც შეეხება სააპელაციო წარმოე-
ბას, მოპასუხეებს ამ ინსტანციაში გადახდილი აქვთ 160 ლარი.

2.2. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახ-
მად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის

სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამდენად, პალატა თვლის, რომ მესაკუთრეებს მფლობელების სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სააპელაციო და საკასაციო საჩივრებზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 460 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-7, 42-ე, 53-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. ტ. და შ. კ-ეების საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 3 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. მ. კ-ის, დ., ს. და ლ. ბ-ეების სარჩელი ტ. და შ. კ-ეების მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
4. ტ. კ-ესა (პ/№...) და შ. კ-ეს (პ/№...) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან (ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი 300773150) დაუბრუნდეთ საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან ზედმეტად გადახდილი 200 ლარი (საკრედიტო საგადახდო დავალება №1, გადამხდელი – ფ. კ-ე, გადახდის თარიღი – 07.12.2016წ).
5. მ. კ-ეს (პ/№...), ს. ბ-ეს (პ/№...), ლ. ბ-ესა (პ/№...) და დ. ბ-ეს (პ/№...) ტ. კ-ისა (პ/№...) და შ. კ-ის (პ/№...) სასარგებლოდ დაეკისროთ სააპელაციო და საკასაციო საჩივრებზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 460 ლარის ანაზღაურება.
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

2. საკუთრება

ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-1041-998-2014

12 თებერვალი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. ბაქაქური (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზ. ძლიერიშვილი,
ბ. ალავიძე

დავის საგანი: საკუთრების ხელყოფის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ზ. დ-ამ, ზ. თ-ამ, ე. ლ-ემ, მ. გ-ემ და ნ. ფ-ემ სარჩელი აღძრეს სასამართლოში ი. კ-ის წინააღმდეგ და მოითხოვეს: 1) სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის საფუძველზე უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა, კერძოდ, ქ. ქუთაისში, გ. ქუჩის, მე-... ჩიხის №...-ში/გ. ქ. №...-ში და ქ. ქუთაისში, გ. ქუჩის მე-... ჩიხის №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების გამყოფი საზღვრის კედელში გამოჭრილი კარის ღიობის ამოშენება და სასაზღვრო კედლის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა; 2) მოპასუხისათვის ადვოკატის მომსახურების თანხის 450 ლარის დაკისრება შემდეგი საფუძველებით:

2. 2005 წელს მოსარჩელებმა გადაწყვიტეს მათ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული, მოპასუხის სახლის კედელსა და ელექტროფიხურს შორის განთავსებული მიწის ნაკვეთის დაკანონება. საბუთების შეგროვებისას, ზ. დ-ამ მერიაში შეიტყო, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის დასაკანონებლად სჭირდებოდა მეზობელთა ნოტარიულად დამონმეებული თანხმობა. რადგანაც ი. კ-ის სახლიც მათ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრებოდა, დ-ამ სთხოვა ი. კ-ის ნოტარიულად მიეცა თანხმობა მისთვის მიწის დაკანონებაზე. ამგვარი თანხმობის სანაცვლოდ, მოპასუხემ ითხოვა მისი ოჯახისთვის დაერთობა, ესარგებლათ დასაკანონებელი მიწის ნაკვეთის ნაწილით, რაც მათ საშუალებას მისცემდა სახლში შესასვლელი ჰქონოდათ უკანა მხრიდანაც. როგორც შემდგომ გაირკვა, ი. კ-ის თანხმობა საჭირო არ იყო. მიუხედავად ამისა, მოპასუხემ მიწის ნაკ-

ვეთების გამყოფ კედელში გამოჭრა კარის დიობი. მოსარჩელეებმა 2011 წელს ი. კ-ეს მოსთხოვეს შეეწყვიტა აღნიშნული კართით სარგებლობა და მისი გავლით მათ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მოხვედრა.

3. ი. კ-ემ სარჩელით მიმართა სასამართლოს დაკანონებულ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების გაუქმების მოთხოვნით. აღნიშნულ დავაზე ზ. დ-ამ გასნია საადვოკატო მომსახურების ხარჯი 450 ლარი, რომელიც მის სასარგებლოდ უნდა გადახდეს მოპასუხეს.

4. ი. კ-ემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ: 1) კედელში არსებული კარის მონტაჟი განხორციელდა ურთიერთშეთანხმებით. მიუხედავად ამისა, თითქმის ვერ სარგებლობს შესასვლელით, რაშიც სხვადასხვა მოქმედებებით ხელს უშლის ზ. დ-ა. ამჟამად, აღნიშნული კარი დაკეტილია და მოსარჩელებს ზიანს არ აყენებს; 2) მეორე მოთხოვნასთან დაკავშირებით მოპასუხემ მიუთითა, რომ 2012 წლის 13 მაისს სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 3 აგვისტოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ზ. დ-ასთვის მისი სახლის კედელთან არსებული რკინის კარის გახსნის დავალდებულება. აღნიშნულ დავაზე მოპასუხეს შესაგებელში არ მიუთითებია, რომ მოითხოვდა სასამართლოს გარეშე ხარჯის, კერძოდ, ადვოკატის მომსახურების ანაზღაურებას და ასეთი შუამდგომლობა არც საქმის განხილვის დროს დაუყენებია. პირიქით, სასამართლო სხდომაზე მისი წარმომადგენელი აცხადებდა, რომ მხარეს უსასყიდლოდ უწევდა დახმარებას, ამიტომ მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 10 თებერვლის გადაწყვეტილებით ზ. დ-ას, ზ. თ-ას, ე. ლ-ის, მ. გ-ისა და ნ. ფ-ის სარჩელი ი. კ-ის მიმართ უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა; სარჩელი ადვოკატის მომსახურების ხარჯის ანაზღაურების ნაწილში დაკმაყოფილდა და ი. კ-ეს დაეკისრა 450 ლარის გადახდა.

6. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ზ. დ-ამ, ზ. თ-ამ, ე. ლ-ემ, მ. გ-ემ და ნ. ფ-ემ, მოითხოვეს მისი გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

7. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 27 მაისის განჩინებით დაკმაყოფილდა ს. კ-ის შუამდგომლობა და იგი მოპასუხის სტატუსით ჩაბმულ იქნა განსახილველ საქმეში ი. კ-

ის უფლებამონაცვლედ.

8. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 24 ივნისის განჩინებით ზ. დ-ას, ზ. თ-ას, ე. ლ-ის, მ. გ-ისა და ნ. ფ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

9. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ცნო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

10. ქალაქ ქუთაისში, გ-ის ქუჩის მე-... ჩიხის №...-...-ში არსებული 720 მ² მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების მესაკუთრეები არიან მოსაჩელები (იხ: ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან);

11. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება ქალაქ ქუთაისში, გ-ის ქუჩის მე-... ჩიხის №...-ში/გ-ის ქუჩის №...-ში მდებარე 191.3 მ² მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული 192.28 მ² შენობით, საკადასტრო კოდით №... რომლის ../... ნაწილის მესაკუთრე, საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში განხილვისას, იყო ი. კ-ე. საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვისას ცნობილი გახდა, რომ ამ ქონების მესაკუთრე გახდა ს. კ-ე, რის გამოც იგი, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 27 მაისის განჩინებით, ჩაბმულ იქნა ი. კ-ის უფლებამონაცვლედ, მოპასუხის (მონინაალმდეგე მხარის) სტატუსით;

12. მითითებული მიწის ნაკვეთების საზღვარზე აღმართულია კედელი, რომელშიც 2005 წლის ოქტომბრიდან გამოჭრილია კარი. აღნიშნული კარით სარგებლობდა და ამჟამადაც სარგებლობს ი. კ-ე და მისი ოჯახი (ს. კ-ე მისი შვილია) შემდეგნაირად: მისი გავლით მოპასუხე ხვდება მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (14-მეტრიანი სიგრძის მონაკვეთი, რომელიც გ-ის ქუჩის შესასვლელში არის 1.1 მეტრი სიგანის, ი. კ-ის მითითებულ კართან კი – 2.5 მეტრი სიგანის), რომლის გამოყენებითაც მიდის საკუთარი სახლის კედელზე განთავსებულ ბუნებრივი აირის და წყლის მრიცხველებთან; აგრეთვე – 2011 წლის 28 ივნისამდე, არსებული რკინის ჭიშკრით (მანამ, სანამ ეს ჭიშკარი მეზობლური კონფლიქტის შედეგად ჩაიკეტებოდა) გადიოდა გ-ის ქუჩაზე (იხ: მხარეთა ახსნა-განმარტებები; ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 31 ოქტომბრის №3/175-2012 გადაწყვეტილება; ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 ივნისის განჩინება; ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 22 სექტემბრის განაჩენი);

13. სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 172.2-ე მუხლებით და აღნიშნა, რომ აპე-

ლანტების მითითებით, სადავო კარის არსებობა ხელყოფს მათ საკუთრებას, რადგან იგი მოპასუხემ გამოჭრა საერთო საკუთრებაში არსებულ სასაზღვრო კედელში მათთან შეუთანხმებლად, ამასთან, მათთან შეუთანხმებლად აღნიშნული კარის მემკვიდრით გადის აპელანტების კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე;

14. პალატამ უდავოდ მიიჩნია, რომ კედელი, რომელშიც სადავო კარია გამოჭრილი, სასაზღვრო ნაგებობაა აპელანტებისა და ს. კ-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთებს შორის, ხოლო ს. კ-ე კატეგორიულად ეწინააღმდეგება აღნიშნული კარის ამოშენებას იმ მოტივით, რომ მომავალში აპირებს დავას აუცილებელ გზასთან დაკავშირებით;

15. პალატამ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 182-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, ვიდრე ერთ-ერთი მეზობელი დაინტერესებულია სასაზღვრო ნაგებობის არსებობით, დაუშვებელია მისი აღება ან შეცვლა მეზობლის თანხმობის გარეშე. განსახილველ შემთხვევაში პალატამ აღნიშნა, რომ სასაზღვრო ნაგებობა რამდენიმე წელია არსებობს სადავო კართურთ და ს. კ-ე დაინტერესებულია მისი ამგვარი სახით არსებობით; სადავო კარის ამოშენება გულისხმობს სასაზღვრო ნაგებობის შეცვლას, რაც ს. კ-ის თანხმობის გარეშე დაუშვებელია;

16. გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხოლოდ კარის არსებობა აპელანტთა საკუთრების უფლებას ვერ შელახავს, თუ ამ კარის გავლით ს. კ-ე არ ეცდება გამოიყენოს აპელანტთა მიწის ნაკვეთი. ამდენად, აპელანტთა საკუთრების უფლება შეიძლება შელახოს მხოლოდ ამ აქტიურმა ქმედებამ და არა უზრალოდ კარის არსებობამ.

17. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული გადანყვეტილების გაუქმების საფუძვლები.

18. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 24 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ზ. დ-ამ, ზ. თ-ამ, ე. ლ-ემ, მ. გ-ემ და ნ. ფ-ემ, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადანყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

19. კასატორთა განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ გადანყვეტილება არასაკმარისად დაასაბუთა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნია, რომ ისინი ჩამოყალიბებული იყო შესაბამისი და სწორად განმარტებული სამართლის ნორმების საფუძველზე, რაც, კასატორთა აზრით, არასწორია

შემდეგ გარემოებათა გამო:

20. სააპელაციო საჩივარი შეეხებოდა იმას, რომ ისინი არ ეთანხმებოდნენ საქალაქო სასამართლოს დასკვნას, სადავო კარების გაუქმებულად და უმოქმედოდ მიჩნევის შესახებ მაშინ, როდესაც სასამართლო სხდომაზე მოპასუხემ დაადასტურა, რომ ხსენებული კარებით იგი სარგებლობს მათი მიწის ნაკვეთით, როდესაც ახდენს გაზის მრიცხველების ჩვენებების დაფიქსირებას. შესაბამისად, მოსარჩევეები ასაბუთებდნენ, რომ მესაკუთრეთა უფლება – არ დაუმვან მათი საკუთრებით სხვა პირის მიერ სარგებლობა – უშუალოდ ილახებოდა სადავო კარების არსებობით, ანუ ხდებოდა აღნიშნული უფლების ხელყოფა. სასამართლომ მათი მოთხოვნა საერთო სასაზღვრო კედელში უკანონოდ გამოჭრილი კარების ამოშენების თაობაზე შეაფასა არა იმ კუთხით, მოხდა თუ არა აღნიშნული ქმედებით მათი საკუთრების ხელყოფა, არამედ მათი მოთხოვნა სამართლებრივად შეაფასა „სხვაგვარი ხელშეშლის“ ცნებაში. აღნიშნულ საკითხთან მიმართებით, სასამართლომ მართალია სწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო კარის არსებობა ხელყოფდა მათ საკუთრებას, რადგან იგი მოპასუხემ გამოჭრა საერთო საკუთრებაში არსებულ სასაზღვრო კედელში მათთან შეუთანხმებლად და ასევე მათი თანხმობის გარეშე ამ კარის მშენებლობით გადის მოსარჩელეთა კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, თუმცა, კასატორთა აზრით, სააპელაციო პალატამ სამართლებრივი დასაბუთებისას უგულვებელყო მის მიერვე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება, კერძოდ, აღნიშნა: „სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხოლოდ კარის არსებობა აპელანტთა საკუთრების უფლებას ვერ შელახავს, თუ ამ კარის გავლით ს. კ-ე არ ეცდება გამოიყენოს აპელანტთა მიწის ნაკვეთი. ამდენად, აპელანტთა საკუთრების უფლება შეიძლება შელახოს მხოლოდ ამ აქტიურმა ქმედებამ და არა უბრალოდ კარის არსებობამ“. კასატორთა აზრით, სასამართლოს ამგვარი მსჯელობა არასწორია.

21. კასატორთა განმარტებით, სასამართლომ არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 182-ე მუხლი, ვინაიდან სასამართლოს მიერ ს. კ-ის ინტერესის გამოკვეთა კარის ამოშენებასთან დაკავშირებით იმ მიმართებით, რომ იგი კარის ამოშენების წინააღმდეგი იყო მომავალში აუცილებელ გზასთან დაკავშირებით დავის დანაშაულის მოტივით, კასატორების აზრით მცდარია, რადგან აუცილებელი გზით სარგებლობა კ-ეს შეუძლია მოითხოვოს სადავო კარების ამოშენების პირობებშიც, ვინაიდან გაზის მრცხველებთან მისვლა მას შეუძლია გ-ის ქუჩი-

დან არსებული შესასვლელით.

22. საკასაციო საჩივრის ავტორთა აზრით, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებულობა იმითაც ვლინდება, რომ ხანდაზმულობის საკითხთან დაკავშირებით, სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა.

23. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 6 ოქტომბრის განჩინებით ზ. დ-ას, ე. ლ-ის, ზ. თ-ას, ნ. ფ-ისა და მ. გ-ის საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

24. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 28 სექტემბრის განჩინებით ზ. დ-ას, ე. ლ-ის, ზ. თ-ას, ნ. ფ-ისა და მ. გ-ის საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად.

სამოტივაციო ნაწილი:

25. საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ზ. დ-ას, ე. ლ-ის, ზ. თ-ას, ნ. ფ-ისა და მ. გ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

26. კასატორების/მოსარჩევეების მიერ სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, წარდგენილი სარჩელი ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმების გარეშე საკუთრების ხელყოფის აღკვეთის მოთხოვნით.

27. აღნიშნული მოთხოვნა გამომდინარეობს მესაკუთრის უფლებიდან – კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმწიკრულეებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს ან სარგებლობდეს ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 170).

28. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა წარმოადგენს ნეგატორულ სარჩელს, რომელიც, მესაკუთრის დაცვის მიზნით, მიმართულია უფლების დამრღვევი პირის წინააღმდეგ. სასამართლო ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას (ანესებს, ცვლის, წყვეტს და სხვა), არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად ახდენს სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესის განსაზღვრას. აღნიშნული ტიპის სარჩელი დაკმა-

ყოფილდება ისეთ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ნივთის მესაკუთრე, რომლის საკუთრების ხელყოფა ან საკუთრების გამოყენებაში სხვაგვარი ხელშეშლა ხორციელდება სხვა პირის უკანონო მოქმედებით.

29. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე და სარჩელის შინაარსის გათვალისწინებით, მოცემულ საქმეში სასამართლოს შეფასების საგანია (1) ხდება თუ არა მოპასუხის მიერ მოსარჩელეთა, როგორც მინის ნაკვეთის მესაკუთრეთა, უფლების ხელყოფა – არ დაუშვან სხვა პირის მიერ მათი საკუთრებით სარგებლობა; და (2) მოსარჩელებისა და მოპასუხის კუთვნილი მინის ნაკვეთების გამყოფი საზღვრის კედელში გამოჭრილი კარი წარმოადგენს თუ არა საშუალებას, რომლითაც ხდება მოპასუხის მიერ მოსარჩელების საკუთრების ხელყოფა მათ კუთვნილ მინის ნაკვეთში მათი ნების საწინააღმდეგო შეღწევით, ანუ წარმოადგენს თუ არა კარი დარღვევის წყაროს.

30. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა რომ მოსარჩელები – ზ. დ-ა, ე. ლ-ე, ზ. თ-ა, ნ. ფ-ე და მ. გ-ე არიან ქ. ქუთაისში, გ-ის ქუჩის მე-... ჩიხის №...-ში არსებული 720 მ² მინის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების მესაკუთრეები. აღნიშნულ მინის ნაკვეთს ესაზღვრება ქ. ქუთაისში, გ-ის ქუჩის მე-.... ჩიხის №...-ში/გ-ის ქუჩის №...-ში მდებარე 191.3 მ² მინის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული 192.28 მ² შენობით, საკადასტრო კოდით №....., რომლის .../... ნაწილის მესაკუთრე საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში განხილვისას იყო ი. კ-ე, ხოლო სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას გახდა ს. კ-ე.

31. ზემოაღნიშნული მინის ნაკვეთების საზღვარზე აღმართულია კედელი, რომელშიც 2005 წლის ოქტომბრიდან გამოჭრილია კარი. ამ კარით სარგებლობდა და ამჟამადაც სარგებლობს ი. კ-ე და მისი ოჯახი (ს. კ-ე მისი შვილია) შემდეგნაირად: მისი გავლით მოპასუხე ხვდება მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთზე (14-მეტრიანი სიგრძის მონაკვეთი, რომელიც გ-ის ქუჩის შესასვლელში არის 1.1 მეტრი სიგანის, ი. კ-ის მითითებულ კართან კი – 2.5 მეტრი სიგანის), რომლის გამოყენებითაც მიდის საკუთარი სახლის კედელზე განთავსებულ ბუნებრივი აირის მრიცხველთან; აგრეთვე, 2011 წლის 28 ივნისამდე მოსარჩელეთა მინის ნაკვეთზე არსებული რკინის ჭიშკრით (მანამ, სანამ ეს ჭიშკარი მეზობლური კონფლიქტის შედეგად ჩაიკეტებოდა) მოპასუხე გადიოდა გ-ის ქუჩაზე.

32. სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია მოსარჩელების მიერ მოპასუხისათვის სასაზღვრო კედელში კარის ღიობის ამოჭრის და მათ საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთით სარ-

გებლობის შესახებ თანხმობის მიცემის ან მოსარჩელეთა მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის სასარგებლოდ სერვიტუტის არსებობის ფაქტი.

33. აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლოში წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). შესაბამისად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ისინი სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსთვის.

34. ამრიგად, მოცემულ საქმეში სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ: (1) მოპასუხე, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, სარგებლობს მოსარჩელეთა კუთვნილი მიწის ნაკვეთით; (2) მოსარჩელებისა და მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთების გამყოფი საზღვრის კედელში გამოჭრილი კარი წარმოადგენს იმ საშუალებას, რომლითაც ხდება მოპასუხის მიერ მოსარჩელების საკუთრებაში მყოფ მიწის ნაკვეთში შეღწევა.

35. მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლომ მოსარჩელეთა მოთხოვნა საკუთრების ხელყოფის (იგივე, ხელშეშლის) აღკვეთის შესახებ არ დააკმაყოფილა, რითაც იგი შეენიანაღმდეგა თავისივე გადაწყვეტილებაში მოცემულ მსჯელობას, რომლის მიხედვითაც მხოლოდ კარის არსებობა მოსარჩელეთა საკუთრების უფლებას ვერ შელახავს, თუ ამ კარის გავლით მოპასუხე არ ეცდება მოსარჩელეთა მიწის ნაკვეთის გამოყენებას; მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება შეიძლება შელახოს მხოლოდ მოპასუხის აქტიურმა ქმედებამ და არა უბრალოდ კარის არსებობამ.

36. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის ოჯახის წევრების მიერ კედელში გაჭრილი კარის მეშვეობით მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთში შესვლა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მესაკუთრეთა ნების სანინაღმდეგოდ, ხელყოფს მესაკუთრეთა უფლებას – არ დაუშვან სხვა პირის მიერ მათი ქონებით სარგებლობა. კარი კი წარმოადგენს საშუალებას, რომლითაც ხორციელდება ზემოაღნიშნული ხელყოფა. შესაბამისად, კარი წარმოადგენს დარღვევის წყაროს. დარღვევის აღმოფხვრის მოთხოვნის უფლება კი მოიცავს დარღვევის წყაროს აღმოფხვრის მოთხოვნის უფლებასაც.

37. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო ინსტანციის სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლები და უსაფუძვლად უთხრა უარი მოსარჩელებს უძრავი ქონებე-

ბის გამყოფ საზღვრის კედელში გამოჭრილი კარის ღიობის გაუქმებისა და სასაზღვრო კედლის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის შესახებ მოთხოვნაზე.

38. საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორების მითითებას, რომ სააპელაციო სასამართლომ სასაზღვრო ნაგებობაში გამოჭრილი კარის ღიობზე მსჯელობისას ასევე არასწორად გამოიყენა და განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 182-ე მუხლის მე-4 ნაწილი. აღნიშნული მუხლის დანაწესი არეგულირებს მეზობელი მიწის ნაკვეთების გამმიჯვნელო სასაზღვრო ღიობის აღებისა და შეცვლის წესს იმ შემთხვევაში, როცა ერთ-ერთი მეზობელი დაინტერესებულია მისი არსებობით და იგი მოცემული შემთხვევის დასარეგულირებლად არ გამოიყენება.

39. საკასაციო სასამართლო იზიარებს, აგრეთვე, კასატორების მითითებას, რომ არასწორია მათი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძვლად სასამართლოს მხრიდან იმის მითითება, რომ მოპასუხე მომავალში გეგმავს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის შესაბამისად სარჩელის აღდგრას აუცილებელი გზის შესახებ. სასამართლოს ვალდებულებაა დაადგინოს არსებობს თუ არა მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების ხელყოფის აღკვეთის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი. მის ფუნქციაში არ შედის სამომავლო მოთხოვნების სასამართლოში წარდგენის შესაძლო საფუძვლების გამოკვლევა და მით უფრო, ასეთი საფუძვლების მოხმობით მის წინაშე განსახილველი დავის გადაწყვეტა.

40. რაც შეეხება განსახილველი დავის ხანდაზმულად მიჩნევის საკითხს, რომელთან დაკავშირებითაც სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა, საკასაციო სასამართლო ეთანხმება კასატორების მითითებას, რომ სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება სარჩელის ხანდაზმულობის შესახებ მართებული არ არის, თუმცა ვერ გაიზიარებს ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით მათ მსჯელობას.

41. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ თავის არაერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ ნეგატორული სარჩელზე ხანდაზმულობის გავრცელება დაუშვებელია და მესაკუთრის უფლება, მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა, არ შეიძლება იყოს ხანდაზმული, ვინაიდან მესაკუთრის აღნიშნული თავისუფლების ხანდაზმულობის შემზღუდავი დანაწესისადმი დაქვემდებარება ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების აბსოლუტურ ბუნებას, საქართველოს კონსტიტუციასა და სამოქალაქო კოდექსის შესაბამის ნორმებს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ

ხანდაზმულობის ვადები არ უნდა გავრცელდეს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნაზე. თუმცა, აქვე აღნიშნავს, რომ ნეგატორულ სარჩელთან მიმართებით, ხანდაზმულობის ვადები გარკვეული თავისებურებებით ხასიათდება, კერძოდ, მესაკუთრეს საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით სარჩელის აღძვრის უფლება აქვს იქამდე, სანამ ხელშეშლა გრძელდება, თუნდაც ხელშეშლა უსასრულოდ გრძელდებოდეს, ხოლო ხელშეშლის აღკვეთის შემდეგ ნეგატორული სარჩელის წარდგენა შეუძლებელია (იხ. სუსგ №ას-307-289-2014, 9 იანვარი, 2015 წ.).

42. კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელის საკუთრების ხელყოფა ამჟამადაც გრძელდება.

43. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პირველი და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოების მითითება, რომ მოცემულ შემთხვევაში გასულია სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ხანდაზმულობის 6-წლიანი ვადა, უსაფუძვლოა.

44. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ საქმის გარემოებები სააპელაციო სასამართლოს მიერ საპროცესო ნორმების დარღვევის გარეშეა დადგენილი და საჭირო არ არის მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა.

45. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები სამართლებრივად მართებულად არ შეაფასა და მოცემულ საქმეზე მიიღო დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება, რის გამოც გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდება სარჩელი.

46. 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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

47. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, მონინალმდეგე მხარეს, ს. კ-ეს ზ. დ-ას, ე. ლ-ის, ზ. თ-ას, ნ. ფ-ისა და მ. გ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს, მათ მიერ სამივე ინსტანციაში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის –

586 (ხუთას ოთხმოცდაექვსი) ლარის გადახდა

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. ზ. დ-ას, ე. ლ-ის, ზ. თ-ას, ნ. ფ-ისა და მ. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 24 ივნისის განჩინება;

3. ზ. დ-ას, ე. ლ-ის, ზ. თ-ას, ნ. ფ-ისა და მ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

4. მოპასუხე ს. კ-ეს დაეკისროს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში ქ. ქუთაისში, გ-ის ქუჩა, ჩიხ..., №.../ქ. ქუთაისში, გ-ის ქ. №...-ში და ქ. ქუთაისში, გ-ის ქუჩა, ჩიხი ..., №...-ში მდებარე უძრავი ქონებების გამყოფ საზღვრის კედელში გამოჭრილი კარის ლიობის გაუქმება, სასაზღვრო კედლის ამოშენება და პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა;

5. მოპასუხე ს. კ-ეს დაეკისროს ზ. დ-ას, ე. ლ-ის, ზ. თ-ას, ნ. ფ-ისა და მ. გ-ის სასარგებლოდ, მათ მიერ სამივე ინსტანციაში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 586 ლარის გადახდა;

6. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

განჩინება

№ას-707-677-2016

23 სექტემბერი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. თოდუა (თავმჯდომარე),
ე. გასიტაშვილი (მომხსენებელი),
პ. ქათამაძე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და მოპასუხის მიერ უძრავი ნივთით სარგებლობის უფლების აკრძალვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ე. მ-სა (შემდეგში: გამყიდველი) და თ. ტ-ს (შემდეგში: მყიდველი, მოსარჩელე, უძრავი ქონების მესაკუთრე) შორის, 2014 წლის 17 ოქტომბერს, გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ყაზბეგის რაიონის სოფელ ა-ში მდებარე ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 7..) – 1015,00 კვ.მ. ფართით, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით №1 (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში: სსკ, 183-ე, 311-ე, 477-ე მუხლები).

2. საჯარო რეესტრის 2014 წლის 21 ოქტომბრის ამონაწერით დასტურდება, რომ პირველ პუნქტში მითითებული უძრავი ქონება მყიდველის საკუთრებას წარმოადგენს (სსკ-ის 170-ე მუხლი).

3. 1998 წლის 5 თებერვალს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №152 აქტისა და „ა-ის“ მიერ 2007 წლის 27 სექტემბერს მომზადებული აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, იმავე თარიღით, ნ. მ-ის (შემდეგში: მოპასუხე, კასატორი) საერთო საკუთრებაში დარეგისტრირდა პირველ პუნქტში მითითებული უძრავი ნივთის მისამართზე 615,45 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 7..) მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, ლიტერი „ა“, ოთახი №1 – 21,87 კვ.მ, ოთახი №2 – 6,2 კვ.მ, ოთახი №3 – 1,82 კვ.მ.

4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყაზბეგის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 30 აგვისტოს №22/26-130 წერილით მოპასუხეს ეცნობა, რომ მის მიერ მითითებული და მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირებული მიწის ნაკვეთი შე-

ნობა-ნაგებობებითურთ, რეგისტრირებულია გ. მ-ის სახელზე (ს.კ-ით 7..), მიწის ფართობია – 0,285 ჰა, „usaid“-ის დაფინანსებით ჩატარებული სისტემური აზომვებისა და რეგისტრაციის დროს, 01.11.2001 წელს, სარეგისტრაციო ნომერია: №4757/2001.

5. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, 2009 წლის 9 სექტემბერს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (განაწილების სია №2) სადავო უძრავი ქონების მისამართზე დარეგისტრირდა გამყიდველის საკუთრება (ს.კ.7.., დაზუსტებული ფართობი: 1015,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი №1), რომელიც ამ უკანასკნელმა შემდეგ მონარჩელეს მიჰყიდა (იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი).

6. მოპასუხის 2010 წლის 23 აგვისტოს განცხადების პასუხად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის იმავე წლის 31 აგვისტოს წერილში აღნიშნულია, რომ გამყიდველის სახელზე (იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი) მიწის ნაკვეთი, ს.კ.-ით 7.., სისტემური რეგისტრაციის შედეგად, პირველადი რეგისტრაციით დარეგისტრირდა 2003 წელს (რეგისტრაციის საფუძველია განაწილების სია №2), ხოლო 10.09.2009 წელს მოხდა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია, რის შედეგადაც გამყიდველის საკუთრებად რეგისტრირებულ ნაკვეთს, ს.კ.-ით 7.., მიენიჭა ახალი კოდი – 7.., ცვლილების რეგისტრაციით მოხდა მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დაზუსტება (WGS-84) კოორდინატთა სისტემით, ხოლო მოპასუხის განცხადების საფუძველზე, 2007 წელს, მიწის ნაკვეთი ს.კ.-ით 7.. დარეგისტრირდა დაზუსტებული მონაცემებით, ანუ ნახაზი არ იყო შესრულებული (WGS-84) კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში. აღნიშნული მიწის ნაკვეთების გადაფარვა დაფიქსირდა 2009 წლის 9 ოქტომბერს (იხ. საჯარო რეესტრის ამონაწერი).

7. მყიდველმა 2014 წლის 23 ოქტომბერს სარჩელი აღძრა ამ განჩინების მე-3 პუნქტში დასახელებული მოპასუხის წინააღმდეგ და მოითხოვა, ამ უკანასკნელის უკანონო მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთის (ს.კ.7..) გამოთხოვა და მოპასუხისთვის უძრავი ნივთით სარგებლობის უფლების აკრძალვა (სსკ-ის 172-ე მუხლი).

8. მოპასუხემ მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებელი წარადგინა და მიუთითა, რომ მამა-პაპისეულ საკუთრებას ედავება მონარჩელე, რომელმაც სადავოდ ქცეული ქონება ამ განჩინების პირველ პუნქტში დასახელებული გამყიდველისაგან შეიძინა, ხოლო ამ უკანასკნელმა კი თაღლითურად მიითვისა მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ნივთი. საქმის მასალებშია არაერთი

მტკიცებულება, რომელიც ადასტურებს სადავო ქონებაზე მოპასუხის საკუთრების უფლებას (იხ. ქვემოთ მე-10 პუნქტი). სადავო მიწის ნაკვეთი საერთო საკუთრებას წარმოადგენს, მოპასუხეს მოსარჩელის მეზობლად საკუთრებაში აქვს მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია საცხოვრებელი ფართიც.

9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

10. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტებით, საჯარო რეესტრის ამონაწერებით, კომლის გაყოფის ხელწერილითა და მონმეთა განმარტებებით, საქალაქო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მოპასუხე შენობა-ნაგებობების მესაკუთრეა, სადავო ფართში ცხოვრობდნენ მისი წინაპრები, ეზო იყო საერთო საკუთრება, სახლი გაყოფილი იყო სამ ნაწილად, მოპასუხე ახლაც აგრძელებს იქ ცხოვრებას და ეზო კვლავ საერთო საკუთრებაშია (იხ. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების აღწერილობით ნაწილში, დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები – პ. 3.2.6).

11. სასამართლომ სსკ-ის 170-ე, 172.1-ე მუხლებზე დაყრდნობით და წინამდებარე განჩინების 1-6, მე-9 პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით მიიჩნია, რომ მოპასუხე ნივთს მართლზომიერად ფლობს, მას გააჩნია სადავო ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი და სადავო ბინა თვითნებურად არა აქვს დაკავებული.

12. მოსარჩელემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, მოითხოვა მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილებით, სარჩელის დაკმაყოფილება.

13. აპელანტის განმარტებით, დავას არ იწვევს, რომ იგი სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეა, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

14. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და ახალი გადაწყვეტილებით, მყიდველის სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა სადავო უძრავი ქონება ს.კ.-ით №7...

15. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გამყიდველის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, რომელიც ამ უკანასკნელმა მოგვიანებით მოსარჩელეზე გაასხვისა, 2003 წელს წარმოი-

ვა, ხოლო შემდეგ დაზუსტდა მინის ნაკვეთის მდებარეობა. მოპასუხის საკუთრების უფლება სადავო უძრავი ქონების მისამართზე მდებარე 615,45 კვ.მ. მინის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იქნა 2007 წლის 27 სექტემბერს. ნიშანდობლივია, რომ უძრავ ქონებაზე გამყიდველის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი ადმინისტრაციული წესით სადავო არ გამხდარა და გაუქმებული არ არის.

16. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხეს გამყიდველთან უძრავი ქონება საერთო საკუთრებაში არ ჰქონია (იხ. ამ განჩინების პირველი და მე-3 პუნქტები). იმ პირობებში, როდესაც უძრავ ქონებაზე გამყიდველის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2003 წელს, მოპასუხის სარეგისტრაციო ჩანაწერით არ გაუქმებულა გამყიდველის (წინა მესაკუთრის) სარეგისტრაციო ჩანაწერი, ანუ მას სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება არ დაუკარგავს, თუმცა, შესაძლებელია ფიქსირდებოდეს მინის ნაკვეთების გადაფარვა, უპირატესობა უნდა მიენიჭოს უფრო ადრე რეგისტრირებულ უფლებას. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მივიღებთ ვითარებას, როდესაც საჯარო რეესტრში ქრონოლოგიურად უფრო ადრე რეგისტრირებულ პირს საკუთრების უფლება ფაქტობრივად ჩამორთმეული ექნება, ვინაიდან, მიუხედავად იმისა, რომ ამ ქონების ფლობის სამართლებრივი უფლება ფორმალურად პირველად მესაკუთრეს რჩება, მისით სარგებლობა შეუძლებელი იქნება.

17. სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტით, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 20.03.1952 წ. დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, სსკ-ის 170-ე, 172-ე, 312-ე მუხლებით და განმარტა, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის დავა წარმოშობილია ვინდიკაციური სარჩელის საფუძველზე, შესაბამისად, სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; 2. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; 3. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება სამივე გარემოების არსებობა, სარჩელი საფუძვლიანია.

18. სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში, დადასტურებულია, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება, ხოლო მოპასუხე ფლობს ქონებას. ამასთან, მოპასუხემ ვერ წარადგინა სათანა-

დო მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მისი ფლობის მართლზომიერებას მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ სადავო უძრავ ქონებაზე. აღნიშნულის საფუძველზე, სახეზეა ვინდიკაციური სარჩელის დასაკმაყოფილებლად საჭირო ფაქტობრივი შემადგენლობა.

19. მოპასუხემ საკასაციო წესით გაასაჩივრა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილებით, სარჩელის უარყოფა მოითხოვა (იხ. საკასაციო საჩივარი და დაზუსტებული საკასაციო საჩივარი).

20. მოპასუხემ შემდეგ საკასაციო პრეტენზიებზე მიუთითა:
20.1. სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; სასამართლომ, მართალია, გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, მაგრამ არასწორად განმარტა იგი;

20.2. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია 1998 წლიდან მამა-პაპისეულ უძრავ ქონებაზე, როგორც სახლზე, ასევე საერთო ეზოზე მოპასუხის საკუთრების უფლება და დღემდე მისი ფლობის ფაქტი, თუმცა, მიუხედავად ამისა, დაუსაბუთებელია რატომ და რომელი ნორმის საფუძველზე მიიჩნია, რომ მოპასუხე არამართლზომიერი მფლობელია;

20.3. სასამართლომ არ იმსჯელა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომ 2009 წელს, როცა გამყიდველმა, ცვლილებების რეგისტრაციით დააზუსტა უძრავი ქონების მდებარეობა, კასატორს უკვე დარეგისტრირებული ჰქონდა საკუთრებაში უძრავი ქონება, რაც უდავოდ ცნობილი იყო გამყიდველისთვის, თუმცა, რეგისტრირებული საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი სადავო არ გამხდარა, შესაბამისად, არც გაუქმებულა და დღემდე ძალაშია.

20.4. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მყიდველის სარჩელი საფუძვლიანია, ვინაიდან მხარეთა შორის დავა წარმოშობილია ვინდიკაციური სარჩელის საფუძველზე. ვინდიკაციური სარჩელი მესაკუთრის მიერ, სასამართლოს მემშვეობით, საკუთრების უფლების დაცვის სამოქალაქოსამართლებრივი საშუალებაა. შესაბამისად, ვინდიკაცია არის მესაკუთრის მიერ სხვისი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის საშუალება. ვინდიკაციური სარჩელი კმაყოფილდება ერთობლიობაში ორი პირობის არსებობის შემთხვევაში, მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე და მოპასუხეს – ნივთის მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება;

20.5. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამისად: „მართლზომიერი

მფლობელია დაინტერესებული პირი, რომლის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, ამასთან, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ან ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის მიუხედავად, სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაცემა, მიღება ან შედგენა უშუალოდ არ არის განსაზღვრული კანონმდებლობით. ასევე პირი, რომელიც არის დასახელებული პუნქტით განსაზღვრული საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის საგნის მესაკუთრის უფლებამონაცვლე“;

20.6. მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებითა და საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადასტურებულია, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე მოპასუხეს გააჩნია არა მარტო ფლობის, არამედ საკუთრების უფლება 1998 წლიდან და ისიც, რომ ეს ქონება მამა-პაპისეულია და დღემდე მოპასუხე ცხოვრობს.

20.7. სსკ-ის 312.1-ე მუხლის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. სასამართლომ ვერ მიუთითა რაიმე მტკიცებულებაზე და გარემოებაზე, რომელიც დაადასტურებდა რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობას მოპასუხის საკუთრების უფლების თაობაზე;

20.8. სსკ-ის 312-ე მუხლის თანახმად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. სააპელაციო სასამართლომ უგულვებელყო და არ გაითვალისწინა ის გარემოებები და მტკიცებულებები, რითაც დასტურდება, რომ მოპასუხე 2009 წლიდან დავობს გამყიდველის მიერ სადავო ქონების რეგისტრაციის ფაქტის თაობაზე, ხოლო ამ დავის შესახებ კარგად იყო ცნობილი მოსარჩელისთვისაც.

21. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მოპასუხის საკასაციო საჩივარი, 2016 წლის 1 აგვისტოს განჩინებით, წარმოებაში მიიღო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) 391-ე მუხლის საფუძველზე, დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად,

ხოლო ამავე წლის 1 სექტემბრის განჩინებით, დასაშვებად ცნო – მოხმობილი ნორმის მე-5 ნაწილის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე.

22. საკასაციო სასამართლოს ზეპირი განხილვით დანიშნულ სხდომაზე გამოცხადებულმა მხარეებმა საკუთარი პოზიციები წარმოადგინეს და მიუთითეს სადავო ურთიერთობის სასამართლოს მიერ სამართლებრივი შეფასებისათვის მნიშვნელოვან დადგენილ გარემოებებზე, რაც ასახულია გასაჩივრებულ განწყვეტილებაში.

23. კასატორმა მხარი დაუჭირა წარმოდგენილ განაცხადს და განმარტა:

23.1. მან პირველად 140 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება, რაც აღირიცხა ს.კ.-ით 7.. (უფლების რეგისტრაციის საფუძველია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №152, რომელიც გაცემულია 05.02.1998წ. და განცხადების რეგისტრაციის № 0463/2007, საჯარო რეესტრის ამონაწერის თარიღია 27.09.2007წ.), ხოლო იგივე უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე (მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №152), მოპასუხეს თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებული აქვს 615,45 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს.კ.-ით 7.., რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობა (იხ. ამ განჩინების მე-3 პუნქტი). კასატორმა განმარტა, რომ 615,45 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს.კ.-ით 7.., მას საერთო საკუთრებაში ჰქონდა და ამ განჩინების პირველ პუნქტში დასახელებულ გამყიდველთან და თ. მ-თან ერთად (იხ. საკასაციო სასამართლოს 23.09.2016წ. სხდომის ოქმი – 12:32:29-დან 12:33:04 წთ.) და არასოდეს გაყოფილა, რადგან არც ყოფილა ნაკვეთის გამიჯვნის მოთხოვნა და ეს რეალურად შეუძლებელია, რაც მან ქვემდგომ სასამართლოებშიც აღნიშნა;

23.2. კასატორმა სასამართლოს ყურადღება გაამახვილა ამ განჩინების მე-4 პუნქტში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებაზე იმ კონტექსტში, რომ საჯარო რეესტრის 2007 წლის 30 აგვისტოს წერილით დასტურდებოდა, რომ მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობებითურთ, რეგისტრირებული იყო გ. მ-ის სახელზე, მაშინ გაუგებარია, თუ რატომ დაუმალა საჯარო რეესტრმა მოპასუხეს, რომ გამყიდველს 2003 წელს ჰქონდა საკუთრების უფლება (იხ. პირველი პუნქტი) რეგისტრირებული იმ ქონებაზე, რაც გ. მ-ის იყო. კასატორმა განმარტა, რომ მას არ უკავია მოსარჩელის მიწის ნაკვეთი, იგი ფლობს საკუთარ მიწის ნაკვეთს, რომელიც 1998 წლის მიღება-ჩაბარების აქტით მიიღო, ხოლო კუთვნილ ნაკვეთზე შედის საერთო ეზოდან. იმის გამო, რომ მოპა-

სუხის კუთვნილი ფართები მიმდებარეა, მათი საიდენტიფიკაციო კოდებიც შემდეგნაირადაა ასახული: 140 კვ.მ ნაკვეთზე – 7.. და 615, 45 კვ.მ ნაკვეთზე – 7.., ხოლო მათგან 615,45 კვ.მ საერთო საკუთრებაშია და არაა მხოლოდ მოპასუხის კუთვნილი ქონება. გამყიდველმა გაყიდა არა მხოლოდ საკუთარი ნაკვეთი, არამედ აზომა მოპასუხის კუთვნილი 380 კვ.მ ე.წ. საკარტოფილე მიწის ნაკვეთი, საერთო ეზო, ასევე, ზ. მ-ის კუთვნილი ეზო (რომელიც ადრე, 2009 წლის ოქტომბრამდე, ედავეობდა გამყიდველს), საერთო გზა და ამგვარად მიიღო ის მიწის ნაკვეთი, რაც გაყიდა (იხ. საკასაციო სასამართლოს 23.09.2016წ. სხდომის ოქმი – 12:36:00-დან 12:41:47 წთ.);

23.3. მოპასუხემ განმარტა, რომ ამჯერად მოსარჩელის კუთვნილ სადავო მიწის ნაკვეთში – 1015 კვ.მ-ში შედის მოპასუხის თანასაკუთრებაში არსებული 615,45 კვ.მ ნაკვეთი, ამდენად სამი ოჯახის კუთვნილი 615,45 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის გადაფარვა მოხდა გამყიდველის მიერ 1015 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციით, რადგან ამ ფართობში შედის თანასაკუთრებაში არსებული სადავო 615,45 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

24. კასატორის მოწინააღმდეგემ (მოსარჩელემ) მოითხოვა საკასაციო პრეტენზიის უარყოფა და გასაჩივრებული გადანყვეტილების უცვლელად დატოვება შემდეგი არგუმენტაციით (იხ. საკასაციო სასამართლოს 23.09.2016წ. სხდომის ოქმი – 12:46:11-დან 12:51:26 წთ.):

24.1. მოსარჩელემ შეიძინა უძრავი ქონება, რაც კონსტიტუციით აკრძალული არ არის, 2 წელი გახდება, რაც დავა მიმდინარეობს, „ჯი-პი-ესის“ კოორდინატებით დაზუსტებულია მისი ნაკვეთის კოორდინატები, კასატორმა თვითონაც არ იცის, სად არის მისი ნაკვეთი; ერთმანეთს კონფიგურაციულადაც კი არ ემთხვევა მოსარჩელის კუთვნილი და მოპასუხის მიერ სადავოდ ქცეული მიწის ნაკვეთები;

24.2. გამყიდველს ჯერ კიდევ 1999 წლის აქტით გადაეცა 1900 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ამდენად, მან მის საკუთრებაში არსებული ქონება გაყიდა. მხარეთა უფლების დამდგენი დოკუმენტები განსხვავებულია, ისევე, როგორც მხარეთა კუთვნილი ნაკვეთების საიდენტიფიკაციო კოდებია სხვადასხვა. საჯარო რეესტრის ამონაწერებში სხვადასხვა კვარტალებია (მოსარჩელის ნაკვეთზე – 13, ხოლო მოპასუხის – 03) მითითებულია; სავარაუდოდ, სადავო ნაკვეთი სრულიად სხვაგან მდებარეობს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის ზეპირი მოსმენით, მხარეთა

მონაწილეობით, არსებითად განხილვის შედეგად, მტკიცებულებათა გაანალიზებისა და საკასაციო საჩივრის იურიდიული დასაბუთებულობის შემოწმების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს შემდეგი მოტივაციით:

25. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებში და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები; ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება); სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორის მიერ წამოყენებულ პრეტენზიათა ნაწილი დასაბუთებულია, თუმცა, საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად არ არის გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელოვანი რამდენიმე გარემოება, რის გამოც შეუძლებელია სამართლებრივი კვალიფიკაცია.

26. სსსკ-ის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა. „განმარტებას აღარ საჭიროებს საკასაციო სასამართლოს როლი და ფუნქცია საერთო სასამართლოების სისტემაში. მართალია, უზენაესი სასამართლოს საკასაციო პალატის გადაწყვეტილებები უშუალოდ არ ზღუდავს ქვემდგომი ინსტანციის მოსამართლეს და ასახავს პრაქტიკის განვითარებას, მაგრამ იმ პირობებში, როდესაც საქმე ხელახლა განსახილველად უბრუნდება სააპელაციო სასამართლოს, საკასაციო სასამართლოს სამართლებრივი შეფასება და ის გარემოებები, რაც საკასაციო სასამართლომ გასაჩივრებელი გადაწყვეტილების გაუქმებას დაუდო საფუძველად, სააპელაციო სასამართლოსათვის სავალდებულოა. საკასაციო სასა-

მართლო არ მიუთითებს, როგორ უნდა გადაწყდეს კონკრეტული კერძოსამართლებრივი დავა, მაგრამ სააპელაციო სასამართლოსათვის უპირობოდ სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოს მიუთითება იმის შესახებ, თუ რომელი მტკიცებულებები საჭიროებს გამოკვლევასა და შეფასებას ან რა ფაქტობრივი გარემოებები უნდა დადგინდეს დავის სწორად გადაწყვეტისათვის“ (იხ. სუსგ №ას-1083-1014-2012, 28.11.2012წ.).

27. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და მიუთითებს დამატებით გამოსაკვლევ მტკიცებულებაზე, რათა მტკიცებულებათა ერთობლიობით მოხდეს საქმეზე დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილების გამოტანა.

28. სადავო სამართალურთიერთობა ეხება მესაკუთრის პრეტენზიას მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვაზე. „საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ვინდიკაციური სარჩელი) მესაკუთრის უფლების დაცვის აღიარებული საშუალებაა. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ვინდიკაციური სარჩელის არსი საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან მომდინარეობს, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით“ (იხ. სუსგ №ას – 205-198-2012, 06.04.2012წ.). საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მსჯელობასა და დასკვნას, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე სადავო მინის ნაკვეთის არამართლობიერი მფლობელია (იხ. ამ განჩინების მე-18 პუნქტი), რადგან საქმეში არსებული მტკიცებულებების მიხედვით, მოსარჩელისა და მოპასუხის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში (იხ. ამ განჩინების მე-3 პუნქტი), თითოეულს მინიჭებული აქვს უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი (სსკ-ის 311-312 მუხლები), ამდენად, ვინდიკაციური სარჩელის დასაკმაყოფილებლად სავალდებულო სამი წინაპირობა (იხ. ამ განჩინების მე-17 პუნქტი) არ არსებობს. ამ კონტექსტში კი, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს, რომ „მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად

გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი. მატერიალური კანონმდებლობიდან გამომდინარე, ვინდიკაციური სარჩელის პირობებში, სწორედ მოსარჩელეს ეკისრება სარჩელის სამივე საფუძვლის დამტკიცების მოვალეობა, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ვერ იქნება აღიარებული სადავო ნივთზე მისი მოთხოვნის მართლზომიერება“ (იხ. სუსგ №ას-1326-1252-2012, 25.03.2013წ.).

29. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია წინამდებარე განჩინების 1-6 პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, ხოლო მართებული იურიდიული კვალიფიკაციისათვის დამატებით არის გამოსაკვლევი მე-6 პუნქტში მოხსენიებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 31.08.2010წ. წერილი, რადგან სადავო მიწის ნაკვეთზე მხარეთა უფლებრივი მდგომარეობის დასადგენად, მნიშვნელოვანია, გაირკვეს თითოეული მათგანის მოთხოვნის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი. კერძოდ, განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ სადავო მიწის ნაკვეთზე უფლების დაცვა მოითხოვა მესაკუთრის სამართლებრივი სტატუსით, რაც უდავოა, თუმცა, მოპასუხის (კასატორის) მიერ სადავო ნივთის არამართლზომიერად ფლობის მიჩნევა არ არის დასაბუთებული გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, რადგან ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლებაც რეგისტრირებულია პუბლიცირებულ უფლებათა რეესტრში.

30. საქალაქო სასამართლოს დასკვნა (იხ. წინამდებარე განჩინების მე-10 პუნქტი, ასევე, პ. 3.2.6) არ არის გაბათილებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ (იხ. წინამდებარე განჩინების მე-16 პუნქტი, ასევე, პ. 4.7), რადგან მოპასუხის საკუთრების უფლების დასადასტურებლად წარდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულია, რომ 615,45 კვ.მ მიწა საერთო საკუთრებაშია, ხოლო აღნიშნულის უარსაყოფად არ არის საკმარისი მარტოოდენ იმის მითითება, თუ რომელი მესაკუთრის უფლებაა ადრე რეგისტრირებული, დაზუსტებული თუ დაუზუსტებელი ფართობით და არც ის, რომ უძრავ ქონებაზე გამყიდველის (იხ. პირველი პუნქტი) საკუთრების წარმოშობის საფუძველი ადმინისტრაციული წესით სადავო არ გამხდარა და გაუქმებული არ არის. ფაქტია ისიც, რომ მოპასუხის საკუთრების უფლებაც არ გამხდარა სადავო ადმინისტრაციული წესით და არ გაუქმებულა, შესაბამისად, იმის უგულებელყოფა, რომ მოპა-

სუხის საკუთრების უფლებაც რეგისტრირებულია, შეუძლებელია.

31. ამდენად, მოპასუხის მიერ სადავო ნივთის ფლობის მართლობიერების შესწავლისა და შემოწმების მიზნით, მტკიცებულებათა ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევის პროცესისათვის, არსებითი მნიშვნელობა აქვს, საქმის მასალებში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, მხარეთა საკუთრების უფლებით აღრიცხული მიწის ნაკვეთების ფაქტის გადაფარვის გამოკვლევას, რაც უდავოა, თუმცა, არ არის დადგენილი სადავო ნაკვეთი სრულად, თუ მისი რომელიმე ნაწილია ზედდებული მეორე ნაკვეთთან. კასატორის მტკიცებით, მისი საერთო საკუთრება მთლიანად არის გადაფარული ამ განჩინების პირველ პუნქტში მითითებული გამყიდველის მიერ განხორციელებული ქონების რეგისტრაციით. მოსარჩელისა და მოპასუხის მიწის ნაკვეთების გადაფარვის ფაქტი, როგორც ასეთი, მითითებულია გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში, თუმცა, არაა გამოკვლეული და შეფასებული სხვა მტკიცებულებებთან ერთად.

32. საკასაციო სასამართლო, აქვე ყურადღებას მიაქცევს სადავოდ ქცეული საკუთრების დამდგენი დოკუმენტების საფუძვლზე, მიწის ნაკვეთის უნიკალურ საიდენტიფიკაციო კოდებს, რაზეც სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა, თუმცა, კიდევ ერთხელ უნდა შემოწმდეს გამყიდველის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც პირველადი რეგისტრაციის დროს 7.. კოდით იყო დაფიქსირებული, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის შემდეგ, ახალი კოდის მინიჭებით აღრიცხა კოდით – 7.., ხოლო გამყიდველმა მოსარჩელეს მიჰყიდა და ეს უკანასკნელი (მყიდველი) ითხოვს, მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან 7.. კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გამოთხოვას (იხ. პუნქტი 4.6, ასევე, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტი), მოპასუხეს კი საკუთარი ნაკვეთი რეგისტრირებული აქვს კოდით 7... საქმის მასალებშია საჯარო რეესტრის ამონაწერები, რომელთა მიხედვით, მოპასუხეზე თანასაკუთრების უფლებით 07.09.2009წ. აღრიცხულია 615,45 კვ.მ დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთი კოდით 7.., იქვე მითითებულია შენობა-ნაგებობები: ლიტ. „ა“, ოთახები №1-21, 87 კვმ, №2- 6,2 კვმ, № 3 – 1, 89 კვმ; ხოლო 27.09.2007წ. იგივე მონაცემებით არის რეგისტრირებული მოპასუხეზე მიწის ნაკვეთი; ასევე, 10.09.2009წ., განცხადების რეგ.№ 8.., გამყიდველის ოჯახზე აღრიცხულია 1102 კვ.მ დაუზუსტებული მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 7..), გაშენების ფართი – საც-

ხოვრებელი №1 – 38,7 კვმ, №2-38,7 კვმ და ნანგრევი- 52,25 კვმ, იმავე ამონაწერის მიხედვით, ნაკვეთის წინა ნომერია 7.., 09.09.2009წ., განცხადების რეგ.№ 8.. ირიცხება დაზუსტებული მიწის ნაკვეთი 1015 კვმ (ს.კ.7..), შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი № 1, ნაკვეთის წინა ნომერია 7... რაც შემდეგ გასხვისდა მოსარჩელეზე. საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რეგ №8.., გამყიდველის ოჯახის საკუთრებად 08.09.2009წ. რეგისტრირებულია 1860 კვ.მ დაზუსტებული მიწის ნაკვეთი კოდით – 7.., სხვა მონაცემი შენობა-ნაგებობებზე არაა მითითებული. საჯარო რეესტრის ამონაწერით, განცხადების რეგ.№ 8... წინამდებარე განჩინების მე-6 პუნქტში მითითებული საჯარო რეესტრის წერილიდან ირკვევა, რომ გამყიდველის სახელზე მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 7.. სისტემური რეგისტრაციის შედეგად პირველადი რეგისტრაციით დარეგისტრირდა 2003 წელს, ხოლო 10.09.2009წ. გამყიდველის განცხადების საფუძველზე, უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებში მოხდა ცვლილების რეგისტრაცია, რის შემდეგაც დასახელებული კოდი შეიცვალა და ახლი კოდი – 7.. მიენიჭა კოორდინატთა ახალი სისტემით რეგისტრირებულ ნაკვეთს. საქმის მასალებშია, ასევე, მცხეთის რაიონული სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 25.12.2009წ. დადგენილება, რომელშიც მითითებულია, რომ გამყიდველის (იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი) ოჯახის საკუთრებაშია ორი მიწის ნაკვეთი: 1. 1860 კვ.მ დაზუსტებული – სარეგისტრაციო ნომერი 7.. და 2. 1102 კვ.მ დაზუსტებული მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ნომერი 7.., შენობით, გაშენების ფართი- საცხოვრებელი №1-38,7 კვმ, №2-38,7 კვმ და ნანგრევი – 52,25 კვმ.

33. ყველა ზემოხსენებული მტკიცებულების ხელახლა შემოწმების შედეგად, სააპელაციო სასამართლომ უნდა გასცეს შემდეგ კითხვებს პასუხი: 1. გამყიდველს ჰქონდა თუ არა 2009 წელს საკუთრების უფლება ორ მიწის ნაკვეთზე, მათგან რომელი რა მონაცემებს მოიცავდა; 2. ამის შემდეგ გამოსაკვლევია მოსარჩელისა და მოპასუხის მიწის ნაკვეთთა ზედების ფაქტი, რომელიც ჯერ კიდევ მაშინ დადგინდა, როდესაც გამყიდველს არ ჰქონდა გაყიდული მის საკუთრებად აღრიცხული მიწის ნაკვეთი. ამასთან გამოსაკვლევია, რომელ ნაკვეთებს შორის მოხდა თანხვედრა და რა მოცულობით. 3. დამატებით არის გამოსაკვლევი, თითოეული მესაკუთრის უფლების რეგისტრაცია როდის და უფლების დამდგენი რომელიც დოკუმენტის საფუძველზეა განხორციელებული, ამასთან, საჯარო რეესტრის 30.08.2010წ. წერილში (იხ. ამ განჩინების მე-6 პუნქტი) მითითებული 2003 წელს გამყიდველის საკუთრებად განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია

ტრაციის დამადასტურებელი მტკიცებულება, ამონაწერის სახით, არ არის საქმის მასალებში წარდგენილი, კერძოდ, 32-ე პუნქტში დეტალურადაა ასახული მოსარჩელისა და მოპასუხის საკუთრების წარმომშობი მტკიცებულებების ქრონოლოგია, მათში მითითებული მონაცემების მიხედვით, მათ შორის, არ არის 2003 წელს გამყიდველის საკუთრების რეგისტრაციის დამადასტურებელი მტკიცებულება. გამყიდველის საკუთრებად 2003 წელს პირველადი რეგისტრაციის სახით რაიმე მიწის ნაკვეთის არსებობაზე არც საჯარო რეესტრის 30.08.2007წ. წერილშია მითითებული. აღნიშნულ გარემოებებზე ყურადღების გამახვილება განპირობებულია იმით, რომ მიწის ნაკვეთთა გადაფარვის ფაქტის დამატებით გამოკვლევის გარდა, სამართლებრივად მნიშვნელოვანია რეგისტრირებულ უფლებათა კონკურენციის საკითხის გადასაწყვეტად გამყიდველისა და მოპასუხის საკუთრებად ქონების აღრიცხვის თარიღის დადგენა, რადგან აღნიშნულზე არსებობს საკასაციო სასამართლოს პრაქტიკა, რაზედაც ქვემოთ მოქმედებშია მითითებული.

34. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის მოწინააღმდეგე მხარის (მოსარჩელის) მტკიცებას, რომ მოპასუხემ არც კი იცის, სად მდებარეობს მისი მიწის ნაკვეთი და, როგორც ჩანს, სულ სხვაგან არის განთავსებული, რადგან მოსარჩელის ნაკვეთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდის მონაცემთაგან კვარტალის მონაცემი არის 13, ხოლო იგივე მონაცემი მოპასუხის ამონაწერის მიხედვით – 03-ია (იხ. ამ განჩინების 23.2 ქვეპუნქტი). საქმეში არსებული მტკიცებულებებით, ქვემდგომი სასამართლოების მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, ბათილდება მოსარჩელის აღნიშნული მტკიცება, რადგან გამყიდველის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდით 7.., სისტემური რეგისტრაციის შედეგად, პირველადი რეგისტრაციით დარეგისტრირდა 2003 წელს, ხოლო 10.09.2009 წელს მოხდა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია, რის შედეგადაც იმავე ნაკვეთს მიენიჭა ახალი კოდი – 7.., ცვლილების რეგისტრაციით მოხდა გამყიდველის მიწის ნაკვეთის (რომელიც ამჟამად მოსარჩელის საკუთრებაა) მდებარეობის დაზუსტება კოორდინატთა სისტემით, ხოლო მოპასუხის განცხადების საფუძველზე, 2007 წელს, მიწის ნაკვეთი, საიდენტიფიკაციო კოდით 7.., დარეგისტრირდა დაზუსტებული მონაცემებით (იხ. მე-6 პუნქტი, ასევე, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – პუნქტი 4.6). ამდენად, მოსარჩელისა და მოპასუხის მიწის ნაკვეთების საიდენტიფიკაციო კოდების კვარტალის მონაცემები იყო 03, ხოლო მოსარჩელის

შემთხვევაში, ჯერ კიდევ გამყიდველის საკუთრების ცვლილების რეგისტრაციის დროს შეიცვალა აღნიშნული მონაცემი და 03-ის ნაცვლად გახდა 13 (იხ. პირველი პუნქტი).

35. საკასაციო სასამართლო, 26-ე პუნქტში ციტირებულ განჩინებაზე მითითებით, აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამატებით გამოსაკვლევი საკითხი საკმაოდ სპეციფიკურია, რადგან სამართლებრივ შეფასებამდე, რაც მხოლოდ სასამართლოს პეროგატივაა, სავარაუდოდ, შესაძლებელია საჭირო გახდეს სპეციალისტის მიერ დასკვნის მომზადება, განსაკუთრებით კი 32-ე პუნქტში მითითებული მტკიცებულებების მიხედვით მოდავე მხარეთა პოზიციების შესამოწმებლად. თუკი სააპელაციო სასამართლო ამ დასკვნამდე მივა, საპროცესო კანონმდებლობა ითვალისწინებს სააპელაციო სამართალწარმოების ეტაპზე, ექსპერტიზის დანიშვნას (სსსკ-ის 372-ე, 163-ე-164-ე მუხლები).

36. მსგავსი კატეგორიის დავებზე, მტკიცებულებათა ერთობლიობით, საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სადავო მიწის ნაკვეთების გადაფარვის (ზედდების, თანხვედრის) პროცენტული ან კვ.მ ოდენობის დადგენილ შემთხვევაში გამოტანილი რამდენიმე განჩინებასაც მიუთითებს საკასაციო სასამართლო არსებული პრაქტიკიდან – სუსგ-ები: №ას-1211-1153-2014, 04.03.2015წ.; №ას-717-686-2014, 02.02.2015წ.; №ას-1289-1231-2013, 18.07.2014წ.; №ას-478-454-2013, 18.07.2013წ.; №ას-1270-1199-2012, 29.11.2012წ.; №ას-1083-1014-2012, 28.11.2012წ.; №ას-997-1030-2011, 17.10.2011წ.; №ას-251-236-2011, 02.05.2011წ.

37. საკასაციო სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა: „საკადასტრო აზომვითი ნახაზის განხორციელების სამართლებრივი ნორმები წარმოადგენენ საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლების ერთ-ერთ მარეგულირებელ მექანიზმს, რითაც განისაზღვრება საჯარო რეესტრის წარმოებასთან დაკავშირებული თავისებურებები. „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 25-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციისა და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია. აღ-

ნიშნული დანაწესი უზრუნველყოფს ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრის დადგენის რეალიზაციას („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 152-ე მუხლის პირველი ნაწილი). აქედან გამომდინარე, საკადასტრო აზომებით ნახაზი უნდა აკმაყოფილებდეს ტექნიკურ პირობებს, რომლის თანახმად, საკადასტრო აზომებით ნახაზს თან უნდა ერთვოდეს წერილობითი ინფორმაცია საკადასტრო აღწერის უფლებამოსილი პირის, უძრავი ნივთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობების აღწერილობისა და დაინტერესებული პირის შესახებ. დამსწრეთა და უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის (ნივთების) მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის არსებობის შესახებ („საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 26-ე მუხლის მე-5 ნაწილი)“, ამდენად, მიუხედავად იმისა, რომ საკადასტრო აზომებით ნახაზი არ წარმოადგენს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, იგი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი, კანონით მოთხოვნილი ინფორმაციაა, ხოლო მასში სასამართლო გადაწყვეტილებით თუ საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული ცვლილებები არ არის საკმარისი მოსარჩელის საკუთრების დაცვის იურიდიული შედეგის მისაღწევად (იხ. სუსგ №ას-1648-1545-2012, 06.09.2012წ.).

38. კასატორის მონინააღმდეგის (მოსარჩელის) პოზიციის (იხ. 23.1 ქვეპუნქტი) პასუხად, საკასაციო სასამართლო მოიხმობს ამავე სასამართლოს ადმინისტრაციული პალატის რამდენიმე გადაწყვეტილებას, კერძოდ: „მინა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაცი-

ის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურ-თიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა“ (იხ. სუსგ №ბს-367-363(კ-12), 28.02.2013წ.).

39. ამდენად, საკუთრების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია რაიმე უპირატესობას არ ანიჭებს მესაკუთრეს და უზუსტებელი მონაცემების საფუძველზე რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებასთან მიმართებით, რადგან „კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. საქართველოს პრეზიდენტის 30.04.1999წ. №206 ბრძანებულებით განისაზღვრა, რომ ახალი გეოდეზიური ქსელით შექმნილი ტოპოგრაფიული რუკებით თანდათანობით დაფარვამდე პრაქტიკულ საქმიანობაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო მანამდე არსებული გეოდეზიური ქსელები და ტოპოგრაფიული რუკები. სხენებული ბრძანებულების შემდგომ გამოცემული „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულება, რომლის საფუძველზე გაიცა 30.04.03წ. კასატორის სახელზე მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, არ ითვალისწინებდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენას ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში. ამასთანავე, ამჟამად არ არსებობს მესაკუთრისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის განახლების, რეგისტრაციის მოქმედების გაგრძელებისათვის ელექტრონული აზომვითი ნახაზის UTM პროექციაში წარდგენის ვალდებულების დამდგენი რაიმე ნორმა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას.

ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ენიერებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანიერთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტის დანიშნულების შეცვლას. ამასთანავე, მხედველობაშია მისაღები, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული პირველადი რეგისტრირებული მონაცემების აუცილებელი დაზუსტების მოთხოვნა გულისხმობდა მინის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე ნაკვეთის მონაცემების დაზუსტებას და არა ნაკვეთის სხვა სუბიექტზე აღრიცხვით პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებას“ (იხ სუსგ №ბს-192-184(3კ-13), 16.07.2013წ.).

40. საკასაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იმავე განჩინებაში (იხ. სუსგ №ბს-192-184(3კ-13), 16.07.2013 წ.) მიუთითა: „ამდენად, ზოგადი წესის მიხედვით უკვე არსებულ ჩანაწერზე (დაუზუსტებელი) არ მოქმედებს ახალი აზომვითი ნახაზი, ხოლო თუ საკუთრების უფლებაში ცვლილების განხორციელებას დაუშვებდით მხოლოდ იმ მიზეზით, რომ არსებობს უფრო უკეთესი ნახაზი, ეს გამოიწვევდა საკუთრების ხელყოფას და საფრთხეს შეუქმნიდა სამოქალაქო ბრუნვას. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, არ უნდა ვიფიქროთ, რომ არსებობს იდეალური ნახაზი, ვინაიდან ტექნოლოგიის განვითარებისა და სარეგისტრაციო პროცედურების დახვეწასთან ერთად შესაძლოა მომავალში დაინერგოს სხვა სტანდარტები. აქედან გამომდინარე, დავის გადაწყვეტისას დაუშვებელია სასამართლო დაეყრდნოს მხოლოდ ელექტრონულ სისტემაში შესრულებულ ნახაზს და არ გაიზიაროს დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მესაკუთრის ინტერესები... ადამიანის

უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის მიხედვით, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. საქმეში სკორიტსი უნგრეთის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ ყურადღება მიაქცია შემდეგ ფაქტებს: ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას, რომელიც მომჩივანის მეზობლებმა წამოიწყეს მიწის რეესტრის რუკებში შესწორებების შეტანის მიზნით, პირველი და მეორე ინსტანციის ადმინისტრაციული სასამართლოები არ დაობდნენ, რომ მომჩივანის უფლება მიწის ნაკვეთზე არსებობდა, მაგრამ დაადგინეს, რომ მიწის რეესტრში არსებული შეცდომებიდან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთი არ არსებობდა რეალობაში, ვინაიდან იგი გაერთიანებული იყო მეზობელ მიწებთან. ევროპული სასამართლოს აზრით, ეს ელემენტები ერთად აღებული ადგენს, რომ მომჩივანს ჰქონდა პირველი ოქმის პირველი მუხლით დაცული საკუთრების უფლება, მიუხედავად იმისა, მოიპოვა თუ არა მან ფაქტობრივი მფლობელობა სადავო მიწის ნაკვეთზე, როგორც ამას შიდა კანონმდებლობა მოითხოვდა. სასამართლოს შეფასებით, მომჩივანის მდგომარეობა შესაძლოა განიმარტოს შემდეგნაირად – იგი განაპირობა ხელისუფლების შესაბამისი ორგანოების უუნარობამ საკმარისი სიზუსტით ეწარმოებინათ მიწის რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო ჩანაწერების დუბლირებისას გამოსავლის ძიების გზებში სამოქალაქო პალატისათვის სრულადაა მისაღები ის გზა, რომელსაც ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა თავის არაერთ გადაწყვეტილებაში გვთავაზობს, კერძოდ, საქმეზე №ბს-359-349 (4კ-13), 24 აპრილი, 2014წ. სასამართლომ განმარტა შემდეგი: „საერთო წესის მიხედვით ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს. მოცემულ შემთხვევაში თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერით არ გაუქმებულა ვ. მ-ის სახელზე არსებული ჩანაწერი, სახეზეა ერთი და იმავე ობიექტზე სხვადასხვა კოორდინატთა სისტემაში ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას“;

41. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწ-

ყვეტილებაში საქმეზე „სპორონგი და ლონორთი შვედეთის წინააღმდეგ“ აღინიშნა, რომ საკუთრების უფლება ფაქტობრივად ჩამორთმეულად შეიძლება ჩაითვალოს იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც სახელმწიფო უარყოფს ქონების ექსპროპრიაციის ფაქტს და ქონების ფლობის სამართლებრივი უფლება ფორმალურად პირველად მესაკუთრეს რჩება, თუმცა მისით სარგებლობა შეუძლებელი ან მნიშვნელოვნად გართულებულია. „საკასაციო სამართლო აღნიშნავს, რომ ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად, დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი“ (იხ.სუსგ № ბს-359-349(4კ-13), 24.04.20146.). საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის ზემოაღნიშნული განმარტებები გაიზიარა ამავე სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ თავის გადაწყვეტილებებში (იხ. სუსგ, 17.04.2015წ., საქმეზე №ას-314-299-2013; 04.05.2015წ., საქმეზე №ას-144-137-2013) და განმარტა: „იმ პირობებში, როდესაც სახეზეა ერთი და იგივე უძრავ ნივთზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. სხვა საკითხია, როდესაც ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს ანუ, როდესაც უძრავ ნივთზე არსებობს მხოლოდ ერთი სარეგისტრაციო ჩანაწერი. ასეთ დროს იმ პირს, რომლის სარეგისტრაციო ჩანაწერი გაუქმებულია ახალი სარეგისტრაციო ჩანაწერით, შეუძლია დაიბრუნოს საკუთრების უფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი სადავოდ გახდის ახალ შემძენზე საკუთრების გადასვლის საფუძველს (იხ. სუსგ №ას-340-325-201210, 12.2013წ.).

42. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი, ვინაიდან საპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები,

რაზედაც მითითებულია ამ განჩინების სამოტივაციო ნაწილში.

43. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ, წინამდებარე განჩინებაში ჩამოყალიბებული მოსაზრებების გათვალისწინებით, სწორად უნდა განსაზღვროს მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტები და მხოლოდ ამის შემდეგ გადაწყვიტოს უფლების საკითხი. ამასთან, საკასაციო სასამართლოს მიერ მითითებული გარემოებების დამატებით გამოკვლევის შემდეგ, სააპელაციო სასამართლომ მხედველობაში უნდა მიიღოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო და ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატების მიერ სადავო საკითხებზე დადგენილი ბოლოდროინდელი პრაქტიკა (იხ. სუსგ-ბები: 6 სექტემბერი, 2013წ., №ას-1648-1545-2012, 06.09.2013წ.; №ბს-367-363(კ-12), 28.02.2013წ.); №ბს-192-184(კ-13), 16.07.2013წ.; №ბს-359-349(4კ-13) 24.04.2014წ.; №ბს-367-363(კ-12), 28.02.2013წ.; №ას-314-299-2013, 17.04.2015 წ.; №ას-144-137-2013, 04.05. 2015 წ.).

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე, 372-ე, 57.1-ე, 264.3-ე, 408-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებით, 412-ე მუხლით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ნ. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება და ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს საქმე იმავე სასამართლოს;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თანამესაკუთრედ ცნობა

განმარტება

№ას-1257-1197-2014

10 მაისი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატის
შემადგენლობა: ნ. ბაქაქური (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ე. გასიტაშვილი,
ბ. ალავეცი

დავის საგანი: საცხოვრებელი სახლის თანამესაკუთრედ
ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ჯ., გ. და გ. მ-ებმა სარჩელი აღძრეს სასამართლოში მ., ე.,
გ. და ი. მ-ების მიმართ და მოითხოვეს ხელვაჩაურის რაიონის
სოფელ თ-ში მდებარე 123,8 კვ.მ საცხოვრებელი სახლიდან (სა-
კადასტრო კოდი: ...) 51,12 კვ.მ ფართის თანამესაკუთრეებად
ცნობა შემდეგი საფუძვლებით:

2. ჯ. მ-ე დაიბადა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ თ-ში, სა-
კომლემურნეო კომლის ოჯახში და დაბადებიდან ამ კომლის წევ-
რია. მან 1979 წელს ცოლად შეირთო გ. მ-ე-თ-ისა, რომელიც კომ-
ლში წევრად ჩაენერა. ჯ. და გ. მ-ეების გარდა კომლის წევრებად
ირიცხებოდნენ ჯ. მ-ის დედა – ე. მ-ე, ძმა – ა. მ-ე, დები – ე. და მ.
მ-ეები, ძმისშვილი – მ. მ-ე, ასევე, ძმის ოჯახის წევრები – გ. მ-
ე და ი. მ-ე. საკომლო წიგნის 1990-2013 წწ ჩანაწერების შესაბა-
მისად, კომლს ენერა და სარგებლობაში ჰქონდა 0,22 ჰა მიწის
ნაკვეთი (მიღებული ორ ნაკვეთად) და 1975 წელს აშენებული
300 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 123,8 კვ.მ საცხოვრე-
ბელი სახლი, რომელიც ადრე არ შედიოდა კომლზე რიცხულ მი-
წის ნაკვეთში, თუმცა მას კომლის წევრები ფლობდნენ და, შე-
საბამისად, იხდიდნენ მიწის გადასახადს. 1979 წლიდან საცხოვ-
რებელი სახლის 51,12 კვ.მ-ის ნაწილს ფლობს მოსარჩევეების
ოჯახი, თუმცა, შესაბამისი უფლება საჯარო რეესტრში არ და-
რეგისტრირებულა. 2012 წლის სექტემბერში მოსარჩევეებს თა-
ვისუფალი მიწის ფონდიდან საცხოვრებელი სახლის ასაგებად
გამოეყოთ 210 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც რეგისტრირებულია მო-
სარჩელის სახელზე, მაგრამ, უსახსრობის გამო, მშენებლობა
არ დაწყებულა. 2013 წლის აპრილში მოსარჩევეებისათვის ცნო-
ბილი გახდა, რომ თანასაკუთრებაში არსებული მთლიანი საც-

ხოვრებელი სახლი, მათ შორის, მოსარჩელებისათვის გამოყოფილი 51,12 კვ.მ ფართი, საკუთრებაში უკანონოდ დაირეგისტრირეს მოპასუხეებმა, რის საფუძველზეც მიმართეს პოლიციას მოსარჩელების გამოსახლების მოთხოვნით.

3. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მოითხოვეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი დასაბუთებით:

4. სარჩელი, როგორც ფაქტობრივად, ასევე სამართლებრივად, დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა. 1986 წლიდან მოსარჩელები გამოიყვნენ ცალკე კომლად, მათ საკუთრებაშია 0.22 ჰა მიწის ნაკვეთი და არა საცხოვრებელი სახლი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელებს არ გააჩნიათ თანასაკუთრების უფლება მოპასუხეების კომლზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე და ისინი საჯარო რეესტრში მესაკუთრეებად ვერ დარეგისტრირდებიან.

5. მოპასუხე ე. მ-ემ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე სასარჩელო მოთხოვნა ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელე ჯ. მ-ე მისი შვილია და ქონებიდან წილი ეკუთვნის.

6. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 7 მაისის გადაწყვეტილებით ჯ., გ. და გ. მ-ეების სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაზეც სააპელაციო საჩივარი წარადგინეს მოსარჩელებმა.

7. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 7 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ჯ., გ. და გ. მ-ეების სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: ჯ. მ-ე ცნობილ იქნა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ თ-ში მდებარე 301,00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და 123,80 კვ.მ შენობა-ნაგებობის (ს/კ ...) თანამესაკუთრედ მ., გ. და ი. მ-ეებთან ერთად ე. მ-ის ამ ქონებაზე დადგენილი თანასაკუთრების წილის უფლებით.

8. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა შემდეგი: საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილებისა და სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან საკოლმეურნეო კომლები გაუქმდა, ხოლო ქონება, რომლებიც კომლის ქონებას და, შესაბამისად, კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, სამოქალაქო კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 122-ე-125-ე მუხლების შესაბამისად, თანასაკუთრების უფლებით გადაიწილდა იმ პირებზე, რომელიც იმ პერიოდისთვის კომლის წევრები იყვნენ.

9. პალატამ დადგენილად შემდეგი გარემოებები მიიჩნია:

10. ჯ., გ. და გ. მ-ეები 1993 წლის მონაცემებით, ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ თ-ში ცალკე კომლად იყვნენ რეგისტრირებული. ასევე, 1993 წლის მონაცემებით, ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ თ-ში ცალკე კომლად იყვნენ რეგისტრირებული ე., მ., გ. და ი. მ-ეები.

11. 2013 წლის 22 ოქტომბრის №01-17/№97-მ საარქივო ცნობის თანახმად, ე. (ე.) მ-ის კომლში კომლის წევრებად ირიცხებიან: გ. მ-ე, მ. მ-ე და ი. მ-ე.

12. საჯარო რეესტრის 2013 წლის 15 აგვისტოს №882013391128 ამონაწერის მიხედვით, ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ თ-ში მდებარე 301,00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და 123,80 კვ.მ შენობა-ნაგებობა (ს/კ ...) რეგისტრირებულია ე. მ-ის, გ. მ-ისა და ი. მ-ის საკუთრებად.

13. ე. მ-ე გარდაიცვალა 2014 წლის 14 მარტს.

14. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 30 ივლისის განჩინებით ე. მ-ის უფლებამონაცვლის დადგენამდე, მაგრამ არა უმეტეს 6 (ექვსი) თვის ვადით, №2/ზ-526-2014წ სა-მოქალაქო საქმის წარმოება შეჩერდა.

15. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 24 სექტემბრის განჩინებით სამოქალაქო საქმის წარმოება განახლდა და მოწინააღმდეგე მხარის – ე. მ-ის უფლებამონაცვლედ საქ-მეში მისი შვილი – ჯ. მ-ე იქნა დაშვებული.

16. სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე დადგინდა, რომ აწ გარდაცვლილი ე. მ-ის სამკვიდრო მიიღო მისმა შვილმა, ანდერძისმიერმა მემკვიდრემ, აპელანტმა, ჯ. მ-ემ.

17. ჯ. მ-ე ე. მ-ის შვილია. ჯ. მ-ე, ასევე, ე. მ-ის ანდერძისმიერი მემკვიდრეა. ანდერძი ამ დროსათვის ძალაშია და იგი გაუქ-მებული არ არის.

18. სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 1307-ე, 1344-ე, 1320-ე, 1424-ე, 1421-ე, 1328-ე მუხლებით და მიიჩნია, რომ ჯ. მ-ემ ე. მ-ის დანაშთი სამკვიდრო მიიღო იმგვარად, რაც მის აქტივს შეადგენდა სამკვიდროს გახსნის დროისათვის. შესაბამისად, სა-სამართლომ დაასკვნა, რომ ჯ. მ-ეს გააჩნია საკუთრების უფლე-ბა სადავო ქონებიდან იმ ნილზე, რომლის მესაკუთრეც ე. მ-ე იყო.

19. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ჯ., გ. და გ. მ-ეებმა, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება. აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე საკასაციო სა-რივარი წარადგინეს ასევე მ., ი. და გ. მ-ეებმა და მოითხოვეს

მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

20. ჯ., გ. და გ. მ-ების საკასაციო საჩივარი ემყარება შემდეგ საფუძვლებს:

21. სასამართლომ დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებსაც დავისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ გააჩნდათ. სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლების შესაბამისად, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ თ-ში თავდაპირველად არსებობდა ე. მ-ის კომლი, რომელშიც ცხოვრობდნენ ძმები – ჯ. მ-ე და ა. მ-ე. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით – მხარეთა ახსნა განმარტებებით, თვით ე. მ-ის განმარტებით, პალატამ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ საცხოვრებელი სახლი გაყოფილია ორ ნაწილად და მათ აქვთ თავიანთი დამოუკიდებელი შესასვლელი. 1983 წელს ჯ. მ-ე გამოეყო ცალკე კომლად, თუმცა საცხოვრებლად დარჩა იმავე სახლში, რომელიც ირიცხებოდა ე. მ-ის კომლზე, ანუ, მიუხედავად კომლად გამოყოფისა, იგი თავის ოჯახთან ერთად დარჩა საცხოვრებლად დედისეულ სახლში. ამაზე არავის პრეტენზია არ გამოუთქვამს. მართალია, 1993 წელს გაუქმდა საკოლმეურნეო კომლი და ის ქონება, რომელიც ეკუთვნოდა კომლებს, გამოცხადდა ამ კომლის წევრთა საერთო საკუთრებად და ამ დროისთვის ჯ. მ-ე წარმოადგენდა ცალკე კომლს, მაგრამ, მიუხედავად გაყოფისა, ის დედისეული კომლიდან არსად წასულა და ფლობს კუთვნილ წილს, რომელიც იზოლირებულია მოპასუხეთა მფლობელობაში არსებული ნაწილისგან. აქედან გამომდინარე, პალატამ მიიჩნია, რომ მე-საკუთრებები შეთანხმდნენ საცხოვრებელი სახლის გაყოფაზე. ამდენად, სასარჩელო მოთხოვნა დააკმაყოფილა სწორედ იმგვარად, როგორც ამას მოსარჩელები მოითხოვენ.

22. კასატორთა განცხადებით, მსგავსი კატეგორიის საქმე 2009 წელს იმავე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ განიხილა და დააკმაყოფილა სარჩელი ისეთი სახით, როგორც ეს კასატორმა ჯ. მ-ემ მოითხოვა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საქმე №ას-897-845 2010).

23. მართალია, სააპელაციო სასამართლომ მიიღო მათი სასარგებლო გადაწყვეტილება, მაგრამ იგი დაასაბუთა სულ სხვა ფაქტობრივი გარემოებებით, მაშინ, როდესაც მათი სარჩელი და სააპელაციო საჩივარი დაფუძნებული იყო სხვა ფაქტობრივ საფუძვლებზე.

24. მ., ი. და გ. მ-ების საკასაციო საჩივარი ემყარება შემდეგ საფუძვლებს:

25. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოწინააღ-

მდეგე მხარეებიდან მხოლოდ ჯ. მ-ე იქნა ცნობილი სადავო ქონების თანამესაკუთრედ იმ საფუძვლით, რომ მან, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ და როგორც ანდერძისმიერმა მემკვიდრემ, მიიღო მემკვიდრეობა ე. მ-ის წილ ქონებაზე. ჯ. მ-ე, როგორც მემკვიდრე, სადავო ქონების თანამესაკუთრედ სამკვიდრო მონაწილის წარდგენის გზითაც დარეგისტრირდებოდა და მას დამატებითი სასამართლოს გადაწყვეტილება არ სჭირდებოდა. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის შემთხვევაში ჯ. მ-ის თანასაკუთრების რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლად მიეთითება აღნიშნული გადაწყვეტილება. მოწინააღმდეგე მხარეს, როგორც ე. მ-ის შვილიშვილს, ასევე, გააჩნია ე. მ-ის ანდერძისა და მის სამკვიდროზე გაცემული სამკვიდრო მონაწილის გასაჩივრების უფლება, თუმცა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ამ უფლების რეალიზაციას საფუძველს აცლის.

26. მოცემულ საქმეში დავის საგანს წარმოადგენს კომლის წევრზე თანასაკუთრების უფლების აღიარება და არა სამკვიდრო ქონება.

27. კასატორთა განცხადებით, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, არ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 და 248-ე მუხლები და არასწორად განმარტა დისპოზიციურობის პრინციპი, შეცვალა რა დავის საგანი და დავაში შემოიტანა მემკვიდრეობის ელემენტები. სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოყვანილი მუხლები (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე, 1307-ე, 1344-ე, 1320-ე, 1424-ე, და 1328-ე) აწესრიგებენ მემკვიდრეობის გზით სამკვიდროს მემკვიდრეზე გადასვლის წესებსა და გზებს, რასაც მოცემულ დავაში არსებითი მნიშვნელობა არ გააჩნია.

28. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 18 დეკემბრის განჩინებით ჯ., გ. და გ. მ-ეების საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

29. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 14 აპრილის განჩინებით მ., ი. და გ. მ-ეების საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

30. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 20 მაისის განჩინებით ჯ., გ. და გ. მ-

ეების საკასაციო საჩივარი ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე დასაშვებად იქნა ცნობილი.

31. ამავე განჩინებით მ., ი. და გ. მ-ეების საკასაციო საჩივარი ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე დასაშვებად იქნა ცნობილი.

სამოტივაციო ნაწილი:

32. საკასაციო სასამართლომ, შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება, საკასაციო საჩივრების საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ ჯ., გ. და გ. მ-ეების, ასევე მ., ი. და გ. მ-ეების საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე იმავე სასამართლოს დაუბრუნდეს ხელახლა განსახილველად შემდეგ გარემოებათა გამო:

33. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია და არ დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, საკუთარი ინიციატივით, საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის ეტაპზე, შეცვალა სასარჩელო მოთხოვნა და მისი საფუძვლები, დაადგინა ახალი ფაქტობრივი გარემოებები და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, რითაც დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე, 384-ე მუხლები. აღნიშნულის შედეგად, სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება, რომელიც იმდენად დაუსაბუთებელია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმება შეუძლებელია, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, ამ გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

34. ჯ., გ. და გ. მ-ეების სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ თ-ში მდებარე 123,8 კვ.მ საცხოვრებელი სახლიდან (საკადასტრო კოდი: ...) 52,12 კვ.მ ფართის მესაკუთრედ ცნობა.

35. მოთხოვნის საფუძველად მოსარჩელები უთითებენ, რომ ისინი წარმოადგენენ აღნიშნულ ფართის მართლზომიერ მფლობელებს, რადგან მოპასუხებთან ერთად თავდაპირველად (1975 წლიდან) იყვნენ ერთი კომლის წევრები, რომელზეც ირიცხებოდა სადავო სახლი (აშენებული 1978 წელს) მიწის ნაკვეთთან ერთად. 1983 წელს მოსარჩელეთა ოჯახი გამოიყო ცალკე კომლად, თუმცა საცხოვრებლად დარჩა იმავე სახლში, რომელიც მოპასუხებთან შეთანხმებით გაიყო ორ დამოუკიდებელ ნაწილად და ასე ცხოვრობდნენ დავის წარმოშობამდე. შესაბამისად, უკა-

ნონო იყო მოპასუხეების მხრიდან სახლის მთლიანი ფართის მათ ნილობრივ საკუთრებაში რეგისტრაცია.

36. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებული ზემოაღნიშნული გარემოებები. ამ გარემოებების გამოკვლევის ნაცვლად, სასამართლომ საკუთარი ინიციატივით სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე მიუთითა ახალ გარემოებებზე, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოში წარმოდგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ დავის პროცესში გარდაცვლილი ერთ-ერთი მოპასუხის, ე. მ-ის სამკვიდრო მიიღო მისმა შვილმა, ანდერძისმიერმა მემკვიდრემ, აპელანტმა (მოსარჩელე) ჯ. მ-ემ. ხოლო, რამდენადაც ე. მ-ე წარმოდგენდა სადავო ქონების თანამესაკუთრეს, ჯ. მ-ე, როგორც ე. მ-ის ანდერძისმიერი მემკვიდრე, ცნო სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის მთლიანი ფართის თანამესაკუთრედ მოპასუხე მ., გ. და ი. მ-ებთან ერთად, ე. მ-ისთვის ამ ქონებაზე დადგენილი თანასაკუთრების წილის უფლებით, რითაც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ შეცვალა, აგრეთვე სასარჩელო მოთხოვნაც.

37. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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

38. ამავე კოდექსის 381-ე მუხლის მიხედვით, დავის საგნის შეცვლა ან გადიდება, აგრეთვე შეგებებული სარჩელის შეტანა სააპელაციო სასამართლოში დაუშვებელია. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 83-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, მოსარჩელეს უფლება აქვს, საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების დამთავრებამდე შეცვალოს სარჩელის საფუძველი ან საგანი, შეავსოს სარჩელში მითითებული გარემოებები და მტკიცებულებები, გაადიდოს ან შეამციროს სასარჩელო მოთხოვნის ოდენობა. რაც შეეხება სასამართლოს, მისი ინიციატივით დავის საგნის შეცვლა ან გადიდება, სარჩელის დაზუსტება საქმის განხილვის ნებისმიერ ეტაპზე დაუშვებელია.

39. სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვისას გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 1307-ე, 1344-ე, 1320-ე, 1424-ე, 1421-ე, 1328-ე მუხლები, რომლებიც არეგულირებს მემკვიდრეობის გზით სამკვიდროს მემკვიდრეზე გადასვლის წესებსა და გზებს, რასაც მოცემული დავის სა-

განთან არანაირი კავშირი არ გააჩნია, რადგან მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის საფუძველს წარმოადგენს კომლის წევრებზე თანასაკუთრების უფლების გადასვლა და არა მემკვიდრეობის მიღებით ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა.

40. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის 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.

41. საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ სწორად უნდა განსაზღვროს მტკიცებების საგანი, გამოიკვილოს მტკიცებების საგანში შემაჯავლი ფაქტები და ისე მიიღოს გადაწყვეტილება.

42. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც განუღლია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, საჩივლის აღქვიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა გადაწყვიტოს სასამართლო ხარჯების მხარეთა შორის განაწილების საკითხიც.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ჯ., გ. და გ. მ-ეების საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. მ., ი. და გ. მ-ეების საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

3. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

3. სამეზობლო სამართალი

სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება

განჩინება

№ას-413-396-2016

15 ივლისი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. თოდუა (თავმჯდომარე),
ე. გასიტაშვილი (მომხსენებელი),
პ. ქათამაძე

დავის საგანი: ავტოგასამართი კომპლექსის ექსპლუატაციის აკრძალვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ქალაქ გ-ში, თ-ის ქუჩაზე, პირველი ჩიხი, №...-ში, მდებარე 667 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული №1 და №2 ნაგებობების (ს/კ...) მესაკუთრეა ზ. ბ-ი (შემდეგში: მომიჯნავე უძრავი ქონების მესაკუთრე, მოსარჩელე ან კასატორი). იმავე ქუჩაზე, №...-ში მდებარე ავტოგასამართი სადგურის (შემდეგში – სადავო ქონება ან ნაგებობა) მესაკუთრეებს წარმოადგენენ გ. თ-ი და თ. ქ-ი (შემდეგში – თანამესაკუთრეები, თავდაპირველი მოპასუხეები).

2. სადავო ქონებაზე, 2006 წლის 17 თებერვალს, ლ. მ-მა (შემდეგში: საჯარო მოხელე, მსჯავრდებული) გასცა ავტოგასამართი კომპლექსის მშენებლობის ნებართვა, რის საფუძველზეც თანამესაკუთრეებმა ააშენეს ავტოგასამართი სადგური.

3. მომიჯნავე უძრავი ნივთის მესაკუთრემ, 2013 წლის 26 აპრილს, სარჩელი აღძრა სადავო ნაგებობის თანამესაკუთრეებისა და საჯარო მოხელის (იხ. ამ განჩინების 2-3 პუნქტები) წინააღმდეგ და მოითხოვა ავტოგასამართი სადგურის სრული დემონტაჟი, იმ საფუძველით, რომ აღნიშნული ნაგებობა მისი ოჯახისა და ქონებისათვის მუდმივ საფრთხეს წარმოადგენდა. მოსარჩელემ დამატებით აღნიშნა, რომ სადავო ნაგებობა კანონდარღვევით აშენდა, ერთ-ერთ მოპასუხედ დასახელებული საჯარო მოხელის მიერ დანაშაულებრივად გაცემული №5 ნებართვის საფუძველზე, რის გამოც მოხელის მიმართ გამოტანილია სასამართლოს გამამტყუნებელი განაჩენი.

4. მოპასუხეებმა მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებელი

წარადგინეს და მიუთითეს, რომ ზიანის მიყენების დამადასტურებელი შესაბამისი მტკიცებულებები მოსარჩელეს არ წარუდგენია, ხოლო ავტოგასამართი ნაგებობა არა №5, არამედ №2 ნებართვის საფუძველზეა აშენებული.

5. გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ დავის მოსაწესრიგებლად გამოიყენა სსკ-ის 115-ე, 170-ე, 175-ე, 176-ე და 992-ე მუხლები.

6. სასამართლომ დასკვნით, მოპასუხეს ნაგებობა არ აუშენებია მეზობლისათვის ზიანის მიყენების მიზნით. საქმიდან არ იკვეთებოდა ზიანის მიყენების ფაქტი, ავტოგასამართი სადგური აშენდა ეკონომიკური საქმიანობის განსახორციელებლად, რაც სარგებლობის მომტანი იყო, როგორც უშუალოდ მისი მესაკუთრისათვის, ასევე სახელმწიფოსათვის („სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუმეგობელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას“ – სსკ-ის 115-ე მუხლი).

7. სასამართლომ მოსარჩელის ვალდებულებად მიიჩნია, წარმოედგინა იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ ავტოგასამართი სადგური დაუშვებლად ხელყოფდა მისი, როგორც მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის კანონიერ ინტერესებს, აგრეთვე, მისგან წამოსული გამონაბოლქვი, აღემატებოდა კანონით დადგენილ სტანდარტებს, და განსაკუთრებულ ზიანს აყენებდა მიწისა და ბინის მესაკუთრეს.

8. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხეებს არ განუხორციელებიათ მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, ვინაიდან, კანონით დადგენილი წესით, კომპეტენტური ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე აშენდა სადავო ნაგებობა.

9. აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი წარადგინა მოსარჩელემ, ხოლო მოგვიანებით დააზუსტა სააპელაციო მოთხოვნა, კერძოდ, მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სადავო ავტოგასამართი სადგურის ექსპლუატაციის აკრძალვა, შესაბამისად, დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში იმსჯელა სასამართლომ (4.5 ქვეპუნქტი).

10. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 17 თებერვლის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

11. სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა ქვემდგომი სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება,

ამასთან, დადგენილად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 23 აპრილის ნას-ციდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, სადავო ქონებაზე, საკუთრების უფლება მოიპოვა შპს „ს-მა“ (შემდეგში – მოპასუხეთა უფლებამონაცვლე), რომელიც მოპასუხეთა ამ დავაში (იხ. სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 25 ივნისის სხდომის ოქმი).

12. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ისიც, რომ ავტოგასამართი სადგური მომეტებული საფრთხის მქონე ობიექტია, რასაც მსგავსი ობიექტების თაობაზე არსებული ტექნიკური ზედამხედველობის ნორმები და სტანდარტებიც მონშობს, თუმცა, კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში განთავსებული ექსპერტიზის დასკვნებითა და სხვა გარემოებებით არ მტკიცდებოდა, რომ ზემოხსენებულ სტანდარტებს ეწინააღმდეგებოდა ავტოგასამართი სადგურის ფუნქციონირება.

13. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა დავის გადაწყვეტისათვის ყველაზე მნიშვნელოვან გარემოებაზე, კერძოდ, იყო თუ არა მოსარჩელის ქონებასა და ავტოგასამართ სადგურს შორის არსებული დაშორება დადგენილ სტანდარტებთან წინააღმდეგობაში. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლომ აღნიშნა, სისპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 4 მაისის №... დასკვნით, „ავტოგასამართი სადგურებისა და ავტოგასამართი კომპლექსების უსაფრთხოების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 დეკემბრის №1-1/2935 ბრძანების შესაბამისად, უმცირესი მანძილი რეზერვუარიდან კედლამდე უნდა იყოს 15 მეტრი, განსახილველ შემთხვევაში კი, სადავო ქონების რეზერვუარებსა და მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლს შორის 29,6 მეტრი, ხოლო იმავე სადგურის სანვავგამანანილებელ სვეტნერტილებსა და მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლს შორის არსებული უახლოესი მანძილი 20,7 მეტრი იყო.

14. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ დაადგინა, რომ ავტოგასამართი სადგური არ არის დაშორებული მოსარჩელის სახლიდან მინიმალური დაშორების შესახებ მოთხოვნის დარღვევით და მისი ფუნქციონირება არ შეიძლება ჩაითვალოს მოსარჩელის უძრავ ნივთზე დაუშვებელი ზემოქმედების განხორციელებად.

15. მოსარჩელემ საკასაციო საჩივრით მიმართა საქართველოს უზენაეს სასამართლოს, მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება იმ დასაბუთებით, რომ გასაჩივრებული განჩინება კანონდარღვევითაა მიღე-

ბული, სასამართლოს არ უმსჯელია დანაშაულით მიყენებული ზიანის ფაქტსა და ამით გამოწვეული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების მოცულობაზე. კასატორმა აღნიშნა, რომ საჯარო მოხელის წინააღმდეგ გამოტანილი გამამტყუნებელი განაჩენის გამოტანის შემდეგ, მოსარჩელემ სამოქალაქო სასამართლოს მიმართა, რადგან ავტოგასამართი სადგური საფრთხის შემცველია და კასატორისა და მისი ოჯახის წევრთა უფლებები ირღვევა. სისხლის სამართლის საქმეზე კანონიერ ძალაში შესული განაჩენი არის სარჩელის საფუძველი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში სსსკ-ის) 309²⁰-ე მუხლის საფუძველზე. კასატორი უთითებს, რომ ავტოგასამართი სადგური და ავტოგასამართი კომპლექსი არის მომეტებული ტექნიკური საფრთხის შემცველი ობიექტი, რაც დაადგინა სისხლის სამართლის საქმეზე სასამართლომ და იგივეს ადასტურებს მთავრობის 2012 წლის 28 დეკემბრის №488 დადგენილება. კასატორმა 2016 წლის 30 ივნისს წარმოადგინა განცხადება, რომელშიც დამატებით უთითებს მოსაზრებებს ავტოგასამართი სადგურის მშენებლობის რეგულაციებთან დაკავშირებით.

16. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ, 2016 წლის 19 მაისის განჩინებით, წარმოებაში მიიღო უძრავი ქონების მესაკუთრის საკასაციო საჩივარი, სსსკ-ის 391-ე მუხლის საფუძველზე, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზების, საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის იურიდიული დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი არ აკმაყოფილებს სსსკ-ის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს, რის გამოც საკასაციო განაცხადი დაუშვებელია, შემდეგი არგუმენტაციით:

17. სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო, არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილე-

ბა ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული საფუძვლები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს.

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

19. საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სააპელაციო სამართლოს გადაწყვეტილების საკასაციო სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძვლით. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არსებული პრაქტიკისაგან (იხ. 23-ე პუნქტი).

21. საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით.

22. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკასაციო საჩივარი დასაშვებიც რომ ყოფილიყო, მას არა აქვს წარმატების პერსპექტივა შემდეგ გარემოებათა გამო:

ა) განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობს სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის წინაპირობაც, რომლის მიხედვითაც, საკასაციო საჩივარი დასაშვებია, თუ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო, არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე;

ბ) სსსკ-ის 407.2 მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილად ცნობილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით კასატორს ასეთი პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

23. საკასაციო სასამართლო, სსკ-ის 407-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო საჩივარს იხილავს, მოსარჩელის მიერ სააპელაციო სამართალწარმოების ეტაპზე დაზუსტებული მოთხოვნებიდან გამომდინარე, რომელიც სადავო ნაგებობის ექსპლუატაციის აკრძალვას ეხება. განსახილველ საქმეზე დადგენილია, რომ მოსარჩელის უძრავი ქონება და მოპასუხის კუთვნილი სა-

დავო ავტოგასამართი სადგური მომიჯნავე, მეზობელ ნაკვეთებზე მდებარეობს, შესაბამისად, მართებულია სასამართლოს მიერ სამეზობლო სამართლის მომწესრიგებელ ნორმათა გამოყენება. „სამეზობლო ურთიერთობების ვალდებულებას ადგენს სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლი, რომლის თანახმად, მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობისა, ვალდებული არიან, პატივი სცენ ერთმანეთს. აღნიშნული ნორმა არ არის დეკლარაციული ხასიათის და გულისხმობს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ვალდებულებას, პატივი სცენ სხვისი საკუთრებისა თუ სხვა სამოქალაქო უფლებას და თავიანთი უფლებები გამოიყენონ ისე, რომ ამით ზიანი არ მიაყენონ სხვის უფლებას. კანონი უშვებს მეზობელი უძრავი ქონებიდან მომდინარე ზემოქმედების არსებობას კანონით დასაშვებ ფარგლებში (სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლი) და ამ ზემოქმედებათა თმენა სამეზობლო ურთიერთობისათვის დამახასიათებელი თვისებაა, რომელიც ეთანხმება მეზობლების ურთიერთპატივისცემის მოვალეობას. სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლი არეგულირებს დაუშვებელი ხელყოფასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს“ (სუსგ №526-500-2013, 29.10.2013).

24. სადავო ურთიერთობის რეგულირება სრულად ექცევა სამოქალაქო სამართლით მოწესრიგებული საკუთრების უფლების ფარგლებში. ამ კონტექსტში, საკასაციო სასამართლო უთითებს 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლითაც განმტკიცებულია საკუთრების უფლების არსი და ნორმაში გადმოცემულია ის ელემენტები, რომელთა ერთობლიობაც ქმნის საკუთრების სოციალური უფლების შინაარსს. კანონის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივითით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. სსკ-ის 174-ე მუხლის შესაბამისად, მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება. აღნიშნული ნორმა, რომელიც სამეზობლო თანაცხოვრებისას მესაკუთრეთა ინტერესების დაბალანსებას ეხება, კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობების გარდა, მეზობლებს ავალდებულებს, პატივი სცენ ერთმანეთს. ურთიერთპატივისცემა, უწინარესად, თითოეული მესაკუთრის მიერ ქონებით სარგებლობისას, საკუ-

თარ ვალდებულებას ეხება, პატივი სცეს მეზობლის უფლებას, რაც შესაძლოა საკუთარი ქონებით სარგებლობის გარკვეულ შეზღუდვაშიც გამოიხატოს. საკუთრება, როგორც ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლება, სოციალური მოვლენაა, რომელსაც დაცვა და მეზობელთა შორის ურთიერთობისას მოფრთხილება სჭირდება. სსკ-ის 175-ე მუხლის პირველი ნაწილი, საკუთრებით სარგებლობის შესაძლო შეზღუდვისას, სწორედ თმენის ვალდებულებას ეხება, თუკი მესაკუთრის ნაკვეთზე მეზობელი მიწის ნაკვეთიდან მომდინარე ზემოქმედებანი ხელს არ უშლიან მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში, ან უმნიშვნელოდ ხელყოფენ მის უფლებას. ამავე ნორმის მეორე ნაწილი ეხება იგივე ვალდებულებას, როცა ზემოქმედება არსებითია, მაგრამ იგი გამოწვეულია სხვა ნაკვეთით ან სხვა უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობით და მისი აღკვეთა არ შეიძლება ისეთი ღონისძიებებით, რომლებიც ამ სახის მოსარგებლეთათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა. სსკ-ის 175-ე მუხლის მესამე ნაწილით, დადგენილია მესაკუთრის შესაძლებლობა, მოითხოვოს შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენისას, თუკი ასეთი ზემოქმედება აღემატება მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს.

25. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ წინამდებარე განჩინების 24-ე პუნქტში განვითარებული მსჯელობისა და დასკვნების მიზანია, საკასაციო განაცხადის მოთხოვნიდან გამომდინარე, განსახილველი დავის მოსაწესრიგებლად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება. საკასაციო საჩივრის ავტორს არ წარუდგენია სასამართლოსთვის კანონით დადგენილი სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების დამადასტურებელი მტკიცებულება, კერძოდ, მეზობელი მიწის ნაკვეთზე განთავსებული სადავო ნაგებობიდან გამომდინარე ისეთი ზემოქმედების დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულება, როცა ზემოქმედება აღემატება მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს. თუმცა, ასეთი მტკიცებულების არსებობის შემთხვევაშიც კი, მოსარჩელის მოთხოვნა ფულადი კომპენსაცია უნდა ყოფილიყო. ამასთან ისიც აღსანიშნავია, რომ 175-ე მუხლის მესამე ნაწილით დადგენილი ფულადი კომპენსაციის მოთხოვნა არ შეიძლება იმგვარი სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენისათვის, რაც დადგენილია ამავე ნორმის პირველი ნაწილით, ფულადი კომპენსაციის მოთხოვნა შესაძლებელია ეფუძ-

ნებოდეს სსკ-ის 175-ე მუხლის მეორე ნაწილით განსაზღვრულ არსებით ზემოქმედებას. ამასთან, სამოქალაქო მატერიალურ და საპროცესო სამართალში აღიარებული მტკიცების ტვირთის სტანდარტის გათვალისწინებით, მოსარჩელემ ვერ შეძლო კუთვნილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სარწმუნო მტკიცებულებების წარდგენა, რომელიც მარტოოდენ იმას კი არ აღწერდა ფაქტობრივად, რომ სადავო ავტოგასამართი სადგური მომეტებული საფრთხის შემცველია, არამედ, დაამტკიცებდა, რომ სადავო ნაგებობიდან მომდინარე ზემოქმედება არსებითია და არ შეიძლება მისი აღკვეთა ისეთი ღონისძიებებით, რომლებიც ამ სახის მოსარგებლეთათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა.

26. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ასევე, მსჯელობასა და დასკვნებს და აღნიშნავს, რომ ავტოგასამართი სადგურის, რომელიც მომეტებული საფრთხის შემცველია, ექსპლუატაციის აკრძალვის მოთხოვნა შესაძლებელია ეფუძნებოდეს სამეზობლო სამართალში დაუშვებელი ხელყოფის სპეციალურ ნორმას – სსკ-ის 176-ე მუხლს. დასახელებული ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე „მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთებზე ისეთი ნაგებობების აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა“. 176-ე მუხლი, შესაძლებელია ითქვას, თავისი სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების მომწესრიგებელ 175-ე მუხლზე მაღლაც დგას იმ კონტექსტში, რომ მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს ანიჭებს ნაგებობის აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვის შესაძლებლობას იმ შემთხვევაში, თუკი სახეზეა ორი წინაპირობა: ნაკვეთით სარგებლობის უფლების დაუშვებელი ხელყოფა და ეს იმთავითვე აშკარაა. დასახელებული კუმულატიური პირობები ქმნიან, განსახილველ შემთხვევაში, უკვე აშენებული ნაგებობის ექსპლუატაციის აკრძალვის მოთხოვნის წინაპირობას, რომელიც საკუთრებით სარგებლობის შეზღუდვის მკაცრი ფორმაა. ასეთ შემთხვევაში, მოთხოვნის უფლების მფლობელს – კასატორს უნდა დაემტკიცებინა, რომ სადავო ავტოგასამართი ნაგებობის ექსპლუატაციით მის მინის ნაკვეთზე ხდება დაუშვებელი ხელყოფა და ეს იმთავითვე აშკარაა. განსახილველ შემთხვევაში, სსკ-ის 176-ე მუხლის მიხედვით, სადავო ნაგებობების ექსპლუატაციის აკრძალვის საფუძველი ვერ გახდება ის გარემოება, რომ ავტოგასამართი სადგური მომე-

ტებული საფრთხის წყაროა, რადგან სწორედ დასახელებული მიზეზით, მისი ტექნიკური უსაფრთხოების მოთხოვნებს, ტერიტორიის, შენობების, ნაგებობების, ტექნოლოგიური მოწყობილობების მიმართ ადგენენ საჯარო სამართლის აქტები (იხ. ამ განჩინების მე-13 პუნქტში მითითებული ბრძანება).

27. საკასაციო სასამართლო ეთანხმება გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთებას, რომ მოსარჩელემ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ შეძლო მისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება. მან ვერ შეძლო სარწმუნო და დამაჯერებელი მტკიცებულებების წარდგენა მოპასუხის პოზიციისა და სასამართლოს მოტივაციის დასაძლევად.

28. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ არ არსებობს სსსკ-ის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არცერთი წინაპირობა, რომლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო დასაშვებად ცნობს წარმოდგენილ საკასაციო საჩივარს და არსებითად იმსჯელებს გასაჩივრებულ განჩინებაზე; აღნიშნული მოტივაციით, უარყოფილია საკასაციო განაცხადის დასაშვებად ცნობა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 284-ე, 285-ე, 391-ე, 401-ე, 408.3-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ზ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველად;
2. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

დაუშვაველი ხელყოფა

განჩინება

№ას-368-352-2016

21 ოქტომბერი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. თოდუა (თავმჯდომარე),
ე. გასიტაშვილი (მომხსენებელი),
პ. ქათამაძე

დავის საგანი: ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ. თბილისში ალ. დ-ას ქ. №1/3 ლ-ის ქ. №8-ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 0-; 639 კვმ) 2.00/12.00 ნილზე რეგისტრირებულია ზ. თ-ის (შემდეგში: მოსარჩელე ან კასატორი) საკუთრების უფლება, ხოლო ალ. დ-ას №5-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ: 0..; შემდეგში – სასტუმრო), რეგისტრირებულია ნ. ს-ის (შემდეგში: მოპასუხე ან აპელანტი) საკუთრების უფლება (იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში სსკ, 183-ე, 311-ე-312-ე მუხლები).

2. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელის კუთვნილ 639 კვმ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ სახლს და მოპასუხის კუთვნილ 130 კვმ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ სასტუმროს აქვთ საერთო საზღვარი (სსკ-ის 174-ე მუხლი). სასტუმროს იმ კედელს, რომელიც მდებარეობს მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლის მომიჯნავედ, მისივე მიწის ნაკვეთის მხარეს აქვს 11 ფანჯრის ღიობი, რომელთაგან 9 ასრულებს თავის ფუნქციურ დანიშნულებას, ერთი ამოშენებულია, ხოლო მეორეში კონდინციონერია ჩაშენებული. ასევე, დამონტაჟებულია სავენტილაციო ხვრეტები და სამტრედეები.

3. სარჩელის საფუძვლები

3.1. მოსარჩელემ, 2013 წლის 13 მაისს აღძრული სარჩელით, მისი საკუთრებით ნორმალური სარგებლობის უკანონო ხელშეშლის აკრძალვა მოითხოვა მოპასუხისაგან, რა მიზნითაც ამ უკანასკნელს უნდა დავალებოდა სასტუმროს კედლის ყველა ფანჯრისა და სავენტილაციო ხვრეტის გაუქმება;

3.2. მოსარჩელემ დამატებით მიუთითა, რომ აღნიშნულ საკითხზე მას უკვე ჰქონდა დავა სასტუმროს სხვა თანამესაკუთრესთან, და იქიდან გამომდინარე, რომ მისთვის არ იყო ცნობი-

ლი ამ მოპასუხის თაობაზე, ხელმეორედ უწევდა დავის წამოწყება (იხ. სარჩელი).

4. მოპასუხის შესაგებელი

4.1. მოპასუხემ მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებლით არ ცნო მის წინააღმდეგ აღძრული სარჩელი და განმარტა, რომ მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ქონება, რომელიც აშენებული იყო კანონით დამტკიცებული პროექტის მიხედვით და ექსპლოატაციამ იყო მიღებული 1995 წელს, ემიჯნებოდა მოსარჩელის ქონებას, რომელიც თავის მხრივ, თანასაკუთრებას წარმოადგენს და თანამესაკუთრეთა შორის არ არის გამიჯნული ეზოზე საკუთრების უფლება. ასევე, მოსარჩელე ვერ ასაბუთებდა, თუ რაში გამოიხატებოდა მინის ნაკვეთით სარგებლობის უკანონო ხელშეშლა. მოპასუხე უძრავი ქონების მესაკუთრეა 1991 წლიდან, ხოლო მოსარჩელემ საკუთრების უფლება 2006 წელს გაცემული სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე მოიპოვა, სარჩელი კი აღძრულია 2013 წელს, 7 წლის შემდეგ, რაც ადასტურებს მოთხოვნის სანდაზმულობას (იხ. შესაგებელი).

4.2. საქმის მასალებშია თბილისის კრწანისის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 25 დეკემბრის განკარგულებით დამტკიცებული თბილისის სახელმწიფო არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციის იმავე წლის 15 დეკემბრის კომისიის აქტი, რომლითაც ექსპლოატაციამია მიღებული მოპასუხის ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი (დღეის მდგომარეობით სასტუმრო).

5. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება

5.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 17 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოპასუხეს აეკრძალა მოსარჩელისათვის ქ. თბილისში, ალ. დ-ას ქ. 1-3/ლ-ის ქ. №8-ში მდებარე 639 კვმ ფართის მქონე მინის ნაკვეთით და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით სარგებლობაში უკანონო ხელშეშლა;

5.2. ამ მიზნით მოპასუხეს დაევალა მის კუთვნილ შენობა-ნაგებობაზე იმ კედლის ყველა ფანჯრის, სავენტილაციო ხვრეტის და სამტრედეს გაუქმება (ამოშენება), რომელიც ესაზღვრება (უშუალოდ ემიჯნება) მოსარჩელის თანასაკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთს და მასზე განლაგებულ შენობა – ნაგებობას (იხ. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება)

5.3. სასამართლომ დავის მოსაწესრიგებლად გამოიყენა სსკ-ის 170-ე, 172-175-ე მუხლები და სხვა ნორმატიული აქტები, რომლებიც ქვემოთ პუნქტებშია მითითებული.

6. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება

6.1. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის უარყოფა.

6.2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა და, ახალი გადაწყვეტილებით, უარი ეთქვა მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე (იხ. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, 09.02.2014 წ; ასევე, განჩინება უსწორობის გასწორების შესახებ).

7. მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი და საკასაციო სასამართლოს განჩინება

7.1. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ და მოითხოვა, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება.

7.2. საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 25 მაისის განჩინებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა კასატორის მოთხოვნა და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა სააპელაციო სასამართლოს (იხ. საკასაციო სასამართლოს განჩინება).

7.3. საკასაციო სასამართლოს განჩინებაში მითითებულია, რომ სადავო ურთიერთობის რეგულირება სრულად ექცევა სამოქალაქო სამართლით მონესრიგებული საკუთრების უფლების ფარგლებში. სსკ-ის 170-ე მუხლით „მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით, 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“, ხოლო ამავე კოდექსის 174-ე მუხლით დადგენილია მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ურთიერთპატივისცემის პრინციპის კონკრეტული ელემენტების კლასიფიკაცია. ამასთან, საქმეში წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნების თანახმად, რომელთა საფუძვლიანობა არ გამოუკვლევია სააპელაციო სასამართლოს, ირკვევა, რომ მოპასუხის შენობა აგებულია სამეზობლო მიჯნის ზონაში;

7.4. ასევე, გასათვალისწინებელია საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება, რომ სამეზობლო მიჯნის ზონაში ლიობები არ ყოფილა მოწყობილი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სანოტარო წესით დამონმებული თანხმობის საფუძველზე.

ეს გარემოებაც არ გამოუკვლევია სააპელაციო სასამართლოს და არ უმსჯელია ამ კუთხით აპელანტის (მოპასუხის) მიერ მითითებული მტკიცებულებები წარმოადგენდა თუ არა საქმეზე დასაშვებ და განკუთვნიად მტკიცებულებებს. ასევე, მითითებულია სსკ-ის 176-ე მუხლის დანაწესის გამოყენებაზეც.

8. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

8.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილებით მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 17 ივლისის გადაწყვეტილების შეცვლით, მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი უარყოფილია (იხ. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება).

8.2. სააპელაციო სასამართლომ ამ განჩინების 1-2 პუნქტებში დასახელებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე მიუთითა და იმსჯელა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს (შემდეგში: ექსპერტიზის ბიუროს) 2010 წლის 11 ივნისს გაცემულ №8453/01/1 დასკვნაზე, რომლითაც დადგენილია, რომ მოსარჩელის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის სამეზობლო საზღვარზე მდებარე სასტუმროს შენობის კედელში მოწყობილი ღიობები არ შეესაბამება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის №1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებულ „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 26.14 მუხლის მოთხოვნებს. ასევე, საქმეში მოთავსებული იყო მოპასუხის მიერ წარდგენილი იმავე ექსპერტიზის ბიუროს 2013 წლის 1 ივლისს გაცემული №002781213 დასკვნა, რომლის მიხედვით, ამ უკანასკნელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება წარმოადგენს სამსართულიან შენობა-ნაგებობას (მანსარდით), რომელიც ერთი კედლით ესაზღვრება ლ-ის ქ. № 1-3/8-ში არსებულ საეზოვე მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ ორსართულიან შენობა-ნაგებობას (მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას), რაც იმავდროულად მდებარეობს მიჯნის ზონაში. მოპასუხის კუთვნილი სასტუმროს ამ კედელზე მოწყობილია 11 ფანჯრის ღიობი, რომელთაგან 9 ასრულებს თავის ფუნქციურ დანიშნულებას, ერთი ამოშენებულია, ხოლო მეორეში კონდინციონერია ჩაშენებული.

8.3. სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2013 წლის 1 ივლისს გაცემული №002781213 დასკვნა 2001 და 2008 წლებში მოქმედ სამშენებლო ნორმებზე მიუთითებდა, რომლის გავრცელება შეუძ-

ლებელი იყო 5 და 10 წლის წინ აშენებულ ნაგებობებზე, რადგან დასახელებული წლების ნორმატიულ აქტებს ვერ მიენიჭებოდა უკუქცევითი ძალა. ამასთან, იმხანად არც საჯარო რეესტრი არსებობდა და, ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლის დროისათვის, მეზობლის მიერ გაცემული საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული თანხმობის წარდგენა შეუძლებელი იყო.

8.4. სასამართლომ ისიც აღნიშნა, რომ ექსპერტთა დასკვნებში არსად იყო მითითებული, თუ რა მანძილითაა დაშორებული საზღვრიდან მოპასუხის კუთვნილი შენობა.

8.5. საქმის მასალების მიხედვით დგინდებოდა, რომ სადავო შენობა (მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ნივთი) ექსპლუატაციაშია მიღებული 1995 წელს, სარჩელის სასამართლოში შეტანამდე 18 წლის წინ. ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ შენობის ექსპლუატაციაში მიღების გადაწყვეტილებისადმი მოქმედებდა მისი სისწორის პრეზუმფცია, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დამტკიცდებოდა. საწინააღმდეგოს დადასტურების შემთხვევაში კი, უნდა მომხდარიყო უკვე მიღებული გადაწყვეტილების შეცვლა. მოპასუხის კუთვნილი შენობა ექსპლუატაციაში შესული იყო იმ სახით, რა სახითაც არსებობდა იგი დღევანდელ დღეს, რაც მხარეთა შორის არც იყო სადავო. სასამართლოს შეფასებით, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს 10 წელს, რაც იმას გულისხმობს, რომ მხოლოდ აღნიშნულ ვადაშია შესაძლებელი წლების წინ დარღვეული უფლების აღდგენა.

8.6. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლებაზეც, მიუხედავად იმისა, რომ კონსტიტუციით უზრუნველყოფილი უფლებაა, ისევე ვრცელდება ხანდაზმულობის ვადები, როგორც კონსტიტუციით დაცულ სხვა უფლებებზე. სასამართლოსადმი ხელმისაწვდომობის უფლება კონსტიტუციითაა გარანტირებული, თუმცა, იგი იზღუდება სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადებით, მოცემულ შემთხვევაში კი, სსკ-ის 129-ე მუხლით დადგენილია ხანდაზმულობის 10 წლიანი ვადა. ასეთი შემზღუდველი ვადა არ ვრცელდება კანონით გათვალისწინებულ საგამონაკლისო შემთხვევებზე, როგორცაა პირადი არაქონებრივი უფლებები, თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული კანონით, ასევე, მეანობრეთა მოთხოვნებზე ბანკსა და სხვა საკრედიტო დაწესებულებაში შეტანილი ანაბრების გამო (სსკ-ის 128-ე მუხლი). კანონი არ ითვალისწინებს სხვა საგამონაკლისო ნორმას ხანდაზმულობის ვადის თაობაზე უძრავ ქონებასთან მიმართებით.

8.7. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ექსპერტმა, ასევე საქალაქო სასამართლომაც, გამოიყენა ამ განჩინების 8.2

ქვეპუნქტში მითითებული 2008 წლის 8 ივლისის № 1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული დებულების 26.2 პუნქტი, რომლის თანახმად, მიჯნის ზონა წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია 3 მეტრზე ნაკლები მანძილით. ამავე დებულების 15¹ პუნქტის თანახმად, ნაკვეთის საზღვრიდან 3,0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე, მეზობლის მხარეს, მხოლოდ მაშინ შეიძლება ღიობების მოწყობა, თუ მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის წინასწარ გაცემული სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა არსებობს.

8.8. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, იმ პერიოდისათვის რომც ყოფილიყო მიჯნის დაშორების მსგავსი პარამეტრების არსებობის ვალდებულება, საჯარო რეესტრის არარასებობის გამო, შეუძლებელი იქნებოდა მსგავსი თანხმობის წარდგენა. მოპასუხის სახლის ექსპლუატაციაში მიღებისას (1995წ.) შეუძლებელი იყო სასამართლოს გამოეყენებინა მითითებული რეგულაცია, ამასთან, დარღვეულადაც რომ მიჩნეულიყო ე.წ. „ჩაუხედაობის პრინციპი“, დარღვევა უნდა ათვლილიყო სახლის აშენებისა და შემდეგ ექსპლუატაციაში მიღებიდან.

8.9. სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა „ჩაუხედაობის პრინციპის“ განმსაზღვრელი პარამეტრების განსხვავებულობაზე სხვადასხვა დროს მოქმედი ნორმატიული აქტების საფუძველზე და მიუთითა, რომ ექსპერტიზის ბიუროს 01.07.2013წ. №5002523813 დასკვნის თანახმად, მოდავე მხარეთა საკუთრებაში არსებული ფართები დაშორებულია 13.2 მეტრით, მაგრამ მიჯნიდან ამ ობიექტთა დაშორების პარამეტრები დასკვნაში ასახული არ არის. ექსპერტი სამართლებრივ შეფასებას აკეთებს, რაც სასამართლოს პრეროგატივაა. გარდა ამისა, იმის გათვალისწინებით, რომ შენობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე 1995 წელს ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიღო გადაწყვეტილება, რომელიც მომიჯნავე ნაკვეთებზე მცხოვრებ პირებს წლების განმავლობაში სადავოდ არ გაუხდიათ, სასამართლომ დაასკვნა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება კანონიერი იყო და დღეისათვის მისი შეცვლა შეუძლებელი იყო.

8.10. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სადავოდ ხდიდა მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მხარეს მოწყობილი ფანჯრის ღიობებიდან, სავენტილაციო ხვრეტებიდან და სამტრედებიდან მომდინარე არსებითი ხასიათის ზემოქმედებას, რაც, მისივე მტკიცებით, მოპასუხის მიერ საკუთრების დაუშვებელ და უკანონო ხელყოფას წარმოადგენს (იხ. დაზუსტებული სარჩელი).

8.11. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, თუკი მითითებული ღიობებიდან გამომდინარეობდა სხვადასხვა სახის ხელყოფა, აღნიშნული აუცილებლად უნდა აღკვეთილიყო, მაგრამ არა ღიობებისა და ფანჯრების ამოქოლების, არამედ ხელყოფის აღკვეთის გზით. სასამართლომ, სსსკ-ის 102-ე მუხლზე მითითებით, განმარტა, რომ მოსარჩელის მტკიცების საგანს განეკუთვნებოდა მოპასუხის საკუთრებად რეგისტრირებული სასტუმროს დანიშნულების მქონე შენობიდან მომდინარე ხელშეშლის ფაქტის დადგენა, ასეთი ფაქტის დასამტკიცებლად შესაბამის გარემოებებზე მითითება და მტკიცებულებათა წარდგენა სასამართლოსათვის. განსახილველ შემთხვევაში, არ დასტურდებოდა მოსარჩელის კუთვნილ ნაკვეთზე ნარჩენების დაყრის ან სხვა სახის ხელყოფის შემთხვევები, რის გამოც შეუძლებელი იყო მსგავსი მოქმედების აკრძალვის დავალებული მოპასუხისათვის.

8.12. მოსარჩელის მოთხოვნა, ასევე, ეფუძნებოდა მოპასუხის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული შენობის მშენებლობის პროექტისა და ნებართვის შეუსაბამობას სამშენებლო წესების შესახებ არსებულ მატერიალურ კანონმდებლობასთან. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, სააპელაციო სასამართლომ საქმეში განთავსებულ მტკიცებულებებსა და მხარეთა შორის უდავო ფაქტობრივ გარემოებაზე მიუთითა (იხ. ამ განჩინების 8.5, 8.7 და 8.9 ქვეპუნქტები).

8.13. სააპელაციო სასამართლომ დასკვნის სახით აღნიშნა, რომ კეთილსინდისიერება და მართლზომიერება აუცილებლად უნდა იქნეს დაცული პირის მიერ უფლებათა განხორციელებისას. მესაკუთრის უფლებების ბოროტად გამოყენება არა მარტო კანონმდებლობითაა დაუშვებელი, არამედ მესაკუთრის ზნეობრივი მოვალეობაცაა. უფლების ბოროტად გამოყენებას უთანაბრდება ისიც, როდესაც პირის უმოქმედობა მიზნად არ ისახავს უფლების განხორციელების აუცილებლობით ნაკარნახევი ინტერესების დაცვას. იმ პირობებში, როდესაც მოპასუხის მიერ აშენებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი მიღებული იყო ექსპლუატაციაში და დღესაც იგივე სახით არსებობდა, ამასთან, მხარეებს შორის სადავო არ გამხდარა მოპასუხის შენობის კედელზე, რომელიც მოსარჩელის ნაკვეთს ესაზღვრება, არსებული ღიობების არსებობა თავდაპირველი სახით, ხოლო ამ მოცემულობაში, მრავალი წლის შემდეგ, ამით გამოწვეული ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა კონკრეტული საფუძვლების მიუთითებლად დაუსაბუთებელი იყო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

9. საკასაციო საჩივრის საფუძვლები

9.1. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ (იხ. საკასაციო საჩივარი), მოითხოვა მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგ არგუმენტებზე დაყრდნობით:

9.1.1. საკასაციო საჩივარი დასაშვებია, რადგან სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საკასაციო სასამართლოს მიერ წლების მანძილზე დამკვიდრებული პრაქტიკისაგან, კერძოდ, კასატორი აკრიტიკებს ამ განჩინების 8.6. ქვეპუნქტში ასახულ მსჯელობას ხანდაზმულობის თაობაზე, რადგან საკუთრების უფლება ხელშეუვალია და საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს კონკრეტულ მოწესრიგებას ამ უფლების შეზღუდვაზე. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა საკასაციო სასამართლოს სავალდებულო მითითება, როდესაც საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნა ქვემდგომ სასამართლოს (იხ. 7.2-7.3 ქვეპუნქტები);

9.1.2. ფორმალურადაც თუკი დავუშვებთ, რომ საკუთრების უფლების ხელყოფაზე ვრცელდება ხანდაზმულობის 10-წლიანი ვადა (რაც დაუშვებელია), კონკრეტული მოთხოვნის ხანდაზმულად მისაჩივრად, კანონის საფუძველზე უნდა დადგინდეს, როდის დაიწყო ამ ვადის დინება და როდის იქნა წამოყენებული მოთხოვნა (იხ. სსკ-ის 130-ე-131-ე მუხლები). მოსარჩელე მესაკუთრე გახდა 19.09.2006 წ. სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე, ხოლო სარჩელი სასამართლოში აღძრულია 2013 წლის 13 მაისს, ე.ი. მოსარჩელის მესაკუთრედ გახდომიდან 7 წლის შემდეგ;

9.1.3. მოპასუხის კუთვნილი შენობის ექსპლუატაციაში მიღების თარიღიდან – 1995 წლიდან, ხანდაზმულობის ვადაზე მსჯელობით, სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია შეჯიბრებითობის პრინციპი, რაც ასევე ეწინააღმდეგება საკასაციო სასამართლოს № 59-ე მნიშვნელოვან განმარტებას (იხ. სუსგ № ას-1350-12-75-2012, 25.03.2013წ.) „რაც შეეხება ხანდაზმულობის საკითხს, საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ხანდაზმულობა განიხილება, როგორც საქმის ფაქტობრივი გარემოება. მხარე კი, საპროცესო კანონმდებლობით შეზღუდულია მიუთითოს ახალი ფაქტებისა და მტკიცებულებების შესახებ ზემდგომ ინსტანციებში, ამდენად, ჩვეულებრივ პირობებში, ხანდაზმულობის საკითხის დაყენება შესაძლებელია მხოლოდ პირველი ინსტანციის სასამართლოში“. შესაგებლის მე-5 გვერდზე მოპა-

სუხე მიუთითებდა მხოლოდ იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე მესაკუთრე გახდა 2006 წელს და ამ თარიღიდან ითხოვდა ხანდაზმულობის ათვლას. იგი მხოლოდ სააპელაციო საჩივარში უთითებს იმ ფაქტზე, რომ არც მოსარჩელის მამკვიდრებელს მოუთხოვია ხელშეშლის აღკვეთა (სსსკ-ის 380.2 მუხლი);

9.1.4. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა სსკ-ის 176-ე მუხლი. დასახელებული ნორმის დეფინიციის: „მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთებზე ისეთი ნაგებობების აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა“ მიუხედავად, რომელიც ითვალისწინებს მინის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლების ხელმყოფი ნაგებობის არა მხოლოდ აშენების, არამედ, ექსპლუატაციის აკრძალვასაც, რაზედაც მოსარჩელე უთითებდა, ცხადია, რომ ვიდრე ხელყოფა გრძელდება, არსებობს მისი აღკვეთის მოთხოვნის უფლებაც და იგი არ შეიძლება მიჩნეული იქნეს ხანდაზმულად. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ხელყოფის აღკვეთის უფლების მოთხოვნა სასამართლომ დაუკავშირა მხოლოდ ნაგებობის აშენების აკრძალვის მოთხოვნას;

9.1.5. საერთო სასამართლოებში წლების მანძილზე დამკვიდრებული პრაქტიკა ადასტურებს, რომ საკუთრების ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნაზე არ ვრცელდება ხანდაზმულობის ვადა, რასაც ადასტურებს ასევე საკასაციო სასამართლოს რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემურ საკითხებზე – იხ. სუსგ №ას-307-289-2014, 09.01.2015წ;

9.1.6. სააპელაციო სასამართლომ უხეშად დაარღვია სსსკ-ის 412-ე მუხლი, როდესაც საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნებისას არ გაითვალისწინა საკასაციო სასამართლოს მითითებები. კასატორი აკრიტიკებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობასა და დასკვნებს;

9.1.7. სააპელაციო სასამართლომ „ძველებურად“ შეფასა მტკიცებულებები, რომლებსაც საკასაციო სასამართლოს მითითების თანახმად (იხ. 7.2-7.3 ქვეპუნქტები), არ ჰქონდა საქმისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა, რითაც დაარღვია სსსკ-ის 104.1 და 15.2 მუხლების მოთხოვნები;

9.1.8. კასატორი აკრიტიკებს, ასევე, გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივ დასაბუთებაში მითითებულ ცნებას „სისწორის პრეზუმფცია“, ასევე, მხარის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებს და უთითებს მოსარჩელის მოთხოვნაზე, რომელიც,

უკვე მეორედ წარდგენილ საკასაციო განაცხადში, იმას ემყარება, რომ მოპასუხის მხრიდან ადგილი ჰქონდა სამოქალაქო კოდექსით აკრძალულ, საკუთრების უფლების დაუშვებელი ხასიათის ხელყოფას (წარჩინების გადმოყრა, ჩაუხედაობის პრინციპის დარღვევა და ა.შ.), რაც განპირობებულია სასაზღვრო მიჯნის მარეგულირებელი წესების დარღვევით. ამდენად, სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნებოდა მოპასუხის მიერ კანონმდებლობის დარღვევას და არა რაიმე ინდივიდუალური აქტების შეუსაბამობას კანონმდებლობასთან. სააპელაციო სასამართლომ კი თვითონ შექმნა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი დავისათვის განსაზღვრული მოთხოვნის საფუძველი – მშენებლობის პროექტისა და ნებართვის შეუსაბამობა სამშენებლო წესების მომწესრიგებელ მატერიალურ კანონმდებლობასთან, რასაც არავითარი კავშირი არ აქვს სამეზობლო დავასთან და უკანონო ხელშეშლასთან (აღნიშნულს ფაქტობრივ უსწორობებშიც უთითებს კასატორი). სასამართლომ დაარღვია სსსკ-ის მე-4 მუხლით დადგენილი მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპი;

9.1.9. საქმის მასალებშია ექსპერტიზის ორი დასკვნა, რაც არასწორად შეაფასა სასამართლომ და შედეგად უკანონოდ გააუქმა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება.

10. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

10.1. საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 22 აპრილის განჩინებით მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი წარმოებაშია მიღებული, სსსკ-ის 391-ე მუხლის საფუძველზე, დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად. იმავე წლის 3 ივნისის განჩინებით კი, ზეპირი მოსმენით განისაზღვრა საკასაციო განაცხადის დასაშვებობის შემოწმება 2016 წლის 1 ივლისის სასამართლო სხდომაზე. საკასაციო სასამართლოს ზეპირი მოსმენით გამართულ სხდომაზე, 1 ივლისს, მხარეებმა წარმოადგინეს საკუთარი მოსაზრებები საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის თაობაზე. კასატორმა მოითხოვა საკასაციო განაცხადის დასაშვებად ცნობა, ხოლო მოწინააღმდეგემ აღნიშნა, რომ არ არსებობდა საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობის საფუძველი.

10.2. საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 1 ივლისის განჩინებით დასაშვებად იქნა მიჩნეული მოსარჩელის საკასაციო განაცხადი სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე.

10.3. კასატორმა 2016 წლის 29 ივლისს დამატებითი მოსაზრებები წარმოადგინა საკასაციო საჩივრის ზოგიერთი საკითხის სამართლებრივი შეფასების თაობაზე, რომელშიც მითითებუ-

ლია, რომ დავის გადასაწყვეტად არსებითი მნიშვნელობა აქვს რამდენიმე საკითხის დადგენას:

10.3.1. სარჩელით სადავოდაა გამხდარი მოპასუხის მოქმედების კანონიერება და მოსარჩელის უფლების ხელყოფის დასაშვებობა. ამ კონტექსტში მნიშვნელოვანია, გადაწყდეს ექცევა თუ არა სადავო სამეზობლო სამართლებრივი ურთიერთობა სსკ-ის 175-ე მუხლის რეგულირების ფარგლებში, როდესაც მესაკუთრეს გააჩნია მეზობელი ნაკვეთიდან გამომდინარე გარკვეული სახის (უმნიშვნელო ან არსებითი) ზემოქმედების თმენის ვალდებულება, საამისოდ კი გასათვალისწინებელია სსკ-ის 174-ე მუხლით დადგენილი მეზობელი ნაკვეთის ცნება და სამეზობლო სამართლის ნორმებით მონესრიგებული ურთიერთობის სუბიექტები და მათი ვალდებულებები. საგულისხმოა სსკ-ის 176-ე მუხლის გამოყენების საკითხიც, რადგან ამ ნორმით განსაზღვრული პირობების შესრულებისას, უფლებადარღვეულ პირს შეუძლია, მოითხოვოს მისი საკუთრების უფლების დაუშვებლად ხელმყოფი მოქმედების აღკვეთა;

10.3.2. სსკ-ის 175-ე-176-ე მუხლებით არაა დაკონკრეტებული, თუ რა ფარგლებში ექცევა ზემოქმედება, რომელიც იწვევს თმენის ვალდებულებას და რა სახის ზემოქმედება განიხილება დაუშვებელ ხელყოფად. სსკ-ის 175-ე მუხლიც კი არ შეიცავს ერთ მიწის ნაკვეთზე მეზობელი მიწის ნაკვეთიდან მომდინარე ზემოქმედებათა სრულ ჩამონათვალს, ნორმის დეფინიციაში, კონკრეტული შემთხვევების გარდა, მითითებულია „ან სხვა მსგავსი მოვლენები“, ამდენად, ზემოქმედების გამომწვევი მოვლენების სპეციფიკური ტექნიკური ბუნებიდან გამომდინარე, ტექნიკური ნორმების არსებობისა და მათი გამოყენების გარეშე, შეუძლებელია შეფასდეს მსგავსი მოვლენების ზემოქმედების ხარისხი ადამიანის ჯანმრთელობაზე, სიცოცხლეზე, საკუთრებასა და უსაფრთხო გარემოზე. სწორედ ამგვარი შემთხვევებისათვის სამოქალაქო კოდექსი უშვებს კანონქვემდებარე აქტების გამოყენების შესაძლებლობას: „სამოქალაქო ურთიერთობების მოსაწესრიგებლად კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები გამოიყენება მხოლოდ მაშინ, თუ ისინი ავსებენ კანონის ნორმებს. თუ ეს აქტები ეწინააღმდეგება კანონს, მოქმედებს კანონი“ (სსკ-ის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილი);

10.3.3. კასატორი უთითებს “სივრცითი მონყობისა და ქალაქ-თმშენებლობის საფუძვლების შესახებ” საქართველოს კანონზე, ასევე, „პროდუქტების უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ კანონზე, კონკრეტულ კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებზე, იზიარებს საკასაციო სასამართლოს

განჩინების მსჯელობასა და დასკვნებს განსახილველი ურთიერთობისადმი 174-ე მუხლის მისადაგების თაობაზე (იხ. მე-7.3 ქვეპუნქტი) და მოითხოვს მოსარჩელის საკასაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა მოსმენის, მტკიცებულებათა ერთობლივად გაანალიზებისა და საკასაციო საჩივრის იურიდიული დასაბუთებულობის არსებითად განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის საკასაციო განაცხადი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი არგუმენტაციით:

11. 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.

12. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა 410-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა.

13. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედაგება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება.

14. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორის მოსაზრება განსახილველი დავის მიმართ სამეზობლო ურთიერთობათა მომწესრიგებელი ნორმების გამოყენების თაობაზე მართებულია, თუმცა, მას არ აქვს წარმოდგენილი დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რომელიც გამოიწვევდა სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებელი გადაწყვეტილების გაუქმებას.

15. განსახილველი დავის საგანია მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის (მოსარჩელის) პრეტენზია მოპასუხის წინააღმდეგ, რომელიც ეხება მოსარჩელის საკუთრების დაუშვებელ ხელყო-

ფას. ამ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი მოძიებული უნდა იქნეს სამეზობლო სამართლის ნომებში, კერძოდ, ესენია სსკ-ის 174-ე-182-ე მუხლები და, კონკრეტული ნორმების წინაპირობების შემონიშვნის გზით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ფარგლებში, რაც სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, უნდა მოხდეს საკასაციო მოთხოვნის განხილვა. აღსანიშნავია, რომ სააპელაციო სასამართლოს საქმის გადასაწყვეტად მნიშვნელოვანი ყველა ფაქტობრივი გარემოება აქვს გამოკვლეული, ასევე, საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპზე საქმის არსებითი განხილვა მხარეთა მონაწილეობით, ქმნის საფუძველს, საკასაციო სასამართლომ ქვემდგომ სასამართლოში საქმის ხელახლა დაბრუნების გარეშე, მიიღოს გადაწყვეტილება (სსსკ-ის 407-ე, 412-ე მუხლები).

16. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სსსკ-ის მე-4 მუხლზე, რომლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე, რა დროსაც მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყო 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 ის ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ხოლო მე-3 ნაწილის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

17. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელე სადავოდ ხდიდა მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მხარეს მოპასუხის მიერ მოწყობილი ღიობებიდან მომდინარე არსებითი ხასიათის ზემოქმედებას, რაც, მისი მტკიცებით, დაუშვებელ ხელყოფას წარმოადგენდა. სასამართლოს შეფასებით კონკრეტულ შემთხვევაში, დაუშვებელი ხელყოფის დამტკიცების ტვირთი მოსარჩელის მხარეზე იყო, რომელმაც სათანადო, სამართლებრივად ვარგისი მტკიცებულებებით ვერ უზრუნველყო საკუთარი მოთხოვნის საფუძვლიანობის დამტკიცება (იხ. ამ განჩინების 8.10-8.11 ქვეპუნქტები). საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს, რომ მოსარჩელემ ვერ მიუთითა იმ ფაქ-

ტებზე და მათ დამადასტურებელ მტკიცებულებებზე, რომლებთანაც დამტკიცდებოდა, თუ რაში მდგომარეობდა მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან, რომელიც მხარეთა სამეზობლო მიჯნაზეა განთავსებული, მოსარჩელის მეზობლად განთავსებულ საკუთრების ობიექტზე დაუშვებელი ხელყოფა, რომელიც იმთავითვე აშკარაა (სსკ-ის 176-ე მუხლის დეფინიცია იხ. წინამდებარე განჩინების 9.1.4 ქვეპუნქტში).

18. საკუთრების, როგორც საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული უფლების საკანონმდებლო შეზღუდვა დადგენილია უზენაესი კანონის ამავე ნორმით და სსკ-ის მეორე თავით, რომელიც სამეზობლო სამართლის მომწერებელი ნორმების ერთობლიობას წარმოადგენს და მათი სისტემური ანალიზის გზით უნდა მოხდეს განსახილველი სადავო სამართალურთიერთობის გადანიშნულება. კოდექსის მეორე თავი სულ ცხრა მუხლს აერთიანებს, რომელთაგან 174-ე-176-ე მუხლებით მონესრიგებული ურთიერთობების თაობაზე, საკაცაციო სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა: „სსკ-ის 174-ე მუხლის შესაბამისად, მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება. აღნიშნული ნორმა, რომელიც სამეზობლო თანაცხოვრებისას მესაკუთრეთა ინტერესების დაბალანსებას ეხება, კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობების გარდა, მეზობლებს ავალდებულებს, პატივი სცენ ერთმანეთს. ურთიერთპატივისცემა, უზინარესად, თითოეული მესაკუთრის მიერ ქონებით სარგებლობისას, საკუთარ ვალდებულებას ეხება, პატივი სცეს მეზობლის უფლებას, რაც შესაძლოა საკუთარი ქონებით სარგებლობის გარკვეულ შეზღუდვაშიც გამოიხატოს. საკუთრება, როგორც ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლება, სოციალური მოვლენაა, რომელსაც დაცვა და მეზობელთა შორის ურთიერთობისას მოფრთხილება სჭირდება. სსკ-ის 175-ე მუხლის პირველი ნაწილი, საკუთრებით სარგებლობის შესაძლო შეზღუდვისას, სწორედ თმენის ვალდებულებას ეხება, თუკი მესაკუთრის ნაკვეთზე მეზობელი მიწის ნაკვეთიდან მომდინარე ზემოქმედებანი ხელს არ უშლიან მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში, ან უმნიშვნელოდ ხელყოფენ მის უფლებას. ამავე ნორმის მეორე ნაწილი ეხება იგივე ვალდებულებას, როცა ზემოქმედება არსებითია, მაგრამ იგი გამოწვეულია სხვა ნაკვეთით ან სხვა უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობით და მისი აღკვეთა არ შეიძლება ისეთი ღონისძიებებით, რომლებიც ამ სახის მოსარგებლეთათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა. სსკ-ის 175-ე მუხლის მესამე

ნაწილით, დადგენილია მესაკუთრის შესაძლებლობა, მოითხოვოს შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენისას, თუკი ასეთი ზემოქმედება აღემატება მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს...“ (ას-413-396-2016, 15.07.2016წ.), რაც შეეხება სსკ-ის 176-ე მუხლს, „ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე „მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთებზე ისეთი ნაგებობების აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა“. 176-ე მუხლი, შესაძლებელია ითქვას, თავისი სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების მომწესრიგებელ 175-ე მუხლზე მაღლაც დგას იმ კონტექსტში, რომ მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს ანიჭებს ნაგებობის აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვის შესაძლებლობას იმ შემთხვევაში, თუკი სახეზეა ორი წინაპირობა: ნაკვეთით სარგებლობის უფლების დაუშვებელი ხელყოფა და ეს იმთავითვე აშკარაა. დასახელებული კუმულაციური პირობები ქმნიან, განსახილველ შემთხვევაში, უკვე აშენებული ნაგებობის ექსპლუატაციის აკრძალვის მოთხოვნის წინაპირობას, რომელიც საკუთრებით სარგებლობის შეზღუდვის მკაცრი ფორმაა“ (იხ. სუსგ №ას-413-396-2016, 15.07.2016წ.).

19. სსკ-ის 176-ე მუხლის წინაპირობების შესამოწმებლად, შესაძლებელია 175-ე მუხლის მოწესრიგების გამოყენება, რომელიც სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულებას ეხება და ადგენს ერთმანეთისაგან განსხვავებული იურიდიული შედეგის გამომწვევ წინაპირობებს. 175.1 მუხლით დადგენილია მეზობელი მინის ნაკვეთიდან მომდინარე იმგვარი ემისიები (გაზი, ორთქლი, სუნი, ჭვარტლი, კვამლი, ხმაური, სითბო, რყევები და სხვა მსგავსი ზემოქმედებანი), რომელთა ჩამონათვალი არ არის ამომწურავი, რომლებიც არ უშლიან ხელს მეზობელი მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში, შესაბამისად, ასეთ ზემოქმედებათა აკრძალვა არ შეუძლია მესაკუთრეს. თავის მხრივ, მითითებული ემისიების თმენის ვალდებულება იმთავითვე გათვალისწინებულია და მათი შემოწმება შესაძლებელია სსკ-ის 174-ე მუხლით დადგენილი ობიექტური და სუბიექტური ელემენტების კლასიფიკაციის მიხედვით: „მეზობელი მინის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლებამოვალეობებისა, ვალდებულნი არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება,

საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება“. სამეზობლო ურთიერთპატივისცემის ელემენტები შემდეგნაირად არის ჩამოყალიბებული: ა) დაიცვან კანონით დადგენილი წესი და აკრძალვები; ბ) პატივი სცენ ერთმანეთს. ჩამოთვლილთაგან, პირველი ობიექტურ ფაქტორს წარმოადგენს და მის დარღვევად ყოველთვის შეიძლება მივიჩნიოთ მატერიალური კანონმდებლობით დადგენილი კონკრეტული აკრძალვები; რაც შეეხება მეორე ელემენტს, ის შეფასების საგანს წარმოადგენს და, საქმის გარემოებების გათვალისწინებით, იგი ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში შეიძლება მსჯელობის საგნად იქცეს“ (იხ. სუსგ №ას-122-116-2014, 25.05.2015).

20. სსკ-ის 175-ე მუხლის მე-2 ნაწილი არსებით ზემოქმედებას აღწერს, რომელიც გამოწვეულია სხვა ნაკვეთით ან სხვა უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობით და არ შეიძლება მისი აღკვეთა ისეთი ღონისძიებებით, რომლებიც ამ სახის მოსარგებლეთათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა. ხოლო დასახელებული ნორმის მე-3 ნაწილის დეფინიციით კი: „თუ მესაკუთრე მოვალეა ითმინოს ასეთი ზემოქმედება, მას შეუძლია ზემოქმედების გამომწვევი ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია იმ შემთხვევაში, როცა ზემოქმედება აღემატება მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს“. ამდენად, სსკ-ის 175-ე მუხლის თითოეული ნაწილი ადგენს საერთო სამეზობლო სივრცის გამო ბუნებრივი ემისიების თმენის ვალდებულებას, მათი ხასიათის, შეიძლება ითქვას, მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ხელყოფილი უფლების ხარისხის მიხედვით და მე-3 ნაწილი ფულად კომპენსაციასაც ითვალისწინებს თმენის ისეთი ვალდებულებისათვის, როდესაც ზემოქმედება აღემატება კონკრეტულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობასა და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს.

21. იმის გათვალისწინებით, რომ ქართული სამოქალაქო კოდექსის სამეზობლო სამართლის ნორმები, პრაქტიკულად მთლიანად გერმანული სამოქალაქო კოდექსის რეცეფციის შედეგია, კანონმდებლის მიზნის დასადგენად, შესაძლებელია, ანალოგიური ნორმების შინაარსის გაანალიზება. აღსანიშნავია, რომ გერმანულ სამოქალაქო კოდექსში საკუთრების უფლებისათვის განკუთვნილ მესამე ნაწილშია ასახული ქართული კოდექსის 175-ე და 176-ე მუხლების მონესრიგების ანალოგი 906-ე და 907-ე პარაგრაფების სახით. მათგან 906-ე პარაგრაფის სახელწოდებაა მსუბუქი ნივთიერებების შეღწევა და ასეთად განიხილავს

სსკ-ის 175.1-ე მუხლში მითითებულ ბუნებრივ ემისიებს (იხ. ნორმის დასახელებული ნაწილის დეფინიცია ამ განჩინების მე-18 პუნქტში) და არა ისეთ მძიმე და უხემ ფიზიკურ ზემოქმედებას, როგორცაა წყალი, ღორღი ან, მაგალითად, დიდი ზომის ცხოველების შეღწევა. რაც შეეხება 907-ე პარაგრაფს, რომლის ანალოგად სსკ-ის 176-ე მუხლი მიიჩნევა, მისი სახელწოდება და დეფინიცია შემდეგნაირადაა ჩამოყალიბებული: „საფრთხის შემცველი ნაგებობები. (1) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ მიწის ნაკვეთებზე ისეთი ნაგებობების აღმართვის ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომელთა მიმართაც დარწმუნებით შეიძლება ვარაუდი, რომ მათ არსებობას ან გამოყენებას შედეგად მოჰყვება დაუშვებელი ზემოქმედება მის მიწის ნაკვეთზე. თუ ნაგებობა აკმაყოფილებს ფედერაციული მხარის საკანონმდებლო ნორმებს, რომლებიც აწესებს განსაზღვრულ მანძილს საზღვრებიდან ან დაცვის სხვა ღონისძიებებს, მაშინ ნაგებობის მოცილება შეიძლება მოთხოვნილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაუშვებელი ზემოქმედება რეალურად დგება. (2) ხეები და ბუჩქები არ მიეკუთვნება ნაგებობებს, ამ ნორმების გაგებით“.

22. განსახილველ შემთხვევაში, ზემოხსენებული გერმანული მონესრიგების პირველი ნაწილი, მოთხოვნის უფლებას ანიჭებს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ერთ შემთხვევაში, პრევენციული მიზნით, როდესაც მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელ ნაკვეთზე მოითხოვოს ისეთი ნაგებობების აღმართვის ან უკვე აღმართულის ექსპლუატაციის აკრძალვა, როდესაც დარწმუნებით, მაღალი ალბათობით პრეზუმირებულია, რომ ნაგებობის აღმართვას ან მის გამოყენებას მოჰყვება დაუშვებელი ხელყოფა, ხოლო თუკი ნაგებობა საჯარო მართლწესრიგის ფარგლებში ექცევა, მაშინ დაუშვებელი ხელყოფა რეალურად უნდა იყოს სახეზე, როგორც ფაქტობრივი გარემოება. დასახელებული მონესრიგების შინაარსობრივი მხარის მისადაგებით, სსკ-ის 176-ე მუხლისადმი (იხ. ნორმის დეფინიცია 9.1.4 ქვეპუნქტში), შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ ძირითადად სწორად განსაზღვრა დავის საგანი – სამეზობლო მიჯნის ზონაში მდებარე მოპასუხის კუთვნილი შენობა-ნაგებობიდან მომდინარე არსებითი ხასიათის ზემოქმედება (იხ. ამ განჩინების 8.10 ქვეპუნქტი), რაც შეეხება სააპელაციო სასამართლოს მითითებას, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა, ასევე ეფუძნებოდა მოპასუხის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული შენობის მშენებლობის პროექტისა და ნებართვის შეუსაბამობას სამშენებლო წესების შესახებ არსებულ მა-

ტერიალური კანონმდებლობასთან (იხ. 8.12 ქვეპუნქტი), აღნიშნულს, როგორც სასარჩელო მოთხოვნას სამოქალაქო კოდექსის ნორმების შესაბამისად არ გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი, ხოლო მოთხოვნის ფაქტობრივი შემადგენლობის დასამტკიცებლად, სამართლებრივად ღირებული ვერ იქნება, რადგან კასატორს უნდა დაემტკიცებინა მეზობელი მიწის ნაკვეთიდან (მეზობლად მდებარე შენობიდან) მომდინარე დაუშვებელი ხელყოფა, რომელიც იმთავითვე აშკარაა.

23. საკასაციო სასამართლო, იზიარებს კასატორის კრიტიკას სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების დასკვნებზე საკუთრების უფლების ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით და მის მსჯელობასა და მითითებას არსებულ სასამართლო პრაქტიკაზე, რომლის საფუძველზედაც დადგენილია, რომ სსკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლებით დაცულ საკუთრების უფლებაზე არ ვრცელდება ხანდაზმულობის ვადა, კერძოდ: „მესაკუთრის უფლება, მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა, არ შეიძლება იყოს ხანდაზმული, ვინაიდან მესაკუთრის აღნიშნული თავისუფლების ხანდაზმულობის შემზღუდავი დანაწესისადმი დაქვემდებარება ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების აბსოლუტურ ბუნებას, საქართველოს კონსტიტუციასა და სამოქალაქო კოდექსის აღნიშნულ ნორმებს. შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადები არ უნდა გავრცელდეს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვასა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნაზე, თუმცა, ნეგატორულ სარჩელთან მიმართებით, ხანდაზმულობის ვადები გარკვეული თავისებურებებით ხასიათდება, კერძოდ, მესაკუთრეს ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით სარჩელის აღძვრის უფლება აქვს იქამდე, სანამ ხელშეშლა გრძელდება, თუნდაც ხელშეშლა უსასრულოდ გრძელდებოდეს, ხოლო ხელშეშლის აღკვეთის შემდეგ ნეგატორული სარჩელის წარდგენა შეუძლებელია. კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელისთვის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა დღემდე გრძელდება. (იხ. სუსგ №ას – 307-289-2014, 09.01.2015.).

24. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს აღძრული აქვს სწორედ ნეგატორული სარჩელი, რომელიც სანივთო-სამართლებრივი სარჩელის ის სპეციალური სახეა, რომლის სამართლებრივი შედეგი არა ნივთზე უფლების მოპოვებაზე, არამედ ამ ნივთით სარგებლობის წესის განსაზღვრაზეა ორიენტირებული. ამ ნეგატორული სარჩელის დაკმაყოფილება დამოკიდებულია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების დამტკიცებაზე, რომელიც მოსარჩელის, როგორც ნივთის მესაკუთრის მტკიცების

ტვირთს განეკუთვნება და თუკი დადასტურდება სსკ-ის 176-ე მუხლით დადგენილი წინაპირობები – სხვისი უკანონო მოქმედებით დაუშვებლად არის ხელყოფილი მესაკუთრის უფლება და ეს იმთავითვე აშკარაა.

25. სსკ-ის 176-ე მუხლის განმარტებისას, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე უთითებდა, რომ მოპასუხის კუთვნილი შენობიდან, რომელიც სასტუმროს სახით ფუნქციონირებს, სხვადასხვა ნარჩენი, მათ შორის ჰიგიენური მოხმარების საგნები იყრებოდა, რისი გაკონტოლებაც სასტუმროს სპეციფიკიდან გამომდინარე შეუძლებელია და მისივე მოსაზრებით, სასტუმრო აშენდა და მისი ექსპლუატაცია მოხდა კანონმდებლობით დადგენილი წესების დარღვევით (იხ. სარჩელი). საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ის 103.1-ე მუხლით მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგინენ მხარეები, ამდენად, კასატორს უნდა დაემტკიცებინა მისი საკუთრების დაუშვებელი ხელყოფის ფაქტი, რაც იმთავითვე აშკარაა ანუ კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში უნდა დადგინდეს აღნიშნული პრეტენზიის საფუძვლიანობა, შესაბამისად, მოსარჩელის მითითება სამშენებლო – საექსპლუატაციო ნორმების დარღვევაზე არ არის მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანი. სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა და დასკვნები, რომლებიც სხვადასხვა დროს მოქმედი სამშენებლო და ტექნიკური ნორმების გამოყენებას, მათ უკუტყვევით ძალას და ა.შ. უკავშირდება სცილდება კერძოსამართლებრივი მოწესრიგების ჩარჩოს.

26. სსკ-ის 176-ე მუხლით დადგენილ „დაუშვებელ ხელყოფაში“ იგულისხმება ნაგებობის იმგვარი ექსპლუატაცია, რომელიც სამეზობლო ზემოქმედების თმენის ვალდებულების კანონით დადგენილ ფარგლებს სცილდება და მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებებს ხელყოფს, რაც იმთავითვე აშკარაა. საკუთრების უფლების შემზღუდველი დასახელებული ნორმით, რომელიც როგორც ზემოთ აღინიშნა სამეზობლო სამართლის მომწერიგებელ ნორმათა შორის ყველაზე იმპერატიულია და იურიდიული შედეგის მიხედვით 175-ე მუხლზე მალაც დგას (იხ. სუსგ №ას-413-396-2016, 15.07.2016წ.) მესაკუთრისაგან ითხოვს ორი წინაპირობის არსებობის დამტკიცებას: «დაუშვებელი ხელყოფა» და „ეს იმთავითვე აშკარაა“, ამდენად, კანონმდებელმა იმ დაშვებით, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვა შესაძლებელია მოხდეს მეზობელ მიწის ნაკვეთებზე ისეთი შენობების აშენების ან უკვე აშენებულის აკრძალვა, მესა-

კუთრეს დააკისრა ტვირთი, ხოლო ეს უკანასკნელი უნდა უთითებდეს არა ზემოქმედების შესახებ (რაც სსკ-ის 175-ე მუხლით დადგენილ შემთხვევებს მოიცავს), არამედ ისეთ აშკარა და დაუშვებელ ხელყოფაზე, რომელიც იმთავითვე თვალსაჩინო, აშკარაა და მისი დამტკიცება რეალურად შესაძლებელია ჯეროვანი მტკიცებულების წარდგენის ან მყარი პრეზუმფციის საფუძველზე. რაც თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლოს კვლევისა და შეფასების საგანია.

27. სამეზობლო ნორმები მესაკუთრეთა ისეთ სამართლებრივ ურთიერთობებს ადგენს, როდესაც ისინი ურთიერთპატივისცემით, სამეზობლო სივრცეში არსებული საკუთრების უფლების მოვლისა და დაცვის, მათ შორის ნორმალურ, მოსალოდნელ ზემოქმედებათა (არსებითი ან არაარსებით) თმენის ვალდებულებით არიან აღჭურვილი, ხოლო როდესაც საკითხი ეხება მეზობელი მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობიდან (ასაშენებელი ან უკვე აშენებული ექსპლუატაციის დროს) მომდინარე აშკარა დაუშვებელ ხელყოფას, ასეთ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების ხელყოფის გამო მესაკუთრემ უნდა გამოკვეთოს საკუთარი ინტერესების დაცვის უპირატესობა მეზობელ მესაკუთრესთან, როგორც ხელმყოფ პირთან შედარებით, რადგან „სსკ-ის 176-ე მუხლი ნებისმიერ მესაკუთრეს თანაბრად იცავს. შესაბამისად, სარჩელის საფუძვლიანობის გამორკვევისას ორივე მხარის ინტერესები თანაბრად უნდა იყოს გათვალისწინებული“ (ას-40-38-2012, 22.03.2012წ.).

28. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ის 176-ე მუხლზე, მსგავსად 170-ე და 172-ე მუხლებისა, არ ვრცელდება ხანდაზმულობის ვადა, რადგან ერთი მესაკუთრის მიერ მეზობელი მესაკუთრის უფლების დაუშვებელი ხელყოფა, რომელიც იმთავითვე აშკარაა და პრეტენზიის ავტორის მტკიცების საგანია, საკუთრების ხელყოფის სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე დაუშვებელია ხანდაზმულობის ვადით შემოიფარგლოს.

29. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს მიერ საქმის არსებითად განხილვის ეტაპზეც, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტების საფუძველზე, კასატორს არ მიუთითებია ისეთ გარემოებაზე, რაც საკასაციო სასამართლოს მისცემდა შესაძლებლობას, საკუთრების დაუშვებელ აშკარა ხელყოფად შეეფასებინა განსახილველი დავა, აღნიშნული კი საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

30. კასატორის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩება

სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ზ. თ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 19 თებერვლის განწყვეტილება;
3. კასატორის მიერ გადახდილი ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
4. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ფულადი კომპენსაცია თმინის ვალდებულებისათვის

**გადანყვეტილება
საქართველოს სახელით**

№ას-142-138-2016

28 ნოემბერი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ზ. და ლ. მ-ეებმა (შემდგომში „მოსარჩელეები“) სარჩელი აღძრეს სასამართლოში სს „ე-ას“ (შემდგომში „მოპასუხე“, „კასატორი“ ან „საკასაციო საჩივრის ავტორი“) მიმართ და მოითხოვეს მათ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე აღმართული სასაზღვრო კედლის დემონტაჟი და მოპასუხის მიერ მითვისებული 653 კვ.მ მიწის ნაკვეთის უკან დაბრუნება.

2. სარჩელის თანახმად, მოსარჩელეებს დ. ბ-თან ერთად ქ. ოზურგეთში, ...-ის ქუჩა №...-ში კერძო საკუთრებაში გააჩნდათ

5 300 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს საავტომობილო გზის მიმდებარედ. მათ 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დაარეგისტრირეს ცალკე, რადგან გადაწყვიტეს მასზე ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობა. შესაბამისი ნებართვის მიღების შემდეგ კი დააფუძნეს შპს „ტი-“ და ექსპლუატაციაში გაუშვეს ბენზინგასამართი სადგური.

3. 2010 წლის 28 ოქტომბერს, სს „ვ-ას“ ხელმძღვანელობის მხრიდან მათზე ზენოლისა და მუქარის შედეგად, მოსარჩელეებსა და მოპასუხეს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება და ზემოაღნიშნული 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული ავტოგასამართი სადგურით, გადაეცა სს „ვ-ას“ (აღნიშნულთან დაკავშირებით საჩივარი შეტანილია საქართველოს პროკურატურაში). დარჩენილი 4 300 კვ.მ კი გაიყო სამ ნაწილად, საიდანაც ერთი ნაწილი გადაეცა დ. ბ-ს, დანარჩენი ორი კი დარჩათ მოსარჩელეებს, რაც დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში. აღნიშნული ნაკვეთი ესაზღვრება იმ 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც ბენზინგასამართი სადგურია განთავსებული.

4. 2011 წელს მოპასუხემ თვითნებურად მიისაკუთრა მოსარჩელეების საკუთრებაში არსებული 653 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და ახალი საზღვარი გამიჯნა ბეტონის გალავნით. ოზურგეთის რაიონული გამგეობის მიერ გამოყოფილმა სპეციალისტებმა დაადგინეს მოპასუხის მიერ მოსარჩელეთა ნაკვეთში შეჭრის ფაქტი, თუმცა, არაერთი მცდელობის მიუხედავად, მოპასუხე არ აპირებს მიწის ნაკვეთის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანასა და სასაზღვრო კედლის დემონტაჟს, რაც მოსარჩელეთა მხრიდან სასამართლოში სარჩელის აღძვრის საფუძველი გახდა.

5. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მითითებული 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არსებული ავტოგასამართი სადგურით შეიძინა შპს „ტი-ისგან“. მოსარჩელეთა მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი, შედგენილია არაკვალიფიციურად და მათში არ არის მითითებული, თუ კონკრეტულად რომელი მიწის ნაკვეთთან და რომელ მონაკვეთზე აქვს მათ საკუთრებაში არსებულ ობიექტს გადაფარვა. აღნიშნული ნახაზების არასარწმუნოობაზე მეტყველებს მათში მითითებული ჩანაწერი, რომ „აზომვითი ნახაზების კოორდინატები ნაჩვენებია დამკვეთის მიერ“, ანუ სპეციალისტებმა ქალაქზე გადაიტანეს მოსარჩელეთა სურვილები და მითითებები. სინამდვილეში კი მოპასუხის ობიექტი განთავსებულია მხოლოდ 1000 კვ.მ მიწაზე და არანაირი შემხებლობა მათ ნაკვეთთან არ აქვს, ვინაიდან სწორედ მოსარჩელეთა მიერ განხორციელდა ბენზინგასამართი სადგურის მშენებლობა და ექსპლუატაციაში გაშვება. მისი შეძენის

შემდეგ მოპასუხე კომპანიამ მოახდინა მხოლოდ მისი იერსახის მისადაგება ვ. დიზაინთან და არავითარ რეკონსტრუქციას აღგელი არ ჰქონია.

6. მოპასუხე ასევე განმარტავს, რომ სარჩელში მითითებული ბეტონის კედელი არ წარმოადგენს სასაზღვრო მიჯნას, ის განთავსებულია მოსარჩელეთა კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე და არსებობდა ჯერ კიდევ მოპასუხის მიერ უძრავი ქონების შეძენამდე. ნალექისა და სხვა ფაქტორების ზემოქმედების შედეგად, ვინაიდან კედელი დაზიანდა, დაიწყო დაშლა და საფრთხე შეუქმნა ობიექტს (მის სიახლოვეს დამონტაჟებულია საწვავის რეზერვუარები), მოსარჩელეებთან შეთანხმებით, კომპანიამ საკუთარი ძალებით განახორციელა დაზიანებული კედლის აღდგენა. მოპასუხის განცხადებით, კომპანიას მოსარჩელეთა კუთვნილი მიწის ნაკვეთის არცერთი კვადრატული მეტრი არ დაუკავებია.

7. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; მოპასუხეს დაევალა პირვანდელ მდგომარეობაში მოეყვანა (მის მიერ უძრავი ნივთის საკუთრებაში შექენამდე არსებულ მდგომარეობაში) მის საკუთრებაში საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, მიწის ნაკვეთსა და ბეტონის სასაზღვრო კედელს შორის არსებული, მოსარჩელეების საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ნაკვეთზე მოთავსებული როგორც მიწისზედა, ასევე მიწის ქვემოთ არსებული ინფრასტრუქტურა. მოპასუხეს ასევე დაევალა ბეტონის სასაზღვრო კედლის დემონტაჟი.

8. რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ.

9. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 18 დეკემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

10. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ოზურგეთში, ...-ის ქ. №...-ში მდებარე 2 362 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ეკუთვნით მოსარჩელეებს, ხოლო ამ ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი – მოპასუხეს. მოპასუხეს კუთვნილი მიწის ნაკვეთზე აშენებული აქვს ავტოგასამართი სადგური. ამ სადგურის ინფრასტრუქტურის ნაწილით მას დაკავებული აქვს მოსარჩელეების ტერიტორია – კერძოდ, მოსარჩელეების ტერიტორიაზე გადასული არის საცავი რეზერვუარე-

ბის შემოღობილი ტერიტორიის ჩრდილოეთი კუთხე ფართით 5,3 კვ.მ. გარდა ამისა, მოპასუხეს დაკავებული აქვს კუთვნილ მიწის ნაკვეთსა და მოსარჩელეთა კუთვნილ ნაკვეთზე არსებული ბეტონის კედელს შორის არსებული სივრცე.

11. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 25 ივნისის დასკვნის, საქმეში წარდგენილი ფოტომასალისა და მხარეთა განმარტებების საფუძველზე, სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ მოპასუხის კუთვნილი რეზერვუარების ნაწილი გადასულია მოსარჩელის კუთვნილ ტერიტორიაზე. მოსარჩელეთა ნაკვეთზეა ასევე განთავსებული ბეტონის კედელიც. სადავო ბეტონის კედელსა და მოპასუხის კუთვნილ ნაკვეთს შორის არსებული, მიწით ამოვსებული სივრცე ეკუთვნით მოსარჩელეებს, თუმცა ისინი ამ ქონებით ვერ სარგებლობენ. შესაბამისად, უტყუარად დასტურდება მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელეთა საკუთრების ხელყოფის ფაქტი.

12. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის პოზიცია იმის თაობაზე, რომ სადავო ნაგებობები აშენდა თავად მოსარჩელეთა მიერ ავტოგასამართი სადგურის პროექტის შესაბამისად. სასამართლოს განმარტებით, სიტუაციური გეგმით არ დასტურდება, რომ აპელანტის კუთვნილი რეზერვუარები თავიდანვე იმ ადგილას იყო, სადაც ამჟამად იმყოფება და არც ის, რომ ნახაზზე დატანილი კედელი სწორედ ის კედელია, რომელიც აპელანტმა აღადგინა. ნახაზზე არსებული კედლის მდებარეობა, ფორმა და ზომა ამჟამად არსებულს არ ემთხვევა, რაც დასტურდება ექსპერტის დასკვნიდანაც, რომელმაც მიუთითა, რომ ნაკვეთის პირვანდელი მდგომარეობა მისთვის უცნობი იყო. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სიტუაციურ გეგმაზე ასახული გარემოება ფაქტობრივის შესაბამისი რომ ყოფილიყო, პირვანდელი მდგომარეობის დადგენა, ცხადია, შეუძლებელი არ იქნებოდა. გარდა ამისა, ვინაიდან აპელანტს არ უარუყვია, რომ სადავო კედელი თავად აღადგინა, სასამართლომ დაასკვნა, რომ კედელი არსებული სახით მოსარჩელეებს არ აუგიათ.

13. სააპელაციო პალატამ წარდგენილი ფოტომასალით ასევე დადასტურებულად მიიჩნია, რომ სადავო კედელსა და აპელანტის კუთვნილ ნაკვეთს შორის არსებული სივრცე ერთგვაროვნად არის შევსებული და ვიზუალურად აპელანტის კუთვნილი ნაკვეთის გაგრძელებას წარმოადგენს, რაც იმაზე მიუთითებს, რომ იგი სწორედ მოპასუხემ ამოავსო. ექსპერტის დასკვნის თანახმად, ბეტონის საყრდენი კედლის სამხრეთით არსებულ ტერიტორიას ჯეროვანი მისასვლელი მოსარჩელეთა

კუთვნილი ნაკვეთის სხვა ნაწილის გამოყენებით არ გააჩნია და მასზე მოხვედრა მხოლოდ აპელანტის კუთვნილი ტერიტორიიდან არის შესაძლებელი. შესაბამისად, სასამართლოს მოსაზრებით, შეუძლებელია მოსარჩელებს მიწის ნაკვეთი ისე მოეწყოს, რომ ამ ნაკვეთამდე მისასვლელი გზაც კი არ ჰქონოდათ.

14. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აპელანტმა ვერ დაამტკიცა სადავო ნაგებობების მოსარჩელეთა თანხმობით აშენების ფაქტი, თუმცა ასეც რომ ყოფილიყო სს „ვ-ას“ მფლობელობა ამ ქონებაზე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის თანახმად, მაინც შეწყვეტილი იქნებოდა. შესაბამისად, არ არსებობდა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

15. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე მოპასუხემ შეიტანა საკასაციო საჩივარი და მოითხოვა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 18 დეკემბრის განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განხილვისათვის დაბრუნება ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში.

16. კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლო სამართლებრივი მსჯელობისას დაეყრდნო მატერიალური სამართლის მხოლოდ ორ ნორმას – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე და 172-ე მუხლებს, თუმცა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლს საერთოდ არა აქვს კავშირი მოცემულ საქმესთან, ვინაიდან ეს ნორმა ეხება მესაკუთრის პრეტენზიის გამო სხვა პირის მფლობელობის შეწყვეტას ამა თუ იმ ნივთის მიმართ. სასამართლო აცხადებს, რომ აპელანტის მფლობელობა შეწყვეტილია, მაგრამ არ აზუსტებს რომელი ქონების მიმართ არის გაკეთებული ეს დასკვნა. თუკი სააპელაციო სასამართლო გულისხმობს ამ ქონებაში კაპიტალურ კედელს, მაშინ გაუგებარია რის საფუძველზე აკეთებს იგი დასკვნას, რომ ამ კედელს ფლობს მოპასუხე. საკასაციო საჩივრის ავტორის განცხადებით, სარჩელში ნახსენები კედელი მდებარეობს მოსარჩელების კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, აშენებულია მათ მიერ და მოპასუხეს არავითარი შეხება არ აქვს ამ ნაგებობასთან. სხვა რაიმე ნაგებობა სადავო ტერიტორიაზე არ ფიქსირდება არც საქსპერტო დასკვნაში და არც მხარეთა მიერ წარდგენილ მასალებში. მოპასუხის კუთვნილი რეზერვუარების შემოღობვის კუთხე კი, რომელიც გადასულია მოსარჩელების ტერიტორიაზე 5.3 კვ.მ-ით, წარმოადგენს ავტოგასამართი სადგურის ნაწილს და ეს სადავო არასდროს გამხდარა მოსარჩელეთა მხრიდან. შესაბამისად, კასატორის აზრით, ამ ნაწილში სააპელაციო სასა-

მართლმომადგენლობითი ნორმა, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, იგი არ შეესაბამება მოსარჩელეთა პრეტენზიას და საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს.

17. კასატორის მითითებით, საპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია დადგენილად ის ფაქტი, რომ მოპასუხემ შეცვალა ქ. ოზურგეთში ...-ის ქ. №...-ში მდებარე ტერიტორიაზე პირვანდელი მდგომარეობა. სასამართლომ საერთოდ არ გაითვალისწინა აპელანტის მიერ მტკიცებულების სახით წარდგენილი ოფიციალური საპროექტო დოკუმენტაცია (არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება და სიტუაციური გეგმა). ამასთან, ობიექტის მთლიანი პროექტის ასლი წარდგენილ იქნა პირველი ინსტანციის სასამართლოში, თუმცა მისი დეტალური განხილვა არ გამართულა, ვინაიდან მოსარჩელებმა ისედაც დაადასტურეს ამ დოკუმენტაციის ნამდვილობა და სისწორე. აღნიშნული მტკიცებულებებით ცალსახად დგინდება, რომ ზემოთხსენებულ მისამართზე სწორედ მოსარჩელების მიერ შეთანხმდა ავტოგასამართი სადგურის არქიტექტურული პროექტი შესაბამის კომპეტენტურ უწყებასთან. სწორედ მათ სახელზე გაიცა ავტოგასამართი სადგურის მშენებლობის ნებართვა, ხოლო ნებართვის გამცემი ორგანოს მხრიდან მათ მიმართ თავიდანვე იყო განსაზღვრული კონკრეტული ტექნიკური პირობების შესრულების ვალდებულება. კერძოდ, საყრდენი კედლის მოწყობა და ფერდის ამოვსება. აღნიშნული სანებართვო პირობების შესრულების გარეშე მოსარჩელების მიერ აშენებული ავტოგასამართი სადგური ვერ იქნებოდა მიღებული ექსპლუატაციაში და ვერ გატარდებოდა რეგისტრაციაში შენობა-ნაგებობის სახით. ეს გარემოება არაერთხელ იქნა დადასტურებული სასამართლო სხდომაზე თავად მოსარჩელეთა მიერ, რომლებიც სარჩელშიც უთითებდნენ თავიდანვე, რომ ავტოგასამართი სადგურის მშენებლობა განხორციელდა სწორედ მათ მიერ 2008-2009 წლებში. ამრიგად, გაუგებარია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა იმის შესახებ, რომ არ არსებობდა ზემოაღნიშნული საპროექტო დოკუმენტაციის კავშირი ადგილზე არსებულ პირვანდელ მდგომარეობასთან, ავტოგასამართ სადგურსა და მოსარჩელების მოქმედებასთან.

18. კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ აპელანტის მხრიდან პირვანდელი მდგომარეობის შეცვლისა და მოსარჩელების ტერიტორიის „ხელყოფის“ ფაქტის დამადასტურებელ მტკიცებულებად მიიჩნია მხოლოდ ის გარემოება, რომ მოსარჩელების ტერიტორიის ერთი ნაწილის ზედაპირის დონე განსხვავდებოდა სხვა ნაწილის დონისგან და თანაც ეს გარე-

მოება დაადგინა მხოლოდ საქმეში არსებული ფოტოსურათების დათვალიერების გზით. მას საერთოდ არ უმსჯელია, თუ რა შეიძლებოდა ყოფილიყო ამ დონეების განსხვავების მიზეზი – ხომ არ წარმოიშობოდა ეს განსხვავება სწორედ მშენებლობის პროცესში, რადგან მოსარჩელების ნაკვეთის დონე ყველა მხრიდან მთლიან პერიმეტრზე თავიდანვე (მშენებლობის დაწყებამდე) და დღესაც განსხვავებულია მიმდინარე ტერიტორიის დონისგან (კერძოდ, არის გაცილებით დაბალი და სწორედ ამ განსხვავების აღმოფხვრა დაევალებათ მოსარჩელებს საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციით). აღნიშნულ გარემოებაზე მსჯელობის ნაცვლად სააპელაციო სასამართლომ გააკეთა დასკვნა, რომ დონეების განსხვავება არის აპელანტის (მოპასუხის) მოქმედების შედეგი, თუმცა არ მიუთითა აღნიშნულის დამადასტურებელ არცერთ მტკიცებულებაზე.

19. სააპელაციო სასამართლომ მსჯელობის გარეშე გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული დასკვნა იმის შესახებ, რომ თითქოს მოსარჩელების ტერიტორიაზე მდებარე ბეტონის საყრდენი კედელი წარმოადგენდა სასაზღვრო მიჯნას, რის შედეგადაც მოპასუხეს დაევალა მისი დემონტაჟი. კასატორის აზრით, აღნიშნულთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია საქმეში არსებული საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნა და ექსპერტ პ. გ-ის მიერ მიცემული ჩვენება, სადაც მან განუმარტა პირველი ინსტანციის სასამართლოს, რომ ზემოხსენებული ბეტონის კედელი მთლიანად არის მოქცეული მოსარჩელების კუთვნილ ტერიტორიაზე. მანვე განმარტა, რომ ამ კედელსა და ავტოგასამართი სადგურის საზღვრებს შორის არის განლაგებული ცარიელი მიწის ნაკვეთი, რომლის ნაწილი ეკუთვნის მოსარჩელებს, ხოლო ნაწილი – მოპასუხეს. საკასაციო საჩივრის ავტორის აზრით, მოპასუხის მფლობელობა საერთოდ არ ვრცელდება არც ამ კედელზე და არც მის მიმდებარედ არსებულ მოსარჩელების სხვა ტერიტორიაზე. ექსპერტმა ასევე ცალსახად დააფიქსირა, რომ ადგილზე გამოცხადებისას მან ვერ აღმოაჩინა სასაზღვრო მიჯნის დანიშნულების მქონე რაიმე ნაგებობა და სწორედ ამიტომაც ასახა თავის დასკვნაში მხარეთა მფლობელობაში არსებული ტერიტორია ორი ვარიანტის სახით: მოპასუხისა და მოსარჩელის მითითებით. თუმცა ორივე ამ ვარიანტის მიხედვით ავტოგასამართი სადგურის შენობა-ნაგებობის შეჭრა მოსარჩელების ტერიტორიაზე გამოვლინდა მხოლოდ 5,3 კვ. მეტრის ფართობზე (სარეზერვუარო პარკის შენობა) და ესეც ასახულია საექსპერტო დასკვნაში, თუმცა აღნიშნული სათანადოდ არ შეუფასებია სააპელაციო სასამარ-

თლოს. კასატორის აზრით, სასაზღვრო ბეტონის კედლის მოწყობა ევალუბოდათ მოსარჩელებს ჯერ კიდევ ავტოგასამართი სადგურის მშენებლობის ეტაპზე. ავტოგასამართი სადგურის გასხვისებამდე მოსარჩელებმა იმდაგვარად გამიჯნეს მისი ტერიტორია მათი კუთვნილი დანარჩენი ტერიტორიისაგან, რომ ეს კედელი დარჩა ავტოგასამართი სადგურის ტერიტორიის გარეთ. ამ პროცესში სს „ვ-ას“ მონაწილეობა არ მიუღია და სწორედ ასეთი სახით შეიძინა მან ეს ობიექტი. კომპანიამ მოახდინა ამ კედლის მხოლოდ გარკვეული ფრაგმენტის აღდგენა, თუმცა ამის ვალდებულება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 177-ე მუხლის თანახმად, ეკისრებოდათ მოსარჩელებს, ვინაიდან მათი ტერიტორიიდან ექმნებოდა საფრთხე კომპანიის ობიექტს. კასატორის განცხადებით, კედლის აღდგენით არ შეცვლილა პირვანდელი მდგომარეობა და, მით უფრო, არ შეწყვეტილა და არ შეზღუდულა მოსარჩელების მფლობელობა მათ კუთვნილ ტერიტორიასთან მიმართებაში, რომელიც განთავსებულია ხსენებულ კედელსა და ავტოგასამართ სადგურს შორის.

20. ამრიგად, ყოვლად უსაფუძლოა სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, როდესაც მან ყოველგვარი საექსპერტო გამოკვლევებისა და სპეციალისტების ჩართვის გარეშე დაადგინა, რომ ამჟამად არსებული კედლის მდებარეობა, ფორმა და ზომა არ ემთხვევა 2008 წლის სიტუაციურ გეგმაზე არსებულ მონაცემებს.

21. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 19 თებერვლის განჩინებით სს „ვ-ას“ საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

22. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 5 აგვისტოს განჩინებით სს „ვ-ას“ საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად.

23. 2016 წლის 5 ოქტომბერს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში სს „ვ-ას“ საკასაციო საჩივრის განხილვის მიზნით გაიმართა ზეპირი მოსმენა.

სამოტივაციო ნაწილი:

24. საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლებზე შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სს „ვ-ას“ საკასაციო საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 18 დეკემბრის განჩინება და

მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

25. საკასაციო სასამართლოს შემონმების საგანია, მართებულად დაევალა თუ არა მოპასუხეს, როგორც მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, მოსარჩელის მიწის ნაკვეთზე აგებული ბეტონის კედლის დემონტაჟი და ბეტონის კედელსა და მოპასუხის მიწის ნაკვეთს შორის არსებული სივრცის (მიწის ზედა და მიწის ქვედა ინფრასტრუქტურის) პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

26. 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 შემონმებაც 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.

27. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

28. სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის შესაბამისად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას.

29. იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ხდება უძრავ ნივთზე საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს

მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა.

30. ზემოაღნიშნული ზოგადი შინაარსის ნორმების გარდა, სამოქალაქო კოდექსი სპეციალური ნორმებით არეგულირებს მეზობელი მიწის ნაკვეთების ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეთა ურთიერთობის რეჟიმს. ამ ნორმების თანახმად, მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შეიძლება გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება (სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 174).

31. სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლის შესაბამისად, მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი ვალდებული არიან პატივი სცენ ერთმანეთს.

32. გარდა ამისა, მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეებს ერთმანეთის მიმართ აქვთ კონკრეტული უფლება-მოვალეობები, რომელთა შორის მნიშვნელოვანია სამეზობლო ზემოქმედებათა თემის ვალდებულება.

33. სამოქალაქო კოდექსის 179-ე მუხლის შესაბამისად, თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მშენებლობის დროს განზრახვის გარეშე გადასცდა მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებს, მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრემ ეს უნდა ითმინოს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამის წინააღმდეგ წინასწარ ან შეტყობისთანავე განაცხადა. საზღვრის დამრღვევი მეზობელი ვალდებულია გადაიხადოს ფულადი კომპენსაცია, რომელიც ყოველწლიურად წინასწარ უნდა იქნას გადახდილი.

34. მოცემულ საქმეში სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მოსარჩელები და მოპასუხე არიან მეზობელი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები.

35. დადგენილია, რომ მოპასუხის მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ავტოგასამართი სადგური, რომელიც ამ მიწის ნაკვეთის მოპასუხეზე გასხვისებამდე ააშენეს მოსარჩელებმა, რისთვისაც მათ საკუთრებაში არსებული 5300 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დაარეგისტრირეს ცალკე, ხოლო 2010 წლის 28 ოქტომბერს, აღნიშნული 1000 კვ. მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული ავტოგასამართი სადგური მოსარჩელების მიერ დაფუძნებულმა კომპანიამ მიჰყიდა მოპასუხეს.

36. სადავო არ არის რომ, რომ მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ ავტოგასამართ სადგურზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებიდან მოსარჩელეთა კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებში გადასულია საცავი რეზერვუარების შემოღობილი ტერიტორიის ჩრდილოეთი კუთხე ფართით 5.3 კვ.მ.

37. სადავო არ არის, რომ 2010 წელს მოსარჩელეთა მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა ბეტონის კედლის მშენებლობა. აღ-

ნიშნული ბეტონის კედელი, რომლის დანგრევასაც ითხოვენ მოსარჩელები, განთავსებულია მათ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე.

38. მოსარჩელეთა განცხადებით კედელი მოპასუხემ ააგო მათთან შეთანხმების გარეშე. მოპასუხის მითითებით კი უკვე არსებული ძველი კედლის აღდგენის (და არა ახალი კედლის აგების) თაობაზე შეუთანხმდა მოსარჩელებს.

39. მოპასუხის/კასატორის მითითებით, ბეტონის კედელი თავიდანვე იყო გათვალისწინებული ავტოგასამართი სადგურის საპროექტო დოკუმენტაციით და იგი ჯერ კიდევ მოსარჩელეებმა ააგეს მაშინ, როცა სადგური მათ საკუთრებაში იყო, მოპასუხემ კი უძრავი ქონება არსებული სახით შეიძინა. მისი მითითებით, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია. სასამართლოს არ გამოუკვლევია ასევე ის გარემოება, რომ ბეტონის კედლის აღდგენის მიზეზი იყო საფრთხე, რომელიც მის მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ სანვაგის რეზერვუარებს ექმნება მეზობელი მიწის ნაკვეთიდან, ნაკვეთების დონეებს შორის განსხვავების გამო.

40. მოსარჩელები ვერ ადასტურებენ, რომ მათ მოპასუხის მიერ ბეტონის კედლის მშენებლობის წინააღმდეგ მშენებლობის დაწყებამდე ან მშენებლობის შეწყობისთანავე განაცხადეს.

41. საკასაციო სასამართლოში საქმის ზეპირი მოსმენით განხილვის დროს მოსარჩელებმა მიუთითეს, რომ მშენებლობა განხორციელდა 2010 წელს. მათივე განცხადებით, მათთვის მშენებლობის თაობაზე ცნობილი გახდა 2010 წლის დეკემბერში. კედელი აღმართული იყო და ყველა სამუშაო უკვე დასრულებული, როცა მათ 2010 წლის დეკემბერში პრეტენზიით მიმართეს მოპასუხეს, რომელიც შეპირდა, რომ 2011 წლის ოქტომბერში მოხდებოდა კომპენსაციის შეთავაზება. 2011 წელსაც მიმართეს, მაგრამ მოპასუხემ უარი უთხრა კომპენსაციის გადახდაზე. მოსარჩელეთა განმარტებით, აღნიშნულის თაობაზე მხარეთა შორის ზეპირსიტყვიერი შეთანხმება იყო (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო პალატის 2016 წლის 5 ოქტომბერის სასამართლო სხდომის ოქმი CD დისკზე, 12:41:46 – 12: 44:22). 2012 წლის დეკემბერში მოსარჩელებმა მიმართეს ოზურგეთის რაიონის გამგეობას (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო პალატის 2016 წლის 5 ოქტომბერის სასამართლო სხდომის ოქმი CD დისკზე, 12:47:30), ხოლო სასამართლოში სარჩელი შეიტანეს 2014 წელს დეკემბერში.

42. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებიდან და მოსარჩელის ახსნა-განმარტებებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასა-

მართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ბეტონის კედლის დანგრევის თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 179-ე მუხლის შესაბამისად, მოსარჩელებს ეკისრებათ თმენის ვალდებულება. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 168-ე და 172-ე მუხლები, და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა (სამოქალაქო კოდექსის 179-ე მუხლი), რის შედეგადაც გამოიტანა არასწორი გადაწყვეტილება.

43. 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 საფუძველები.

44. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი და საკასაციო პალატა უფლებამოსილია თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება საქმეზე. კერძოდ, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

45. 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. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. 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.

46. განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელებს კასატორის, სს „ვ-ას“ სასარგებ-

ლოდ უნდა დაეკისროთ კასატორის მიერ სააპელაციო და საკასაციო საჩივრებზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, 450 (ოთხას ორმოცდაათი) ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. სს „ვ-ას“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 18 დეკემბრის განჩინება;
3. ზ. და ლ. მ-ეების სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. მოპასუხეებს ზ. და ლ. მ-ეებს დაეკისროთ სს „ვ-ას“ სასარგებლოდ მის მიერ სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციის სასამართლოებში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 450 (ოთხას ორმოცდაათი) ლარის გადახდა;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

აუცილებელი გზა

განჩინება

№ას-551-526-2016

15 ივლისი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ბ. ალავეიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ე. გასიტაშვილი,
პ. ქათამაძე

დავის საგანი: აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მოსარჩელის მოთხოვნა და სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

1.1. გ. ბ-მა (შემდეგში – მოსარჩელე ან მოწინააღმდეგე მხარე) სარჩელი აღძრა სასამართლოში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის (შემდგომში – მოპასუხე ან კასატორი) მიმართ და მოითხოვა ქ. თბილისში, ხ-აში მდებარე, მოსარჩელის კუთვნილი 650 კვ.მ (დაზუსტებული ფართობი) მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ...) ჯეროვანი გამოყენებისათვის საჯარო გზასთან აუცილებელი კავშირის უზრუნველყოფის მიზნით, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2014 წლის 29 მაისის №... დასკვნის პირველი დანართის შესაბამისად, მოპასუხის საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ხ-ის მიმდებარედ არსებული, 1358200 კვ.მ (დაზუსტებული ფართობი) მიწის ნაკვეთიდან (საკადასტრო კოდი ...) სამანქანე გზისათვის საჭირო ფართის აუცილებელ გზად აღიარება.

1.2. სარჩელი ემყარება შემდეგ გარემოებებს: მოსარჩელეს საკუთრებაში გააჩნია ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე უძრავი ქონება – მიწის ნაკვეთი. სამშენებლო პროექტის შეთანხმებისა და გზის მოწყობის მიზნით, მან განცხადებით მიმართა არქიტექტურის სამსახურს, თუმცა, ობიექტური მიზეზის გამო, მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელემ ასევე მიმართა ქონების მართვის ეროვნულ სააგენტოს მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვის, გზის მოწყობისა და ნაკვეთის შესყიდვის მოთხოვნით, თუმცა, არც ამჯერად დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა, მისი განმარტებით, კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან დასაკავშირებლად ოპტიმალურ ვარიანტს იძლევა ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თანახმადაც, გზის მოწყობა შეუძლებელია მოპასუხის კუთვნილი მიწის გამოყენებით.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მარტივი შედეგების ფარგლებში მოპასუხე არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას და განმარტა, რომ საქმეში წარმოდგენილი ქონების მართვის სააგენტოს წერილებით დგინდება მიწის სერვიტუტით დატვირთვის შეუძლებლობა, რადგანაც სააგენტომ აღნიშნული მიზანშეუწონლად მიიჩნია, გარდა ამისა, სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, საკუთრების ბოჭვის კანონისმიერი საფუძველი არ არსებობს, ხოლო მესაკუთრე უფლებამოსილია იგი განკარგოს საკუთარი შეხედულებისამებრ.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 3 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი

დაკმაყოფილდა, მოპასუხის საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ხ-ის მიმდებარედ მდებარე, 1358200 კვ.მ დაზუსტებული ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთიდან (საკადასტრო კოდი ...), სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2014 წლის 29 მაისის №... დასკვნის პირველი დანართის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ხ-აში მდებარე, მოსარჩელე გ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული, 650 კვ.მ დაზუსტებული ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ...) ჯეროვანი გამოყენებისათვის საჯარო გზასთან აუცილებელი კავშირის უზრუნველყოფის მიზნით, სამანქანე გზისათვის საჭირო ფართობზე აღიარებული იქნა მოსარჩელის აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება.

4. აპელანტის მოთხოვნა:

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

5. გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 14 იანვრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

6. კასატორის მოთხოვნა:

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა (იხ. საკასაციო საჩივარი).

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხი და მიიჩნევს, რომ იგი დაუშვებელია შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობის დასაბუთება:

1.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არ-

სებულის პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებელი სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

1.2. გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება ძირითადად იმ დასკვნებს ეფუძნება, რომ:

1.2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ხ-აში მდებარე, 650 კვ.მ დაზუსტებული ფართის მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი ...) რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

1.2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისადვე, ქ. თბილისში, ხ-ის მიმდებარედ განთავსებული, 1358200 კვ.მ დაზუსტებული ფართის მქონე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი ...) რეგისტრირებულია მოპასუხე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება.

1.2.3. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2014 წლის 29 მაისის №... დასკვნის თანახმად, მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს (ს/კ ...) საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი დამოუკიდებელი მისასვლელი არ გააჩნია; საჯარო გზასთან კავშირი მხოლოდ მეზობლად (მომიჯნავედ) განთავსებულ მიწის ნაკვეთებზე გადაადგილების შემთხვევაშია შესაძლებელი. ამავე დასკვნით დგინდება, რომ აუცილებელი გზით სარგებლობის ყველაზე ოპტიმალური ვარიანტი გულისხმობს ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის კუთვნილი მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ ...) შესაბამისი ნაწილის სამანქანე გზისათვის საჭირო ფართის გამოყენებას.

1.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასა-

მართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით არ წარმოუდგენია დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

1.4. საკასაციო საჩივრის განსახილველად დაშვების წინაპირობა ვერ გახდება კასატორის შედავება იმის თაობაზე, რომ სასამართლომ არასწორად შეაფასა დავის ფაქტობრივი გარემოებები და არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლი, რადგანაც საქმეში არსებული სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს გადაწყვეტილებით, მოსარჩელეს ეცნობა, რომ მის უძრავ ქონებას გააჩნდა საჯარო გზასთან დაკავშირების საშუალება და სადავო მინის აუცილებელ გზად გამოყენება არ იქნა მიზანშეწონილი. საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით ასევე დასტურდება სხვა გზის მოწყობის შესაძლებლობა, რათა მოსარჩელე დაუკავშირდეს საჯარო გზას. სასამართლომ თავისი გადაწყვეტილებით არა მხოლოდ მესაკუთრის, არამედ, საჯარო ინსტერესიც შელახა, რადგანაც სწორედ სსიპ ქონების მართვის წერილით დასტურდება, რომ სადავო ტერიტორია წარმოადგენს დენდროლოგიურ პარკს.

1.5. საკასაციო პალატა განუმარტავს კასატორს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება, თანახმად საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლებისა, შეჯიბრებითობის საწყისს ემყარება და მოქმედებს კანონის წინაშე მხარეთა თანასწორობის პრინციპი, კონკრეტულ შემთხვევაში, საპროცესო სამართლის მოხმობილი ფუნდამენტური პრინციპები შეიძლება იმგვარად განიმარტოს, რომ მოსარჩელის მტკიცებების ტვირთს მისი მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის შემადგენლობის არსებობის დადასტურება წარმოადგენს, ამ მხრივ, მოსარჩელემ კანონისმიერი ზემოაღნიშნული ვალდებულება დაძლია, ხოლო მოპასუხემ ანალოგიური ან უფრო მეტი იურიდიული ძალის მქონე მტკიცებულებებით ვერ გააქარწყლა სადავო ფაქტები, თავის მხრივ, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მტკიცებულებათა შეფასებისას სააპელაციო სასამართლომ დაიცვა საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი სტანდარტი, რომლის წინააღმდეგაც კასატორი მხოლოდ ზეპირი განმარტებებით შემოიფარგლა. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენის ცენტრალურ ნორმას სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლი წარმოადგენს და მისი პირველი

ნაწილით წესრიგდება სამეზობლო თემის ვალდებულება, რაც წარმოადგენს საკუთრების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივ მექანიზმს. ამ ნორმით გათვალისწინებული ბოჭვის უფლების ამ ხარისხით გამოყენება განპირობებული უნდა იყოს ისეთი ობიექტური ფაქტორებით, რომლის არსებობის შემთხვევაში, პრაქტიკულად, შეუძლებელია მესაკუთრის მიერ თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება მეზობელი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის გარეშე. მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება ნიშნავს საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან აუცილებელი კავშირის არსებობას. ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ამ კავშირის არსებობა არ არის დამოკიდებული სუბიექტურ მიზანშეწონილობასა და არჩევანზე, არამედ ობიექტურად არსებულ ისეთ ფაქტორებზე გარემოებებზე, რომლებიც უთითებენ აუცილებელ, უალტერნატივო კავშირზე საჯარო გზებთან და ა.შ. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა კანონისმიერი ბოჭვის ამსახველ ისეთ დანაწესს წარმოადგენს, როდესაც მხოლოდ აუცილებლობა, ობიექტური გარემოება (სხვა გზის არარსებობა, რაც ნივთის ჯეროვანი გამოყენების საშუალებას არ იძლევა და ამით ნივთის დანიშნულებისამებრ გამოყენების შესაძლებლობა მცირდება ან საერთოდ იკარგება) წარმოშობს სხვისი ნივთით სარგებლობის უალტერნატივო წინაპირობას. სხვისი საკუთრებით სარგებლობის უფლების მხოლოდ ამგვარ შემთხვევებში დადგენა განპირობებულია საქართველოს კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კოდექსით აღიარებული საკუთრების უფლების თავისუფლებით, რომლის შეზღუდვა დაშვებულია მხოლოდ აუცილებელი ბოჭვის ფარგლებში (სასამართლო პრაქტიკის თვალსაზრისით იხ. სუსგ-ებები: №ას-102-100-2011, 24 მაისი, 2011 წელი, №ას-70-68-2014, 6 აპრილი, 2015 წელი)

1.6. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად მოიძია მოთხოვნის დამფუძნებელი ზემოხსენებული ნორმა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების სწორი ანალიზის შედეგად, მართებულად დატოვა უცვლელად სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

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

პერსპექტივა. ამასთან, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით.

1.8. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, დაუშვას საკასაციო საჩივარი, რის გამოც მას უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

2. სასამართლო ხარჯები:

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის 5.1. მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კასატორი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე, 401-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი დარჩეს განუხილველად დაუშვებლობის გამო.
2. კასატორი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

4. საკუთრების შექმნა

უქრავ ნივთზე საკუთრების შექმნა გარიგების საფუძველზე

ბანჩინება

№ას-898-848-2015

9 მარტი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ზ. ძლიერიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. ბაქაქუერი,
ბ. ალავიძე

დავის საგანი: უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა, თან-
ხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

**I. სასარჩელო მოთხოვნა და სარჩელის ფაქტობრივ-სა-
მართლებრივი საფუძვლები:**

1. შპს „ი-ამ“ (შემდგომში, „მოსარჩელე“/„აპელანტი“) სარჩე-
ლი აღძრა სასამართლოში შპს „ვ-ს“ (შემდგომში „მოპასუხე“/
„მონინალმდგევე მხარე“) მიმართ და მოითხოვა ქ. თ-ში, დ-ის
გამზირზე, №...-ში მდებარე უძრავი ნივთის (შემდგომში „სადავო
ქონება“) მესაკუთრედ ცნობა და მოსარჩელის მიერ გადახდი-
ლი ქონების ღირებულებიდან 1,084,016,17 ლარის დაბრუნება.

2. სარჩელის ფაქტობრივ საფუძველად მითითებულია, რომ
2013 წლის 08 ოქტომბერს საქართველოს ფინანსთა სამინისტ-
როს მომსახურების სააგენტოს ელექტრონულ აუქციონზე
(შემდგომში „აუქციონი“) მოპასუხემ გასაყიდად გამოიტანა სა-
დავო ნივთი.

თავდაპირველად, საგარანტიო თანხა განისაზღვრა 10,000
ლარით. შემდგომში კი, მოპასუხის თხოვნით, საგარანტიო თან-
ხის ოდენობა გაიზარდა 50,000 ლარამდე.

3. მოსარჩელემ აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად გაია-
რა რეგისტრაცია და გადაიხადა საგარანტიო თანხა.

4. 2013 წლის 22 ოქტომბერს მოსარჩელემ გაიმარჯვა აუქ-
ციონში და მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება
შეიძინა 4,908,800 ლარად.

5. აუქციონის პირობისა და გამყიდველის მოთხოვნით მყიდ-
ველი ვალდებული იყო, აუქციონზე შექმნილი ქონების ღირე-

ბულება დაეფარა 14 დღის ვადაში.

6. აუქციონის დასრულების შემდეგ მხარეები, მათივე წარმომადგენლებთან ერთად, ერთმანეთს შეხვდნენ, სადაც მოსარჩელე კომპანიის დირექტორმა თხოვნაზე – ქონების ღირებულების დასაფარად დამატებით მიეცათ ერთი თვის ვადა, უარი მიიღო.

7. მოგვიანებით, 2013 წლის 01 ნოემბერს მოსარჩელემ აიღო სესხი – 4,000,000 ლარი სს „ზ-ის“ თბილისის ფილიალიდან და იმავე დღეს, დაფარა აუქციონზე ნაყიდი ქონების დარჩენილი ღირებულება – 4,858,800 ლარი.

8. მხარეები არაერთხელ შეხვდნენ ერთმანეთს და განიხილეს ქონების გადაცემის საკითხი. 2013 წლის 5 ნოემბერს კი, ქონების გადაცემის მოთხოვნით მოსარჩელემ წერილობით მიმართა მოპასუხის დირექტორს, ასევე, მის პარტნიორებს, რასაც რეაგირება არ მოჰყოლია.

9. სადავო ქონება დატვირთულია იპოთეკით მოპასუხის მიერ სს „პ-იდან“ აღებული კრედიტების, მთლიანობაში, 1,084,016,17 ლარის უზრუნველსაყოფად. მოსარჩელემ მხოლოდ მას შემდეგ შეიტანა საგარანტიო თანხა, რაც მოპასუხემ განმარტა, რომ იგი ნასყიდობის ფასის მიღებისთანავე გამოასწორებდა ნივთის უფლებრივ ნაკლს.

II. მოპასუხის პოზიცია

10. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი კვალიფიციური შედეგება იმ გარემოებას ეფუძნებოდა, რომ აუქციონზე უძრავი ქონება არაუფლებამოსილმა პირმა გაიტანა (მესაკუთრის ნების არარსებობა), რაც ყოველგვარი ლეგიტიმაციის საფუძველს აცლიდა აუქციონის შედეგებს (მოსარჩელეს არ წარმოუშობდა უფლებას სადავო ნივთზე).

გარდა ამისა, მოპასუხემ მიუთითა შპს „რ-ის“ უძრავი ქონების უპირატესი გამოსყიდვის უფლებასა და სს „პ-ის“ უპირატესი შესყიდვის უფლებაზე.

სესხის აღების ფაქტზე მოსარჩელის მითითება კი, განსახილველი დავისათვის მნიშვნელობის არ მქონედ მიიჩნია მოპასუხემ.

11. მოსარჩელის მიერ გადარიცხული რაიმე თანხის მიღების უარყოფისას მოპასუხემ წარმოადგინა კონკრეტული შედეგება, ხოლო უძრავ ნივთზე არსებული იპოთეკის გაუქმებასთან დაკავშირებით, კი აღნიშნა, რომ იპოთეკა, მისივე სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე გაუქმებულად ვერ მიიჩნეოდა.

III. პირველი და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოს

დასკვნებზე მითითება;

12. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც მოსარჩელემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

13. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 17 ივნისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

14. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2013 წლის 08 ოქტომბერს აუქციონზე გასაყიდად გატანილ იქნა სადავო ქონება (ს/კ: №..; აუქციონი №.., ლოტი №..), რომლის საწყის ფასს წარმოადგენდა 4,858,800 ლარი, გასაყიდ ფასს კი, – 4,908,800 ლარი. საგარანტიო თანხის ოდენობა – 50,000 ლარს. განაცხადს ერთვოდა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლითაც აუქციონზე გატანილი სადავო ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით სს „პ-ის“ სასარგებლოდ.

15. სადავო ქონების აუქციონზე ნებაყოფლობით რეალიზაციის ფაქტი, სასამართლომ უდავო გარემოებად მიიჩნია, რაც შეეხება სადავო გარემოებას – აუქციონზე მისი გატანის გადაწყვეტილების უფლებამოსილი პირის მიერ მიღების შესახებ, სასამართლომ ეს ფაქტი დადგენილად მიიჩნია. ამ ფაქტობრივი გარემოების გასაქარწყლებლად კი, მოპასუხის განმარტება, რომ კომპანიის წესდების თანახმად, უძრავი ქონების განკარგვის უფლებამოსილება გააჩნიათ მხოლოდ პარტნიორებს, რომელთაც ასეთი ნება გამოხატული არ ჰქონიათ, ხოლო სადავო უძრავი ქონების ნაწილის გამოსყიდვის უფლება გააჩნია შპს „რ-ს“, ხოლო უძრავი ქონების უპირატესი შესყიდვის უფლება – სს „პ-ს“, საქმის განმხილველმა სააპელაციო სასამართლოს შემადგენლობამ, უსაფუძვლოდ მიიჩნია და მიუთითა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს 2013 წლის 03 დეკემბრის მომართვაზე, რომლის შინაარსით ირკვეოდა, რომ 2013 წლის 07 ოქტომბერს მომხმარებელმა, რომლის პასუხისმგებელ პირად მითითებული იყო ლ. პ-ი (მოპასუხე საზოგადოების ბუღალტერი), ... IP მისამართიდან ვებ. გვერდზე განათავსა ლოტი განაცხადის ნომრით: ..EDP..13 და აუქციონზე განათავსდა მოპასუხის საკუთრებაში არსებული სადავო ქონება (ს/კ:..).

2013 წლის 17 ოქტომბერს, საიტზე: www.eauction.ge განთავსებული გასაყიდად გამოტანილი შენობა-ნაგებობის განაცხადში ცვლილების შეტანის (საგარანტიო თანხად 10 000 ლარის ნაცვლად 50,000 ლარის მითითება) მოთხოვნით, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს წერილობით მი-

მართა მოპასუხე კომპანიის დირექტორმაც – გ. ლ-მა.

სამენარმეო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით გ. ლ-ი წარმომადგენლად მოპასუხე კომპანიის ხელმძღვანელობასა და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილ პირს – დირექტორს, რომლის უფლებამოსილების რაიმე ფორმით შეზღუდვა სამენარმეო რეესტრში დარეგისტრირებული არ ყოფილა.

ამდენად, შპს-ს დირექტორის მიერ უძრავი ქონების აუქციონზე გატანასთან დაკავშირებით ნება გამოვლენილად იქნა მიჩნეული.

კომპანიის წესდების მე-5 მუხლის იმგვარ დათქმაზე აპელირება კი, რომლითაც მხოლოდ პარტნიორთა კრებას გააჩნდა უძრავი ქონების გასხვისების, შექენის და დატვირთვის უფლება, სააპელაციო პალატამ არ მიიჩნია დირექტორის ნების გამოვლენის დამაბრკოლებელ გარემოებად და განმარტა, რომ „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის 9.1 მუხლის მიხედვით, შპს-ში ხელმძღვანელობის უფლება აქვთ დირექტორებს, თუ წესდებით (პარტნიორთა შეთანხმებით) სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. 9.2 მუხლის მიხედვით კი, ხელმძღვანელობის უფლებამოსილება გულისხმობს უფლებამოსილების ფარგლებში სანარმოს სახელით გადაწყვეტილებების მიღებას, ხოლო წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება გულისხმობს სანარმოს სახელით გამოსვლას მესამე პირებთან ურთიერთობაში. ხოლო თუ მესამე პირის თანხმობა ხელშეკრულების ან სხვა ვალდებულებით სამართლებრივი ინსტრუმენტის მეშვეობითაა გათვალისწინებული, ამგვარი თანხმობის გარეშე დადებული გარიგების ნამდვილობა კონტრაჰენტის კეთილსინდისიერებაზეა დამოკიდებული, ანუ იმ გარემოებაზე, იცოდა თუ არა მან გარიგების დადებისას მისი ხელშემკვრელი მხარის უფლებამოსილების შეზღუდვის თაობაზე. იურიდიული პირის შემთხვევაში, ამგვარი შეზღუდვა რეგისტრირებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით, ან მესამე პირმა, რომლის თანხმობის გარეშეც დაიდო გარიგება, უნდა დაამტკიცოს, რომ ხელშემკვრელი მხარეები არაკეთილსინდისიერად მოქმედებდნენ და თანხმობის აუცილებლობის თაობაზე მათთვის ცნობილი იყო. ამ ნორმის სწორად განმარტება კი, სამენარმეო სუბიექტებთან მიმართებით უმნიშვნელოვანესია, ვინაიდან, კონკრეტულ საზოგადოებას თავისი წესდებით შეუძლია დაანესოს საერთო კრების ან სამეთვალყურეო საბჭოს ან ყველა პარტნიორის თანხმობის აუცილებლობა ისეთ საკითხებზეც, რომლებზეც კანონით ასეთი თანხმობა საჭირო არ არის. მესამე პირებისათვის ამგვარ შეზღუდვას ძალა მხოლოდ მაშინ აქვს თუ იგი სამენარმეო რეეს-

ტრში იქნება რეგისტრირებული.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე კომპანიის დირექტორის უფლებამოსილების რაიმე ფორმით შეზღუდვა სამენარმეო რეგისტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა, არც შესაბამისი ჩანაწერის წესდებაში არსებობის თაობაზე ჰქონდა ინფორმაცია მოსარჩელეს. შესაბამისად, არ იქნა გაზიარებული მოპასუხის მითითება დირექტორის უფლებამოსილების შეზღუდვაზე.

16. უსაფუძვლოდ იქნა მიჩნეული მოპასუხის მითითება სადავო ქონების ნაწილის გამოსყიდვაზე შპს „რ-ის“ უფლებისა და სს „პ-ის“ უპირატესი შესყიდვის უფლებაზეც.

2007 წლის 12 მარტის ხელშეკრულებით, რომლის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონების ნაწილზე „რ-ის“ გამოსყიდვის უფლება, დგინდება, რომ შპს „რ-ს“ სადავო ქონების გამოსყიდვის უფლება გააჩნდა ხელშეკრულების სანოტარო წესით დადასტურებიდან 60 თვის განმავლობაში. შესაბამისად, გამოსყიდვის უფლება ძალაში იყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 წლის განმავლობაში, ანუ 2012 წლის 12 მარტის ჩათვლით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სადავო ქონებაზე შპს „რ-ის“ სასარგებლოდ რეგისტრირებულ გამოსყიდვის უფლებაზე, როგორც 2013 წლის ოქტომბერში ქონების გასხვისების დამატბრკოლებზე გარემოებაზე მოპასუხის მითითება, გაზიარებული არ იქნა.

17. რაც შეეხება სს „პ-ის“ უპირატესი შესყიდვის უფლების არსებობას, მესამე პირის ამგვარი უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საერთოდ არ ყოფილა, რის გამოც, მოპასუხის ეს პოზიცია სამართლებრივად ვარგისი არ იყო.

18. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ქონება აუქციონზე განთავსდა უფლებამოსილი პირის ნების გამოვლენის შედეგად და, ამასთან, არ არსებობდა უძრავი ქონების გასხვისების დამატბრკოლებელი რაიმე ობიექტური გარემოება.

19. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს 2013 წლის 01 ნოემბრის წერილის თანახმად, №.. აუქციონის №.. ლოტის გამარჯვებულად გამოვლინდა შპს „ი-ა“.

20. შპს „ი-ამ“ სრულად შეასრულა აუქციონის პირობები: 2013 წლის 21 ოქტომბერს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ანგარიშზე შეიტანა საგარანტიო თანხა – 50,000 ლარი. 2013 წლის 22 ოქტომბერს 10:06:00 საათზე აუქციონზე დააფიქსირა ბიჯი (4, 908,800 ლარი), შემდეგ, გადაინახა დაარჩენილი ღირებულება – 4,858,800 ლარი.

21. საქმეში წარმოდგენილია 2013 წლის 01 ნოემბერს სს „ზის“ თბილისის ფილიალსა და შპს „ი-ას“ შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლითაც შპს „ი-ამ“ 48 თვის ვადით აიღო 4,000,000 ლარის ოდენობის კრედიტი, წლიური 9.5%-ის დარიცხვით. კრედიტის მიზნობრიობას წარმოადგენდა იურიდიული პირის მიერ ფიქსირებული აქტივის შექმნა. ბაზასთან მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრთან ინფორმაციის გადამონმეება და მონაცემების უცყუარობის შემთხვევაში, რეგისტრაციის შემდგომ ეტაპზე დაშვება, რეგისტრაციის დასკვნით ეტაპზე სარეგისტრაციო ფორმაში მითითებულ მობილური ტელეფონის ნომერზე სისტემა აგზავნის აქტივაციის კოდს, ხოლო ელექტრონული ფოსტის მისამართზე – ვებგვერდის ბმულს. აღნიშნული ბმულის მომხმარებლის მიერ ბროუზერში გახსნის და აქტივაციის კოდის შეყვანით სრულდება რეგისტრაციის პროცესი. რეგისტრაციის შემდეგ ვებ-გვერდზე დარეგისტრირებული მომხმარებლებისათვის ავტორიზაცია შესაძლებელია შესაბამის ფორმაში „მომხმარებლის სახელის“ („დასახელების“) და „პაროლის“ შეყვანის გზით (ვებ გვერდი: <https://www.eauction.ge>).

ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ელექტრონული ხელმოწერების გამოყენების არარსებობის პირობებში, ელექტრონული აუქციონის სისტემა ვერ უზრუნველყოფდა აუქციონის წარმოების პროცესში გასხვისების მსურველის და პოტენციური მყიდველის იდენტიფიცირების რაიმე ისეთი შესაძლებლობის არსებობას, რაც გამორიცხავდა არაუფლებამოსილი პირის მიერ გარკვეული მოქმედების განხორციელებას. სწორედ აღნიშნულით იყო განპირობებული მხარეთა შორის დამატებით ხელშეკრულების გაფორმების აუცილებლობა. აღსანიშნავია, რომ ელექტრონული აუქციონის ვებ-გვერდზე განთავსებული წესების თანახმად, ურთიერთობა გამყიდველსა და მყიდველს შორის რეგულირდება დამოუკიდებლად და სააგენტო იხსნის პასუხისმგებლობას მხარეებს შორის წარმოქმნილი ნებისმიერი უთანხმოების შემთხვევაში.

22. მოსარჩელის განმარტებით, მხარეთა შორის არსებული შეთანხმების შედეგად მოპასუხეს ნასყიდობის ფასის მიღებისთანავე უნდა გამოეხსნორებინა უფლებრივი ნაკლი: გადაეხადა სს „პ-იდან“ აღებული კრედიტები, სულ – 1,084,016,17 ლარი და უძრავი ქონება გაეთავისუფლებინა აღნიშნული თანხის გადახდის უზრუნველსაყოფად დატვირთული იპოთეკებისაგან.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ აუქციონზე გატანილი უძრავი ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით სს „პ-

ის“ სასარგებლოდ. რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მხარეთა შეთანხმებას, მოპასუხის მიერ ნასყიდობის ფასის მიღებისთანავე უფლებრივ ნაკლის გამოსწორების და უძრავი ქონების იპოთეკისგან გათავისუფლების (უფლებრივად დაუტვირთავი ნივთის გადაცემის) შესახებ საქმეში წარმოდგენილი არ იყო.

23. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა აუქციონში მოსარჩელის გამარჯვების შესახებ არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველს.

სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს დებულების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააგენტოს ერთ-ერთ მიზანს წარმოადგენს დაინტერესებული ფიზიკური და იურიდიული პირების ქონების განკარგვის ხელშეწყობა. საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 12 აპრილის №141 დადგენილებით დატვიცდა დაინტერესებული ფიზიკური და იურიდიული პირების ქონების განკარგვის ხელშეწყობისას სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ მომსახურების განევის, მომსახურების სახეებისა და საფასურის ოდენობის დამტკიცების შესახებ წესები, რომელიც განსაზღვრავს სააგენტოს მიერ დაინტერესებული ფიზიკური და იურიდიული პირების ქონების განკარგვის ხელშეწყობისას მომსახურების განევის ძირითად პრინციპებს.

ზემოაღნიშნული წესის მე-2 მუხლის თანახმად, დაინტერესებული პირი, ქონების განკარგვის ხელშეწყობის მიზნით სააგენტოს მომსახურებით სარგებლობის სურვილის შემთხვევაში, ელექტრონული ან მატერიალური განაცხადით მიმართავს სააგენტოს. ელექტრონული განაცხადის შემთხვევაში, დაინტერესებული პირი სააგენტოს მიმართავს ვებგვერდის – <https://www.eauction.ge>-ს საშუალებით. დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია, თავად განათავსოს განაცხადება ქონების განკარგვის შესახებ მითითებულ ვებგვერდზე. სააგენტო, დაინტერესებული პირის ელექტრონული/მატერიალური განაცხადის ან განთავსებული განაცხადების პირობების შესაბამისად, უზრუნველყოფს ქონების განკარგვის პროცედურების განხორციელებას.

ელექტრონული აუქციონის ვებ-გვერდზე განთავსებულია წესები და პირობები, რომლებიც მოქმედებს ფიზიკური/იურიდიული პირების ქონების შეძენისას. აღნიშნული წესებში მითი-

თებულია, რომ ვებ-გვერდზე რეგისტრაციისა და ავტორიზაციის გავლის შემდგომ, მომხმარებელს შესაძლებლობა აქვს ელექტრონული აუქციონის გზით შეიძინოს/სარგებლობის უფლებით მიიღოს და ინტერნეტმაღაზიის მეშვეობით შეიძინოს, ვებ-გვერდზე განთავსებული, ფიზიკური/ იურიდიული პირების ქონება (უძრავი/მოდრავი). ასეთ შემთხვევებში, სააგენტოს მხრიდან ხორციელდება ქონების განკარგვის ხელშეწყობა ვებგვერდის გამოყენებით. ურთიერთობა გამყიდველსა და მყიდველს შორის რეგულირდება დამოუკიდებლად და სააგენტო იხსნის პასუხისმგებლობას მხარეებს შორის წარმოქმნილი ნებისმიერი უთანხმოების შემთხვევაში.

ამდენად, სააპელაციო პალატის მითითებით, როდესაც ელექტრონულ აუქციონზე იყიდება ფიზიკური ან იურიდიული პირის ქონება, სააგენტოს მხრიდან ხორციელდება მხოლოდ ქონების განკარგვის ხელშეწყობა. შესაბამისად, სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა იმის შესახებ, რომ მოსარჩელემ გაიმარჯვა აუქციონში არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველს.

განსახილველ შემთხვევაში, უძრავი ქონების ელექტრონულ აუქციონზე განთავსება, სააპელაციო სასამართლომ ოფერტზე მონვევად შეაფასა, რადგან იგი მიმართული იყო პირთა განუსაზღვრელი წრის მიმართ, კერძოდ, ნებისმიერ პირს შეეძლო, გამოეხატა ნება სანყისი ფასის ზემოთ მისთვის მისაღებ ფასად ქონების შესაძენად, თუმცა საბოლოო შედეგის მისაღწევად აუცილებელი იყო მხარეთა შორის დადგენილი ფორმის დაცვით გარიგების დადება. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ უძრავი ნივთის ნასყიდობაზე შეთანხმება სანივთო გარიგებაა, რომლის ნამდვილობისთვის კანონმა იმპერატიულად დაადგინა კონკრეტული ფორმა. როგორც ყველა გარიგებისთვის, უძრავი ნივთის ნასყიდობისთვისაც გადამწყვეტია ნების გამოვლენის სამართლებრივი ვარგისიანობა. კანონით დადგენილი წესის თანახმად, თუ ნება გამოვლენილია სამართლებრივი ფორმის დაუცველად, სამართლებრივი შედეგი არ მიიღწევა.

24. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი კერძო სამართლის სუბიექტის მიერ ნებაყოფლობით აუქციონზე განკარგულ უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის გაფორმებისა და საკუთრების წარმოშობის რაიმე განსხვავებულ წესს არ ადგენს, შესაბამისად, გარიგების ფორმისადმი შესაბამისობის საკითხი უნდა გადამწყვედეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ქონების გასხვისებისას დადგენილი ზოგადი წესების შესაბამისად.

სსკ-ის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე ნას-

ყიდობის ხელშეკრულება კონსესუალურია და იგი დადებულად ითვლება მის ყველა არსებით პირობაზე საამისოდ დადგენილი ფორმით შეთანხმების მომენტიდან. შესაბამისად, ხელშეკრულების ძალაში შესვლა ნივთის გადაცემაზე დამოკიდებული არ არის. ამასთან, ხელშეკრულების მიზანი და ინტერესი, რასაკვირველია, საკუთრების უფლების გადაცემაშია და იგი, მისი შინაარსიდან გამომდინარე, სწორედ უფლების გადაცემას ემსახურება. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულება მოიცავს როგორც ვალდებულებით (მხარეები თანხმდებიან ხელშეკრულების პირობებზე), ისე სანივთო (გარიგებით საკუთრების უფლების განკარგვა და გადაცემა ხდება) გარიგების კომპონენტებს და იგი, როგორც ერთიანი ხელშეკრულება, ერთობლივად უნდა იქნეს განხილული.

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის, სსკ-ის 183-ე მუხლი იმპერატიულად ადგენს ვალდებულებითი გარიგების საფუძველზე შემძენისათვის გადასაცემი საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, ხოლო რეგისტრაციის წესს განსაზღვრავს სსკ-ის 311-ე მუხლი, რომლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება. სსკ-ის 69-ე მუხლის თანახმად: გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობითი ფორმით. გარიგება წერილობითი ფორმით შეიძლება დაიდოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით; გარიგების წერილობითი ფორმის არსებობისას საკმარისია გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერა ხოლო ამავე მუხლის მეხუთე ნაწილის მიხედვით, წერილობითი ფორმის არსებობისას, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით გარიგება, ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა.

ამდენად, მითითებული ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათ-

ვის, საფუძვლის – უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემის მავალდებულებელი გარიგების დამონმება სავალდებულოა.

25. განსახილველ შემთხვევაში, საქმე ეხება ელექტრონულ აუქციონს და აუქციონზე გასაყიდად განთავსებულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების ფორმისადმი შესაბამისობის საკითხს. სადავო არ არის, რომ მხარეთა შორის მატერიალური დოკუმენტი უძრავი ქონების ნასყიდობასთან დაკავშირებით, არ შექმნილა. აპელანტმა მიიჩნია, რომ გასხვისების მსურველის მიერ ელექტრონული ფორმით განხორციელებული ოფერტით და პოტენციური მყიდველის მიერ მისი აქცეპტირებით, მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება ითვლება დადებულიად.

26. სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა „ელექტრონული ხელმოწერისა და ელექტრონული დოკუმენტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის ა.ა ქვეპუნქტით, ამავე მუხლის „ე“ პუნქტით, მე-3 მუხლის პირველი პუნქტით და დაადგინა, რომ სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ელექტრონულ აუქციონზე შესაბამისი მოქმედებების განხორციელების დროს გასხვისების მსურველს და პოტენციურ მყიდველს ელექტრონული ხელმოწერები არ გამოუყენებიათ, რისი არსებობის პირობებშიც იგი გაუთანაბრდებოდა მატერიალურ დოკუმენტზე ხელმოწერას და ამ სახით ნასყიდობის ხელშეკრულების წერილობით დადებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მიუხედავად ხელშეკრულების არსებით პირობებზე შეთანხმებისა და აპელანტის მიერ შეთანხმებული პირობების შესრულებისა, მხარეებს შორის კანონით დადგენილი ფორმის დაცვით ხელშეკრულება უძრავი ნივთის ნასყიდობის თაობაზე არ დადებულია, რაც უსაფუძვლოს ხდიდა მოსარჩელის მოთხოვნას უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე.

27. სააპელაციო პალატა დაეთანხმა გასაჩივრებული გადანყვეტილების მსჯელობას, რომ კერძო სამართლის სუბიექტის მიერ უძრავი ქონების ელექტრონულ აუქციონზე ნებაყოფლობით გამოტანა არ ავალდებულებს მას მიჰყიდოს ქონება აუქციონში გამარჯვებულ პირს, განსხვავებით სახელმწიფოს მიერ ქონების აუქციონზე გატანისა, რადგან ამ უკანასკნელ შემთხვევაში, ქონების გასხვისების წესებს ადგენს სპეციალური კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“, რომელიც სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულიაგან განსხვავებულად არეგულირებს სახელმწიფო ქონების განკარგვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს.

28. აპელანტის განმარტებით, მხარეთა შორის არსებული შე-

თანხმების შედეგად მონინალმდევე მხარეს ნასყიდობის ფასის მიღებისთანავე უნდა გამოესწორებინა უფლებრივი ნაკლი – გადაეხადა სს „პ-იდან“ აღებული კრედიტები, სულ – 1,084,016,17 ლარი და უძრავი ქონება გაეთავისუფლებინა აღნიშნული თანხის გადახდის უზრუნველსაყოფად დატვირთული იპოთეკებისაგან. დადგენილ იქნა, რომ აუქციონზე გატანილი უძრავი ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით სს „პ-ის“ სასარგებლოდ, თუმცა საქმეში წარმოდგენილი არ იყო რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მხარეთა შეთანხმებას მოპასუხის მიერ ნასყიდობის ფასის მიღებისთანავე უფლებრივი ნაკლის გამოსწორებისა და უძრავი ქონების იპოთეკისგან გათავისუფლების შესახებ.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ მოსარჩელის ცნობის საფუძველი არ არსებობდა და, ამდენად, მას არც აღნიშნული ნივთის ნაკლიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლება გააჩნდა.

საკასაციო სასამართლოს განჩინება აპელანტმა გაასაჩივრა საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადანაცვლებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძველებით:

IV. საკასაციო საჩივრის საფუძველები:

30. კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინება სამართლებრივად დაასაბუთა სსკ-ის 183-ე, 477-ე და 492-ე მუხლებით, მაგრამ არასწორად განმარტა აღნიშნული ნორმები. მართალია, სსკ-ის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, მაგრამ სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ კასატორმა აღნიშნული ქონება შეიძინა აუქციონზე გამარჯვების გზით, შეასრულა ყველა პირობა, შეძენილი ქონების სრული ღირებულების გადახდის ჩათვლით, და უფლებამოსილია, მოითხოვოს ქონების საკუთრებაში გადმოცემა.

31. კასატორი არ დაეთანხმა გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთებას, რომ ელექტრონულ აუქციონზე ფიზიკური ან იურიდიული პირის ქონების გაყიდვისას სააგენტოს მხრიდან ხორციელდება მხოლოდ ქონების განკარგვის ხელშეწყობა და სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტო საშუალებას აძლევს ფიზიკურ და იურიდიულ პირს ელექტრონული აუქციონის ვებ-გვერდზე სარეალიზაციო განათავსოს თავისი ქონება. ეს ხდება მომხმარებლის ხელშეწყობისათ-

ვის, გამოავლინოს პოტენციური მყიდველი, რომელიც ყველაზე მაღალ ფასად შეიძენს სარეალიზაციოდ გამოტანილ ქონებას, ხოლო ქონების ნასყიდობის შესახებ შეთანხმება უნდა განხორციელდეს აუქციონში გამარჯვებულ პირსა და უძრავ/მოძრავი ქონების ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს შორის ხელშეკრულების გაფორმებით.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს ასეთი მსჯელობა უკანონოა და არღვევს სსკ-ის პირველი მუხლით გათვალისწინებულ მხარეთა თანასწორობის პრინციპს. თუ აუქციონის ჩატარება მხოლოდ ხელშეწყობაა გამყიდველისათვის, მოძებნოს მყიდველი და ასეთის გამოჩენის შემთხვევაში მას შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულების დადებაზე, მაშინ პოტენციურ მყიდველსაც უნდა შეეძლოს, დაიბრუნოს გადახდილი საგარანტიო თანხა (ბე) იმ შემთხვევაში, თუ აუქციონის დასრულების შემდეგ მხარე არ ისურვებს დარჩენილი თანხის გადახდას. ასევე, მას უნდა შეეძლოს, დაიბრუნოს შეძენილი ქონების ღირებულება (თუ მას გადახდილი აქვს) იმ შემთხვევაში, თუ არ მოისურვებს ხელშეკრულების დადებასა და ქონების მიღებას.

32. კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ აუქციონის ჩატარებისას როგორც მყიდველს, ასევე გამყიდველს აკისრია გარკვეული უფლება-მოვალეობები, კერძოდ: გამყიდველის უფლებებია – მიიღოს გადაწყვეტილება ქონების გასხვისების შესახებ, დაადგინოს მისი ღირებულება, გადახდის პირობები და ა.შ, ხოლო ვალდებულებაა, გასხვისების შემთხვევაში შეძენს საკუთრებაში გადასცეს ქონება. შეძენის უფლებაა მიიღოს გადაწყვეტილება ქონების შეძენის შესახებ და გადაიხადოს საგარანტიო თანხა, ხოლო ვალდებულებაა, გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს შეძენილი ქონება.

33. სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილების დასაბუთებისას იხელმძღვანელა საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 12 აპრილის № 141 დადგენილებით დამტკიცებული „დაინტერესებული ფიზიკური და იურიდიული პირების ქონების განკარგვის ხელშეწყობისას საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ მომსახურების განწვეის შესახებ წესის“ (შემდგომში „წესი“) პირველი მუხლის პირველ პუნქტით, მაგრამ საერთოდ არ იმსჯელა ამავე მუხლის მეორე პუნქტზე. ე.ი. სააგენტოს მიზანია დაეხმაროს ნებისმიერ პირს ქონების რეალიზაციაში, ასეთი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში. აქედან გამომდინარე, წესის მე-5 მუხლი ითვალისწინებს ორი თანხის გადახდას:

1. სააგენტოს მიერ გასანევი მომსახურების საფასური გადაიხდევენა წინასწარ (№2 დანართის – „დაინტერესებული ფიზიკური და იურიდიული პირების ქონების განკარგვის ხელშეწყობისას საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ გასანევი მომსახურების სახეები და საფასურის ოდენობა“ მე-3 გრაფის თანახმად, კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ინტერნეტაუქციონის ჩატარების საფასურია 100 ლარი); 2. რეალიზებული ქონების სანყისი სარეალიზაციო ღირებულების №2 დანართის მე-3 გრაფით პროცედურების დასრულებიდან არა უგვიანეს 30 კალენდარული დღისა.

იმის გამო, რომ შპს „ვ-მ“ არ გადაიხადა წესის მე-5 მუხლით გათვალისწინებული მეორე საფასური, მხარეებს შორის გაიმართა პროცესი და 2014 წლის 29 აპრილის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მას დაეკისრა 48,588 ლარის გადახდა სააგენტოს სასარგებლოდ.

34. კასატორის მითითებით, ამავე გადაწყვეტილებით (5.2.1.) დადგენილია, რომ სსიპ „საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს“ (შუამავალი) ვებგვერდის გამოყენებით, აუქციონის გზით გაიყიდა მოპასუხის (გამყიდველი) სადავო ქონება. აღნიშნულ დავაში ორივე მხარე მონაწილეობდა. ამდენად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომში „სსსკ-ის“) 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მითითებული ფაქტი მტკიცებას არ საჭიროებდა. შესაბამისად, თუ გაიყიდა მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მას გააჩნია აღნიშნული ქონების მყიდველის საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება.

35. კასატორმა მიიჩნია, რომ რადგან სააგენტო ამ შემთხვევაში, შუამავლის როლში გამოდიოდა, სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სსკ-ის 744-ე მუხლის პირველი წინადადება. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ მოპასუხემ შუამავალს (სააგენტოს) გადაუხადა გასამრჯელო ხელშეკრულების დასადებად განეული შუამავლობისათვის, ნასყიდობის ხელშეკრულება ამჟამად მოდავე მხარეებს შორის დადებულიად ითვლება.

ამდენად, კასატორმა მიიჩნია, რომ თუ მოპასუხე შეასრულებდა მის ვალდებულებას და კასატორს საკუთრებაში გადასცემდა სადავო ქონებას, მაშინ მხარეებს შორის დავა არ გაიმართებოდა კასატორი დახმარებისათვის სასამართლოს არ მიმართავდა. შესაბამისად, ყოვლად გაუგებარია სასამართლოს

მოთხოვნა წერილობითი ხელშეკრულების წარდგენის შესახებ.

მართალია, სამოქალაქო კანონმდებლობიდან გამომდინარე, ნასყიდობის ხელშეკრულება ცნობილია ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის ერთ-ერთ საშუალებად, განსახილველ შემთხვევაში ნათელია, რომ საქმე ეხება არატიპიურ ნასყიდობის ხელშეკრულებას, თუმცა ეს არ ნიშნავს, რომ მხარეებს შორის არ არსებობს გარიგება და მათ არ ეკისრებათ უფლება-მოვალეობები. ამდენად, გაუგებარია სააპელაციო სასამართლოს განმარტება, რომ მხარეებს შორის კანონით დადგენილი ფორმის დაცვით ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ არ დადებულა.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ კასატორმა მიიღო ოფერტი, დადებითად უპასუხა მას და შესაბამის ანგარიშზე შეიჭანა საგარანტიო თანხა 50,000 ლარის ოდენობით. აღსანიშნავია, რომ მოწინააღმდეგე მხარეს აუქციონის განმავლობაში ოფერტი არ გაუთხოვია, შესაბამისად, 2013 წლის 22 ოქტომბერს კასატორმა გაიმარჯვა აუქციონში და აუქციონზე გამოტანილი უძრავი ქონება შეიძინა 4,858,800 ლარის ოდენობით.

36. კასატორმა მიუთითა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §156 მუხლის პირველ წინადადებაზე (ხელშეკრულებიდან დადება აუქციონზე ვაჭრობისას), რომლის თანახმად, „აუქციონზე ვაჭრობისას ხელშეკრულება იდება ჩაქუჩის ბოლო დარტყმით“. ამ მუხლის კომენტარების მიხედვით, §156 აწესრიგებს აუქციონზე ვაჭრობისას ხელშეკრულების დადებას. თუმცა, აღნიშნული მუხლი განსაზღვრავს ხელშეკრულების დადების გამონაკლის სპეციალურ ფორმას, რადგან ხელშეკრულების დადება დამოკიდებულია აუქციონზე ჩაქუჩის დარტყმით გამარჯვებულის გამოვლენით.

კანონმდებლის მოსაზრებით, §156 მუხლის პირველი წინადადებით უნდა გარკვეულიყო სამართლებრივი საკითხი – თავად აუქციონის ღონისძიება უნდა ყოფილიყო მიჩნეული თუ არა საავალდებულო შეთავაზებად, თუ მხოლოდ მოწვევად ოფერტზე (invitation ad offerendum). §156 მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, ხელშეკრულება აუქციონზე დადებულად ჩაითვლება მხოლოდ გამარჯვებულის გამოვლენის შედეგად. აღნიშნულიდან გამომდინარეობს, რომ აუქციონი არ მიიჩნევა აუქციონის მოწყობის შეთავაზებად. აუქციონის მომწყობის შეთავაზება არის მხოლოდ მოთხოვნა, წარმოდგენილ იქნეს გამოცხადება. შემთავაზებლის შეთავაზებული ფასი მიჩნეულ უნდა იქნეს ოფერტად, როდესაც აუქციონის მომწყობი ჩაქუჩის დარ-

ტყმით გამარჯვებულის გამოვლენის გზით ახდენს შეთავაზების მიღებას. ფასის შეთავაზებაზე ვრცელდება ნების გამოვლენის ზოგადი წესები, კერძოდ, შეთავაზების მიღება სავალდებულო წინაპირობაა. გამარჯვებულის გამოვლენა მიიჩნევა აქცეპტად ხელშეკრულების დადებისთვის. ასევე გამარჯვებულის გამოვლენაზე ვრცელდება ნების გამოხატვის ზოგადი წესები, თუმცა არ არის მიღება სავალდებულო ბუნების. შესაბამისად, ხელშეკრულება მიიჩნევა დადებულიად, თუნდაც შემთავაზებელმა ჩაქუჩის დარტყმით გამარჯვებულად გამოვლენამდე დატოვოს აუქციონი. ფასის შეთავაზება და გამარჯვებულის გამოვლენა შეიძლება განხორციელდეს ელექტრონული ფორმით ინტერნეტის მეშვეობით და იგი მიიჩნევა ნამდვილად.

კასატორმა მიიჩნია, რომ §156 მუხლის თანახმად, გამარჯვებულის გამოვლენა (განსხვავებით იძულებითი აღსრულების კანონისა, მუხლი §90) იწვევს ხელშეკრულების სავალდებულო დადებას. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ აუქციონის მომწყობი ხშირად არ მოქმედებს საკუთარი სახელით, გამარჯვებულის გამოვლენას არ აქვს სანივთო შედეგი. მასზე ვრცელდება ზოგადი სანივთოსამართლებრივი პრინციპები (მუხლები §929 და შემდგომი).

კასატორის მოსაზრებით, თუ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩება ძალაში, ამით შეფერხდება სამოქალაქო ბრუნვა, ვინაიდან ნებისმიერ პირს (ქონების გამყიდველს) მიეცემა უფლება, აუქციონში გამარჯვებულს არ გადასცეს ქონება და სასამართლოს მიერ ასეთი პრაქტიკის დამკვიდრებით კეთილსინდისიერ შემძენს, რომელიც ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას ასრულებს ვალდებულებას, წაერთმევა საშუალება თავისი დარღვეული უფლების სასამართლო წესით დაცვისას დაამტკიცოს საკუთარი კეთილსინდისიერება და მიიღოს კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით შეძენილი ქონება საკუთრებაში.

მოსარჩელის მიერ შეძენილი ქონება სს „პ-იდან“ აღებული კრედიტების, სულ – 1,084,016,17 ლარის გამო, დატვირთულია იპოთეკით. მოპასუხემ არც ეს პირობა დაიცვა და არ დაფარა კრედიტი, შესაბამისად, კასატორს მის მიერ გადახდილი ქონების ღირებულებიდან – 4,908,800 ლარიდან უნდა დაუბრუნდეს 1,084,016,17 ლარი.

სამოტივაციო ნაწილი:

V. საკასაციო პალატის დასკვნები:

37. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქ-

მეთა პალატის 2015 წლის 22 ოქტომბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სსსკ-ის 396-ე მუხლით და სსსკ-ის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად, ხოლო 2015 წლის 11 ნოემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად.

38. მხარეთა მორიგების ხელშეწყობის მიზნით, განსახილველ საქმეზე 2016 წლის 29 იანვრის განჩინებით დაინიშნა ზეპირი განხილვა, მხარეთა დასწრებით 2016 წლის 10 თებერვალს. თუმცა მოსარიგებლად მიცემული ვადის გასვლის შემდეგ მხარეებმა მომართეს საკასაციო სასამართლოს და განმარტეს, რომ ვერ მოხერხდა ვადის მორიგებით დასრულება.

39. საკასაციო პალატა წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

40. სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

41. მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საკასაციო საჩივრის ფარგლებში შემოწმების შედეგად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ საქმის განმხილველ სააპელაციო სასამართლოს შემადგენლობას კანონი არ დაურღვევია, კასატორს დასაშვები საკასაციო პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

საკასაციო პალატა მიუთითებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილად ცნობილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

– 2013 წლის 08 ოქტომბერს აუქციონზე გასაყიდად გატანილ იქნა სადავო ქონება (ს/კ: №.; აუქციონი №., ლოტი №.), რომლის სანყის ფასს წარმოადგენდა 4,858,800 ლარი, გასაყიდ ფასს კი, – 4,908,800 ლარი. საგარანტიო თანხის ოდენობა – 50,000 ლარს. განაცხადს ერთვოდა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლითაც აუქციონზე გატანილი სადავო ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით სს „პ-ის“ სასარგებლოდ.

– უდავოა, რომ ქონების აუქციონზე რეალიზაცია განხორციელდა ნებაყოფლობით, ხოლო აუქციონზე მისი გატანის შე-

სახებ გადაწყვეტილება მიიღო საამისოდ უფლებამოსილმა პირმა. ამასთან, უძრავი ქონების გასხვისების დამაბრკოლებელი რაიმე ობიექტური გარემოების არსებობა არ დადასტურდა.

– უსაფუძვლოდ იქნა მიჩნეული მოპასუხის მითითება სადავო ქონების ნაწილის გამოსყიდვაზე შპს „რ-ის“ უფლებისა და სს „პ-ის“ უპირატესი შესყიდვის უფლებაზეც.

– საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს 2013 წლის 01 ნოემბრის წერილის თანახმად, №.. აუქციონის №.. ლოტის გამარჯვებულად გამოვლინდა მოსარჩელე, რომელმაც სრულად შეასრულა აუქციონის პირობები: 2013 წლის 21 ოქტომბერს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ანგარიშზე შეიტანა საგარანტიო თანხა – 50,000 ლარი. 2013 წლის 22 ოქტომბერს 10:06:00 საათზე აუქციონზე დააფიქსირა ბიჯი (4,908,800 ლარი), შემდეგ, გადაიხადა დარჩენილი ღირებულება – 4,858,800 ლარი.

– აუქციონის ვებ-გვერდზე განთავსებული წესების თანახმად, ურთიერთობა გამყიდველსა და მყიდველს შორის რეგულირდება დამოუკიდებლად და სააგენტო იხსნის პასუხისმგებლობას მხარეებს შორის წარმოქმნილი ნებისმიერი უთანხმოების შემთხვევაში. ელექტრონული ხელმოწერების გამოყენების არარსებობის პირობებში, ელექტრონული აუქციონის სისტემა ვერ უზრუნველყოფდა აუქციონის წარმოების პროცესში გასხვისების მსურველის და პოტენციური მყიდველის იდენტიფიცირების რაიმე ისეთი შესაძლებლობის არსებობას, რაც გამოირიცხავდა არაუფლებამოსილი პირის მიერ გარკვეული მოქმედების განხორციელებას. სწორედ აღნიშნულით იყო განპირობებული მხარეთა შორის დამატებითი ხელშეკრულების გაფორმების აუცილებლობა.

– აუქციონზე გატანილი უძრავი ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით სს „პ-ის“ სასარგებლოდ. რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მხარეთა შეთანხმებას, მოპასუხის მიერ ნასყიდობის ფასის მიღებისთანავე უფლებრივ ნაკლის გამოსწორების და უძრავი ქონების იპოთეკისგან გათავისუფლების (უფლებრივად დაუტვირთავი ნივთის გადაცემის) შესახებ საქმეში წარმოდგენილი არ იყო.

კასატორს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ ზემოთ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები სადავოდ არ გაუხდია. შესაბამისად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მათ საკასაციო პალატისათვის სავალდებულო ძალა გააჩნიათ.

42. კასატორის პრეტენზია სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთ-

რების უფლების წარმოშობას უკავშირდება, რასაც საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს, რადგან მიაჩნია, რომ მხოლოდ სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა აუქციონში მოსარჩელის გამარჯვების შესახებ, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველად, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ვერ შეფასდება.

43. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რა ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს მხარე თავის მოთხოვნას. სასამართლომ, მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა, რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რომლის მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, უნდა გაარკვიოს მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა შეიცავს თუ არა იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომელთა შემონემაც სასამართლოს უფლებამოსილებაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა შეიცავს. აქედან გამომდინარეობს დასკვნა, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი შემადგენლობის არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას.

44. განსახილველი დავის საგანს სწორედ უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა წარმოადგენს. ამდენად, უნდა განისაზღვროს უძრავი ქონების მესაკუთრედ მოსარჩელის ცნობის სამართლებრივი საფუძველი და დადგინდეს, რის საფუძველზე მოიპოვა მოსარჩელემ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება.

45. კასაციის საფუძველები (მიზეზები) მდგომარეობს იმაში, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გასაჩივრებული განჩინება სამართლებრივად დაასაბუთა სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 477-ე და 492-ე მუხლებით, მაგრამ არასწორად განმარტა ისინი, რამაც მოცემულ საქმეზე გამოიწვია არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა.

46. საკასაციო სასამართლო მისთვის მინიჭებული ერთგვაროვანი პრაქტიკის ჩამოყალიბების უმნიშვნელოვანესი ფუნქციიდან და საქმის სამართლებრივი მნიშვნელობიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს ხელშეკრულების დადების საკითხზე:

ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთ საფუძველს ხელშეკ-

რულება წარმოადგენს. ხელშეკრულება – ორი ან მეტი პირის შეთანხმებაა, რომელიც კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას ისახავს მიზნად. ამ მიზნის მისაღწევად ხელშემკრელი მხარეები მზადყოფნას გამოთქვამენ დათმონ საკუთარი თავისუფლების ან ქონების ნაწილი, ე.ი. ორმხრივად შეიბოჭონ თავი.

საკასაციო პალატას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში სსკ-ის) 323-ე და 327-ე მუხლების ანალიზის საფუძველზე მიაჩნია, რომ უძრავი ქონების თაობაზე დადებული გარიგების ნამდვილობისათვის აუცილებელია – მხარეთა ნამდვილი ნება, არსებით პირობებზე შეთანხმება და გარიგების წერილობითი ფორმით შედგენა.

სსკ-ის 477-ე მუხლის შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა, გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი კი მოვალეა, გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ნამდვილი ნასყიდობის ხელშეკრულება მაშინ არსებობს, თუ სახეზეა კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაცვით განხორციელებული ნამდვილი ოფერტი და ნამდვილი აქცეპტი. გამომდინარე იქიდან, რომ ხელშეკრულება წარმოადგენს სულ ცოტა, ორი მხარის ნებათა თანხვედრის (კონსენსუსს) ლოგიკურ შედეგს, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები ურთიერთმობილად შეთანხმებას მიაღწევენ. აღნიშნული სახელშეკრულებო კონსენსუსი მიიღწევა ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის ხელშეკრულების დადების შეთავაზებით და შეთავაზებაზე თანხმობის მიღებით; თეორიულად, აღნიშნულ შემთხვევაში მიზანშეწონილია ე.წ. ოფერტისა (ხელშეკრულების დადების შესახებ წინადადების) და აქცეპტის (ხელშეკრულების დადების შესახებ წინადადების მიღების) გამოყოფა.

47. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ოფერტი თავისი სამართლებრივი ბუნებით წარმოადგენს მიღებასავალდებულო ნების გამოვლენას. ეს არის შეთავაზება, რომელიც მიმართულია ერთი ან რამდენიმე პირისადმი ხელშეკრულების დადების მიზნით. ოფერტს მოჰყვება ხელშეკრულების დადება იმ შემთხვევაში, თუ ოფერტის მიმღები მხარე აღნიშნულ ოფერტზე აქცეპტს (თანხმობა) განაცხადებს. იმისათვის, რომ ოფერტი ჩაითვალოს ნამდვილად, იგი უნდა პასუხობდეს გარკვეულ წინაპირობებს:

ა) **ოფერტის განსაზღვრულობა.** ოფერტი იმდენად მკაფი-

ოდ უნდა იყოს ჩამოყალიბებული, რომ მის საფუძველზე ხელშეკრულების დადებისათვის წინადადების მიმღების თანხმობა იყოს საჭირო. როგორც წესი, განსაზღვრულობის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ოფერტი მომავალი ხელშეკრულების არსებით პირობებს უნდა შეიცავდეს. ოფერტიდან ასევე მარტივად უნდა ირკვეოდეს ის პირი ან პირთა წრე, რომელთა მისამართითაც ხორციელდება შეთავაზება ანუ – პოტენციური აქცეპტანტი ან აქცეპტანტები.

ბ) **ოფერენტის ბოჭვის ნება.** ოფერტის ნამდვილობისათვის ასევე საჭიროა, რომ წინადადების მიმცემი (ოფერენტი), თანხმობის (აქცეპტის) შემთხვევაში, მზად იყოს შეასრულოს თავისი წინადადება. აღნიშნული გულისხმობს იმას, რომ წინადადების მიმცემს ამოძრავებს სახელშეკრულებო ბოჭვის სურვილი. იგი მზად არის, სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში იკისროს შესაბამისი ვალდებულებები. ხელშეკრულების დადების ფაქტი მოწმობს მხარეების სურვილს, სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში მოაქციონ თავიანთი თავი. აქედან გამომდინარე შეიძლება ითქვას, რომ, თუ ხელშეკრულების დადება ოფერტისა და აქცეპტის მეშვეობით მოხდა, მაშინ ოფერტში აუცილებლად უნდა ყოფილიყო განსაზღვრული ოფერენტის ნება და მზაობა, რომ მისი წინადადებით შებოჭილიყო. ამასთანავე, აუცილებელია, რომ ოფერენტის მხრიდან ჩანდეს თანხმობა იმის შესახებ, რომ, თუ მისივე ოფერტის საფუძველზე შესაბამისი ხელშეკრულება დაიდება, ოფერენტი შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს.

როდესაც სავარაუდო ოფერტიდან არ ჩანს ოფერენტის ნება – შებოჭოს ოფერტის წინადადებით საკუთარი თავი, იგი ოფერტად ვერ ჩაითვლება. ასეთი შეთავაზება შეიძლება შეფასდეს მონვევად ოფერტზე.

გ) **ოფერტის ნამდვილობის მომენტი.** პრაქტიკული მნიშვნელობის არის საკითხი, თუ რა მომენტიდან შეიძლება ჩაითვალოს ოფერტი ნამდვილად, შესაბამისად, იურიდიული, მბოჭავი ძალის მქონედ.

როგორც წესი, თუ მხარეთა შორის რაიმე განსაკუთრებული პირობები შეთანხმებული არ არის, ოფერტის ნამდვილობის მომენტის განსაზღვრად გამოიყენება სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილის ის წესები, რომლებსაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრავს ცალმხრივი ნების გამოვლენის ნამდვილობის დასადგენად, ესაა სსკ-ის 51.1 მუხლი. ნორმის დანაწესით, ნების გამოვლენა, რომელიც მოითხოვს მეორე მხარის მიერ მის მიღებას, ნამდვილად ჩაითვლება იმ მომენტი-

დან, როცა იგი მეორე მხარეს მიუვა. შესაბამისად, მნიშვნელოვანია ორი მომენტის განსაზღვრა: თუ როდის მოხდა ოფერტის შეთავაზება (გაკეთება) და როდის მიიღო ადრესატმა (აქცეპტანტმა) აღნიშნული ოფერტი.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ოფერტი მაშინ უნდა ჩაითვალოს შეთავაზებულად (გაკეთებულად), როდესაც იგი ოფერენტის სურვილის შესაბამისად აქცეპტანტის მისამართით უკვე იმ ფორმით არის გაკეთებული, შეთავაზებული ან გაგზავნილი, რომ მას მხოლოდ აქცეპტანტის თანხმობა სჭირდება; სსკ-ის 51.1 მუხლი ეყრდნობა ე.წ. ნების გამოვლენის მისვლის თეორიას, რომლის თანახმადაც, ნების ნამდვილობისათვის საჭიროა, რომ იგი მიუვიდეს ადრესატს. შესაბამისად, ოფერტის ნამდვილობისთვის საჭიროა, რომ იგი აქცეპტანტს მიუვიდეს (აქცეპტანტმა მიიღოს). მიღებად კი, ბუნებრივია, ის მომენტი უნდა ჩაითვალოს, როდესაც აქცეპტანტმა ნახა და გაეცნო მას. ოფერტის აქცეპტანტთან მისვლასა და ოფერტის შინაარსის გაცნობას შორის შეიძლება იყოს დროის გარკვეული შუალედი. თუ ეს შუალედი გონივრულ დროზე მეტია, ხელშეკრულების დადება-არდადების რისკი აქცეპტანტზე გადადის. აქ მოქმედებს წესი – ოფერტი იმ მომენტიდან ითვლება აქცეპტანტის მიერ მიღებულად, თუ ოფერტი მოექცევა აქცეპტანტის გავლენის სფეროში ისე, რომ აქცეპტანტს მიეცემა მისი გაცნობის რეალური შესაძლებლობა.

48. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 329.2 მუხლის თანახმად, წინადადება, რომელიც მიმართულია პირთა განუსაზღვრელი წრისადმი, წარმოადგენს მოწვევას ოფერტზე, თუ ამ წინადადებაში სხვა რამ არ არის პირდაპირ მითითებული (Invitacio ad Oferendum). ოფერტზე მოწვევით წინადადების მიმცემი ინვეს პირთა განუსაზღვრელი წრეს, რათა მსურველებმა მას მიმართონ ოფერტით. თუ აღნიშნული ოფერტებიდან ერთი ან რამდენიმე მისთვის მისაღები იქნება, მაშინ უკვე ოფერტზე მომწვევი იქცევა აქცეპტანტად და თანხმობის განცხადებით დადებს სასურველ ხელშეკრულებას/ხელშეკრულებებს.

49. საჭიროა პასუხი გაეცეს შეკითხვას: ონლაინ/ინტერნეტ-აუქციონისას გამყიდველის მიერ გასაყიდი ნივთის შესახებ ინფორმაციის ინტერნეტ აუქციონში განთავსება წარმოადგენს (1) მოწვევას ოფერტზე თუ (2) ოფერტს, რომელიც შესაბამის პირობას/დათქმას შეიცავს: კერძოდ, შესაბამის მყიდველს შეუძლია შესასყიდი ფასის წარმოდგენა და ხელშეკრულებაც მასთან დაიდება, ვინც ყველაზე მაღალ შესასყიდი ფასს შესთავაზებს.

50. საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ ონლაინ/ინტერნეტ-აუქციონისას გამყიდველის მიერ გასაყიდი ნივთის შესახებ ინფორმაციის ინტერნეტ აუქციონში განთავსება განიხილული იქნეს, როგორც ოფერტი შესაბამისი ზემოაღნიშნული დათქმით.

ერთმნიშვნელოვანია, რომ ყველა არსებითი პირობა განთავსებული იყო ვებ-გვერდზე და შესაბამისად ეს განცხადება ოფერტის ყველა კრიტერიუმს აკმაყოფილებდა. ერთადერთი გამოსარიცხი ფაქტორია სკ-ის 329-ეს მეორე ნაწილი, კერძოდ, წინადადება, რომელიც მიმართულია პირთა განუსაზღვრელი წრისადმი, წარმოადგენს მონვევას ოფერტზე, თუ ამ წინადადებაში სხვა რამ არ არის პირდაპირ მითითებული.

51. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს შემდეგზე: დაინტერესებულმა პირმა მონაწილეობა, რომ მიიღოს ინტერნეტ-აუქციონში, აუცილებელია შესაბამისი რეგისტრაცია და ავტორიზაცია. შესაბამისად, ინტერნეტ-აუქციონში გაკეთებული წინადადება წარმოადგენს არა პირთა განუსაზღვრელი წრისადმი გაკეთებულ შეთავაზებას, არამედ პირთა განსაზღვრული წრისადმი, კერძოდ, ავტორიზებული და რეგისტრაცია გავლილი პირებისადმი გაკეთებულ შეთავაზებას, ვინაიდან, შემთავაზებლისათვის ცნობილია, რომ მის შეთავაზებაზე რეაგირების მოხდენა შესაბამისი ავტორიზაციისა და რეგისტრაციის მქონე კონკრეტულ პირთა წრეს შეუძლია. (მუხლი 5. ინტერნეტ-აუქციონში მონაწილეობის მიღება: ავტორიზაციის შემდგომ, მომხმარებელს შესაძლებლობა აქვს ინტერნეტ-აუქციონის გზით შეიძინოს/ლიზინგის ფორმით სარგებლობაში მიიღოს სახელმწიფოს საკუთრებაში მიქცეული ქონება და/ან შეიძინოს სააგენტოსათვის განსაკარგავად გადაცემული ქონება, კონკრეტული ლოტის შესაბამისად). უფრო მეტიც, სსკ-ის 329-ეს მეორე ნაწილი მიუთითებს, რომ განუსაზღვრელ პირთა მიმართ შეთავაზება მაშინ არის ოფერტი, თუ ამ წინადადებაში სხვა რამ არ არის პირდაპირ მითითებული. აქ კი მნიშვნელოვანია ინტერნეტ-აუქციონის ძირითად პირობაზე აქცენტის გაკეთება. კერძოდ, აუქციონის წესების შესაბამისად იმარჯვებს ის, ვინც ყველაზე მაღალ თანხაზე გააკეთებს შეთავაზებას. ანუ, შეიძლება ითქვას, რომ სწორედ ის სხვა პირდაპირ განსაზღვრული პირობაა, რაც აქვს ოფერტს (სკ-ის 329 (1)) და აღარ ტოვებს მის ოფერტზე მონვევად (სკ-ის 329 (2)) კვალიფიკაციის საშუალებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნული, საკასაციო პალატას აძლევს იმგვარი დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას, რომ მოპასუხის მიერ 2013 წლის 8 ოქტომბერს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს ელექტრონულ აუქციონ-

ზე განთავსებული შეთავაზება სადავო უძრავი ქონების გაყიდვის შესახებ, წარმოადგენს ოფერტს. შესაბამისად, საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავო ქონების აუქციონზე განთავსება შეიძლება განხილულ იქნეს როგორც მოწვევა ოფერტზე.

52. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ თავისთავად მხოლოდ ოფერტი არაა საკმარისი ხელშეკრულების დასადებად; საჭიროა აგრეთვე ოფერტის აქცეპტიც. აქცეპტი მიღება სავალდებულო ნების გამოვლენას წარმოადგენს. იგი უნდა მიუვიდეს ოფერენტს იმ ფორმით, რომელიც უზრუნველყოფს ხელშეკრულების დადებას. აქცეპტი შეიძლება გამოიხატოს უბრალო თანხმობაში. ამისათვის კი საჭიროა, რომ ოფერტი შეიცავდეს მისი ნამდვილობისათვის ყველა საჭირო კომპონენტს. თუ აქცეპტის შინაარსი ოფერტში განსაზღვრულ პირობებს სრულად შეესაბამება და არაფერს არ ცვლის, მაშინ აქცეპტის მეშვეობით მოხდება ხელშეკრულების დადება. აქცეპტზე, როგორც მიღება სავალდებულო ნების გამოვლენაზე, მოქმედებს ასევე სსკ-ის 51.2 მუხლი, რომლის სიტყვასიტყვითი გამოყენების შემთხვევაში აქცეპტი „...არ ჩაითვლება ნამდვილად თუ [ოფერენტი] წინასწარ ან მაშინვე განაცხადებს უარს“. თუ აქცეპტის შინაარსი სრულად შეესაბამება ოფერტში ჩამოყალიბებულ ხელშეკრულების არსებით პირობებს და იგი ოფერტის მოქმედების პერიოდში მიიღო ოფერენტმა, შესაბამისი ხელშეკრულება დადებულად ჩაითვლება. შესაბამისად, ოფერტის ადრესატის მიერ გაცხადებული ნების ნამდვილ აქცეპტად მისაჩნევად საჭიროა, რომ ადრესატის ქმედებიდან (მისი ზეპირი თუ წერილობითი ნების გამოვლენიდან, ფესტიკულაციებიდან თუ სხვა ქმედებიდან) ირკვეოდეს მისი სურვილი, რომ მას ამოძრავებს ხელშეკრულების დადების განზრახვა. აგრეთვე, უნდა დგინდებოდეს, რომ იგი მზად არის დადოს ხელშეკრულება იმ პირობებით, რა პირობებიც შემოთავაზებულია ოფერტში. ეს ყოველივე კი იმის გათვალისწინებით, რომ არანაირი ცვლილება, გადახვევა ან რაიმე სახის შეზღუდვა ოფერტში განსაზღვრული პირობებისა მას არ სურს.

53. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტზე, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მყიდველის მიერ უმაღლესი ფასის შეთავაზების გზით გამარჯვება, წარმოადგენს მყიდველის აქცეპტს.

54. თუმცა საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს სსკ-ის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესზეც, რომლის თა-

ნახმადაც, ხელშეკრულების დასადებად საკმარისი არ არის მხოლოდ მხარეთა შეთანხმება ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობებზე, არამედ საჭიროა ასევე, რომ ეს შეთანხმება მოხდეს საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 328-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილია განსაზღვრული ფორმა, ან მხარეებმა ხელშეკრულებით გაითვალისწინეს ასეთი ფორმა, მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის შესრულების შემდეგ.

სსკ-ის 69-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომ გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობითი ფორმით. გარიგების ფორმასთან დაკავშირებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნაწილით დადგენილი წესები ხელშეკრულების ფორმაზეც ვრცელდება.

როგორც წესი, გარდა გამონაკლისი შემთხვევებისა, ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის რაიმე განსაკუთრებული ფორმის დაცვა საჭირო არ არის. ხელშეკრულება ძალაში მას შემდეგ შედის, როდესაც მხარეები შესაბამის პირობებზე თუნდაც ზეპირი მოლაპარაკებების გზით შეთანხმდებიან. ხელშეკრულების დასადებად, ცალკეულ შემთხვევაში, ზეპირი მოლაპარაკებებით შესაბამისი პირობების განსაზღვრაც არ არის აუცილებელი. შესაძლოა, მხარეთა კონკლუდენტური ქმედებებიდანაც ირკვეოდეს, რომ მათ შორის ხელშეკრულება დაიდო.

ამდენად, ხელშეკრულების ფორმასთან დაკავშირებითაც მოქმედებს სახელშეკრულებო ფორმის თავისუფლების პრინციპი. თუმცა ეს პრინციპი შეუზღუდავი არ არის. ცალკეულ შემთხვევებში კანონი ადგენს ფორმას, რომლის დაცვაც კონკრეტული ტიპის ხელშეკრულებების ნამდვილობისათვის აუცილებელია. მხარეებსაც შეუძლიათ გაითვალისწინონ ხელშეკრულების რაიმე ფორმა, როგორც მისი ძალაში შესვლის აუცილებელი წინაპირობა. კანონმდებელი გარკვეულ წესებს ხელშეკრულების ფორმასთან დაკავშირებით ისეთ შემთხვევებში განსაზღვრავს, როდესაც თავად სახელშეკრულებო სამართლებრივი ურთიერთობის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად არის ამის საჭიროება და ფორმის დანესებას შესაბამისი მიზანი გააჩნია.

55. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრავს ხელშეკრულების ტიპებს, რომელთა ნამდვილობისათვის საჭიროა, რომ ისინი დაიდოს წერილობითი ფორმით. თავის მხრივ, წერილობითი ფორმა იყოფა რთულ (სანოტარო) წერილობით და მარტივ წერილობით ფორმებად.

56. სსკ-ის 323-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. აღნიშნული ნიშნავს იმას, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის აუცილებელი ყველა არსებითი პირობის წერილობითი ფორმით ასახვა და ხელმოწერით დადასტურება მხარეებს წარმოუშობს ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებსა და მოვალეობებს, კერძოდ, მყიდველს თანხის გადახდის, ხოლო გამყიდველს კი თანხის მიღებისა და ქონების გადაცემის ვალდებულებას.

წერილობითი გარიგების საფუძველზე გამოვლენილი ნების შესაბამისად, გამსხვილებელი ვალდებულება, მიიღოს ნასყიდობის ფასი და დაარეგისტრიროს უძრავი ქონების შემძენი უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში, რაც გამოიხატება მის ვალდებულებაში, გადასცეს შემძენს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საბუთები და გადაიხადოს რეგისტრაციისათვის აუცილებელი ხარჯები. წერილობითი გარიგების შედეგად გამყიდველის უარი ნასყიდობის ფასის მიღებასა და უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში შემძენის სახელზე დარეგისტრირებაზე, სხვა არაფერია, თუ არა უძრავ ქონებაზე დადებული გარიგების დარღვევა და არა ვალდებულების შეუსრულებლობა გარიგების ფორმალუცველობის საფუძველით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ნივთის ნასყიდობაზე შეთანხმება სანივთო გარიგებაა, რომლის ნამდვილობისთვის კანონმა იმპერატიულად დაადგინა კონკრეტული ფორმა, კერძოდ, სსკ-ის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის აუცილებელია წერილობითი ფორმა. იმავე შინაარსისაა 323-ე მუხლი. როგორც ყველა გარიგებისთვის, უძრავი ნივთის ნასყიდობისთვისაც გადამწყვეტია ნების გამოვლენის სამართლებრივი ვარგისიანობა. კანონით დადგენილი წესის თანახმად, თუ ნება გამოვლენილია სამართლებრივი ფორმის დაუცველად, სამართლებრივი შედეგი არ მიიღწევა. (სსკ-ის 59-ე მუხლი).

57. მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის სადავოა, დადებულია თუ არა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. განსახილველ შემთხვევაში საქმე ეხება ელექტრონულ აუქციონს და აუქციონზე გასაყიდად განთავსებულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების ფორმისადმი შესაბამისობის საკითხს. უდავოა, რომ მხარეთა შორის მატერიალური დოკუმენტი უძრავი ქონების ნასყიდობასთან დაკავშირებით, არ შექმნილა. საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ

გასხვისების მსურველის მიერ ელექტრონული ფორმით განხორციელებული ოფერტი და პოტენციური მყიდველის მიერ მისი აქცეპტირებით, მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება ითვლება დადებულიად.

58. სსკ-ის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის ანალიზის საფუძველზე, ნასყიდობის ხელშეკრულება კონსესუალურია და იგი დადებულიად ითვლება მის ყველა არსებით პირობაზე საამისოდ დადგენილი ფორმით მხარეთა შეთანხმების მომენტიდან. შესაბამისად, ხელშეკრულების ძალაში შესვლა ნივთის გადაცემაზე დამოკიდებული არ არის. ამასთან, ხელშეკრულების მიზანი და ინტერესი, რასაკვირველია, საკუთრების უფლების გადაცემაშია და იგი, მისი შინაარსიდან გამომდინარე, სწორედ უფლების გადაცემას ემსახურება. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულება მოიცავს როგორც ვალდებულებით (მხარეები თანხმდებიან ხელშეკრულების პირობებზე), ისე სანივთო (გარიგებით საკუთრების უფლების განკარგვა და გადაცემა ხდება) გარიგების ელემენტებს და იგი, როგორც ერთიანი ხელშეკრულება, ერთობლივად უნდა იქნეს განხილული.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამა თუ იმ ნორმის განმარტება ზოგად ნორმებთან ერთობლიობაში უნდა განხორციელდეს. შესაბამისად, სსკ-ის 323-ე და 183-ე მუხლის დანაწესები ურთიერთმეჯერებით უნდა იქნეს განხილული. ამასთან, სსკ-ის 323-ე მუხლი თავისი ბუნებით იმპერატიული ნორმაა, რომლის მიზანი, როგორც ზოგადად ყველა იმპერატიული ნორმების მიზანი კერძო უფლებათა დაცვის უზრუნველყოფაშია. კანონის განმარტება კანონის ბუნდოვანი ადგილების დაზუსტებას და ტექსტის მნიშვნელობის დადგენას გულისხმობს, შესაბამისად, სასამართლო უფლებამოსილია, განმარტოს კანონი მაშინ, როდესაც ამისი საჭიროება არსებობს და საკანონმდებლო დანაწესებით პრობლემის ერთმნიშვნელოვანი გადაწყვეტა ვერ ხდება. კანონის ინტერპრეტაციის არსი, კანონის ტექსტის საფუძველზე კანონის აზრისა და მიზნის დადგენაა, რაც სამართლის განვითარების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი საფუძველია. კანონის ინტერპრეტაციის აუცილებლობას კანონში არსებული ხარვეზი განაპირობებს. ასეთი ვითარება მაშინაა, როდესაც კანონი პირდაპირ არ იძლევა პასუხს ამა თუ იმ საკითხზე და სასამართლო ხარვეზიანი ნორმის ტექსტისა და სამართლის ძირითად პრინციპების შეჯერებით ადგენს იმ სამართლებრივ წესრიგს, რომლის დადგენაც კანონმდებელს სურდა – კანონმდებლის მიზანი.

ამასთან, როდესაც კანონმდებელი განსაზღვრულ ქცევას

სავალდებულოდ ადგენს, ამით მას სურს განსაზღვრული მიზნის მიღწევა. იმპერატიული ნორმები ასახავენ კანონმდებლის მიდგომას კონკრეტული ქცევის მიზანსა და მიზანშეწონილობაზე. მართლმსაჯულება კანონმდებლის განზრახვას ვერ გასცდება მაშინაც კი, როდესაც კანონმდებლის მიერ სამართლის ნორმის შინაარსის დაკონკრეტებისა და ლეგიტიმური ცვლილებებისათვის კანონში ღია სივრცეა დატოვებული. იმპერატიული ნორმების დადგენის შემთხვევაში კანონმდებელი ქცევის მხოლოდ ამ სახით განხორციელების სავალდებულოობას ადგენს და მათ არსებობას, როგორც წესი, სხვა ზოგადსამართლებრივ პრინციპებთან ერთად საფუძვლად უდევს სამართლებრივი უსაფრთხოებისა და კერძო სფეროში ნდობის დაცვის პრინციპი.

უძრავ ნივთზე დადებული ვალდებულებითი გარიგების ფორმასავალდებულოობა ნათლად წარმოაჩენს კანონმდებლის მიზანს – უძრავი ნივთების სპეციალურ სამართლებრივ რეჟიმში მოქცევით ხელი შეუწყოს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას.

59. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ თანამედროვე პრაქტიკაში გავრცელებულია ე.წ. ელექტრონული ხელშეკრულებების დადება. მხარეები სხვადასხვა ელექტრონული ვაჭრობის საშუალებებით ყოველდღიურად დებენ ხელშეკრულებებს. აღნიშნული ფორმით დადებული ხელშეკრულება შეფასებულია როგორც მარტივი წერილობითი ფორმით დადებულ ხელშეკრულებასთან გათანაბრებული ხელშეკრულება. ამ კუთხით საინტერესო საკანონმდებლო აქტს წარმოადგენს საქართველოს კანონი „ელექტრონული ხელმოწერებისა და ელექტრონული დოკუმენტების შესახებ“. აღნიშნული კანონი განსაზღვრავს ელექტრონული დოკუმენტბრუნვის სისტემისა და მასში ელექტრონული ხელმოწერის გამოყენების სამართლებრივ საფუძვლებს.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის სადავო არ არის, რომ ელექტრონულ აუქციონზე შესაბამისი მოქმედებების განხორციელების დროს გასხვისების მსურველისა და პოტენციური მყიდველის მიერ არ მომხდარა ელექტრონული ხელმოწერების გამოყენება, რისი არსებობის პირობებშიც იგი გაუთანაბრდებოდა მატერიალურ დოკუმენტზე ხელმოწერას და ამ სახით, ნასყიდობის ხელშეკრულების წერილობით დადებას. არ დასტურდება არც აუქციონის წარმოების პროცესში გასხვისების მსურველის და პოტენციური მყიდველის იდენტიფიცირების რაიმე ისეთი შესაძლებლობის არსებობა, რაც გამორიცხავდა არაუფლებამოსილი პირის მიერ გარკვეული მოქმედების გან-

ხორციელების შესაძლებლობას.

ელექტრონული აუქციონის ვებ-გვერდზე განთავსებულია აუქციონზე ქონების განთავსების მსურველის იურიდიული პირის რეგისტრაციის პირობები. იურიდიული პირი სარეგისტრაციო ფორმაში ავსებს საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, რის შემდეგაც სისტემის მიერ ავტომატურად ხდება სახელმწიფო რეგისტრაციის მონაცემთა ბაზასთან მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრთან ინფორმაციის გადამონმება და მონაცემების უტყუარობის შემთხვევაში რეგისტრაციის შემდგომ ეტაპზე დაშვება, რეგისტრაციის დასკვნით ეტაპზე სარეგისტრაციო ფორმაში მითითებულ მობილური ტელეფონის ნომერზე სისტემა აგზავნის აქტივაციის კოდს, ხოლო ელექტრონული ფოსტის მისამართზე – ვებ-გვერდის ბმულს. აღნიშნული ბმულის მომხმარებლის მიერ ბრაუზერში გახსნის და აქტივაციის კოდის შეყვანით სრულდება რეგისტრაციის პროცესი. რეგისტრაციის შემდეგ ვებგვერდზე დარეგისტრირებული მომხმარებლისათვის ავტორიზაცია შესაძლებელია შესაბამის ფორმაში „მომხმარებლის სახელის“ („დასახელებს“) და „პაროლის“ შეყვანის გზით (ვებ გვერდი: <https://www.eauction.ge>).

ამდენად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ ელექტრონული ხელმონერების გამოყენების არარსებობის პირობებში, ელექტრონული აუქციონის სისტემა ვერ უზრუნველყოფს აუქციონის წარმოების პროცესში გასხვისების მსურველის და პოტენციური მყიდველის იდენტიფიცირების რაიმე ისეთი შესაძლებლობის არსებობას, რაც გამორიცხავდა არაუფლებამოსილი პირის მიერ გარკვეული მოქმედების განხორციელებას. სწორედ აღნიშნულითაც არის განპირობებული მხარეთა შორის დამატებით ხელშეკრულების გაფორმების აუცილებლობა.

საკასაციო პალატა ეთანხმება სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა აუქციონში გამარჯვების შესახებ არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველს.

სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს დებულების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააგენტოს ერთ-ერთ მიზანს წარმოადგენს დაინტერესებული ფიზიკური და იურიდიული პირების ქონების განკარგვის ხელშეწყობა.

საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 12 აპრილის №141 დადგენილებით დატკიცდა დაინტერესებული ფიზიკური და იური-

დიული პირების ქონების განკარგვის ხელშეწყობისას სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ მომსახურების განევის, მომსახურების სახეებისა და საფასურის ოდენობის დამტკიცების შესახებ წესები, რომელიც განსაზღვრავს სააგენტოს მიერ დაინტერესებული ფიზიკური და იურიდიული პირების ქონების განკარგვის ხელშეწყობისას მომსახურების განევის ძირითად პრინციპებს.

ზემოაღნიშნული წესის მე-2 მუხლის თანახმად, დაინტერესებული პირი, ქონების განკარგვის ხელშეწყობის მიზნით სააგენტოს მომსახურებით სარგებლობის სურვილის შემთხვევაში, ელექტრონული ან მატერიალური განაცხადით მიმართავს სააგენტოს. ელექტრონული განაცხადის შემთხვევაში, დაინტერესებული პირი სააგენტოს მიმართავს ვებგვერდის <https://www.eauction.ge>-ს საშუალებით. დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია, თავად განათავსოს განაცხადება ქონების განკარგვის შესახებ ვებგვერდზე <https://www.eauction.ge>. სააგენტო, დაინტერესებული პირის ელექტრონული/მატერიალური განაცხადის ან განთავსებული განაცხადების პირობების შესაბამისად, უზრუნველყოფს ქონების განკარგვის პროცედურების განხორციელებას. ელექტრონული აუქციონის ვებ-გვერდზე განთავსებულია წესები და პირობები, რომლებიც მოქმედებს ფიზიკური/იურიდიული პირების ქონების შეძენისას. აღნიშნული წესებში მითითებულია, რომ ვებგვერდზე რეგისტრაციისა და ავტორიზაციის გავლის შემდგომ, მომხმარებელს შესაძლებლობა აქვს ელექტრონული აუქციონის გზით შეიძინოს/სარგებლობის უფლებით მიიღოს და ინტერნეტმაღაზიის მეშვეობით შეიძინოს, ვებგვერდზე განთავსებული, ფიზიკური/ იურიდიული პირების ქონება (უძრავი/მოძრავი). ასეთ შემთხვევებში, სააგენტოს მხრიდან ხორციელდება ქონების განკარგვის ხელშეწყობა ვებგვერდის გამოყენებით. ურთიერთობა გამყიდველსა და მყიდველს შორის რეგულირდება დამოუკიდებლად და სააგენტო იხსნის პასუხისმგებლობას მხარეებს შორის წარმოქმნილი ნებისმიერი უთანხმოების შემთხვევაში.

საკასაცო პალატას მიაჩნია, რომ სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტო საშუალებას აძლევს ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს ელექტრონული აუქციონის ვებგვერდზე სარეალიზაციოდ განათავსოს თავისი ქონება. ეს ხდება მომხმარებლის ხელშეწყობისთვის, გამოავლინოს პოტენციური მყიდველი, რომელიც ყველაზე მაღალ ფასად შეიძენს სარეალიზაციოდ გამოტანილ ქონებას, ხოლო ქონების ნასყიდობის შესახებ შეთანხმება უნდა განხორციელდეს აუქციონში

გამარჯვებულ პირსა და უძრავი/მოდრავი ქონების ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს შორის ხელშეკრულების გაფორმებით.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი კერძო სამართლის სუბიექტის მიერ ნებაყოფლობით აუქციონზე განკარგულ უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის გაფორმებისა და საკუთრების წარმოშობის რაიმე განსხვავებულ წესს არ ადგენს. შესაბამისად, გარიგების ფორმისადმი შესაბამისობის საკითხი უნდა გადაწყდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ქონების გასხვიებისას დადგენილი ზოგადი წესების შესაბამისად.

შესაბამისად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა იმის შესახებ, რომ მოსარჩელემ გაიმარჯვა აუქციონში არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველს, ამის შემდეგ საჭიროა აუქციონში გამარჯვებულსა და ოფერენტს (ქონების გამყიდველს) შორის სსკ-ის 323-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება, რასაც განსახილველ საქმეში ადგილი არ ჰქონია.

59. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სახელშეკრულებო თავისუფლების ფარგლებში ხელშეკრულების კანონით გათვალისწინებული წესით (სსკ-ის 327-ე მუხლი) დადებამდე კონტრაქტის ვარაუდი ხელშეკრულების დადებულად მიჩნევაზე ნაკლებად გამართლებულია, ხოლო ხელშეკრულების ფორმის სავალდებულობის შემთხვევაში კი, ასეთი ვარაუდი ხელშეკრულების დადების დავალდებულებას ვერ წარმოშობს.

ხელშეკრულების დადების ნდობის ფაქტორი კანონშესაბამისი უნდა იყოს და იგი დაცვაშია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც პირს ჰქონდა კანონიერი საფუძველი ხელშეკრულების დადების რწმენა შექმნოდა. მოცემულ შემთხვევაში, მიუხედავად ხელშეკრულების არსებით პირობებზე შეთანხმებისა და კასატორის მიერ შეთანხმებული პირობების შესრულებისა, კანონით იმპერატიულად განსაზღვრული ფორმის დაუცველობა ხელშეკრულების არსებობას და, შესაბამისად, სახელშეკრულებო ვალდებულების (გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა) შესრულების მოთხოვნის კანონიერებას გამოირიცხავს. ამდენად, უსაფუძვლოა მოთხოვნა კონტრაქტისათვის ნასყიდობის ფასის მიღებისა და ნასყიდობის საგანზე – უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის დავალდებულების თაობაზე, რადგან ნასყიდობის ხელშეკრულება, კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაუცველობის გამო, დადებულად ვერ მიიჩნევა.

60. კასატორის შემდეგი პრეტენზია იმაში მდგომარეობს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ აუქციონის ჩატარებისას როგორც მყიდველს, ასევე გამყიდველს აკისრია გარკვეული უფლება-მოვალეობები, კერძოდ: გამყიდველის უფლებებია – მიიღოს გადაწყვეტილება ქონების გასხვისების შესახებ, დაადგინოს მისი ღირებულება, გადახდის პირობები და ა.შ, ხოლო ვალდებულებაა, გასხვისების შემთხვევაში შემძენს საკუთრებაში გადასცეს ქონება. შემძენის უფლებაა მიიღოს გადაწყვეტილება ქონების შეძენის შესახებ და გადაიხადოს საგარანტიო თანხა, ხოლო ვალდებულებაა, გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს შეძენილი ქონება. იმის გამო, რომ მოპასუხემ არ გადაიხადა წესის მე-5 მუხლით გათვალისწინებული მეორე საფასური, მხარეებს შორის გაიმართა პროცესი და 2014 წლის 29 აპრილის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მას დაეკისრა 48 588 ლარის გადახდა სააგენტოს სასარგებლოდ. კასატორის მითითებით, ამავე გადაწყვეტილებით (5.2.1.) დადგენილია, რომ მას „საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს“ (შუამავალი) ვებგვერდის გამოყენებით, ელექტრონული აუქციონის გზით გაიყიდა მოპასუხის (გამყიდველი) უძრავი ქონება“. აღნიშნულ დავაში ორივე მხარე მონაწილეობდა. ამდენად, სსკ-ის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მითითებული ფაქტი მტკიცებას არ საჭიროებდა. შესაბამისად, თუ გაიყიდა მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მას გააჩნია აღნიშნული ქონების მყიდველის საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებულ პრეტენზიას შემდეგ გარემოებათა გამო: ჯერ ერთი, რაიმე მტკიცებულება 2014 წლის 29 აპრილის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილების არსებობის თაობაზე საქმეში წარმოდგენილი არ არის, და მეორეც, ასეთი გადაწყვეტილება მისი არსებობის შემთხვევაშიც კი, მაინც ვერ იქნებოდა სსკ-ის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად პრეიუდიციული მნიშვნელობის მქონე ფაქტად მიჩნეული. იურიდიულ ლიტერატურაში გავრცელებული შეხედულების თანახმად, პრეიუდიციულად დადგენილი ფაქტები – ეს ისეთი ფაქტებია, რომლებიც დადგენილია კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ ამ საქმეში იგივე მხარეები მონაწილეობენ. კერძოდ, ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გა-

დანყვეტილებით აღარ საჭიროებენ დამტკიცებას, თუ სხვა სამოქალაქო საქმის განხილვისას, იგივე მხარეები მონაწილეობენ¹.

61. კასატორი იმ გარემოებაზეც ამყარებს თავისი მოთხოვნის მართებულობას, რომ რადგან სააგენტო ამ შემთხვევაში შუამავლის როლში გამოდიოდა, სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სსკ-ის 744-ე მუხლის პირველი წინადადება. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ მოპასუხემ შუამავალს (სააგენტოს) გადაუხადა გასამრჯელო ხელშეკრულების დასადადებად განეული შუამავლობისათვის, ნასყიდობის ხელშეკრულება ამჟამად მოდავე მხარეებს შორის დადებულია ითვლება.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორის ამ პრეტენზიასაც და მიუთითებს, რომ სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტო და მის მიერ განხორციელებული მომსახურება ვერ იქნება მიჩნეული სსკ-ის 744-ე მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე, საშუამავლო მომსახურებად.

სსკ-ის 744-ე მუხლის თანახმად, პირი, რომელიც სხვას ჰპირდება გასამრჯელოს ხელშეკრულების დასადადებად განეული შუამავლობისათვის, ვალდებულია გადაიხადოს გასამრჯელო მხოლოდ მაშინ, თუ ხელშეკრულება ამ შუამავლობის შედეგად დაიდო.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ შუამავლობა მიეკუთვნება მომსახურების ტიპის ხელშეკრულებებს, რომლის საგანია საშუამავლო საქმიანობა და მასთან დაკავშირებული სხვა მომსახურება. საშუამავლო საქმიანობაში იგულისხმება საქმიანობა, რომელიც მიმართულია მესამე პირებთან შემკვეთის მიერ ხელშეკრულების დადებისაკენ. საშუამავლო საქმიანობა გამოიხატება შუამავლის (მაკლერის) მიერ მხოლოდ ფაქტობრივი და არა იურიდიული მოქმედებების შესრულებაში. მაკლერს საშუამავლო საქმიანობისათვის გასამრჯელოს მოთხოვნის უფლება აქვს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა დაიდება ის ხელშეკრულება, რომელსაც მიზნად ისახავდა შუამავლობა. თუ განიშნული ხელშეკრულება არ დაიდო, ანუ მაკლერის საშუამავლო საქმიანობა წარმატებით არ დასრულდა, მაკლერს არა აქვს უფლება მოითხოვოს გასამრჯელო².

62. კასატორის ერთ-ერთი პრეტენზია იმაში მდგომარეობს,

¹ თ. ლილუაშვილი, სამოქალაქო საპროცესო სამართალი, მეორე გამოცემა, 2005, გვ.216, 217.

² თ. ნინიძე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეოთხე, ტომი პირველი, მუხლი 744, გვ.444-445.

რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულების დადების წესი აუქციონზე ვაჭრობისას, შესაბამისად, იგი უთითებს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §156-ე მუხლის პირველ წინადადებაზე (ხელშეკრულების დადება აუქციონზე ვაჭრობისას), რომლის თანახმად „აუქციონზე ვაჭრობისას ხელშეკრულება იდება ჩაქურჩის ბოლო დარტყმით“. ამ მუხლის კომენტარების მიხედვით, §156-ე ანესრიგებს აუქციონზე ვაჭრობისას ხელშეკრულების დადებას. თუმცა, აღნიშნული მუხლი განსაზღვრავს ხელშეკრულების დადების გამონაკლის სპეციალურ ფორმას, რადგან ხელშეკრულების დადება დამოკიდებულია აუქციონზე ჩაქურჩის დარტყმით გამარჯვებულის გამოვლენით. კასატორმა მიიჩნია, რომ §156-ე მუხლის თანახმად, გამარჯვებულის გამოვლენა (განსხვავებით იძულებითი აღსრულების კანონისა, მუხლი §90) იწვევს ხელშეკრულების სავალდებულო დადებას.

კასატორის მიერ მოხმობილ უცხო ქვეყნის კანონმდებლობასთან მიმართებაში საკასაციო პალატა აღნიშნავს: იმის გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა ექვემდებარება საქართველოს კანონმდებლობით მოწესრიგებას, უცხო ქვეყნის სასამართლო პრაქტიკასა და საკანონმდებლო გამოცდილებას მოცემულ საქმეზე გავლენა ვერ ექნება და მასზე სასამართლოს მიერ მიღებული იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტის – სახელმწიფოს სახელით მიღებული გადაწყვეტილების დაფუძნება უმართებულოა. თუმცა, საკასაციო პალატა საქმის სამართლებრივი მნიშვნელობიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილად მიიჩნევს იმსჯელოს კასატორის ამ არგუმენტზეც:

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §156-ე შეეხება ხელშეკრულების დადებას აუქციონზე ვაჭრობისას, კერძოდ, აუქციონზე ვაჭრობისას ხელშეკრულება იდება ჩაქურჩის ბოლო დარტყმით. ფასის შეთავაზება ძალას კარგავს, თუ შეთავაზებულია უფრო მაღალი ფასი ან აუქციონი მთავრდება ჩაქურჩის ბოლო დარტყმის გარეშე.

გსკ-ის §156-ე გამოიყენება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ კერძოსამართლებრივ აუქციონებზე³, კერძოდ §§ 383-386., 753, 966 აბზ-2, §975 წინადადება 2, §979, §§1219-1220 გათვალისწინებულ შემთხვევებზე. გარდა ამისა გამოიყენება §1233-ე და მომდევნო მუხლებით გათვალისწინებულ გირაოს საგნის რეალიზაციისას, ასევე გერმანიის სავაჭრო

³ Erman/Armbruster §156 BGB Rn. 1; Staudinger/Bork (2010) §156 BGB Rn.

კოდექსის (HGB) §§373, 376 389 გათვალისწინებულ შემთხვევებზე. გსკ-ის §156-ე გამოყენების სფერო ვრცელდება ასევე მინის ნაკვეთების აუქციონის წესით რეალიზაციაზე. ამ შემთხვევაში ფასის შეთავაზება და ჩაქურჩის ბოლო დარტყმა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §311⁴-ე თანახმად, ნოტარიულად უნდა იყოს დამონმებული⁴.

§156-ე არ გამოიყენება იძულებით აუქციონზე, რომელიც ტარდება იძულებითი აღსრულების საშუალებით მინის ნაკვეთის იძულებითი გასხვისებისა და მართვის კანონის (ZVG) შესაბამისად, ვინაიდან რამდენადაც ამ კანონის §§71-78 და §80-ე გამოიყენებიან. ამ კანონის თანახმად, საკუთრება უშუალოდ გადადის იძულებით აღსრულებაში გამარჯვებულ შემთავაზებელზე (შემთავაზებელი რომელმაც ბოლო შეთავაზება გააკეთა და რომელსაც ჩაქურჩის დარტყმით გამოვლინდა გამაჯვებულად) ჩაქურჩის დარტყმით გამოტანილი აქტით (§ 90 ZVG).

გსკ-ის §156-ეს გამოყენების სფეროში არ ექცევა ინტერნეტ აუქციონები (ონლაინ აუქციონები)⁵. ამ აუქციონთა შემთხვევაში ხელშეკრულება აუქციონის მომწყობის (გამყიდველის) მიერ ჩაქურჩის დარტყმით კი არ იდება (როგორც ამას §156-ეთი გათვალისწინებული მოდელი ითვალისწინებს), არამედ უშუალოდ აუქციონის განმავლობაში (იმ დროის განმავლობაში რა დროშიც შეიძლება იქნეს მიცემული შეთავაზება) შეთავაზებული ყველაზე დიდი შეთავაზებით უშუალოდ ამ შეთავაზების განხორციელებლთან. აუქციონის ვადის ანუ შეთავაზების განხორციელების ვადის დამთავრებით დამდგარი ვადის გასვლა, თავის თავად არ ცვლის ჩაქურჩის დარტყმას⁶. შეთავაზების განხორციელების ვადის გასვლა აღნიშნავს მხოლოდ დროის მომენტს, როდემდეც „შეთავაზება“ შეიძლება განხორციელებულიყო⁷.

⁴ BGHZ 138, 339 (343) = NJW 1998, 2350; OLG Frankfurt NJW-RR 2013, 722 (723); Erman/*Armbrüster* §156 BGB Rn. 3

⁵ BGH NJW 2005, 53; OLG Nürnberg MMR 2014, 592 (593); LG Hof MMR 2002, 760; LG Konstanz NJW-RR 2004,1635 (1636); LG Memmingen NJW 2004, 2389 (2390); AG Kehl NJW-RR 2003, 1060 (1060f.); *Hoeren/Muller*-NJW 2005, 948 (949); *Wenzel* NJW 2002, 1550 (1551); *Wimmer-Leonhardt* JR 2005, 353 (354); NK-BGB/*Kremer*Rn. 4, § 156 Anh. Rn. 36; Erman/*Armbrüster* Rn. 1; Palandt/*Grüneberg* § 312d Rn. 13; Staudinger/*Thusing*(2013) § 312d Rn. 70.

⁶ Busche in MünchKomm zum BGB 7. Aufl. 2015 §156 Rn 3

⁷ BGH NJW 2005, 53 (54)

შეთავაზება და ჩაქურჩის დარტყმა:

გსკ-ის §156-დან გამომდინარეობს, რომ აუქციონი, როგორც ასეთი, აუქციონერის (გამყიდველის) ოფერტად არ უნდა იქნეს გაგებული. შესაბამისად, შეთავაზება აუქციონიერისა (თვითონ ქონების გამოტანა აუქციონერის მხრიდან აუქციონზე) მხოლოდ და მხოლოდ მოწვევაა. მხოლოდ აუქციონის ფარგლებში განხორციელებული შეთავაზებები შეიძლება შეფასდეს ოფერტად, რომლის აქცეპტირებაც აუქციონერის მხრიდან ჩაქურჩის დარტყმით ხდება⁸. შეთავაზებისათვის მოქმედებს ზოგადი წესები ნების გამოვლენის შესახებ, კერძოდ, მოთხოვნა ნების გამოვლენის მიღებასავალდებულობისა და ასევე გსკ-ის 116-ე-124-ე პარაგრაფები ნების ნაკლის მნიშვნელობის შესახებ. ჩაქურჩის დარტყმა, როგორც აქცეპტი, განაპირობებს ხელშეკრულების დადებას. მასზე ვრცელდება ნების გამოვლენის ზოგადი წესები, თუმცა იგი არ არის მიღებასავალდებულო⁹. ხელშეკრულება იმ შემთხვევაშიც ითვლება დადებულიად, როდესაც შემთავაზებელი ჩაქურჩის დარტყმამდე დატოვებს აუქციონს¹⁰.

შეთავაზების ძალის დაკარგვა:

გსკ-ის §156-ის მეორე წინადადება გამონაკლისს შეიცავს გსკ-ის §147 აბზ. 1-ით დადგენილი წესიდან, რომლის თანახმადაც, თანმყოფ პირებთან გაკეთებული ოფერტი ძალას კარგავს, თუ იგი დაუყოვნებლივ არ იქნება აქცეპტირებული. §147 პირველი აბზაცის დადგენილი წესის ნაცვლად, §156-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, შეთავაზება (ოფერტი) ძალას კარგავს მაშინ, როდესაც უფრო დიდი შეთავაზება იქნება შეთავაზებული ანდა აუქციონი ჩაქურჩის დარტყმის გარეშე დამთავრდება¹¹.

გარდა ამისა, ასევე გამოიყენება §146-ე, რომლის თანახმადაც, შეთავაზება ძალდაკარგულად ითვლება, თუ აუქციონერი (გამყიდველი) უარს განაცხადებს მასზე. შეთავაზების ძალის დაკარგვასთან დაკავშირებით იმ შემთხვევაში, როდესაც უფრო მაღალ შეთავაზებას შესთავაზებს სხვა პირი, მას სამართლებრივი ძალა გააჩნია მხოლოდ მაშინ, როდესაც უფრო დიდი შეთავაზება ნამდვილია, ანუ მაშინ, როდესაც უფრო დიდი შეთავაზება ქმედუნარიანი პირის მიერ იქნა განხორციელებული. თუმცა აღნიშ-

⁸ BGHZ 138, 339 (342) = NJW 1998, 2350; BGH NJW 1983, 1186; Staudinger/Bork (2010) §156 Rn. 2

⁹ BGHZ 138, 339 (342) = NJW 1998, 2350; Erman/Armbrüster §156 Rn. 3

¹⁰ Erman/Armbrüster §156 Rn. 3; Soergel/Wolf §156 Rn. 10; Staudinger/Bork (2010) §156 Rn. 5

¹¹ Busche in MünchKomm zum BGB 7. Aufl. 2015 §156 Rn 5

ნული მოსაზრება არ იქნებოდა სამართლიანი შემთავაზებლის ინტერესთან მიმართებაში, დაუყოვნებლივ გაერკვია სამართლებრივი მდგომარეობა. ამ საფუძვლიდან გამომდინარე, ჩვეულებრივ მხედველობაში მიიღება ფაქტობრივი ქმედება (ანუ შეთავაზების მიცემა). გამონაკლისები ამ წესიდან მაშინ არის დასაშვები, როდესაც უფრო დიდი შეთავაზება ნათლად ბათილია¹², ანდა ბათილი უფრო დიდი შეთავაზება აუქციონერის მიერ დაუყოვნებლივ იქნება უარყოფილი. შეთავაზება ძალდაკარგულად ითვლება §156-ის მეორე წინადადების თანახმად მაშინაც, როდესაც აუქციონი ჩაქურჩის დარტყმის გარეშე დაიხურება. აუქციონის მომწყობი აუქციონერი არ არის არავითარ შემთხვევაში ვალდებული, ჩაქურჩის დარტყმით მიიღოს უმაღლესი ფასის შემთავაზებლის შეთავაზება. იგი თვითონ წყვეტს შეთავაზებული ფასი მიიღოს თუ უარყოს, იმისდა მიხედვით, შეესაბამება ეს შეთავაზებული ფასი მის ინტერესს თუ არა.

ჩაქურჩის დარტყმის ძალა:

გსკ-ის §156-ის თანახმად, ჩაქურჩის დარტყმა სავალდებულოდ განაპირობებს ხელშეკრულების დადებას. ამასთან, მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ის გარემოება, რომ აუქციონერი ხშირად საკუთარი სახელით არ ატარებს აუქციონს. ჩაქურჩის დარტყმას არ აქვს სანივთო სამართლებრივი ხასიათი. აღნიშნული წყდება ზოგადი სანივთო სამართლებრივი პრინციპების მიხედვით (გსკ-ის §929-ე და შემდგომი პარაგრაფები)¹³.

განსხვავებული შეთანხმებები:

გსკ-ის §156-ე დისპოზიციურ სამართალს განეკუთვნება¹⁴. იგი შესაძლოა სხვა აუქციონის პირობებით იქნეს შეცვლილი. აღნიშნულ პირობებს შემთავაზებელი ჩვეულებრივ კონკლუდენტურად ეთანხმება, იმგვარად, რომ იგი შეცილების გარეშე განაგრძობს შეთავაზებების მიცემას. ამგვარად, აუქციონზე გამსხვისებელს შეუძლია თავიდანვე უარი თქვას უფლებაზე და აუქციონი ჩაქურჩის დარტყმის გარეშე დახურულად, ხოლო ყველაზე მაღალი ფასის შემთავაზებელი კი გამარჯვებულად გამოაცხადოს¹⁵. გარდა ამისა, მას შეუძლია შემთავაზებელთა შო-

¹² Erman/*Armbruster* §156 Rn. 4; Soergel/*Wolf* §156 Rn. 6

¹³ BGHZ 138, 339 (347) = NJW 1998, 2350; RGZ 153, 257 (260?f.); Erman/*Armbruster* §156 Rn. 1

¹⁴ BGHZ 138, 339 (343) = NJW 1998, 2350; RGZ 96, 102 (103); v. *Tuhr* AT II/1, 1914, S. 491; Soergel/*Wolf* §156 Rn. 14; Staudinger/*Bork* (2010) §156 Rn. 9;

¹⁵ Erman/*Armbruster* Rn. 4, 6; Staudinger/*Bork* (2010) Rn. 9

რის არჩევის უფლება დათქვას. ამგვარი დათქმის შემთავაზე-ბელი ჩაქურჩის დარტყმამდე, რომელიც გონივრულ ვადაში უნ-და განხორციელდეს, საკუთარ შეთავაზებაზე შებოჭილი რჩე-ბა¹⁶. დასაშვებია ასევე შემთხვევა, როდესაც ჩაქურჩის დარტყმა მოგვიანებით ანდა დათქმის პირობით განხორციელდება¹⁷.

საკასაციო პალატა ზემოაღნიშნული მსჯელობებიდან გა-მომდინარე აღნიშნავს, რომ კასატორის მიერ მითითებული გერ-მანიის სამოქალაქო კოდექსის 156-ე პარაგრაფის გამოყენების სფეროში, არ ექცევა ინტერნეტ აუქციონები (ონლაინ აუქციო-ნები).

62. მოპასუხის განმარტებით, მხარეთა შორის არსებული შე-თანხმების შედეგად, მონინალმდეგე მხარეს ნასყიდობის ფა-სის მიღებისთანავე უნდა გამოესწორებინა უფლებრივი ნაკლი – გადაეხადა სს „პ-იდან“ აღებული კრედიტები, სულ – 1 084 016,17 ლარი და უძრავი ქონება გაეთავისუფლებინა აღნიშნუ-ლი თანხის გადახდის უზრუნველსაყოფად დატვირთული იპო-თეკებისაგან.

კასატორი ითხოვს მის მიერ გადახდილი ქონების ღირებუ-ლებიდან 1084016,17 ლარის დაბრუნებას.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ აუქციონზე გატანილი უძრავი ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით სს „პ-ის“ სასარგებლოდ, თუმცა საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ საქმეში წარმო-ადგენილი არ არის რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადას-ტურებდა მხარეთა შეთანხმებას მოპასუხის მიერ ნასყიდობის ფასის მიღებისთანავე უფლებრივი ნაკლის გამოსწორებისა და უძრავი ქონების იპოთეკისგან გათავისუფლების შესახებ.

საკასაციო პალატას მიიჩნია, რომ რადგან არ არსებობს სა-დავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ მოსარჩელის ცნობის სა-ფუძველი, ამდენად, კასატორს ვერ ექნება აღნიშნული ნივთის ნაკლიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლება.

63. თუმცა საკასაციო პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს შე-ეხოს სამართლის სუბიექტთა ქცევის სამართლის ნორმითვე დამკვიდრებულ წესებსაც, რომელსაც ყველა მართლწესრიგი კეთილსინდისიერების პრინციპზე აფუძნებს და ამ პრინციპს ნორმატიულ კონცეფციად განიხილავს. თანამედროვე ქართულ სამართლებრივ სივრცეში კეთილსინდისიერება მატერიალურ სამართლებრივ ნორმად გადაიქცა. კეთილსინდისიერების პრინ-

¹⁶ RGZ 96, 102 (103); Erman/Armbrüster Rn. 6.

¹⁷ KG MDR 2004, 1402 (1402 f.)

ციპი თანამედროვე განვითარებული ქვეყნების კანონმდებლობასა და დოქტრინაში დიდწილად დაკავშირებულია მორალურ სტანდარტებთან. კეთილსინდისიერება ნიშნავს გულწრფელობას, სამართლიანობას, ვალდებულებების მიმართ პატიოსან და მოკიდებულებას.

კეთილსინდისიერების ინსტიტუტი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია სამოქალაქო სამართლისათვის და იგი მთლიანად კერძო სამართლის უმთავრეს პრინციპს წარმოადგენს. სსკ-ის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილის დანაწესის შესაბამისად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. კოდექსის ეს დანაწესი, მოიცავს მთელ კერძო სამართალს. აღნიშნული ნორმის დანაწესის მოქმედება ცალსახა და იმპერატიულია, ამიტომაც მხარეებს არ აქვთ უფლება ხელშეკრულებით ან შეთანხმებით გამორიცხოონ მისი მოქმედება. სსკ-ის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილი განსაზღვრავს კეთილსინდისიერებას, როგორც ვალდებულების ძირითად და აუცილებელ კომპონენტს და მხოლოდ ვალდებულებათა შესრულებით არ შემოიფარგლება. იგი წარმოადგენს კანონისმიერ მოთხოვნას და გულისხმობს, ზოგადად, სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა მიერ ურთიერთობის სხვა მონაწილის ინტერესების პატივისცემას, საკუთარი როლისა და პასუხისმგებლობის გათავისებას, თუნდაც იმ შემთხვევაში, როდესაც მას კონკრეტული პირდაპირი ვალდებულება არ ეკისრება.

კეთილსინდისიერება გულისხმობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა მოქმედებას პასუხისმგებლობით და ერთმანეთის უფლებებისადმი პატივისცემით მოპყრობას. კეთილსინდისიერება როგორც ნორმატიული, ისე სუბიექტური ნების განმარტების ინსტრუმენტია. მის საფუძველზე აღმოიფხვრება როგორც კანონის, ისე ხელშეკრულების ხარვეზი. კეთილსინდისიერების პრინციპის შინაარსი, უპირველეს ყოვლისა, იმით გამოიხატება, რომ მხარეს, გარდა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულებისა, ევალება ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულებაც, ანუ კონტრაქტის პატივსაღები ინტერესების გათვალისწინება და დაცვა. ამ მოთხოვნის დარღვევა კი არა მხოლოდ სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების პროცესში, არამედ სახელშეკრულებო მოლაპარაკებათა და ძირითადი ვალდებულებების შესრულების შემდგომ ეტაპზეც შეიძლება პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველი გახდეს.

საკაცაციო პალატის მოსაზრებით, კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ვალდებულებით-სამართლებრივი

ურთიერთობის მონაწილე მხარეთა თანამშრომლობა, მეორე მხარის ინტერესების გათვალისწინება, მეორე მხარის უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებული გულისხმიერების გამოჩენა (სსკ-ის 316-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად) საჭიროა ამ ურთიერთობის ნორმალურად განვითარებისათვის. ასეთ შემთხვევაში, ორივე მხარე იქნება კმაყოფილი: კრედიტორი – ვალდებულების შესრულების მიღებით, ხოლო მოვალე – ვალდებულებისაგან გათავისუფლებით.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართალში ცნობილია რუდოლფ ფონ იერინგის მიერ რომაული სამართლის საფუძვლებზე ჩამოყალიბებული *Culpa in contrahendo*-ს დოქტრინაც, რომელმაც თანამედროვე კოდიფიკაციებში გარკვეული სახეცვლილებებით დაიმკვიდრა ადგილი. ვინრო მნიშვნელობით დღეს იგი მოიაზრება, როგორც კონტრაჰენტის პასუხისმგებლობა მოლაპარაკებათა ბრალეული ჩაშლისათვის, თუ მან მეორე მხარეში საფუძვლიანი ნდობა აღძრა, რომ ხელშეკრულება დაიდებოდა და მეორე მხარემ ამ ნდობის საფუძველზე იმოქმედა და ზიანი განიცადა.

როგორც წესი, მხარეები ხელშეკრულების დადებამდე, ვალდებულებებით არ იბოჭებიან. მოლაპარაკების მონაწილე თავისუფალია არჩევანში და მას შეუძლია ნებისმიერ დროს განაცხადოს უარი ხელშეკრულების დადებაზე. კანონი ამ წესიდან მხოლოდ მაშინ უშვეკს გამონაკლისს, თუ მხარეთა ქცევამ, მათმა ურთიერთდამიკიდებულებამ, განცხადებებმა და სხვა მოქმედებებმა, განსაკუთრებული ნდობა ჩამოაყალიბა ერთმანეთისა და ხელშეკრულების დადების ფაქტის მიმართ და ეს ნდობა იმდენად საფუძვლიანი იყო, რომ დაინტერესებულმა მხარემ მის საფუძველზე იმოქმედა. შესაბამისად, პასუხისმგებლობა წინასახელშეკრულებო ბრალისათვის წარმოიშობა განსაკუთრებული ნდობის ჩამოყალიბების მომენტიდან და წყდება ხელშეკრულების დადებით. სწორედ ეს გარემოება გამოარჩევს წინასახელშეკრულებო ბრალს დელიქტისაგან. დელიქტი *Culpa in contrahendo*-საგან განსხვავებით, აბსოლუტური და არაპერსონალური კატეგორიაა და მისი სუბიექტი შესაძლოა ნებისმიერი პირი იყოს, რომელთანაც მხარე არათუ ხელშეკრულებას დებს, არამედ არც არასოდეს უნახავს. დელიქტის სუბიექტი შეიძლება იყოს ნებისმიერი პირი, წინასახელშეკრულებო ბრალი კი მხოლოდ მოლაპარაკების მონაწილეს შეიძლება მიუძღვოდეს.

Culpa in contrahendo-ს ინსტიტუტი ძირითადად იცნობს ისეთ გამოვლინებას, როგორიცაა მოლაპარაკებათა ჩაშლა საპატიო მიზეზის გარეშე. ხელშეკრულების თავისუფლება გულისხმობს

არამხოლოდ ხელშეკრულების დადების უფლებას, არამედ მისი არდადების უფლებასაც. მხარეებს ნებისმიერ დროს შეუძლიათ უარი თქვან ხელშეკრულების დადებაზე და არ არიან ვალდებული დაასაბუთონ ეს გადაწყვეტილება. თუმცა ისეთ შემთხვევებში, როცა ერთ-ერთმა მხარემ მეორე მხარეში წარმოშვა გონივრული და რეალური ნდობა, რომ ხელშეკრულება დაიდებოდა და მეორე მხარემ ამ ნდობის საფუძველზე გონივრული ხარჯი გასწია, იმედგაცრუებულ მხარეს უფლება აქვს მოითხოვოს ამ დანახარჯების ანაზღაურება. თუმცა მოცემული საქმის ფარგლებში შესაბამისი მოთხოვნის არ არსებობის გამო, საკასაციო პალატა მოკლებულია სამართლებრივ შესაძლებლობას შეაფასოს მოპასუხის მოქმედებები კეთილსინდისიერებისა და Culpa in contrahendo-ს ფარგლებში.

VI. საპროცესო ხარჯები:

64. ვინაიდან, საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, კასატორის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. შპს „ი-ას“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 17 ივნისის განჩინება;
3. საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

მოთხოვნის დათმობის შინაარსი

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-455-437-2016

27 იანვარი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მზია თოდუა (თავმჯდომარე),
ე. გასიტაშვილი (მომხსენებელი),
პ. ქათამაძე

დავის საგანი: თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. შპს „ვ-ას“ (შემდეგში: მეიჯარე, მესაკუთრე) ქ. ბათუმში მეჯინისწყლის დასახლებაში (ყოფილი ხელვაჩაურის რაიონის სოფ. მეჯინისწყალი) საკუთრებაში აქვს არასაცხოვრებელი ფართი, სადაც მას მონყობილი აქვს მაღაზია, კაფე და სასტუმრო (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში სსკ, 170.1.-ე მუხლი; იხ. საჯარო რეესტრის ამონაწერი).

2. მეიჯარესა და შპს „ს-ს“ (შემდეგში: მოპასუხე, საწარმო, მეორე მოიჯარე, მოვალე ან კასატორი) შორის, 2011 წლის 21 აპრილს, გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მეიჯარემ კუთვნილი ფართი (იხ. პირველი პუნქტი) და 31 დასახელების სხვადასხვა მოძრავი ნივთი საწარმოს იჯარით გადასცა (სსკ-ის 581-ე მუხლი).

3. საწარმოსთან 21.04.2011წ. ხელშეკრულების დადებამდე, მეიჯარეს იგივე ფართი იჯარით ჰქონდა გადაცემული სხვა საწარმოსათვის, კერძოდ, შპს „ჯ-ისათვის“ (შემდეგში: პირველი მოიჯარე ან მოთხოვნის დამთმობი). მოპასუხემ, ფართის იჯარით აღების შემდეგ, პირველი მოიჯარისგან შეიძინა გარკვეული ნივთები და ასევე გადაიბარა მისი ვალი, რაზედაც მხარეებმა 2011 წლის 24 აპრილს შეადგინეს აქტი. აქტიში მითითებულია, რომ მეორე მოიჯარემ გადაიბარა მეიჯარისთვის გადასახდელი ქირის თანხა 14 940 ლარი, არყის – „პ-ი“ ღირებულება 300 ლარი, ნაღდი ანგარიშსწორებით – 800 ლარი და 210 აშშ დოლარი, ასევე, მითითებულია სხვა ხარჯები, სულ 9400 აშშ დოლარი.

4. მოპასუხემ, ფართის იჯარით აღების შემდეგ, პირველი მოიჯარისგან შეიძინა გარკვეული ნივთები, კერძოდ: 2 ცალი მაგიდა, დახლის თაროები, 4 ცალი ვიტრინის მაცივარი, ერთი დახლ-

მაცივარი, 1 ცალი ხის მაგიდა 60/60-ზე, 10 ცალი ლანგარი, ხორცის მანქანა, ერთი ცალი თერმოსი, ხის მაგიდა 2 ცალი, 2 ცალი უჯრებიანი მაგიდა, თაროები, კონდიციონერები და სხვა ნივთები. ასევე სუპერმარკეტში არსებული პროდუქტი, მალფუჭებადი ნივთები, რომელთა საერთო ღირებულებამაც შეადგინა 28 000 აშშ დოლარი (სსკ-ის 477-ე მუხლი; იხ. ხელშეკრულება).

5. პირველმა მოიჯარემ 2014 წლის 18 აგვისტოს ხელშეკრულებით, მოვალისაგან (მეორე მოიჯარისაგან) 28 000 აშშ დოლარის მოთხოვნის უფლება დაუთმო ა. გ-ს (შემდეგში: მოთხოვნის მიმღები, კრედიტორი, მოსარჩელე ან აპელანტი; იხ. ხელშეკრულება – სსკ-ის 198-ე მუხლი).

6. სარჩელის საფუძვლები

6.1. მოთხოვნის მიმღებმა 2014 წლის 26 აგვისტოს სარჩელი აღძრა მოვალის (მეორე მოიჯარე) წინააღმდეგ და მოითხოვა მოპასუხისათვის პირველი მეიჯარის (მოთხოვნის დამთმობის) მიერ გადაცემული ნივთების ღირებულების – 28 000 აშშ დოლარის დაკისრება.

7. მოპასუხის შესაგებელი

7.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მეორე მოიჯარეს პირველი მოიჯარისაგან (მოთხოვნის დამთმობისაგან) 28 000 აშშ დოლარის ღირებულების ნივთები არ შეუძენია. მან მეიჯარისაგან (იხ. პირველი პუნქტი) იჯარით აიღო ის ფართი, რაც მანამდე პირველ მოიჯარეს ჰქონდა დაქირავებული, ამ უკანასკნელისაგან მოპასუხემ ასევე შეიძინა მალფუჭებადი საქონელი, რომლის ღირებულება სრულად გადაიხადა. მოპასუხე უთითებს, რომ პირველ მოიჯარეს მოპასუხის ვალი აქვს, რაც 9400 აშშ დოლარს შეადგენს, ხოლო თვითონ რაიმე თანხა არ აქვს გადასახდელი მოთხოვნის დამთმობისათვის.

8. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

8.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მოთხოვნის მიმღების (იხ. მე-5 პუნქტი) სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სარჩელის უარყოფის სამართლებრივ საფუძვლად სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლზე, სსკ-ის 317-ე, 319-ე, 327-ე, 477-ე, 316-ე, 361-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა ან არარსებობა უნდა დადასტურდეს კონკრეტულიმტკიცებულებებით. სასამართლოს მიერ გამოკვლეული მტკიცებულებები, უნდა ქმნიდეს დამაჯერებელ შინაგან რწმენას ამა თუ იმ ფაქტის არსებობის შესახებ. სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ საქმეზე წარდგენილი მტკიცებულებები არ იყო

საკმარისი იმის დასადასტურებლად, რომ პირველმა მოიჯარემ მეორე მოიჯარეს (მოპასუხეს) მიანოდა 28 000 აშშ დოლარის ღირებულების ნივთები; გაურკვეველი იყო, თუ რა ნივთები იყო, ასევე, თითოეული მათგანის ღირებულება და საიდან მოხდა მოთხოვნილი 28 000 აშშ დოლარის დაანგარიშება.

9. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

9.1. მოსარჩელემ (მოთხოვნის მიმღებმა) სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, მოითხოვა მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგ სააპელაციო პრეტენზიებზე მითითებით:

9.1.1. სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები. სადავო ნივთების მოპასუხისათვის (მოვალისათვის) გადაცემის ფაქტი პირველი ინსტანციის სასამართლოში დადასტურდა არა მარტო ახსნა-განმარტებებით და საქმეში არსებული მტკიცებულებებით, არამედ, მოწმის ჩვენებითაც, რომელმაც აღნიშნა, რომ მოპასუხე ამ ნივთებს დღესაც ფლობს და სარგებლობს, თუმცა, მას ნივთების ღირებულება არ გადაუხდია;

9.1.2. სასამართლომ მცდარი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მასალებს, მათ შორის მოწმის ჩვენებას, რომელიც მართალია დაიკითხა, მაგრამ მისი ჩვენება სათანადოდ არ შეფასდა და გამოყენებული არ ყოფილა მტკიცებულებად;

9.1.3. მხარეებს შორის სადავო ურთიერთობა ეხება ნასყიდობის საფასურის გადახდას, რისთვისაც ნასყიდობის საგნის გადაცემის დადასტურებისათვის და ღირებულების განსაზღვრისათვის საქმეში არსებულ ხელშეკრულებასა და მოსარჩელის ახსნა-განმარტებასთან ერთად, მოწმის ჩვენება სამართლებრივად ღირებული ძალის მქონე მტკიცებულებაა. ამ მხრივ რაიმე აკრძალვა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილი არ არის.

10. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

10.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 24 მარტის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და კრედიტორის სარჩელი დაკმაყოფილდა. მის სასარგებლოდ, მოვალეს (მოპასუხეს) დაეკისრა 28 000 აშშ დოლარის გადახდა და მოსარჩელის

მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 4 184.20 ლარის ანაზღაურება.

10.2. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია წინამდებარე განჩინების 1-5 პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში განთავსებული მასალებისა და მტკიცებულებების ერთობლივად გაანალიზებისა და შეჯერების საფუძველზე.

10.3. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ კომერციულ ფართს თავდაპირველად ფლობდა და მას სამენარმეო მიზნებისათვის იყენებდა პირველი მოიჯარე, რომელსაც შემდეგ ჩაენაცვლა მეორე მოიჯარე (ამ დავაში მოპასუხე). სასამართლომ პირველ მოიჯარესა და მოპასუხეს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების შინაარსზე იმსჯელა, სადაც აღნიშნულია, რომ პირველი და მეორე მოიჯარეები შეთანხმდნენ შემდეგზე: „1. ქ. ბ-ში, აეროპორტის გზატკეცილზე მდებარე ვ-ის ბენზინგასამართ სადგურზე მდებარე სასტუმრო, მარკეტი, ავტოსამრეცხაო და ავტოფარეხი, საქირავებლად გადაეცეს შპს „U-ს“. 2. შპს ვ-ასაგან დაქირავებული ზემოთ ხსენებული ფართის, ვალის და დავალიანების გარეშე, შპს „ჯ-ს ვ-ის“ კუთვნილებაში არსებული ნივთების 28 000 „წ“ მიყიდვა, ხოლო ვ-ას ფართის მიქირავება მის ხელთ არსებული ხელშეკრულების საფუძველით“. სააპელაციო სასამართლომ ამ ხელშეკრულების პირველი პუნქტის შინაარსის გაანალიზებით დაასკვნა, რომ პირველმა მოიჯარემ გამოთქვა თანხმობა, რომ ის შეწყვეტდა მფლობელობას უძრავ ქონებაზე, ხოლო მოპასუხეს, როგორც ახალ მოიჯარეს გადაეცემოდა ქონება იჯარის სახით. რაც შეეხება ხელშეკრულების მეორე პუნქტს, სასამართლოს შეფასებით იგი ბუნდოვანი იყო, თუმცა, მას აზუსტებდა მონმის ჩვენება, რომელიც პირველი მოიჯარის წარმომადგენელი იყო და საქალაქო სასამართლოში დაკითხვისას განმარტა, რომ პირველმა მოიჯარემ მეორე მოიჯარეს (მოპასუხეს) გადასცა მარკეტის საქონელი, ინვენტარი, მაცივრები, დახლები და ა.შ. და ობიექტი დაუთმო მთლიანად მისი საქმიანობით. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოპასუხე იყიდა ამ ინვენტარს და მოძრავ ნივთებს. მათ შეთანხმება შეადგინეს ქართულ ენაზე. შეთანხმების შედგენის თაობაზე ინიციატივა ეკუთვნოდა მოპასუხეს და მისივე თანამშრომლებმა, იურისტმა და თარჯიმანმა მოამზადეს დოკუმენტი, რაც შემდეგ აჩვენეს მას (მონმეს). მონმე გაეცნო დოკუმენტის შინაარსს, უთხრა, რომ თანხის გადახდაზე შეთანხმება მითითებულია და ამიტომ პრობლემა არ იყო, დოკუმენტი სწორად იყო შედგენილი. შეთანხმებაში თანხა მითითებული იყო დოლარში. მხარეები

შეთანხმდნენ მოძრავი ქონების ყიდვა – გაყიდვაზე, მოპასუხე გადაიხდიდა 28 000 აშშ დოლარს.

10.4. სასამართლომ იხელმძღვანელა სსკ-ის 377-ე, 52-ე, 334-ე, 338-ე, სსსკ-ის 102-ე, 105-ე მუხლებით და პირველ და მეორე მოიჯარეებს შორის დადებული ხელშეკრულების მეორე პუნქტის განმარტებისა და მოწმის ჩვენების (ამ გადაწყვეტილების 10.3. ქვეპუნქტი) ერთობლივი ანალიზით დადასტურებულად მიიჩნია, მოძრავი ნივთების ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოსარჩელისადმი მოპასუხის დავალიანების – 28 000 აშშ დოლარის – არსებობა. თავის მხრივ, მოპასუხემ სარწმუნო და დამაჯერებელი მტკიცებულებებით ვერ დაამტკიცა, რომ მას მოსარჩელისადმი დავალიანება არ ჰქონდა.

11. საკასაციო საჩივრის საფუძვლები

11.1. მოპასუხემ საკასაციო წესით გაასაჩივრა სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 24 მარტის გადაწყვეტილება, მოითხოვა მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილებით, კრედიტორის სარჩელის უარყოფა შემდეგ არგუმენტებზე დაყრდნობით:

11.1.1. პირველ და მეორე მოიჯარეებს შორის არსებობდა სხვადასხვა საქმიანი ურთიერთობა. მოთხოვნის დამთმობმა (პირველმა მოიჯარემ) აიღო ვალდებულება, რომ მოპასუხეს მიაქირავებდა მის კუთვნილ ფართს და გაუწევდა სადისტრიბუციო მომსახურებას, მიაწვდიდა მაღაზიისათვის აუცილებელ ინვენტარს და საქონელს;

11.1.2. სასამართლოს არ დაუდგენია ის ფაქტი, რომ ნასყიდობის საგანი (საქონელი) მიწოდებული არ არის მყიდველისათვის. ხელშეკრულების მიხედვით, საქონლის მიწოდებაზე წინასწარი შესრულების ვალდებულება ჯერ პირველ მოიჯარეს ჰქონდა. 2011 წლის 26 აგვისტოს ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული 28 000 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულებაზე, რაც სააპელაციო სასამართლომ დააკისრა მოპასუხეს;

11.1.3. სააპელაციო სასამართლოს, სსსკ-ის 102-ე მუხლის თანახმად, მტკიცების ტვირთი მოსარჩელისთვის უნდა დაეკისრებინა, რომელსაც არ წარუდგენია არავითარი მტკიცებულება გარდა ერთი მოწმისა, რომელიც დაინტერესებული მხარის, პირველი მოიჯარის წარმომადგენელია;

11.1.4. სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილებაში განმარტავს, რომ გარიგება ბუნდოვანია და მოწმის ჩვენების საფუძველზე დაადგინა ციფრი 28 000 და სიმბოლო „\$“ (პარაგრაფი) არის 28 000 აშშ დოლარი. სასამართლომ არ გაითვალისწინა მნიშვნელოვანი ფაქტორი, რომ 2011 წლის 26 აგვისტოს ხელშეკრულება მოიცავს გამყიდველის (პირველი მოიჯარის) წინას-

წარ შესასრულებელ სამომავლო ვალდებულებებს. პირველ მოიჯარეს იჯარით უნდა გადაეცა ფართი მეორე მოიჯარისათვის (მოპასუხისათვის) და მიეყიდა საქონელი განსაზღვრულ ფასად, რაც შესრულებული არ არის. ფაქტობრივად მოსარჩელემ წარადგინა პირველი მოიჯარის ვალდებულების დამდგენი საბუთი და არა კრედიტორული მოთხოვნის დამადასტურებელი დოკუმენტი. მიუხედავად იმისა, რომ 2011 წლის 26 აგვისტოს ხელშეკრულების მე-3 პუნქტში მითითებულია საქონლის ანგარიშ-ფაქტურით მიწოდების თაობაზე, პირველ მოპასუხეს საქონელი არ მიუწოდებია;

11.1.5. სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა, რომ პირობითად 28 000 და სიმბოლო „წ“ პარაგრაფი აშშ დოლარად რომც მივიჩნიოთ, სასამართლოს მაინც არ ჰქონდა უფლება, მოპასუხისათვის დაეკისრებინა სადავო თანხა, ვინაიდან მოსარჩელეს არ წარუდგენია დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებს ზემოაღნიშნულ ნივთებზე საკუთრების უფლებას, ასევე არ წარუდგენია მოძრავი ნივთების ნასყიდობის ხელშეკრულება ან სხვა დოკუმენტი, რომლის მიხედვითაც დასტურდება 28 000 აშშ დოლარის ღირებულების საქონლის მიწოდება ან საკუთრებაში გადაცემა მოპასუხისათვის. ხოლო არანეიტრალური და დაინტერესებული მონშის, პირველი მოიჯარის წარმომადგენლის ჩვენების საფუძველზე აღნიშნული ფაქტის დადგენა შეუძლებელია;

11.1.6. გარიგების დადების შემდეგ, საჯარო რეესტრის მონაცემებით აღმოჩნდა, რომ პირველი მოიჯარე არ იყო ფართის მესაკუთრე ან მოიჯარე. 2011 წლის 21 აპრილის იჯარის ხელშეკრულებით დადასტურებულია, რომ მოპასუხეს ქონება იჯარით მესაკუთრისგან (იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი) გადაეცა და არა პირველი მოიჯარისგან;

11.1.7. ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ინფორმაციის საფუძველზე დგინდება, რომ მეორე მოიჯარეს პირველმა მოიჯარემ მიაწოდა მხოლოდ 652 ლარის ღირებულების მალფუჭებადი საქონელი, ხოლო იმავე სამსახურის 2014 წლის 17 ნოემბრის წერილობითი პასუხით ირკვევა, რომ 2011 წლის 26 აგვისტოდან სარჩელის აღძვრამდე რაიმე ზედნადები, ანგარიშფაქტურა პირველი მოიჯარის მიერ მოპასუხის მიმართ არაა გამოწერილი. აღნიშნული ინფორმაცია დასტურდება ბუღალტრის 2014 წლის 9 ოქტომბრის დასკვნით, რომელმაც განმარტა, რომ RS.ge-ის მონაცემების თანახმად, სასაქონლო ზედნადები ან ანგარიშფაქტურა გამოწერილი არ არის;

11.1.8. სახელშეკრულებო პირობების დარღვევის გამო, პირ-

ველ მოიჯარესა (მოთხოვნის დამთმობი) და მოგვიანებით მის უფლებამონაცვლეს (მოთხოვნის მიმღებს, მოსარჩელეს) გაეგზავნა სათანადო შეტყობინებები და შეწყდა სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რაც გაზეთ „ბ-ის“ ინტერნეტ ვებგვერდზე 2014 წლის 3 ნოემბერს გამოქვეყნებული ინფორმაციითაც დასტურდება. მოპასუხემ ისარგებლა სსკ-ით დადგენილი წესით და, ვალდებულების დარღვევის გამო, ამავე კოდექსის 369-ე მუხლის თანახმად, უარი უთხრა მოსარჩელეს ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, ხოლო შემდეგ კი, სსკ-ის 405-ე მუხლის შესაბამისად, ცალმხრივად შეწყვიტა სახელშეკრულებო ურთიერთობა.

11.1.9. სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა სსკ-ის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილი. 369-ე და 405-ე მუხლები და იხელმძღვანელა მხოლოდ სსკ-ის 477-ე მუხლის მეორე ნაწილით მაშინ, როცა ნასყიდობის ფაქტი დადასტურებული არ არის და სსკ-ის 52-ე, 334-ე, 338-ე მუხლების საფუძველზე არასწორად განმარტა ხელშეკრულება.

11.1.10. 2011 წლის 26 აგვისტოს ხელშეკრულებით არ დასტურდება პირველი მოიჯარის მოთხოვნის უფლება მოპასუხის მიმართ, შესაბამისად, პირველმა მოიჯარემ მოსარჩელეს არარსებული უფლება დაუთმო. აღნიშნული ხელშეკრულება წინარე ხასიათის გარიგებაა, რომელიც არ შემდგარა და მოიცავს მხოლოდ პირველი მოიჯარის ვალდებულებებს, კერძოდ, გარიგებაში მითითებულია სამომავლო პირობები – ესაა უძრავი ქონების დასაქირავებლად გადაცემა და საქონლის მიყიდვა, რაც პირველ მოიჯარეს არ შეუსრულებია;

11.1.11. მოსარჩელემ შუამდგომლობით თვითონვე მოითხოვა საქონლის მიწოდების დამადასტურებელი მტკიცებულების მოპასუხისგან გამოთხოვა, ვინაიდან მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულება რეალურად არ გააჩნია;

11.1.12. მცდარია გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები იმის შესახებ, რომ უძრავ ქონებას, მესაკუთრის თანხმობით, პირველი მოიჯარე ფლობდა, მესაკუთრის ბენზინგასამართ სადგურზე მდებარე სასტუმრო, მარკეტი, ავტოსამრეცხაო და ავტოფარეხი, დასაქირავებლად გადაეცა მოპასუხეს, რასაც დაეთანხმა პირველი მოიჯარე და თითქოს მოპასუხემ ფართის იჯარით ალების შემდეგ, პირველი მოიჯარისგან შეიძინა გარკვეული ნივთები;

11.1.13. სააპელაციო სასამართლომ, საქმის მთავარ სხდომაზე განხილვის დროს, მოულოდნელად გამოაცხადა სასამართლო სხდომა დასრულებულად ისე, რომ მოპასუხის წარმომად-

გენელს არ მისცა შესაძლებლობა, ესარგებლა პაექრობისა და რეპლიკის უფლებით.

12. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

12.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ 2016 წლის 15 ივლისის განჩინებით მოპასუხის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად ცნო, სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, ხოლო ამავე წლის 5 სექტემბრის განჩინებით განისაზღვრა საქმის მოსმენა ზეპირი განხილვის ფორმით (სსსკ-ის 408-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილები).

12.2. საკასაციო საჩივრის ზეპირი განხილვისას, 2017 წლის 20 იანვრის სხდომაზე მხარეებმა შემდეგნაირად წარმოადგინეს საკუთარი პოზიციები:

12.2.1. კასატორმა მხარი დაუჭირა წარმოდგენილ საკასაციო განაცხადს და განმარტა (იხ. საკასაციო სასამართლოს 20.01.2017წ. სხდომის ოქმი – 15:10:17-15:31:50), რომ პირველმა მოიჯარემ ვერ შეძლო მეორე მოიჯარისათვის საიჯარო ფართის ქირით გადაცემა (დათმობა), რადგან არ ყოფილა უძრავი ქონების მესაკუთრე, მეიჯარე სხვა პირი იყო (იხ. პირველი პუნქტი). რაც შეეხება სხვა საქონლის, რომელიც 28 000 აშშ დოლარის ღირებულებისაა, მეორე მოიჯარისათვის გადაცემას (მინოვებას), ამის თაობაზე მოსარჩელეს სასამართლოსათვის რაიმე მტკიცებულება არ წარუდგენია, პირიქით იგი მოითხოვდა მტკიცებულებების მოპასუხისაგან გამოთხოვას (იხ. ამ განჩინების 11.1.11 ქვეპუნქტი). ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილება დაუსაბუთებელია;

12.2.2. კასატორმა მიუთითა სსკ-ის 201-ე მუხლზე, „1. მოთხოვნის დათმობით ახალ მფლობელზე გადადის მისი უზრუნველყოფის საშუალებებიცა და მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებებიც. 2. მოვალეს უფლება აქვს წაუყენოს ახალ მფლობელს ყველა ის შესაგებელი, რაც მას ჰქონდა თავდაპირველი მფლობელის მიმართ მოთხოვნის დათმობის შესახებ ცნობის მიღების დროისათვის“, ასევე, სსკ-ის 477-ე მუხლის დანაწესზე – რომლითაც კანონმდებელი ადგენს, რომ გამყიდველმა საქონელი უნდა მიანოდოს მყიდველს და მხოლოდ ამის შემდეგ ხდება საფასურის გადახდა. სსკ-ის 369-ე მუხლით განსაზღვრულია, რომ „იმ პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეუძლია უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებაზე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა იგი ვალდებული იყო

თავისი ვალდებულება წინასწარ შეესრულებინა“. პირველმა მოიჯარემ ფაქტობრივად არარსებული უფლება გადასცა (დაუთმო) მოსარჩელეს, რომელმაც მხოლოდ სამი წლის დუმისის შემდეგ წაუყენა პრეტენზია მოპასუხეს. კასატორმა იმაზეც გაამახვილა ყურადღება, რომ სარჩელი აღძრულია 2014 წლის 26 აგვისტოს და სადავო შეთანხმებაზე (იხ. 10.3 ქვეპუნქტი) მოსარჩელემ ხელით (კალმით) მიაწერა თითქოსდა მისი შედგენის თარიღი – 2011 წლის 26 აგვისტო, რათა მოთხოვნის ხანდაზმულობის საკითხი გადაეღახა. აბსურდულია და არარსებობს მხარეთა შორის შეთანხმება, რომ პირველმა მოიჯარემ მეორე მოიჯარეს მიაწოდა 28 000 აშშ დოლარის ღირებულების საქონელი, ასეთი მტკიცებულება მოსარჩელეს არ წარუდგენია სასამართლოსათვის (სსსკ-ის 102-ე მუხლი), ამ უკანასკნელის სასარგებლოდ ერთადერთი მოწმის განმარტება, რომელიც პირველი მოიჯარის წარმომადგენელია, ვერ იქნება დამაჯერებელი, ამ განმარტებას დაეყრდნო სააპელაციო სასამართლო ორმხრივი ხელშეკრულების შინაარსის ბუნდოვანების დადგენისას. ერთი მოწმის განმარტების საფუძველზე ამგვარი ვალდებულების დადგენა სარისკოა სასამართლო პრაქტიკისათვის;

12.2.3. კასატორმა მიუთითა სსკ-ის 405.1-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, „თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი“. როგორც კი მხარემ პრეტენზია განაცხადა 28 000 აშშ დოლარზე, მოპასუხემ მაშინვე საპასუხო პრეტენზია წაუყენა როგორც პირველ მოიჯარეს, ისე, თავად მოსარჩელეს და გავიდა ხელშეკრულებიდან (იხ. 11.1.8 ქვეპუნქტი).

12.3. მოსარჩელემ (კასატორის მოწინააღმდეგემ) განმარტა (იხ. საკასაციო სასამართლოს 20.01.2017წ. სხდომის ოქმი-15:33:37-15:56:15), რომ მხარეთა შორის ერთადერთი ვალდებულება არსებობდა და ამაზე დაიდო მოსარჩელესა და პირველ მოიჯარეს შორის მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება. პირველი მოიჯარე განმარტავს, რომ მისი თანხმობით შევიდა მეორე

რე მოიჯარე საიჯარო ფართში, ფაქტობრივად მოთხოვნის დამთმობს ჩაენაცვლა მოპასუხე, რადგან კანონიერი საფუძვლით ვერ შეუწყვეტდა მეიჯარე პირველ მოიჯარეს ხელშეკრულებას;

12.3.1. მხარეთა შორის 2011 წლის 26 აგვისტოს დადებული ხელშეკრულებით, სადავოა მეორე მოიჯარეს მიაწოდა თუ არა პირველმა მოიჯარემ (მოთხოვნის დამთმობმა) 28 000 აშშ დოლარის ღირებულების საქონელი. პირველი მოიჯარე თვითონ სარგებლობდა იმ ნივთებით, რომლებიც საიჯარო ფართში (საუბარია კაფეს, მაღაზიისა და სასტუმროს ნივთებზე) იყო განთავსებული, ეს ნივთები ერთი ადგილიდან მეორეზე არ გადანაცვლებულა, არ გადაუტანიათ საქონელი, ამით სარგებლობს დღესაც მეორე მოიჯარე. საიჯარო ფართის დაცლის დროს ადგილზე იყვნენ როგორც პირველი, ისე, მეორე მოიჯარის წარმომადგენლები, რომლებმაც ადგილზე დაათვალიერეს, გადაამოწმეს და დათვალეს არსებული ნივთები და რაიმე პრეტენზია არ განუცხადებიათ ამის თაობაზე, რაც დაადასტურა სხდომაზე მონაწილემ მონემ. სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას შინაგანი რწმენითაც უნდა იხელმძღვანელოს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მხარეთა პოზიციების მოსმენის, მტკიცებულებათა გაანალიზებისა და საკასაციო საჩივრის სამართლებრივი დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ მოპასუხის საკასაციო განაცხადი დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი არგუმენტაციით:

13. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნაგანმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებში და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები; ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, მოპასუხეს დასაბუთებული შედავება აქვს წარმოდგენილი.

14. საკასაციო სასამართლო, უპირველეს ყოვლისა, ყურადღებას გაამახვილებს იმაზე, თუ რა სახის სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და რომელი ნორმის საფუძველზე არის შესაძლებელი მოსარჩელისათვის სასურველი იურიდიული შედეგის მიღწევა. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ, როგორც მოთხოვნის მიმღებმა სარჩელი აღძრა მეორე მოიჯარის წინააღმდეგ და ამ უკანასკნელისაგან მოითხოვა ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულება – 28 000 აშშ დოლარის გადახდა. მოთხოვნის მიმღების მტკიცებით, მას პირველმა მოიჯარემ დაუთმო მეორე მოიჯარისაგან 2011 წლის 26 აგვისტოს ხელშეკრულებიდან (იხ. ამ გადაწყვეტილების 10.3. ქვეპუნქტი) გამომდინარე გაყიდული ნივთების (საქონლის) მიღების საფასურის მოთხოვნის უფლება. მოსარჩელე უთითებს პირველ და მეორე მოიჯარეებს შორის ნასყიდობის სამართლებრივ ურთიერთობაზე (სსკ-ის 477-ე მუხლი). ამდენად, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სწორედ სადავო შეთანხმების შინაარსზე, მის ბუნდოვან ნაწილებზე, რომელიც განსხვავებულად განმარტავს პირველი და მეორე ინსტანციების სასამართლოებმა (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების 8.1 და 10.3-10.4 ქვეპუნქტები).

15. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მეორე მოიჯარესა და მოსარჩელეს შორის არ არსებობს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, თუმცა, ამ უკანასკნელს, როგორც მოთხოვნის დამთმობისაგან მოთხოვნის მიმღებს შესაძლებელია ჰქონდეს მოთხოვნის უფლება იმ საფუძველითა და მოცულობით, როგორც ეს მის წინამორბედს (მოთხოვნის დამთმობს) ჰქონდა (სსკ-ის 198-ე მუხლი „1. მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს. მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ. 2. ძველი მფლობელი ვალდებულია ახალ მფლობელს გადასცეს მის მფლობელობაში არსებული ყველა საბუთი, რომლებიც ეხება მოთხოვნებსა და უფლებებს, და ყველა ინფორმაცია, რომლებიც აუცილებელია ამ მოთხოვნებისა და უფლებების გამოყენებისთვის. 3. ძველი მფლობელი ასევე ვალდებულია მოთხოვნის საფუძველზე გადასცეს შემძენს სათანადოდ დამონებული საბუთი ამ უფლებისა და მოთხოვნის დათმობის შესახებ. ამ საბუთის დამონების ხარჯები დაეკისრება ახალ მფლობელს).

16. პალატა თვლის, რომ მნიშვნელოვანია სამართლებრივად შეფასდეს პირველ მოიჯარესა და მოპასუხეს შორის გაფორმე-

ბული ხელშეკრულების შინაარსი, რომლის ბუნდოვანი დათქმე-ბი, როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, განსხვავებულად განმარ-ტეს და შესაბამისად, მხარეთათვის განსხვავებული სამარ-თლებრივი შედეგი დადგა პირველი და მეორე ინსტანციების სა-სამართლოებში საქმისწარმოების ეტაპზე (იხ. ამ გადაწყვეტი-ლების 8.1 და 10.3-10.4 ქვეპუნქტები). მხარეთა შორის ხელმო-წერილი 2011 წლის 26 აგვისტოთი დათარიღებული ხელშეკრუ-ლების შინაარსის მართებულ განმარტებაზეა დამოკიდებული, თუ რა მოთხოვნები და უფლებები გადავიდა მოსარჩელეზე (უფ-ლების მიმღებზე), რათა ამ უკანასკნელის სარჩელის საფუძ-ვლიანობა შეფასდეს.

17. ქვემდგომი სასამართლოების მიერ ხელშეკრულების ბუნდოვანი დებულებების დადგენა მხარეთა და მონმის გან-მარტებების საფუძველზე მოხდა. საბოლოოდ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ხელშეკრულების მეორე პუნქტის შინაარსის განმარტებისა და მონმის ჩვენების ერთობ-ლივი ანალიზით, დადასტურდა, რომ მოძრავი ნივთების ნასყი-დობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს ჰქონ-და მოპასუხისათვის 28 000 აშშ დოლარის მოთხოვნის უფლება (იხ. ამ გადაწყვეტილების 10.3-10.4 ქვეპუნქტები).

18. საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.1 მუხლის საფუძ-ველზე, ასევე უფლებამოსილია იმსჯელოს და შეაფასოს მხა-რეთა ის განმარტებები, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გა-დანწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. შესაბამისად, სასა-მართლო ყურადღებას გაამახვილებს მონმე რ. ი-ის განმარტე-ბაზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოში, რასაც დაეყრდნო სა-აპელაციო სასამართლო მხარეთა შორის სადავო 26.08.2011წ. ხელშეკრულების მე-2 პუნქტის შინაარსის დადგენისას.

19. პირველი ინსტანციის სასამართლოს 2015 წლის 12 ოქტომ-ბრის სხდომაზე მონმემ განმარტა, რომ იგი მუშაობს პირველ მო-იჯარესთან. ამ სანარმოს საქმიანი ურთიერთობა ჰქონდა მეორე მოიჯარესთან. 2011 წელს პირველ მოიჯარეს ჰქონდა სუპერმარ-კეტის სავაჭრო ობიექტი აეროპორტის ტერიტორიაზე, დაქირა-ვებული ჰქონდა ობიექტი მეიჯარისაგან. პირველმა მოიჯარემ და მოპასუხემ შეადგინეს წერილობითი გარიგება. პირველმა მო-იჯარემ მოპასუხეს გადასცა მის საკუთრებაში არსებული ინვენ-ტარი-მაცივრები, დასლები, რაღაც-რაღაცა, საქონელი, მ.შ. ტექ-სტილი, ამაზე ქართულ-თურქულად შეადგინეს გარიგება, რო-გორც იცის. დღესაც მეორე მოიჯარის სარგებლობაშია ის ქონე-ბა. პირველ მოიჯარეს პრობლემები შეექმნა და შეაჩერა საქმიანობა, მისი დირექტორი დააკავეს საქართველოში, 2011 წლის სექ-

ტემბერ-ოქტომბერში, 8 თვის შემდეგ გაათავისუფლეს იგი. მონმემ პატიმრობის დროს ნახა თბილისში ციხეში პირველი მოიჯარის დირექტორი, რომელმაც მონმეს უთხრა, რომ მოპასუხე სანარმოს პირველი მოიჯარის დავალიანება ჰქონდა და დირექტორს უნდა შეხვედროდა მონმე. ამ უკანასკნელმა განმარტა, რომ შეხვდა მოპასუხე სანარმოს დირექტორს, რომელმაც უთხრა, რომ პირადად გადაუხდიდა პირველ მოიჯარეს დავალიანებას. 2012 წლის მაისში გაათავისუფლდა პირველი მოიჯარის დირექტორი. იყო საუბარი, მაგრამ მოპასუხემ არ გადაიხადა დავალიანება. მოსარჩელესთან და მის ძმასთან პირველი მოიჯარის დირექტორს ჰქონდა პირადი დავალიანება – 38 000 ლარი. მონმემ მხარეთა შორის 2011 წ. ხელშეკრულების შედგენას არ ესწრებოდა, მაგრამ რომ მომზადდა შეთანხმება მეორე მოიჯარის ავტორობით, მონმემ წაიკითხა და პირველ მოიჯარეს უთხრა, რომ ეს უკანასკნელი მოპასუხე სანარმოს დაუთმობდა ფართს, ამაზე პრეტენზიები არ ექნებოდა პირველ მოიჯარეს, რაც შეეხება მეიჯარეს, მისთვის არ ჰქონდა მნიშვნელობა, ვინ იქნებოდა მოიჯარე. მონმემ განმარტა, რომ დაზუსტებით იცის, რომ 28 000 აშშ დოლარზე იყო მხარეთა შორის შეთანხმება. რაც შეეხება მეორე მოიჯარისათვის გადაცემული საქონლის შესახებ რაიმე წერილობითი დოკუმენტის, ნივთების ჩამონათვალის მითითებით, შედგენას, მონმემ განმარტა, რომ დღეის მდგომარეობით მალაზიაში არის ის ნივთები, რაც მანამდე იყო და ამ ნივთებით აგრძელებს საქმიანობას მოპასუხე.

20. მხარეთა და მონმის განმარტებების, სადავო ხელშეკრულების შინაარსის სამართლებრივი შეფასების შედეგად, საკასაციო სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ პირველ მოიჯარესა და მოპასუხეს შორის 2011 წლის 26 აგვისტოთი დათარიღებული შეთანხმება არ შეიძლება იქნეს მიჩნეული ნასყიდობის ხელშეკრულებად, რადგან ხელშეკრულების პირველი პუნქტი ეხება საიჯარო ფართის მეორე მოიჯარისათვის სამომავლოდ გადაცემას („საქირავებლად გადაეცეს“), ხოლო მეორე პუნქტში მითითებულია, რომ მხარეები შეთანხმდნენ მეიჯარისაგან „საიჯარო ფართის ვალისა და დავალიანების გარეშე“, პირველი მოიჯარის კუთვნილებაში არსებული ნივთების 28 000 (შემდეგ პარაგრაფის ნიშანია) მიყიდვაზე და მეიჯარის კუთვნილი ფართის მიქირავებაზე. ხელშეკრულების მესამე პუნქტით განისაზღვრა მეორე მოიჯარისათვის „ამ ფართში არსებული ნივთების ვარგისიანობის გადამონმება, დათვლა და ანგარიშფაქტურით მიყიდვა“ (იხ. ხელშეკრულება).

21. საკასაციო სასამართლო სრულიად იზიარებს ბათუმის სა-

ქალაქო სასამართლოს მსჯელობასა და დასკვნას, რომ მოსარჩელემ სათანადო მტკიცებულებებით ვერ შეძლო საკუთარი მოთხოვნის საფუძვლიანობის დამტკიცება (იხ. ამ გადაწყვეტილების 8.1. ქვეპუნქტი). საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, პირველ მოიჯარესა და მეორე მოიჯარეს შორის არ ყოფილა ნასყიდობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რადგან სსკ-ის 477-ე მუხლის თანახმად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე, არ დასტურდება, რომ გამყიდველმა (პირველმა მოიჯარემ) გადასცა (მიანოდა) რაიმე საქონელი მყიდველს (მეორე მოიჯარეს), შესაბამისად, ამ უკანასკნელს არარსებული ვალდებულების ძალით ვერ წარმოეშობოდა საფასურის გადახდის ვალდებულება. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა, თუ რა უფლება (მოთხოვნა) გადაეცა მოთხოვნის დამთმობისაგან და მას არ აქვს საფუძველი, სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე წაუყენოს მოთხოვნა მოპასუხეს.

22. საკასაციო სასამართლო, განსახილველ შემთხვევაში ვერ გაიზიარებს ერთადერთი მონმის განმარტებას არა მხოლოდ იმ მიზეზით, რომ იგი მხარესთან მუშაობს და ნეიტრალური ვერ იქნება, არამედ სსკ-ის 102-ე და 105-ე მუხლების დანაწესის საფუძველზე, რადგან თითოეულ მხარეს ევალება წარადგინოს საკუთარი პოზიციის გასამყარებლად ისეთი მტკიცებულებები, რომელიც მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტის შესატყვისად, აძლევს შესაძლებლობას, კონკრეტული გარემოება თუ ფაქტი დაადასტუროს. სასამართლო მტკიცებულებებს ერთობლივად აანალიზებს და მათი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიდის დასკვნამდე მხარის მოსაზრების დასამტკიცებლად თითოეული მტკიცებულების ვარგისიანობისა და სამართლებრივი წონადობის თაობაზე. განსახილველ შემთხვევაში, მხარეები შეთანხმდნენ გარკვეული ქონების გადაცემაზე მომავალში და ამ ქონების ვარგისიანობის დათვლა-შემომნებაზე, რაც ანგარიშფაქტურით უნდა დადასტურებულიყო (იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-20 პუნქტი), თუმცა, საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ მოთხოვნის დამთმობმა (პირველმა მოიჯარემ) მოთხოვნის მიმღებს (მოსარჩელეს) გადასცა ისეთი დოკუმენტები და ინფორმაცია, რომლის საფუძველზე ეს უკანასკნელი შეძლებდა მის გამოყენებას. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო ხელშეკრულებაში ისიც კი არ არის მითითებული, თუ რომელი ხელშეკრულებიდან გამომდინარეობს თანხის გადახდის ვალდებულება.

23. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა შორის სადავო არ არის ის გარემოება, რომ პირველ მოიჯარეს ფაქტობ-

რივად ჩაენაცვლა მეორე მოიჯარე (მოპასუხე), აქედან გამომდინარე, მოსარჩელეს, როგორც მოთხოვნის მიმღებს, შესაბამისი მტკიცებულებების არსებობის პირობებში, შესაძლებელია მოპასუხისადმი ჰქონდეს სანივთო უფლებიდან გამომდინარე მოთხოვნა, თუკი ასეთი მის წინამორბედს (მოთხოვნის დამთმობს) გააჩნდა, რაც დამოუკიდებელი სასარჩელო დავის საგანია.

24. ზემოხსენებული მოტივაციით, საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით უარი უნდა ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

25. სსსკ-ის 53-ე 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. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება, აგრეთვე, სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც განიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას, ხოლო, ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 257-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 372-ე, 399-ე მუხლებით, 408-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებით, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „U-ს“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 24 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. ა. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. ა. გ-ს (პ/ნ 6.) შპს „U-ს“ (ს/კ 2.) სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი, 3089.52 (სამი ათას ოთხმოცდაცხრა ლარი და ორმოცდათორმეტი თეთრი) ლარის გადახდა;
5. გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

5. იპოთეკა

იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ცვლილება

განჩინება

№ას-212-202-2016

18 ოქტომბერი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. თოდუა (თავმჯდომარე),
ე. გასაიტაშვილი (მომხსენებელი),
პ. ქათამაძე

დავის საგანი: თანხის დაკისრება, იპოთეკის საგნის რეალიზაცია (ძირითადი სარჩელი); ვალდებულების შესრულება და იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმება (შეგვებულ სარჩელი)

აღწერილობითი ნაწილი:

1. შპს-ს „ა-ი“ (შემდეგში: სანარმო) და, მეორე მხრივ, ა. დ-სა (შემდეგში: პირველი მოსარჩელე, შემძენი ან პირველი კასატორი) და ი. ა-ეს (შემდეგში: მეორე მოსარჩელე, შემძენი ან მეორე კასატორი) შორის, 2008 წლის 17 მარტს, დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე, ამ უკანასკნელთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (მდებარე ქ. თბილისში, მ-ის ქ. №7, დაზუსტებული ფართობი: 904,0 კვ.მ; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1 და №2; შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობი: 242,75 კვ.მ; მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: №..) საკუთრების უფლებით გადაეცა სანარმოს.

2. სანარმოს უნდა უზრუნველყო გადაცემულ ქონებაზე მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის აშენება და მისი ერთი ნაწილის, ინდივიდუალიზებული ფართის, ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე, მოსარჩელეთათვის მიყიდვა (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში სსკ, 477-ე, 327.3-ე მუხლები).

3. წინამდებარე განჩინების პირველ პუნქტში დასახელებული ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 17.03.2008წ. ხელშეკრულება სასყიდლიანი იყო, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება სასყიდლით გადაეცა სანარმოს, ხოლო ამ უკანასკნელს,

ასევე სასყიდლით უნდა გადაეცა ახლადშენებული ბინა მოსარჩელეთათვის. მხარეებმა ერთმანეთის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულებები ტოლფარდოვნად შეაფასეს.

4. ხელშეკრულების მე-14 მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების მიხედვით, სანარმოს პირველი მოსარჩელისათვის უნდა მიეყიდა შემდეგი ფართები: ა) საცხოვრებელი ბინა, საერთო ფართობით 169,0 კვმ, რომელსაც შემძენი იყიდდა თავისი შვილისათვის (ნ. დ-ისათვის); ბ) საცხოვრებელი ბინა, საერთო ფართობით 112,0 კვმ.; გ) საცხოვრებელი ბინა, საერთო ფართობით 62,0 კვმ, რომელსაც შემძენი იყიდდა თავისი მეუღლისათვის (ნ. ჭ-ისათვის); დ) სამი ერთეული ავტოსადგომი საერთო ავტოსადგომში, ამათგან, თითოეული ქონება იქნებოდა პირველი მოსარჩელის, მისი შვილისა და მეუღლისათვის.

5. იმავე ხელშეკრულებით, სანარმოს მეორე მოსარჩელისათვის უნდა მიეყიდა შემდეგი ფართები: ა) საცხოვრებელი ბინა, საერთო ფართობით 188,0 კვმ, რომელსაც შემძენი იყიდდა თავისი დისშვილისათვის (დ. ტ-ისათვის); ბ) საცხოვრებელი ბინა, საერთო ფართობით 94,0 კვმ; გ) საცხოვრებელი ბინა, საერთო ფართობით 62,0 კვმ; დ) სამი ერთეული ავტოსადგომი საერთო ავტოსადგომში, მათგან ორს, შემძენი იყიდდა დისშვილისათვის, ხოლო ერთი დარჩებოდა მის საკუთრებაში.

6. 17.03.2008წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-10 მუხლის მეორე და მესამე ნაწილების მიხედვით, უძრავ ქონებაზე (იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი) სანარმოს საკუთრების უფლება წარმოეშობოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. სანარმო ვალდებულებას იღებდა, ხელშეკრულების დადებიდან, თოთხმეტ სამუშაო დღეში, იპოთეკით დაეტვირთა უძრავი ქონება, რითაც სრულად უზრუნველყოფდა ორივე მოსარჩელის წინაშე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას (სსკ-ის 170-ე, 286-ე, 289.1-ე მუხლები).

7. ხელშეკრულების მე-15 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბინების გადაცემის მომენტში, შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილიც იქნებოდა მოსარჩელეთათვის გადასაცემი ფართები (ბინები), გარდა 40 კვმ-ისა, უნდა ყოფილიყო გარემონტებული, რაც დეტალურადაა მითითებული იმავე მუხლში.

8. ხელშეკრულების მე-15 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, გაურემონტებელი 20-20 კვმ თითოეულ შემძენს, უნდა გადასცემოდა ე.წ. „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში, მაგრამ შემძენთა სურვილის შემთხვევაში, სანარმოს უნდა გაერემონტებინა ეს ფართი ხელშეკრულების 15.1 პუნქტით შეთანხმებული სახით, 1800 (ათას რვაასი) ევროდ (1კვმ – 90 ევროდ).

9. ამ განჩინების პირველ პუნქტში მითითებული ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად, 10.04.2008წ., ერთი მხრივ, ორივე შემძენს, როგორც იპოთეკარებსა და, მეორე მხრივ, სანარმოს, როგორც მესაკუთრეს (მოვალეს) შორის, ხელი მოეწერა და სანოტარო წესით დადასტურდა იპოთეკის დადგენა (შემდგენი იპოთეკის დადგენის შესახებ სანოტარო აქტი), რომლის საფუძველზეც, იპოთეკით დაიტვირთა სანარმოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება /იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი; სსკ-ის 286-ე, 289.1-ე მუხლები).

10. დასახელებული სანოტარო აქტის მე-6 მუხლით დადგინდა იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნისა და უზრუნველყოფის მოცულობის ფარგლები, კერძოდ:

10.1. იპოთეკით უზრუნველყოფილია მოთხოვნა, რომელიც წარმოშობილია და/ან წარმოიშობა იპოთეკარსა და მესაკუთრეს/მოვალეს შორის დადებული 17.03.2008წ. ხელშეკრულების (იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი), საფუძველზე, რომელიც დამონმებულია სანოტარო წესით. ამავე ხელშეკრულებაში მითითებულია იპოთეკარებისათვის გადასაცემი ფარტები (იხ. ამ განჩინების 4-5 პუნქტები);

10.2. ამავე აქტით დადგენილი იპოთეკით უზრუნველყოფილია მოთხოვნა:

ა) 10.1 ქვეპუნქტში მითითებული ნივთობრივი (ფართის აშენება და საკუთრებაში გადაცემა) და ფულადი ვალდებულებების შესრულებაზე; ამასთან, ნივთობრივი ვალდებულებების ღირებულების ფულადი გამოხატულებაა 642 450 /ექვსას ორმოცდაორი ათას ოთხას ორმოცდაათი/ ევრო; სულ ფულადი და ნივთობრივი ვალდებულების ღირებულების ფულადი გამოხატულებაა 636 000 /ექვსას ოცდათექვსმეტი ათასი/ ევრო;

ბ) ვალდებულებათა ჯეროვანი შეუსრულებლობით ან შეუსრულებლობით იპოთეკარისათვის მიყენებული ზიანი;

გ) ნასყიდობის ხელშეკრულების შეწყვეტისა და სასამართლოს/არბიტრაჟის (მათ შორის, იძულებითი აღსრულების) ხარჯები, რომელიც უნდა აანაზღაუროს მოვალემ/მესაკუთრემ. იპოთეკით უზრუნველყოფილია ვალდებულებათა შესრულების დღისათვის არსებული მოთხოვნა სრულად;

11. წინამდებარე განჩინების მე-9 პუნქტში მითითებული 10.04.2008წ. სანოტარო აქტის მე-8 მუხლის თანახმად, სანივთო უზრუნველყოფა წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან, ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც შეტანილი იქნება წინამდებარე აქტში და თავისი შინაარსით საჭიროებს რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში, უნდა წარედგინოს სა-

ჯარო რეესტრს რეგისტრაციის მიზნით;

12. ამავე აქტის მე-11 მუხლის მიხედვით:

12.1. იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგნის გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე (იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგანთან შეერთებულ ნაწილზეც);

12.2. იპოთეკის საგნის გაყოფის შედეგად წარმოშობილ ნივთებზე (იპოთეკის საგნის ნაწილებზე) იპოთეკა, რომელიც დადგენილია წინამდებარე აქტით, უცვლელი რჩება;

12.3. იპოთეკის საგნის გაყოფის შედეგად მიღებული თითოეული ნივთი (იპოთეკის ახალი საგანი) სრულად უზრუნველყოფს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველსაყოფადაც დადგინდა იპოთეკა;

13. 10.04.2008წ. სანოტარო აქტის მე-16 მუხლის თანახმად, იპოთეკარს უფლება აქვს, მოითხოვოს იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულებების ვადამდელი შესრულება, თუ მესაკუთრემ დაარღვია ხელშეკრულებით დადგენილი რომელიმე ვალდებულება ან დაარღვია წინამდებარე აქტით დადგენილი ვალდებულება.

14. ამავე აქტის მე-17 მუხლის თანახმად, იპოთეკარი უფლებამოსილია, განახორციელოს კანონმდებლობით დადგენილი ყველა მოქმედება იპოთეკის საგანზე გადახდევინების მისაქცევად, თუ დადგა მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა და მოვალე არ ასრულებს ვალდებულებას. იპოთეკარი იპოთეკის უფლებას განახორციელებს მიუხედავად იმისა, ვის მფლობელობაში ან საკუთრებაში იმყოფება იპოთეკის საგანი (ან მისი ნაწილი – იპოთეკის საგნის გაყოფის შემთხვევაში). მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს შეწყვიტოს იპოთეკის საგანზე გადახდის მიქცევა და მისი რეალიზაცია იპოთეკარის ყველა მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებით.

15. აქტის მე-19 მუხლის თანახმად, იპოთეკა წყდება: ა) ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებით; ბ) იპოთეკის საგნის განადგურებით; გ) იპოთეკარის მიერ იპოთეკაზე უარის შემთხვევაში; დ) წინამდებარე აქტით დადგენილ შემთხვევაში; ე) კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევაში; იპოთეკის საგნის მესაკუთრის შეცვლა არ წარმოადგენს იპოთეკის შეწყვეტის საფუძველს. ამ შემთხვევაში, იპოთეკის საგნის მიმართ დადგენილი ვალდებულებითი ტვირთი მიჰყვება იპოთეკის საგანს.

16. სანოტარო აქტის მე-20 მუხლის თანახმად:

16.1. იპოთეკის შეწყვეტის შემთხვევაში, უნდა ამოიშალოს (გაუქმდეს) შესაბამისი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში;

16.2. მოვალის მიერ იპოთეკარის მიმართ დადგენილი ვალ-

დებულებების სრული და ჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, იპოთეკარი ვალდებულია, ბრალეული გაჭიანურების გარეშე, დაუყოვნებლივ წარადგინოს განცხადება იპოთეკის საჯარო რეესტრიდან ამოშლის შესახებ;

17. ამავე აქტის 21-ე მუხლის მიხედვით, წინამდებარე აქტი ცვლილებები და დამატებები შეიტანება წერილობითი ფორმით და იგი ძალაში შედის სანოტარო წესით დამონმების შემდეგ, საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციო ფაქტები იურიდიულად წარმოიშობა რეგისტრაციის მომენტიდან;

18. საწარმოსა და, მეორე მხრივ, მოსარჩელეებს შორის, 13.08.2010წ. გაფორმდა შეთანხმება ფართების დაზუსტებისა და ნუმერაციის შესახებ, რომლითაც მხარეებმა დააზუსტეს ამ განჩინების პირველ პუნქტში მითითებული 17.03.2008წ. ხელშეკრულების საფუძველზე, მოვალისაგან კრედიტორების მიერ მისაღები ფართები (რომელიც შენდება მიწის ნაკვეთზე ს/კოდით ...; იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი), რომლის მიხედვით, მოსარჩელეებს თანაბარნილად, თანასაკუთრებაში უნდა მიეღოთ და საჯარო რეესტრში აღრიცხულიყო თითოეული მათგანის უფლება 64,3 კვ.მ, 119,8 კვ.მ, 64,3 კვ.მ, 112,6 კვ.მ, 64,3 კვ.მ. და 112,6 კვ.მ. ფართის ბინებზე და 97,3 კვ.მ. და 112,5 კვ.მ. სავაჭრო-საოფისე ფართებზე. შეთანხმების მე-5 ნაწილის მიხედვით, მხარეებმა დაადგინეს, რომ მიწის ნაკვეთზე მშენებარე შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირების შემდეგ, შეიცვლებოდა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართები და კრედიტორები მიიღებენ ფართებს იმ სახით, რაც დადგენილია უძრავი ქონების ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის შესახებ 17.03.2008წ. ხელშეკრულებით (იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი). მითითებული ხელშეკრულებით, მოსარჩელეებს უნდა გადასცემოდათ არა მხოლოდ საცხოვრებელი, არამედ კომერციული ფართებიც, რაც გათვალისწინებული არ იყო 17.03.2008წ. ხელშეკრულებით. 13.08.2010წ. შეთანხმების შესაბამისად, არა მხოლოდ დაზუსტდა, არამედ შეიცვალა მოსარჩელეებისათვის გადასაცემი ფართების როგორც რაოდენობა, ასევე ამ ქონების ფუნქციური ხასიათიც.

19. საწარმოს და, მეორე მხრივ, მოსარჩელეებს შორის, 13.06.2011წ., გაფორმდა შეთანხმება უძრავი ქონების გადაცემის და ვალდებულების მოხსნის შესახებ. აღნიშნული ხელშეკრულებით, მოსარჩელეებმა გამოთქვეს სურვილი, მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი), მიეყიდათ საწარმოსათვის, ამ უკანასკნელმაც გამოთქვა ქონების შეძენის სურვილი. ამასთან, მოსარჩელეებმა გა-

მოქვეს მზადყოფნა, სანარმოსაგან შეესყიდათ მიწის ნაკვეთზე და მიმდებარე ტერიტორიაზე ასაშენებელი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის ნაწილი – ინდივიდუალური ფართები. მხარეებმა ერთმანეთის წინაშე შესასრულებელი ვალდებულებები შეაფასეს ტოლფასოვნად, რაც შეადგენდა 636 000 (ექვსას ოცდათექვსმეტი ათასი) ევროს. 13.06.2011წ. ხელშეკრულებით, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ გაუქმებულიყო 17.03.2008 წ. ხელშეკრულებიდან (იხ. ამ განჩინების პირველ პუნქტი), ასევე, ფართების დაზუსტებისა და ნუმერაციის შესახებ 13.08.2010წ. შეთანხმებიდან (იხ. ამ განჩინების მე-18 პუნქტი) გამომდინარე ვალდებულებები და მოსარჩელებს საკუთრებაში გადასცემოდათ, წინამდებარე განჩინების პირველ პუნქტში მითითებულ მისამართზე, შემდეგი სახის უძრავი ქონება:

ა) სავაჭრო-საოფისე ფართი №5 (მშენებარე) ფართით – 112,50 კვ.მ. ს/კ. ...;

ბ) სავაჭრო-საოფისე ფართი №3 (მშენებარე) ფართით – 97,30 კვ.მ. ს/კ. ...;

გ) მე-4 სართულზე ბინა №7 (მშენებარე) ფართით – 64,30 კვ.მ. ს/კ. ...;

დ) მე-5 სართულზე ბინა №11 (მშენებარე) ფართით – 64,30 კვ.მ. ს/კ. ...;

ე) სავაჭრო-საოფისე ფართი №1 (მშენებარე) პირველი სართული, ფართით – 126,00 კვ.მ. ს/კ. ...;

ვ) სავაჭრო-საოფისე ფართი №2 (მშენებარე) პირველი სართული, ფართით – 65,30 კვ.მ. ს/კ. ...;

ზ) მე-3 სართულზე ბინა №3 (მშენებარე) ფართით – 64,30 კვ.მ. ს/კ. ...

20. მოსარჩელებმა, 2013 წლის 2 ოქტომბერს, სარჩელი აღძრეს სანარმოს, ასევე ტ. ყ-ის (შემდეგში პირველი მოპასუხე) და შ. გ-ის (შემდეგში მეორე მოპასუხე) წინააღმდეგ და, ვალდებულების არაჯეროვანი შეუსრულებლობის გამო, მოითხოვეს მიყენებული ზიანის (რემონტის ხარჯის) – 43 000 (ორმოცდასამი ათასი) აშშ დოლარის ანაზღაურება და მოპასუხეთა თანასაკუთრებად რიცხული ბინის, როგორც იპოთეკის საგნის, რეალიზაცია (სსკ-ის 477-ე, 487-ე, 488-ე, 316-ე, 317-ე, 286.1-ე მუხლები; სარჩელი; დაზუსტებული სარჩელი; იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან).

20.1. მოსარჩელეთა პრეტენზიით, მხარეთა მიერ შეთანხმებული საცხოვრებელი ბინები, სანარმომ 17.03.2008წ. ხელშეკრულების მე-15 და მე-17 პუნქტებით გათვალისწინებული ვადის დარღვევით გადასცა მათ და ისიც „შავი“ კარკასის სახით.

ბინების ხელშეკრულებით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამის მდგომარეობაში მოყვანას სჭირდება სოლიდური თანხა (იხ. და-ზუსტებული სარჩელი);

20.2. მოსარჩელებმა მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად სსკ-ის 316.1-ე, 317.1-ე, 361.2-ე, 477-ე, 488-ე, 286.1-ე და 289.1-ე მუხლებზე მიუთითეს.

21. ამ განჩინების მე-20 პუნქტში დასახელებულმა ორმა მოპასუხემ, 2013 წლის 18 ნოემბერს, შეგებებული სარჩელი წარადგინა მოსარჩელებისა და საწარმოს წინააღმდეგ. შეგებებული სარჩელის ავტორებმა მოითხოვეს ვალდებულების შესრულება და იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმება (სსკ-ის 427-ე, 428-ე მუხლები). შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა 151 354 (ას ორმოცდათერთმეტი ათას სამას ორმოცდათოთხმეტი) ლარით განისაზღვრა და მისმა ავტორებმა შემდეგ ფაქტობრივ-სამართლებრივ საფუძვლებზე მიუთითეს:

21.1. მოსარჩელეთა მიერ საწარმოსაგან მისაღები ფართები განისაზღვრა 17.03.2008წ. ხელშეკრულებით. მათ ორჯერ და მეტჯერ დიდი ფართები აქვთ მიღებული. შეგებებული სარჩელის ავტორთა მტკიცებით, 17.03.2008წ. ხელშეკრულების მე-14 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებში მითითებული ფართების ჯამზე – 687.00 კვმ-ზე, 864.92 კვმ-ით მეტი ფართი, სულ 1551.92 კვმ აქვთ მიღებული მოსარჩელებს საწარმოსაგან, ეს უკანასკნელები შეთანხმებით მოქმედებენ, რათა პირველ მოპასუხეს (იხ. ამ განჩინების მე-20 პუნქტი) როგორმე წაართვან სასამართლოს 07.03.2013წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მიღებული ფართი (60 კვმ). მოსარჩელეთა მოთხოვნა 43 000 აშშ დოლარის ანაზღაურებაზე უსაფუძვლოა, რადგან მათ არავითარი ზიანი არ მისდგომიათ;

21.2. მოსარჩელებმა რეალურად მიიღეს შესრულება 226%-ით, რაც 126%-ით მეტია, შესაბამისად, მოპასუხეთა კუთვნილ ფართზე იპოთეკა უნდა გაუქმდეს. შეგებებული სარჩელის ავტორთა მტკიცებით, მოსარჩელეთა და საწარმოს შეთანხმებულ მოქმედებას ისიც ადასტურებს, რომ ძირითადი სარჩელი აღძრულია საწარმოსაგან არა კუთვნილი ფართის მიღების შესრულების, არამედ ამ განჩინების მე-20 პუნქტში დასახელებული პირველი მოპასუხის ბინის რეალიზაციის მოთხოვნით. შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა სსკ-ის 427-ე და 428-ე მუხლებს დაეფუძნა.

22. მოსარჩელეთა მიერ მოპასუხედ დასახელებულ საწარმოს არც შესაგებელი წარუდგენია და არც სასამართლოს სხდომაზე გამოცხადდა.

23. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელეთა მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და, მათ სასარგებლოდ, საწარმოს დაეკისრა ზიანის – 43 000 (ორმოცდასამი ათასი) აშშ დოლარის გადახდა. დავალიანების დაფარვის მიზნით, სარეალიზაციოდ მიექცა მოპასუხეთა თანასაკუთრებაში არსებული, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება (მდებარე ქ. თბილისში, მ-ის ქ. №7, ბინა №23, ფართი – 120,84 კვ.მ., ს/კ №...). იმავე გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მოპასუხეთა შეგებებული სარჩელი (იხ. ამ განჩინების მე-20 პუნქტი).

23.1. საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების გაანალიზების შედეგად, დადგენილია, რომ 2008 წლის დეკემბრიდან მოყოლებული, ასევე, სარჩელის შეტანის და საქმის განხილვის დროისათვის გასულია, როგორც 17.03.2008წ. ხელშეკრულებით, ისე, 13.06.2013წ. შეთანხმებით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების ვადები; მოსარჩელე განუსაზღვრელი ვადით ვერ დაელოდება და არც არის ვალდებული, დაელოდოს მოპასუხეს, თუ როდის შეძლებს იგი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებას და ამის შემდეგ მოითხოვოს ნაკლის მქონე უძრავი ნივთის მიწოდებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება;

23.2. სასამართლომ მონშეთა განმარტებებით დაადგინა, რომ მოსარჩელებს გაურემონტებელი ბინა გადაეცათ, ტიხრების გარეშე, კედლებიც კი არ იყო ამოშენებული;

23.3. სასამართლომ აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე დაადგინა, რომ მოსარჩელებს მიადგათ 43 000 (ორმოცდასამი ათასი) აშშ დოლარის ზიანი, მოპასუხეებს საწინააღმდეგო მტკიცებულებები არ წარუდგენიათ.

24. მოპასუხეებმა სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, მოითხოვეს მისი ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება.

25. მოპასუხეთა სააპელაციო საჩივარი შემდეგ არგუმენტებს მოიცავს:

25.1. სასამართლომ არასწორად შეაფასა მათი ახსნა-განმარტებები და ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე, საქმეში არსებული მტკიცებულებები. სასამართლომ გადაწყვეტილებაში არ მიუთითა, რომ სხვადასხვა საფუძველით იყო მიღებული უძრავი ქონება – ფართები, არც ის დაადგინა, თუ რომელი ფართების მიღებისა და რემონტის უზრუნველყოფის საშუალება იყო იპოთეკის ხელშეკრულება;

25.2. მოწმედ დაბარებულმა პირებმა (პირველი მოსარჩელის შვილმა და მეორე მოსარჩელის დისშვილმა – იხ. ამ განჩინების 4-5 პუნქტები) განმარტეს, რომ მათ სანარმოსათვის არ გადაუციათ არანაირი თანხა და ფართები მიიღეს სანარმოსათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის ანგარიშში. ამის საპირისპიროდ, სასამართლომ სრულიად არასწორად დაადგინა, რომ მოწმეებმა სანარმოსაგან იყიდეს უძრავი ქონება. მოწმეებმა მიუთითეს, რომ მათი ფართები მიღებულია: პირველი მოსარჩელის კუთვნილი წილის ანგარიშში, მის შვილს ორი ბინა აქვს მიღებული, ხოლო მეორე მოსარჩელის კუთვნილი წილის ანგარიშში, მის დის-შვილს აქვს მიღებული ფართი, რაშიც ნასყიდობის თანხა არცერთს გადაუხდია;

25.3. მოსარჩელებსა და მოპასუხე სანარმოს შორის ძირითადი ხელშეკრულების პირობები რამდენჯერმე შეიცვალა. მოსარჩელეთათვის გადასაცემი ფართები განისაზღვრა 17.03.2008წ. ხელშეკრულების (იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი) მე-14 მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილებით. სასამართლომ არ შეაფასა ის ფაქტი, რომ მხარეთა შორის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანი, რამდენჯერმე შეიცვალა და, შესაბამისად, ამით შეიცვალა მათი გადაცემის მომენტში რემონტის შესრულების ვადა და მდგომარეობაც. იპოთეკის ხელშეკრულების საგანი არის მხოლოდ 17.03.2008წ. უძრავი ქონების ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. თუკი მხარეებმა შეცვალეს წინარე ხელშეკრულებით გადასაცემი ფართები, სასამართლოს უნდა გაერკვია, იყო თუ არა საჭირო შესაბამისი ცვლილებების შეეტანა 10.04.2008წ. გაფორმებულ იპოთეკის ხელშეკრულებაში. მოსარჩელები ითხოვენ იმ ფართის სარემონტო ხარჯებს, რომელიც მათ გადაცემული აქვთ არა 17.03.2008 წ. ხელშეკრულების მე-14 მუხლის, არამედ 13.06.2011 წ. შეთანხმების საფუძველზე, რომლითაც დადგინდა მხარეთა შორის უძრავი ქონების გადაცემისა და ვალდებულების გაუქმება;

25.4. სასამართლომ არასწორად შეაფასა მოსარჩელებსა და სანარმოს შორის 13.06.2011წ. გაფორმებული ხელშეკრულება. მოსარჩელებს სწორედ ამ ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოევათ საკუთრების უფლება. ეს ხელშეკრულება გაფორმდა საჯარო რეესტრში, ის არ გაფორმებულა ნოტარიუსთან და მის საფუძველზე ცვლილებები არ შესულა 10.04.2008წ. იპოთეკის ხელშეკრულებაში (იხ. ამ განჩინების მე-9 და მე-17 პუნქტები);

25.5. სასამართლომ მტკიცებულებების შეფასების გარეშე დაადგინა, რომ არ შესრულებულა 17.03.2008 წ. ხელშეკრულე-

ბით ნაკისრი ვალდებულება, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობდა 10.04.2008წ. იპოთეკის ხელშეკრულება. 2011 წლის 14 ივნისს, საჯარო რეესტრმა დაამონმა „შეთანხმება უძრავი ქონების გადაცემის და ვალდებულების მოხსნის შესახებ“, რომლის მიხედვით, მხარეთა შორის არსებული ურთიერთვალდებულებები ჩაითვალა გაუქმებულად იმ ფართების გადაცემით, რომელიც ამ ხელშეკრულებაშია მითითებული. ვინაიდან მხარეებმა ფაქტიურად გამოაცხადეს, რომ უნდა გაუქმებულიყო 17.03.2008წ. და 13.08.2010წ. ხელშეკრულებებით არსებული ვალდებულება, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობდა იპოთეკა, ფაქტიურად, იპოთეკის ხელშეკრულებას აღარ აქვს საფუძველი. იპოთეკის ხელშეკრულებით უზრუნველყოფილი იყო 17.03.2008წ. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და არა 13.06.2011წ. შეთანხმება მხარეთა შორის, რომლის შესაბამისადაც, რემონტის შესრულების ვადაც კი არ დამდგარა, რადგან ამ შეთანხმებაში რემონტის ვადად განსაზღვრულია შენობის ექსპლუატაციაში შესვლის შემდგომი დრო;

25.6. სასამართლომ არასწორად გამოიყენა შპს „ს-ის“ მიერ გაცემული დასკვნა, როცა მხარეებმა რემონტის ღირებულებად, 17.03.2008წ. ხელშეკრულების მე-15 მუხლის პირველი და მეორე პუნქტებით, განსაზღვრეს 90 ევრო (იხ. ამ განჩინების მე-8 პუნქტი);

25.7. სასამართლომ მხოლოდ 17.03.2008წ. ხელშეკრულება შეაფასა, ხოლო 13.08.2010წ. და 13.06.2011წ. ხელშეკრულებებზე არ უმსჯელია. სასამართლო უთითებს, თითქოსდა მოსარჩელის მოთხოვნა ემყარება 13.06.2011წ. შეთანხმებასა და 17.03.2008წ. ხელშეკრულების მე-15 მუხლს. 13.06.2011წ. ხელშეკრულების მიხედვით, იმ ფართების გარემონტება, რომელსაც ითხოვენ მოსარჩელები, მათ გადაეცათ არა 17.03.2008წ. ან 13.08.2010წ. ხელშეკრულებით, არამედ 13.06.2011წ. ხელშეკრულებით, რომელიც არ არის უზრუნველყოფილი იპოთეკით;

25.8. სასამართლომ უარი განაცხადა შუამდგომლობაზე, რომლითაც აპელანტები ითხოვდნენ საქმეში მესამე პირებად ჩართულიყვნენ მიწის ნაკვეთზე აშენებული კორპუსის თანამესაკუთრეები, რომლებიც, ასევე, წარმოადგენდნენ იპოთეკით დატვირთული მიწის ნაკვეთის ნაყოფის – საცხოვრებელი კორპუსის თანამესაკუთრეებს. ვინაიდან იპოთეკის საგანია მიწის ნაკვეთი, ხოლო მასზე აშენებული საცხოვრებელი კორპუსი წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების ნაყოფსა და ამავე უძრავი ქონების საკუთრებელს, ხოლო, თავის მხრივ, ვინაიდან კორპუსის თანამესაკუთრეები არიან არა მხოლოდ მო-

პასუხები (შეგებებული სარჩელის ავტორები), რომელთაც აქვთ მოთხოვნის რეგრესის წესით დაკმაყოფილების უფლება სხვა თანამესაკუთრების მიმართ, იპოთეკარების გარდა, საქმეში მესამე პირებად უნდა ყოფილიყვნენ ჩართული თანამესაკუთრები;

25.9. გაურკვეველია სასამართლომ 13.06.2011წ. ხელშეკრულება ჩათვალა 17.03.2008წ. ხელშეკრულების ცვლილებად, თუ ახალ ხელშეკრულებად.

26. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილებით მოპასუხეთა სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა:

26.1. გაუქმდა საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, დავალიანების დაფარვის მიზნით, მოპასუხეების (შეგებებული სარჩელის ავტორების) თანასაკუთრებაში არსებული იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების სარეალიზაციოდ მიქცევის თაობაზე სარჩელის დაკმაყოფილებისა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში (იხ. ამ განჩინების 23-ე პუნქტი) და, ამ ნაწილში, მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება;

26.2. მოსარჩელეთა მოთხოვნა მოპასუხეების თანასაკუთრებაში არსებული, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების სარეალიზაციოდ მიქცევის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა;

26.3. დაკმაყოფილდა მოპასუხეთა შეგებებული სარჩელი და გაუქმდა 10.04.2008წ. იპოთეკის ხელშეკრულება.

26.4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის 1.1 პუნქტი (რომლითაც მოპასუხე სანარმოს, მოსარჩელების სასარგებლოდ, დაეკისრა 43 000 აშშ დოლარის გადახდა) დარჩა უცვლელად.

27. სასამართლომ აღნიშნა, რომ წინამდებარე განჩინების პირველ, მე-9, მე-18 და მე-19 პუნქტებში მითითებული ხელშეკრულებების ანალიზი ცხადყოფს, რომ იპოთეკის დადგენის აქტის შესაბამისად, მოსარჩელეთა მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთვის დროისათვის, ამ უკანასკნელთა მოთხოვნას წარმოადგენდა, ხელშეკრულებაში მითითებული ფართების მათთვის საკუთრებაში გადაცემა, მხარეთა მიერ ხელმოწერილი 17.03.2008წ. ხელშეკრულების მე-15 პუნქტის მიხედვით. აღნიშნული ხელშეკრულებით მოსარჩელებს უნდა გადასცემოდათ განსაზღვრული კონკრეტული ფართები (იხ. ამ განჩინების 4-5 პუნქტები). გარდა ამ ფართების გადაცემისა, ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელებს სანარმოს მიმართ წარმოეშვათ მოთხოვნის უფლება, რომ მითითებული საცხოვ-

რებელი ფართები, გარდა 40 კვმ-ისა, გადასცემოდათ ხელშეკრულების მე-15 პუნქტში შეთანხმებული გარემონტებული სახით. რაც შეეხება დარჩენილ გაურემონტებელ, თოთოეული მოსარჩელისათვის გადასაცემ, ოც-ოც კვადრატულ მეტრს, ეს ფართები ე.წ. „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში უნდა გადასცემოდათ, მაგრამ მათი სურვილის შემთხვევაში, საწარმოს უნდა გაერემონტებინა ფართი 1800 ევროდ (1 კვმ – 90 ევროდ). შესაბამისად, იპოთეკით უზრუნველყოფილი იყო მოსარჩელების 6 ავტოსადგომისა და 6 საცხოვრებელი ფართის (687 კვ.მ.) გადაცემის მოთხოვნა ხელშეკრულებაში მითითებული სახით.

28. სასამართლომ აღნიშნა, რომ 13.06.2011წ. ხელშეკრულებით მხარეებმა აღიარეს მათ შორის მანამდე არსებული ვალდებულების შეწყვეტა და შეთანხმდნენ მათი ურთიერთობისა და არსებული ვალდებულებების სხვა სახით ფორმირებაზე. მითითებული ხელშეკრულებით მნიშვნელოვნადაა შეცვლილი მოსარჩელეთა მოთხოვნები საწარმოს მიმართ, კერძოდ, თუ მანამდე მხარეებს უნდა გადასცემოდათ მხოლოდ საცხოვრებელი ბინები და ავტოსადგომები, მითითებული ხელშეკრულებით მხარეებს გადაეცემოდათ სავაჭრო-საოფისე ფართები და თითო-თითო საცხოვრებელი ბინა. შეცვლილია გადასაცემი ფართების ოდენობაც. უცვლელად დარჩა მხოლოდ მითითება 17.03.2008წ. ხელშეკრულებით დადგენილი ფართების ჩაბარების მდგომარეობასთან დაკავშირებით. სასამართლოს შეფასებით, აღნიშნული ადასტურებს, რომ 13.06.2011წ. ხელშეკრულების თანახმად, მხარეებს მათთვის გათვალისწინებული ფართები უნდა გადასცემოდათ ისეთივე მდგომარეობაში, როგორც ეს გათვალისწინებული იყო 17.03.2008წ. ხელშეკრულებით (იხ. ამ განჩინების 7-8 პუნქტები).

29. სააპელაციო სასამართლომ შეუძლებლად მიიჩნია 17.03.2008წ. ხელშეკრულების მე-15 პუნქტის განხილვა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოთხოვნების მოქმედების დამადასტურებელ გარემოებად. ხელშეკრულების მითითებულ პუნქტში საუბარია მხოლოდ და მხოლოდ გადასაცემი ქონების მდგომარეობაზე და მხარეები, 13.06.2011წ. ხელშეკრულებით შეთანხმდნენ, რომ საწარმოს ახალი ხელშეკრულებით განსაზღვრული ქონება მოსარჩელებისათვის უნდა გადაეცა 17.03.2008წ. ხელშეკრულებით შეთანხმებული სახით.

30. სასამართლომ განმარტა, რომ 13.06.2011წ. ხელშეკრულებით მხარეთა შორის დადგენილია შეცვლილი მოთხოვნები. მოცემულ შემთხვევაში, არ მომხდარა მოსარჩელეთათვის გადასაცემი ფართების სხვა ფართებთან გაერთიანება და არც მა-

თი გაყოფა, არამედ, მხარეებმა შეცვალეს მათ შორის არსებული ვალდებულებები. შესაბამისად, შეიცვალა მოსარჩელეთა მოთხოვნაც საწარმოს მიმართ. იმისათვის, რომ იპოთეკა გადაწყვეს შეცვლილ მოთხოვნას, აუცილებელია მოხდეს ამ შეთანხმების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. აღნიშნული დასკვნა გამომდინარეობს სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-3 ნაწილის დანაწესიდან, რომლის მიხედვითაც, ის მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია იპოთეკით, შეიძლება შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით. ამისათვის საჭიროა, მესაკუთრისა და კრედიტორის (იპოთეკარის) შეთანხმება და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია რეესტრში.

31. სასამართლომ მნიშვნელოვნად მიიჩნია იპოთეკის ხელშეკრულების 21-ე მუხლის დათქმა, რომლის მიხედვით, წინამდებარე აქტში ცვლილებები და დამატებები უნდა განხორციელდებულყო წერილობითი ფორმით და იგი ძალაში შევიდოდა სანოტარო წესით დამონმების შემდეგ, სარეგისტრაციო ფაქტები წარმოიშობოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. აღნიშნული დანაწესითაც სავალდებულო იყო, ცვლილებები განხორციელდებულყო სანოტარო წესით დამონმების შედეგად და საჯარო რეესტრში აღრიცხულიყო სარეგისტრაციო ფაქტები. მითითებულ დებულებათა ანალიზის შედეგად, სასამართლომ დაასკვნა, რომ მხარეთა შორის არსებული მოთხოვნების ცვლილება საჭიროებდა სავალდებულო რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. სასამართლომ მიუთითა, რომ მოთხოვნის საგნის შეცვლა, როგორც თვისობრივად, ასევე რაოდენობრივად, არ შეიძლება ჩაითვალოს მოთხოვნის დაზუსტებად. შესაბამისად, მონინალმდევე მხარის მითითება, რომ 13.06.2011წ. ხელშეკრულებით დაზუსტდა მხარეთა მოთხოვნები, არასწორია. დაზუსტება არ გულისხმობს ერთი სახის გადასაცემი ნივთის მეორეთი შეცვლას, ან მისი რაოდენობის მნიშვნელოვნად გაზრდას, რასაც ადგილი ჰქონდა მოცემულ შემთხვევაში.

32. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეებმა 17.03.2008 წ. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოთხოვნები შეცვალეს სხვა მოთხოვნებით. იმისათვის, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების მოქმედება გავრცელდებულყო ახალ ხელშეკრულებაში მითითებული მოთხოვნების მიმართ, იგი საჭიროებდა შესაბამის რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. მსგავსი მოქმედება მხარეებს არ განუხორციელებიათ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, აღარ არსებობდა 17.03.2008 წ. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოთხოვნა, შესაბამისად, შეუძლებელი იყო, მოქმედად მიჩნეულიყო მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება.

33. სასამართლოს დასკვნით, იპოთეკის დადგენის შესახებ 10.04.2008წ. სანოტარო აქტის მოქმედება შეწყდა იმ მოთხოვნის გაუქმების გამო, რისთვისაც მხარეებმა გაითვალისწინეს უზრუნველყოფის ღონისძიება. აღნიშნული გარიგება იურიდიული ძალის მქონედ ჩაითვლებოდა, თუ მხარეები სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, შეცვლილ მოთხოვნას დაარეგისტრირებდნენ საჯარო რეესტრში. მხარეებმა შეცვალეს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა შესაბამისი რეესტრაციის გარეშე, რაც სპობს შეცვლილი მოთხოვნის მიმართ იპოთეკის უფლების გამოყენების შესაძლებლობას. შესაბამისად, მხარეთა შორის არსებული იპოთეკის ხელშეკრულება გაუქმებულია მოთხოვნის არარსებობის გამო.

34. სასამართლომ არ დააკმაყოფილა მოპასუხეთა სააპელაციო პრეტენზია სარემონტო ხარჯებთან დაკავშირებით, რადგან ხარჯები დაეკისრა საწარმოს, რომელსაც გადაწყვეტილება არ გაუსაჩივრებია. იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმების გამო, შეუძლებელია, აპელანტთა ინტერესებს შეეხოს საწარმოსათვის სარემონტო ხარჯების დაკისრება.

35. მოსარჩელებმა საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, მოითხოვეს მისი გაუქმება დაუკმაყოფილებელი სასარჩელო მოთხოვნების ნაწილში და, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება, ხოლო მოპასუხეთა შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

36. კასატორების პრეტენზიით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უკანონოა, როგორც სამართლებრივი, ისე ფაქტობრივი დასაბუთებულობის თვალსაზრისით, კერძოდ, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა სამართლის ნორმები;

37. კასატორთა მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გამოტანილია საპროცესო სამართლის ნორმების არსებითი დარღვევით, რაც გამოიხატა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების მცდარ სამართლებრივ შეფასებაში, ხოლო მთელ რიგ მნიშვნელოვან გარემოებებზე სასამართლომ არ იმსჯელა, დარღვეულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომში – სსსკ) 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნა. მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები, სსსკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“, „ბ“, „გ“ ქვეპუნქტების, ამავე მუხლის მე-

3 ნაწილისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად;

38. კასატორითა მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლომ არამართებულად დაადგინა, რომ საწარმოსა და კასატორებს (მოსარჩელებს) შორის, 13.08.2010წ. და 13.06.2011წ. დადებული ხელშეკრულებებით, ამ უკანასკნელთა მოთხოვნები მათი კონტრაქტის მიმართ მნიშვნელოვნად შეიცვალა. სასამართლომ მითითებული საკითხი სათანადოდ არ შეაფასა და ხსენებულ ხელშეკრულებებში ფართების დაზუსტების თაობაზე მოცემული დათქმის მხოლოდ ტექნიკური (და არა შინაარსობრივი) მხარე მიიჩნია მოთხოვნის ცვლილებად, თუმცა, სასამართლომ არ იხელმძღვანელა ხელშეკრულებაში მოცემული დათქმების გონივრული განსჯით (სსკ-ის 52-ე მუხლი) და არამართებულად შეაფასა ფართების დაზუსტების თაობაზე დათქმის შინაარსობრივი მხარე და ის სამართლებრივი ფაქტორები, რომლებიც რეალურად ფართების დაზუსტებას გულისხმობს. განსახილველ შემთხვევაში, რეალურად მართლაც ფართების დაზუსტებას ჰქონდა ადგილი, ანუ იმ ქონებრივი ობიექტების მახასიათებლების დაკონკრეტებას, რომელიც მოსარჩელებს უნდა გადასცემოდათ და არა მათი მოთხოვნის ცვლილებას, ანდა მათ მიმართ ნაკისრი რომელიმე დებულების გაუქმებას;

39. სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ის მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია იპოთეკით, შეიძლება შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით. ამისათვის საჭიროა მესაკუთრისა და კრედიტორის (იპოთეკარის) შეთანხმება და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია რეესტრში. ამდენად, ზემოხსენებულ საკანონმდებლო ნორმაში საუბარია საკუთრივ მოთხოვნის, როგორც მთლიანი სიკეთის და არა მისი რომელიმე ტექნიკური მახასიათებლისა თუ დეტალის ცვლილებაზე;

40. 17.03.2008 წ. დადებული ხელშეკრულებით, კასატორებს საწარმოსადმი ერთადერთი მოთხოვნა გააჩნდათ – ფართების გადაცემა, რაც 13.08.2010წ. და 13.06.2011წ. ხელშეკრულებებით არ შეცვლილა. მეტიც, ორივე ხელშეკრულების დათქმების შინაარსი ცხადყოფს, რომ მასში მოცემული მოთხოვნები სწორედ 17.03.2008წ. ხელშეკრულებიდან გამომდინარეობდა, რაც იპოთეკით იყო უზრუნველყოფილი და მოსარჩელეთა მოთხოვნად კვლავ ფართების გადაცემა განიხილებოდა. ამდენად, 13.08.2010წ. და 13.06.2011წ. ხელშეკრულებებით, იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა არ შეცვლილა;

41. სააპელაციო სასამართლოს დასკვნაზე დაფუძნებით, გაუგებარია, რა თვალსაზრისით შეიძლება მსჯელობა მოთხოვნის შეცვლაზე, რომელიც არც შინაარსობრივად და არც ტექნი-

კურად არ შეცვლილა, უბრალოდ განხორციელდა ფართების დაზუსტება, რაც ახლადმშენებარე საცხოვრებელ სახლში ბინებისა და ფართების გადაცემასთან დაკავშირებული სამართალური თვითობებისთვის ჩვეულებრივი მოვლენაა, კერძოდ, დევლოპერულ ბიზნესში, როდესაც მრავალფუნქციური (მრავალბინიანი) კორპუსის მშენებლობა სანყის ეტაპზეა, მასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებების დადების დროს ფართების წინასწარ განსაზღვრა შესაძლოა მხოლოდ ცალკეული და ზოგადი მახასიათებლით მოხდეს, რაც არ გამორიცხავს იმას, რომ, არქიტექტურული პროექტის დამტკიცებისა და ფართების განშლის შემდეგ, გადასაცემი ფართი უფრო ზუსტი და კონკრეტული მახასიათებლებით განისაზღვროს, თუმცა, ეს მოვლენა არ უნდა ჩაითვალოს მოთხოვნის ცვლილებად. 17.03.2008წ. ხელშეკრულების დადების დროს ფართების ნუმერაცია და მათი ინდივიდუალური საკადასტრო მონაცემები ჯერ კიდევ არ არსებობდა, რადგან მშენებლობა სანყის ეტაპზე იყო, თუმცა, ვინაიდან მოსარჩელებმა სანარმოს (მშენებელ კომპანიას) საკუთრებაში გადასცეს მიწის ნაკვეთი, ისინი დაინტერესებული იყვნენ თავიანთი უფლებების წინასწარი დეკლარირებით, რა დროსაც მათთვის გადასაცემი ფართები, მოცულობითი და ფუნქციური თვალსაზრისით, განისაზღვრა. თუმცა, მას შემდეგ, რაც შესაძლებელი გახდა ფართების ზუსტი მახასიათებლების განსაზღვრა, მხარეებმა დამტკიცებული არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ფართების მიხედვით, არათუ შეცვალეს, არამედ დააზუსტეს ის ქონებრივი ობიექტები, რომლებიც მათ უნდა გადასცემოდათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ „დაზუსტებისა“ და „შეცვლის“ ცნებების მნიშვნელოვანი აღრევა მოახდინა, რამაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და იურიდიული დაუსაბუთებლობა განაპირობა;

42. კასატორების პრეტენზია იმასაც ეხება, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად იმსჯელა საკუთრივ გადასაცემი ფართების მოცულობითი ცვლილებების ფაქტზეც, რადგან ამ კუთხითაც არ ჰქონია ადგილი შინაარსობრივად რაიმე მნიშვნელოვან „ცვლილებას“. აღნიშნულს ცხადჰყოფს 13.08.2010წ. და 13.06.2011წ. ხელშეკრულებებში მოცემული დათქმები, რომლებშიც გადასაცემი ფართების მოცულობისა და ღირებულების თაობაზე იგივე სიტყვებია გამოყენებული, რაც 17.03.2008წ. ხელშეკრულებაში, კერძოდ, განმარტებულია, რომ მხარეები ერთმანეთის მიმართ განსაზღვრულ ვალდებულებებს ტოლფასოვნად აფასებენ, კერძოდ, 636 000 ევროთი და ეს ციფრები

ზუსტად იმავე სახით არის მოცემული 13.08.2010წ. და 13.06.2011წ. ხელშეკრულებებში, როგორც 17.03.2008წ. ხელშეკრულებაშია ასახული;

43. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა, რომელიც პირველადი ხელშეკრულებით (17.03.2008წ. ხელშეკრულება) იყო განსაზღვრული, 13.08.2010წ. და 13.06.2011წ. ხელშეკრულებებით არ შეცვლილა და ამ ხელშეკრულებებითაც იგივე თანხა განისაზღვრა ვალდებულებების ღირებულებად;

44. სასამართლომ არასწორად განმარტა სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-3 ნაწილში მოცემული ნორმა, ხოლო მხარეთა შორის დადებულ ხელშეკრულებებში მითითებულ ტერმინს „ვალდებულების გაუქმება“ მეტისმეტად სიტყვასიტყვითი დატვირთვა მიანიჭა, რაც ეწინააღმდეგება სსკ-ის 52-ე მუხლით დადგენილ პრინციპს, რომლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას, ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. ამავე დროს, აღნიშნული საკითხის ფარგლებში, სააპელაციო სასამართლოს მიერ განვითარებული მსჯელობა წინააღმდეგობრივიცაა, რადგან, ერთ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლო ადასტურებს, რომ მხარეებს შორის ფართების ნუმერაციისა და დაზუსტების შეთანხმება შედგა, ხოლო, მეორე შემთხვევაში, თვლის, რომ ამით მხარეებმა გააუქმეს რაღაც ვალდებულება. მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულებების ერთობლივი და ურთიერთშეჯერებული ანალიზის პირობებში, ცალსახად დგინდება, რომ მხარეებმა რეალურად კი არ გააუქმეს ვალდებულებები, არამედ დაფიქსირდა ფართების დაზუსტების განზრახულობა;

45. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა, იპოთეკის შესახებ, მხარეთა შორის, 10.04.2008წ. გაფორმებული საწინოტარო აქტის მე-11 მუხლიც, რომელშიც საუბარია იპოთეკის უფლების გავრცელებაზე იპოთეკის საგნების გაერთიანების, გაყოფის შედეგად მიღებულ, ასევე, მათზე შეერთებულ ფართებზე. სასამართლომ აღნიშნულ სახელშეკრულებო პირობაზე აქცენტირებით, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ ხელშეკრულების მე-11 პუნქტში მითითებულ გარემოებებს არ ჰქონია ადგილი. განსახილველი შემთხვევა ფართების დაზუსტებად რომ არ მივიჩნიოთ, მინიმუმ 10.04.2008წ. იპოთეკის ხელშეკრულების მე-11 მუხლით გათვალისწინებული მნიშვნელობის მქონე გარემოებად მაინც უნდა შეფასდეს, რაც ძალაში ტოვებს იპოთეკის უფლებას;

46. იპოთეკის საგნის დაზუსტება არ შეიძლება შეფასდეს

სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ სამართლებრივ მომენტად – იპოთეკით უზრუნველყოფილი „მოთხოვნის შეცვლად“.

47. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ, 2016 წლის 18 აპრილის განჩინებით, საკასაციო საჩივარი მიიღო წარმოებაში, სსსკ-ის 391-ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის შესამოწმებლად, ხოლო იმავე წლის 3 ივნისის განჩინებით დასაშვებად ცნო დასახელებული მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის გაცნობის, მტკიცებულებათა ერთობლიობით შესწავლის და საკასაციო საჩივრის იურიდიული დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო განაცხადი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება შემდეგი არგუმენტაციით:

48. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი პუნქტით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამონებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი 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 „გ“ 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); კასატორს ასეთი დასაბუთებული პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

49. კასატორის ძირითადი პრეტენზია ეფუძნება იმას, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მნიშვნელოვნადაა აღრეული „დაზუსტებისა“ და „შეცვლის“ ცნებები, რამაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და იურიდიული დაუსაბუთებლობა გამოიწვია. რეალურად, ტექნიკურად დაზუსტდა ფართები, დაკონკრეტდა მოსარჩელეთათვის გადასაცემი ქონებრივი ობიექტების მახასიათებლები და არ მომხდარა მოთხოვნის ცვლილება ანდა მათ მიმართ ნაკისრი რომელიმე დებულების გაუქმება. კასატორს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა სსსკ-ის 286-ე მუხლის მე-3 ნაწილში მო-

ცემული ნორმა, ხოლო მხარეთა შორის დადებულ ხელშეკრულებებში მითითებულ ტერმინს „ვალდებულების გაუქმება“ მეტისმეტად სიტყვასიტყვითი დატვირთვა მიანიჭა, რაც ეწინააღმდეგება სსკ-ის 52-ე მუხლით დადგენილ პრინციპს. კასატორი საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობის საფუძველთაგან, სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ბ“ პუნქტის მითითებისას, არ აკონკრეტებს, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებულად რატომ მიანიჭა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და არ უთითებს საკასაციო სასამართლოს რომელიმე გადაწყვეტილებაზე.

50. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მართებულად განსაზღვრა, თუ რას ეფუძნებოდა მოსარჩელეთა მოთხოვნა, კერძოდ, მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთვის დროისათვის (იხ. ამ განჩინების მე-9 პუნქტი), მოსარჩელეთა მოთხოვნას წარმოადგენდა, ფართების საკუთრებაში გადაცემა, მხარეთა მიერ ხელმოწერილი 17.03.2008წ. ხელშეკრულების მე-15 პუნქტში მითითებული სახით.

51. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად გამოიკვლია წინამდებარე განჩინების პირველ, მე-9, მე-11 და მე-18 პუნქტებში მითითებული ხელშეკრულებები და მათი ანალიზის საფუძველზე, მართებულად დაასკვნა, რომ 10.04.2008წ. იპოთეკით უზრუნველყოფილი იყო მოსარჩეელების 6 ავტოსადგომისა და 6 საცხოვრებელი ფართის (687 კვმ) გადაცემის მოთხოვნა 17.03.2008წ. ხელშეკრულებაში მითითებული სახით.

52. საკასაციო სასამართლო იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მსჯელობასა და დასკვნებს, რომლებიც ამ განჩინების 27-33 პუნქტებშია მითითებული და აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მართებულად დაადგინა საქმისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვანი გარემოებები და სწორი იურიდიული კვალიფიკაცია მიანიჭა მათ. საკასაციო სასამართლო იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მსჯელობას, რომ 13.06.2011წ. ხელშეკრულებით მხარეებმა აღიარეს მათ შორის მანამდე არსებული ვალდებულების შეწყვეტა და შეთანხმდნენ მათი ურთიერთობისა და არსებული ვალდებულებების სხვა სახით ფორმირებაზე. 13.06.2011წ. ხელშეკრულებით მნიშვნელოვნადაა შეცვლილი მოსარჩელეთა მოთხოვნები საწარმოს მიმართ, ამასთან, საკასაციო სასამართლო, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იმ დასკვნასაც ეთანხმება, რომ მოსარჩელეთა და საწარმოს შორის 17.03.2008წ. გაფორმებული ხელშეკრუ-

ლებიდან მხარეებმა, მხოლოდ ის პირობა ჩადეს ახალ შეთანხმებაში, თუ რა სახით უნდა გადასცემოდათ მათ ფართები, ანუ ისეთივე მდგომარეობაში, როგორც ეს გათვალისწინებული იყო 17.03.2008წ. ხელშეკრულებით. გადასაცემი ფართების მდგომარეობის თაობაზე დათქმული პირობა (იხ. ამ განჩინების 7-8 პუნქტები) იქნა შეტანილი შეცვლილ შეთანხმებაში და ის ფაქტი, რომ მხარეებს ერთმანეთის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულებები ტოლფასოვნად ჰქონდათ შეფასებული და 13.06.2011წ. ხელშეკრულებაში კვლავაც 636 000 ევროთი განისაზღვრებოდა, რაც იგივე ციფრი იყო, როგორც ეს ასახული იყო 17.03.2008წ. ხელშეკრულებაში (იხ. კასატორის პრეტენზიები წინამდებარე განჩინების 42-43 პუნქტებში), არ არის დასაბუთებული და სამართლებრივად ვარგისი მტკიცება საიმისოდ, რომ 17.03.2008წ. ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად 10.04.2008წ. დადგენილი იპოთეკა (იხ. ამ განჩინების პირველი და მე-9 პუნქტები), ეხება მხარეთა შორის 13.06.2011წ. გაფორმებულ შეთანხმებასაც.

53. საკასაციო სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა და დასკვნები სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თაობაზე, კერძოდ: „რაც შეეხებოდა სხვა ხელშეკრულებაზე იპოთეკის გავრცელებას, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნულს სამოქალაქო კოდექსი გარკვეული წინაპირობების არსებობისას უშვებს, კერძოდ, 286-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია იპოთეკით, შეიძლება შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით. ამისათვის საჭიროა მესაკუთრისა და კრედიტორის (იპოთეკარის) შეთანხმება და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია რეესტრში. მითითებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ მხარეთა შორის ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობისათვის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება მისი მესაკუთრის ნებას საჭიროებს“ (იხ. სუსგ №ას-149-142-2013, 10.06.2013წ.).

54. საკასაციო სასამართლო იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მსჯელობას, რომ 13.06.2011წ. ხელშეკრულებით მხარეთა შორის დადგენილია შეცვლილი მოთხოვნები, მხარეებმა შეცვალეს მათ შორის არსებული ვალდებულებები, შესაბამისად, შეიცვალა მოსარჩელეთა მოთხოვნაც სანარმოს მიმართ. იმისათვის, რომ იპოთეკა გადაჰყვეს შეცვლილ მოთხოვნას, აუცილებელია მოხდეს ამ შეთანხმების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. აღნიშნული დასკვნა გამომდინარეობს სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-3 ნაწილის დანაწესიდან, რომლის მიხედვი-

თაც, ის მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია იპოთეკით, შეიძლება შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით. ამისათვის საჭიროა, მე-საკუთრისა და კრედიტორის (იპოთეკარის) შეთანხმება და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია რეესტრში. ასეთი შეთანხმება კი არ დარეგისტრირებულა საჯარო რეესტრში (იხ. ამ განჩინების 30-33 პუნქტები), შესაბამისად, აღარ არსებობს 17.03.2008წ. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოთხოვნა, იგი შეცვლილია მხარეთა 13.06.2011წ. შეთანხმებით, ამდენად, 17.03.2008წ. ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად იმავე წლის 10 აპრილს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულება ვერ იქნება მიჩნეული იმ ხელშეკრულების უზრუნველყოფის საშუალებად, რომელიც 13.06.2011წ. დაიდო, ხოლო მასში მხარეებს არ მიუთითებიათ შეთანხმება მოთხოვნის უზრუნველყოფაზე, ასეც რომ ყოფილიყო, მარტოოდენ შეთანხმება მოთხოვნის უზრუნველყოფაზე არ იქნებოდა საკმარისი, რადგან იგი საჭიროებდა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-3 ნაწილი სწორედ რეგისტრაციას უკავშირებს უზრუნველყოფის იურიდიულად წარმოშობას.

55. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორმა ვერ შეძლო სამართლებრივად წონადი მტკიცების წარმოდგენა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მსჯელობისა და დასკვნების გასაბათილებლად. სააპელაციო სასამართლომ მართებულად გამოიყენა სადავო სამართალურთიერთობისადმი სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მოწესრიგება და დასაბუთებული გადაწყვეტილება მიიღო, რაც მისი უცვლელად დატოვებისა და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

56. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს, ასევე, პირველი მოპასუხის საკასაციო შესაგებელში მითითებულ შუამდგომლობაზე, სადაც იგი უთითებს, რომ კასატორებს არასწორად აქვთ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი და ნაცვლად 5 052 ლარისა, გადახდილი აქვთ 2150 ლარი, რის გამოც საკასაციო სასამართლომ მათ დამატებით უნდა დააკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა.

57. საკასაციო სასამართლომ, საკასაციო საჩივარზე ხარვეზის დადგენის შესახებ, 2016 წლის 21 მარტის განჩინებაში მიუთითა, რომ დავის საგნის ღირებულებაა 43 000 აშშ დოლარი, შესაბამისად კასატორებს დასახელებული თანხის 5%-ის, 2 150 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა დააკისრა. კასატორებმა სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში გამოასწორეს ხარვეზი და წარმოადგინეს სახელმწიფო ბაჟის, 4 926.95 ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი (საგადახდო

დავალება №1, გადახდის თარიღი 06.04.2016წ.). აღნიშნულის თაობაზე მითითებული იყო საკასაციო საჩივრის წარმოებაში მიღების შესახებ, 2016 წლის 18 აპრილის, განჩინებაში. ეს განჩინება პირველი მოპასუხის წარმომადგენელს 2016 წლის 30 ივნისს პირადად ჩაბარდა. აქედან გამომდინარე, განჩინების 56-ე პუნქტში დასახელებული შუამდგომლობა უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია, ამიტომ არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ა. დ-ისა და ი. ა-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილება;
3. კასატორების მიერ გადახდილი ბაჟი დარჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
4. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ი ა მ ა რ ა ტ ა რ ა

გ ა ნ რ ი ნ ე ბ ა

№ას-306-289-2017

1 ივნისი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: ფულადი ვალდებულების შესრულება

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. მოსარჩელე საზოგადოებამ სარჩელი აღძრა სასამართლო-

ში მოპასუხეების მიმართ და მოითხოვა სესხის ძირითადი თანხის – 328 372 ლარის, სარგებლის – 159 765,6 ლარის, 2011 წლის 22 სექტემბრიდან სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებაამდე სესხის ძირითად თანხაზე დარიცხული პირგასამტეხლოს დაკისრება 0.05%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, რაც სარჩელის წარმოდგენის დღისთვის შეადგენდა 163 851.64 ლარს. საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, თანხის ამოღების მიზნით, მოპასუხეთა და ამხანაგობის იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაცია.

სარჩელის საფუძვლები:

2. მოსარჩელემ განმარტა, რომ ამხანაგობა „მ-თან“ დადო საკრედიტო ხელშეკრულება და იპოთეკით დაიტვირთა მსესხებლის უძრავი ქონება. მოგვიანებით ამხანაგობამ კუთვნილი უძრავი ქონება გადასცა მოპასუხეებს. მოვალემ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეასრულა, რის გამო წარმოეშვა როგორც ძირითადი სესხის, ისე სარგებლისა და პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება.

მოპასუხის პოზიცია:

3. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს უსაფუძვლობისა და სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის მოტივით.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს (შემდეგში აპელანტებს) დაეკისრათ მოსარჩელის სასარგებლოდ სესხის ძირითადი თანხის – 328 372 ლარის, სარგებლის – 159 765,6 ლარისა და პირგასამტეხლოს – ერთჯერადად 30 000 ლარის გადახდა, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში აღნიშნულმა მოპასუხეებმა, ხოლო სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში მოსარჩელემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

5. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივრები ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ნაწილობრივ გაუქმდა, მოპასუხეებს (შემდგომში კასატორებს) დაეკისრათ მოსარჩელის სასარგებლოდ სესხის ძირითადი თანხის – 10451.09 ლარის, სარგებლის – 209.49 ლარისა და პირგასამტეხლოს – 1 000.00 ლარის გადახდა, და-

კისრებული თანხის ამოღება დადგინდა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთების აუქციონზე რეალიზაციის გზით შემდეგ გარემოებათა გამო:

6. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ 2006 წლის 21 სექტემბერს მოსარჩელე საზოგადოების თბილისის ფილიალსა და ამხანაგობას შორის (წარმოდგენილი ვ.-ის სახით) დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ამხანაგობას კრედიტის სახით გადაეცა 348 000 ლარი 2 წლის ვადით, წლიური 16%-ის დარიცხვით.

7. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ, თანხის ვადაში გადაუხდელობის გამო, მსესხებელს დაერიცხებოდა პირგასამტეხლო, რომელიც გამოითვლებოდა ვადაგადაცილებული ძირითადი თანხის ნაწილზე გაორმაგებული საპროცენტო განაკვეთის დარიცხვით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

8. 2007 წლის 21 სექტემბერს ხელი მოეწერა მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის (იმავე წარმომადგენლის მეშვეობით) 2006 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულების პროლონგირების ხელშეკრულებას 4 წლის ვადით – 2011 წლის 21 სექტემბრამდე.

9. 2006 წლის 22 სექტემბერს დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის (იმავე წარმომადგენლის მეშვეობით). იპოთეკით დაიტვირთა ამხანაგობის კონკრეტული უძრავი ქონება. იპოთეკის ხელშეკრულებით უზრუნველყოფილ იქნა სესხის ძირითადი თანხა, სარგებელი, პირგასამტეხლო, ხარჯები.

10. ამხანაგობამ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება დაყო და მათგან რამდენიმე სარჩელში დასახელებულ მოპასუხეებს გადასცა საკუთრებაში. გასხვისება განხორციელდა 2007 წლის 21 სექტემბრის მომდევნო პერიოდში, მას შემდეგ, რაც ამხანაგობასა და მოსარჩელეს შორის დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შეთანხმება.

11. 2007 წლის 21 სექტემბერს მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის (იმავე წარმომადგენლით) 2006 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულების 4 წლის ვადით – 2011 წლის 21 სექტემბრამდე გაგრძელების შეთანხმების დადების დროისთვის და არც შემდგომში მხარეებს შორის არ დადებულა 2006 წლის 22 სექტემბრის იპოთეკის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შესახებ შეთანხმება და არ დარეგისტრირებულა საჯარო რეესტრში.

12. 2006 წლის 22 სექტემბერს დაიდო ნასყიდობისა და იპოთეკის ორი ხელშეკრულება, ერთი მხრივ, მოსარჩელესა და, მეორე მხრივ, მ-ეს, ზ-სა და შპს „ბ-ს“ შორის, რომლის თანახმადაც იპოთეკით დაიტვირთა ამ უკანასკნელის საკუთრებაში ნას-

ყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადასული ქონება.

13. ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებით იპოთეკით დატვირთული ორი უძრავი ნივთი მესაკუთრის მიერ გაერთიანდა და ამჟამად რეგისტრირებულია ერთი საკადასტრო ერთეულით.

14. 2007 წლის 21 სექტემბერს მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის 2006 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულების 4 წლის ვადით – 2011 წლის 21 სექტემბრამდე გაგრძელების შეთანხმების დადების დროისთვის და არც მას შემდგომ პერიოდში არ დადებულა მოსარჩელესა და მოპასუხე შპს-ს შორის 2006 წლის 22 სექტემბრის იპოთეკის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შესახებ ხელშეკრულება და არ დარეგისტრირებულა საჯარო რეესტრში.

15. დავის სასამართლოში განხილვის დროისათვის 2006 წლის 22 სექტემბრის იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელის სასარგებლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია იპოთეკა რიგ ქონებაზე.

16. მოსარჩელის მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე 2008 წლის 31 აგვისტოს ჩათვლით დაიფარა სესხის ძირითადი თანხა – 19 628 ლარი, სარგებელი – 108 164.91 ლარი, გადასახდელი დარჩა ძირითადი თანხა – 328 372 ლარი და სარგებელი – 159 765,6 ლარი. მოპასუხეებს ერიცხებათ ასევე პირგასამტეხლო. მათ დავალიანების განგარიშება სადავოდ არ გაუხდიათ.

17. სააპელაციო პალატის მითითებით, წინამდებარე სასარჩელო განცხადების მოთხოვნას წარმოადგენდა სესხის ძირითადი თანხის – 328 372 ლარის, სარგებლის – 159 765,6 ლარის, პირგასამტეხლოს – 2011 წლის 22 სექტემბრიდან სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე სესხის ძირითად თანხაზე დარიცხული 0.05%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე დაკისრება, რაც სარჩელის წარდგენის დღისთვის შეადგენდა 163 851.64 ლარს, ამასთან, საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, თანხის ამოღების მიზნით, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონებების რეალიზაცია.

18. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით თანხის (ძირითადი თანხისა და სარგებლის) დაკისრების ნაწილში, სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდა.

19. სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში – სსკ) 128-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, 144-ე მუხლის პირველი ნაწილზე და მიიჩნია, რომ სარჩელის საფუძვლიანობის შემოწმებამდე, შესაბამისი წინაპირობის არსებობისას (რაშიც იგულისხმება ის, რომ ამ გარემოებაზე

უნდა უთითებდეს მოპასუხე), სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებული ფაქტები.

20. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოპასუხე შესაგებელში იმ გარემოებასთან ერთად, რომ სასარჩელო მოთხოვნა იყო უსაფუძვლო, ასევე, მიუთითებდა სარჩელის ხანდაზმულობაზე.

21. სსკ-ის 129-ე, 130-ე მუხლების შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ ხანდაზმულობის ვადის სწორად გამოთვლისათვის მეტად მნიშვნელოვანია მისი დენის დაწყების მომენტის განსაზღვრა. ხანდაზმულობის ვადის დასაწყისი ეფარდება იმ დღეს, როდესაც წარმოიშვა მოთხოვნის უფლება. მოთხოვნის უფლების წარმოშობამდე არ შეიძლება დაიწყოს ხანდაზმულობის ვადის დენა. ამიტომ, უპირველესად, აუცილებელია მოთხოვნის უფლების წარმოშობის მომენტის დადგენა.

22. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ხანდაზმულობის ვადის დასაწყისი, ზოგიერთ შემთხვევაში, უშუალოდ კანონითაა განსაზღვრული. თუ კანონში ასეთი პირდაპირი მითითება არ არის, მოთხოვნის უფლება წარმოიშობა იმ დღიდან, როცა პირმა შეიტყო, ან უნდა შეეტყო დარღვეული უფლების შესახებ.

23. სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ 2006 წლის 21 სექტემბერს მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ამხანაგობას კრედიტის სახით გადაეცა 348 000 ლარი 2 წლის ვადით, წლიური 16%-ის დარიცხვით. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ, თანხის ვადაში გადაუხდელობის გამო, მსესხებელს დაერიცხებოდა პირგასამტეხლო, რომელიც გამოითვლებოდა ვადაგადაცილებული ძირითადი თანხის ნაწილზე გაორმაგებული საპროცენტო განაკვეთის დარიცხვით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. დადგენილია ასევე, რომ 2007 წლის 21 სექტემბერს ხელი მოეწერა მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის 2006 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულების 4 წლის ვადით – 2011 წლის 21 სექტემბრამდე პროლონგირების ხელშეკრულებას. სარჩელი აღიძრა 2014 წლის 4 ივლისს.

24. სააპელაციო პალატამ მიუთითა მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის 2006 წლის 21 სექტემბერს დადებული საკრედიტო ხელშეკრულების 5.1. პუნქტზე, რომლის თანახმად კრედიტის დაბრუნება და პროცენტების გადახდის საპროცენტო პერიოდი განისაზღვრება ერთი თვით. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ არსებობს პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულება, კერძოდ, კრედიტის დაბრუნება და სარგებლის გადახდა მოხდებოდა ყოველთვიურად, პროპორციული სის-

ტემით, იხდევინებოდა როგორც ძირითადი თანხის ნაწილი, ასევე, დარიცხული პროცენტი. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია.

25. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოთხოვნის წარმოშობის მომენტი გადახდის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული გადახდის შემთხვევაში უნდა განისაზღვროს ცალ-ცალკე და ხანდაზმულობის ვადა ამ მოთხოვნაზე, როგორც პერიოდულად შესასრულებელ ვალდებულებაზე უნდა განისაზღვროს სამი წლით. ვინაიდან, სარჩელი აღიძრა 2014 წლის 4 ივლისს, ხოლო, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განსაზღვრული იყო 2011 წლის 21 სექტემბრამდე, აღნიშნული ნიშნავს იმას, რომ სარჩელის მოთხოვნა 2011 წლის 4 ივლისამდე გადასახდელი ძირითადი თანხისა და სარგებლის, ასევე, გადაუხდელ თანხაზე დარიცხული პირგასამტეხლოს ნაწილში არის ხანდაზმული, ხოლო, რაც შეეხება მოთხოვნის დანარჩენ ნაწილს, რომელიც მოიცავს 2011 წლის 4 ივლისიდან 2011 წლის 21 სექტემბრამდე თანხის დაკისრებას, მისი ხანდაზმულად მიჩნევის საფუძველი არ არსებობს.

26. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს 2011 წლის 4 ივლისიდან 2011 წლის 21 სექტემბრამდე პერიოდის მოთხოვნის ნაწილში, სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის გამო, ვინაიდან ხანდაზმულობის ვადა ამ პერიოდში გადასახდელი ძირითადი თანხისა და სარგებლის, ასევე, გადაუხდელ თანხაზე დარიცხული პირგასამტეხლოს ნაწილში, გასულია.

27. სააპელაციო პალატის მითითებით, უნდა შეამოწმოს მოთხოვნის საფუძვლიანობა იმ ნაწილში, რაც არ იქნა მიჩნეული ხანდაზმულად. ეს პერიოდი კი მოიცავს 2011 წლის 4 ივლისიდან 2011 წლის 21 სექტემბრამდე პერიოდს.

28. უპირველესად, პალატამ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებში მოსარჩელე მხარის მიერ არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, კერძოდ, გადახდის გრაფიკი, რითაც გათვალისწინებული იქნებოდა საკრედიტო ხელშეკრულებით განსაზღვრული თანხის (როგორც ძირი თანხის, ასევე მისი პროცენტის) გადახდის გრაფიკი.

29. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომში – სსსკ-ის) მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის, 102-ე მუხლისა და 103-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში გადახდის გრაფიკის სასამართლოში წარდგენის ვალდებულება ეკისრებოდა მოსარჩელეს, რომელმაც ვერ განახორციელა მას-

ზე დაკისრებული მტკიცებების ტვირთის რეალიზება. აღნიშნულის საპირისპიროდ, მოპასუხე აპელანტების მიერ სასამართლოში წარმოდგენილ იქნა, სესხის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე, ორი გადახდის გრაფიკი, კერძოდ: 1. 2006 წლის 21 სექტემბრიდან 2007 წლის 21 სექტემბრამდე; 2. 2007 წლის 21 სექტემბრიდან 2011 წლის 21 სექტემბრამდე.

30. 2006 წლის 21 სექტემბრიდან 2007 წლის 21 სექტემბრამდე წარმოდგენილი გრაფიკის შესაბამისად, ამ პერიოდში გადასახდელი ჯამური თანხა შეადგენს 204469.95 ლარს, საიდანაც, ძირითადი თანხაა – 160201.01 ლარი, ხოლო დარიცხული სარგებელი – 44268.93 ლარი. სესხის ძირითადი თანხა ამავე თარიღისათვის, რაც უნდა გადახდილიყო 2007 წლის 21 სექტემბრიდან ოთხწლიანი გრაფიკით, შეადგენს 188 081.52 ლარს (იხ. 2007 წლის 21 სექტემბრის შემდეგ 4 წლიანი გადახდის ყოველთვიურად სესხის ძირითადი და დარიცხული სარგებლის პროპორციული გადახდის გრაფიკი). მოსარჩელის მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, რაც მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ, საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე 2008 წლის 31 აგვისტოს ჩათვლით დაიფარა სესხის ძირითადი თანხა – 19 628 ლარი, სარგებელი – 108 164.91 ლარი, სულ – 127 792,91 ლარი. საქმეზე წარმოდგენილი გრაფიკის თანახმად, სამწლიანი ხანდაზმულობის კუთხით ზემოაღნიშნული ოთხწლიანი გადახდის გრაფიკის შესაბამისად, 2011 წლის 4 ივლისისათვის გადასახდელი თანხა ჯამურად შეადგენს 10,451.08 ლარს, სარგებელი – 209.49 ლარს, ხოლო პირგასამტეხლო – 1000.00 ლარს. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს სწორედ ამ თანხის მოთხოვნის უფლება გააჩნია.

31. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში – სსკ) 867-ე, 623-ე, 417-ე, 420-ე მუხლების თანახმად, სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო პერიოდში, სესხის ძირითადი თანხის დავალიანება შეადგენს 10,451.08 ლარს, პროცენტი – 209.49 ლარს, ხოლო, პირგასამტეხლო – 1000.00 ლარს, რისი მოთხოვნის უფლება მოსარჩელეს გააჩნია.

32. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტების არგუმენტი თავდაპირველი კრედიტორის უფლებამონაცვლეობის საკითხის სადავოდ მიჩნევასთან დაკავშირებით.

33. სსკ-ის 198-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირველ რიგში, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსი სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტებად მიიჩნევს არა მხოლოდ ნივთებს, არამედ არამატერიალურ ობიექტებსაც – უფლებებსა და მოთხოვნებს. ეს ორივე სახის ობიექტი ერთიანდება

ზოგად ცნებაში – „ქონება“.

34. თავის მხრივ, უფლებებისა და მოთხოვნების საფუძველს წარმოადგენს ვალდებულება. ვალდებულება ეს არის სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ძალითაც ურთიერთობის ერთ-ერთ მონაწილეს უფლება აქვს, მოსთხოვოს ურთიერთობის მეორე მონაწილეს ვალდებულების საგნის შესრულება: ქონების გადაცემა, რაიმე მოქმედების შესრულება ან მოქმედებისაგან თავის შეკავება. ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში აქტიურ მხარეს, ე.ი. მხარეს, რომელსაც აქვს მოთხოვნის უფლება, ეწოდება კრედიტორი, ხოლო პასიურ მხარეს, რომელსაც ეკისრება ვალდებულების შესრულება – მოვალე. კრედიტორის მოთხოვნას ყოველთვის შეესაბამება მოვალის შესრულების ვალდებულება და ამდენად, კრედიტორის მოთხოვნის უფლება რელატიურია.

35. ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე კრედიტორს მოთხოვნის უფლება აქვს მხოლოდ და მხოლოდ მოვალის მიმართ. რადგანაც ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობიდან წარმოშობილი მოთხოვნის უფლება წარმოადგენს ქონებრივ უფლებას, შესაბამისად, მისი გადაცემა (გასხვისება) თავისუფლად შეიძლება. ეს გამოდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნორმიდან: „მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადება)“. 199-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, „მოთხოვნის მფლობელს (კრედიტორს) შეუძლია მოვალის თანხმობის გარეშე მოთხოვნა მესამე პირს დაუთმოს, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება ვალდებულების არსს, მოვალესთან მის შეთანხმებას ან კანონს (მოთხოვნის დათმობა)“.

36. მოხმობილი ნორმებით დადგენილია მოთხოვნის დათმობის თავისუფლების ზოგადი პრინციპი. ყოველი მოთხოვნა, როგორც წესი, ექვემდებარება სხვა პირისათვის გადაცემას, ამასთან, მოვალის თანხმობის გარეშე, თუმცა ზემოაღნიშნული მუხლები შეიცავს ამ პრინციპის შემზღვეველ შემდეგ პირობებს: 1. კანონით აკრძალული მოთხოვნის დათმობა; 2. მოთხოვნის დათმობის შეუძლებლობა, როდესაც მოთხოვნა არექვემდებარება დაგირავებას; 3. მოთხოვნის დათმობის დაუშვებლობა, როდესაც იგი ეწინააღმდეგება ვალდებულების არსს; 4. კრედიტორსა და მოვალეს შორის შეთანხმება მოთხოვნის დათმობის გამორიცხვის შესახებ.

37. მოთხოვნის გადაცემის შემთხვევაში ხდება ვალდებუ-

ლებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში აქტიური მხარის – კრედიტორის შეცვლა. კრედიტორის შეცვლა კი, ყოველთვის გარკვეული სამართლებრივი საკითხების წარმოშობასთან არის დაკავშირებული, ვინაიდან ამ უკანასკნელს ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა აკავშირებს მოვალესთან. მისი გავლა ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან ინვეესტის მის მიმართ ვალდებულების შეწყვეტას. სწორედ ამიტომ სამოქალაქო სამართლის მიერ შემუშავებულ იქნა ცალკე ინსტიტუტი – მოთხოვნის დათმობა იგივე „ცესია“. სსკ-ის 198-ე მუხლის მიხედვით, ეს არის თავდაპირველ და ახალ კრედიტორებს შორის დადებული გარიგება, რომლითაც თავდაპირველი კრედიტორი მოვალის მიმართ თავის მოთხოვნას გადასცემს (უთმობს) ახალ კრედიტორს. თავდაპირველ კრედიტორს „ცედენტი“ ეწოდება, ხოლო ახალ კრედიტორს – „ცესიონერი“.

38. დავის გადაწყვეტის საკვანძო საკითხს სწორედ კრედიტორის მდგომარეობის სხვა პირზე გადაცემის, სხვა სიტყვებით, რომ ვთქვათ, „ცედენტსა“ და „ცესიონერს“ შორის შეთანხმების არსებობა-არარსებობის კვლევა წარმოადგენს.

39. მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 1998 წლის 20 მაისის დადგენილებით განხორციელდა ერთობლივი კომერციული ბანკის „კ-ის“ ფილიალის რეგისტრაცია. ფილიალი დაფუძნდა ერთობლივი კომერციული ბანკი „კ-ის“ მიერ, რომელიც რეგისტრირებული იყო ა-ის რესპუბლიკის იუსტიციის სამინისტროს მიერ. დადგენილია, რომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 16 ნოემბრის ბრძანებით შპს ეკბ „კ-ის“ თბილისის ფილიალის სათაო ბანკს შპს ეკბ „კ-ს“ შეეცვალა სამართლებრივი ფორმა და გარდაიქმნა ღია სააქციო საზოგადოებად; შპს ეკბ „კ-ის“ თბილისის ფილიალს ეწოდა ღია სააქციო საზოგადოება „კ-ის“ თბილისის ფილიალი. სს „კ-ო“ რეგისტრირებულია 2013 წლის 1 მარტს საიდენტიფიკაციო კოდით ..; საქართველოს ეროვნული ბანკის საბჭოს 2013 წლის 31 მაისის განკარგულებით ღია სს „კ-ის“ თბილისის ფილიალს გაუუქმდა საბანკო საქმიანობის ლიცენზია. დაიწყო ღია სს „კ-ის“ თბილისის ფილიალის ლიკვიდაციის პროცესი. ღია სს „კ-ის“ თბილისის ფილიალის ლიკვიდატორად დაინიშნა რ-ი. ამავე ბრძანებით დადგინდა, რომ სს „კ-ი საქართველო“ წარმოადგენს უფლებამონაცვლეს ღია სააქციო საზოგადოება „კ-ის“ თბილისის ფილიალის ყველა უფლებასა და ვალდებულებაზე; ღია სააქციო საზოგადოება „კ-ს“ და სს „კ-ოს“ შორის 2013 წლის 3 ივნისს დაი-

დო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ღია სააქციო საზოგადოება „კ-ის“ ყველა აქტივი და პასივი გადაეცემოდა ღია სააქციო საზოგადოება „ე-ს“.

40. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ მოთხოვნის დათმობა, ორმხრივი, განკარგვითი გარიგებაა, ამიტომ საკმარისი არ არის მარტო ცესიონერის მხრიდან მოთხოვნის დათმობის თაობაზე ნების გამოვლენა, არამედ აუცილებელია გარიგების მეორე მხარის მიერ მისი მიღება (აქცეპტი).

41. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ ადგენს რაიმე სპეციალურ ფორმას მოთხოვნის დათმობის გარიგებისათვის. სსკ-ის 198-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, მხარეებს ზოგადი წესით თავისუფლად შეუძლიათ, განსაზღვრონ მოთხოვნის დათმობის ფორმა. ამ დროს მოქმედებს გარიგების ფორმის შესახებ ზოგადი ნორმები (სსკ-ის 69-ე-71-ე მუხლები) და ამდენად, მოთხოვნის დათმობა შეიძლება დაიდოს როგორც წერილობით (მათ შორის, სანოტარო წესით), ისე ზეპირად, მხარეთა უბრალო ზეპირი ნების გამოვლინებით.

42. მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დასტურდება მოთხოვნის დათმობის შესახებ ფაქტობრივი გარემოებები. ამდენად, სს „კ-ო“ არის 2006 წლის 21 და 22 სექტემბრის და 2007 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულებებში მონაწილე თავდაპირველი კრედიტორის უფლებამონაცვლე, მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

43. სააპელაციო პალატამ ასევე არ გაიზიარა აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ ორი აპელანტი მოპასუხე არ წარმოადგენს მოსარჩელის მიმართ ვალდებულების შესრულებაზე პასუხისმგებელ პირებს, ვინაიდან, ისინი 2008 წლიდან აღარ არიან ამხანაგობის წევრები, ამიტომ პასუხი არ უნდა აგონ სარჩელზე.

44. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ 2005 წლის 29 ნოემბერს აპელანტმა მოპასუხეებმა დადეს ერთობლივი საქმიანობის – ამხანაგობის ხელშეკრულება არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევის და, მათ ნაცვლად, ახალი მრავალბინიანი სახლის აშენების მიზნით. დაფუძნების ხელშეკრულებაში მითითა, რომ ამხანაგობა „მ-ი“ არის ამხანაგობა „ც-ის“ უფლებამონაცვლე. აღნიშნული ხელშეკრულებით ამხანაგობის თავმჯდომარეს ენიჭებოდა გარიგებების დადებისა და ამხანაგობის წარმომადგენლობის უფლებამოსილება. 2008 წლის 6 თებერვლამდე ამხანაგობის თავმჯდომარე იყო ვ-ე, ხოლო 2008 წლის 6 თებერვლიდან – ლ-ე.

45. სააპელაციო პალატამ დადგენილად ჩათვალა, რომ ამხანაგობა „მ-ის“ 2008 წლის 6 თებერვლის დამფუძნებელ წევრთა

კრების 2008 წლის 6 თებერვლის ოქმით ამხანაგობაში ვ-ეს ჩაენაცვლა გ-ი, ხოლო გ-ეს – ლ-ე. ლ-ის ჩანაცვლებაც განხორციელდა მოგვიანებით, ამხანაგობის წევრი გახდა ა. ტ-ი და შემდგომში ა. ტ-ს ჩაენაცვლა ი. ყ-ი. დადგენილია ასევე, რომ ამხანაგობა „მ-ის“ 2011 წლის 4 აპრილის კრების ოქმით ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა ი-ი. მას მიენიჭა ამხანაგობის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება, გარიგებების დადების და მინდობილობების გაცემის უფლებამოსილება. ამდენად, 2006-2007 წლებში ამხანაგობის სახელით ვ-ესა და საკრედიტო დაწესებულებას შორის საკრედიტო ხელშეკრულების და მისი ვადის გაგრძელების შესახებ შეთანხმების დადების დროისთვის ამხანაგობის წევრები იყვნენ გ-ე, მ-ა და ვ-ე.

46. სსკ-ის 930-ე მუხლის, 934-ე მუხლის პირველი და მესამე ნაწილების, 937-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილი ვალებისათვის პასუხს აგებენ სოლიდარულად. ერთმანეთთან ურთიერთობაში პასუხისმგებლობის ოდენობა განისაზღვრება მონაწილეთა წილის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს.

47. ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ 2006 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულებიდან და 2007 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შეთანხმებიდან გამომდინარე, მოვალე ამხანაგობა „მ-ის“ სახელით სესხის გადახდაზე პასუხისმგებელი პირები იყვნენ აპელანტი მოპასუხეები. ვ-ეს ამხანაგობის წევრების მიერ მინიჭებული ჰქონდა უფლებამოსილება ამხანაგობის დანარჩენი წევრების სახელით დაედო გარიგება. ვინაიდან, 2006 წლის და 2007 წლის ხელშეკრულებების დადების დროისთვის ამხანაგობის წევრები იყვნენ აპელანტი მოპასუხეები, იგულისხმება რომ გარიგება დაიდო მათთან.

48. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ ამხანაგობის წევრობიდან გასვლა არ არის მესამე პირების წინაშე ნაკისრი ვალდებულებისაგან გათავისუფლების საფუძველი. პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლება მოხდებოდა მაშინ, თუ კრედიტორთან დაიდებოდა გარიგება ამხანაგობის განახლებული წევრების მხრიდან ვალის გადაკისრების თაობაზე.

49. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ განსახილველი დავის მოცემულობა სსკ-ის 203-ე და 204-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემთხვევებს არ შეეხება.

50. სსკ-ის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ

აპელანტ მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სესხის ძირითადი თანხის – 10 451.09 ლარის, სარგებლის – 209.49 ლარისა და პირგასამტეხლოს – 1 000.00 ლარის გადახდა.

51. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს დასკვნა, რომ იმ პირობებში, როდესაც, ერთი მხრივ, კრედიტორმა, ხოლო, მეორე მხრივ, იპოთეკით დატვირთული ქონების მესაკუთრე მოვალემ და მესამე პირმა (მოპასუხე კასატორმა შპს-მ) სესხის პირობების შეცვლის საფუძველზე არ დადეს დამატებითი შეთანხმება იპოთეკის ხელშეკრულების პირობების, ასევე, შეცვლის შესახებ, 2006 წლის 22 სექტემბერს დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება უნდა ჩათვლილიყო გაუქმებულად. კრედიტორს აღარ ჰქონდა უფლება, წამოეყენებინა იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნები.

52. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ, მართალია, 2007 წლის 21 სექტემბერს ლს „კ-ს“ და ამხანაგობა „მ-ს“ შორის (წარმოდგენილ ვ-ის სახით) 2006 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულების 4 წლის ვადით – 2011 წლის 21 სექტემბრამდე გაგრძელების შეთანხმების დადების დროისთვის და არც შემდგომში მხარეებს შორის არ დადებულა 2006 წლის 22 სექტემბრის იპოთეკის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შესახებ შეთანხმება და არ დარეგისტრირებულა საჯარო რეესტრში, თუმცა მისი დადების აუცილებლობა არ გამომდინარეობდა კანონმდებლობის მოთხოვნებიდან, ვინაიდან, იპოთეკის ხელშეკრულება წარმოადგენს საკრედიტო ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და მხოლოდ ის გარემოება, რომ საკრედიტო და იპოთეკის ხელშეკრულებები ცალ-ცალკე იყო დადებული, არ გამორიცხავს იპოთეკის სახით 2006 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულებით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის არსებობას.

53. სსკ-ის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ, დაკისრებული თანხის ამოღების მიზნით, უნდა მოხდეს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთების რეალიზაცია.

1. კასატორის მოთხოვნა და საფუძველები:

54. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე მოსარჩელემ შეიტანა საკასაციო საჩივარი, მოითხოვა იმ ნაწილში გაუქმება, რომლითაც შეიცალა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება შემდეგი საფუძველებით:

55. კასატორმა მიიჩნია, რომ მოცემული დავის განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის 105-ე მუხლის მეორე ნაწილი. არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გა-

უქმების აბსოლუტური საფუძველი, რომელიც გათვალისწინებულია სსსკ-ის 393-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ ქვეპუნქტებით, მესამე ნაწილით და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით.

56. მხარის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატამ არასწორად ჩათვალა, რომ დავა ეხებოდა პერიოდულად შესასრულებელ ვალდებულებებს, კრედიტისა და სარგებლის დაბრუნება უნდა მომხდარიყო ყოველთვიურად და, შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადა უნდა ათვლილიყო ბოლო გადახდიდან.

57. კასატორმა მიიჩნია, რომ 2006 წლის 21 სექტემბერს გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულების ჩანაწერი – კრედიტისა და პროცენტის დაბრუნება უნდა მომხდარიყო ყოველთვიურად, უტყუარად არ ადასტურებს, რომ დავა შეეხება ტიპიურ საბანკო ხელშეკრულებას და ეს ხელშეკრულება ითვალისწინებდა ვალდებულების პერიოდულად შესრულებას. მით უფრო აღსანიშნავია, რომ საკრედიტო ხელშეკრულებაში არსად არ ფიქსირდება კრედიტის გრაფიკით გადახდის ვალდებულება და ასეთი გრაფიკი არც არსებობს. სააპელაციო პალატამ არასწორად გაიზიარა მონინალმდეგე მხარის მიერ წარმოდგენილი გადახდის გრაფიკი, რომელიც ეფუძნება მხოლოდ ვარაუდს. ამდენად, საკრედიტო ხელშეკრულებაში ერთი წინადადებით განხორციელებული წერილობითი ჩანაწერის გარდა, საქმეზე სხვა უტყუარი მტკიცებულება იმისა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა ნაწილობრივ ხანდაზმულია, არ არსებობს.

58. კასატორის აზრით, სააპელაციო პალატამ იპოთეკით დატვირთული ქონების ჩამონათვალში არასწორად მიუთითა ერთ-ერთი უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი მიუხედავად იმისა, რომ მხარეს წარდგენილი ჰქონდა ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან. შესაბამისად, სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა არა სარჩელში მითითებული ნომრით, არამედ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით.

2. კასატორების მოთხოვნა და საფუძვლები:

59. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ შპს „ბ-მა“ და მ-ამ გაასაჩივრეს საკასაციო წესით და მოითხოვეს ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით:

60. კასატორებმა მიუთითეს, რომ მოვალე ამხანაგობის დამფუძნებლის – მ-ას სააპელაციო საჩივარი ძირითადად ემყარებოდა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ 2013 წლის 3 ივნისის აქტივებისა და პასივების გადაცემის ხელშეკრულება ორ სამეწარმეო სუბიექტს შორის არ იყო შედგენილი კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ასევე, იგი არ იყო ნამდვილი, რადგან ნოტა-

რიუსმა არ შეამონმა გარიგების მონაწილე მხარეთა წარმომადგენლების უფლებამოსილებები. ნოტარიუსის გაკეთებულ წარწერაში იკითხება, რომ იგი ამონებს არა გარიგების მონაწილე მხარეთა კანონიერი წარმომადგენლობის უფლებამოსილებებსა და ხელმოწერებს, როგორც ამას კანონი ითვალისწინებს, არამედ ფიზიკური პირის ხელმოწერებს დოკუმენტზე, მაგრამ რომელ დოკუმენტზე, ასევე, არ არის ამ წარწერაში აღნიშნული. ამ დოკუმენტით უტყუარად დადგენილია, რომ დოკუმენტზე ფიზიკური პირის ხელმოწერების დადასტურებისას, ნოტარიუსს არ შეუძლია გარიგების მონაწილე ორივე სამენარმეო სუბიექტის წარმომადგენლის უფლებამოსილება და ამ სუბიექტების სამენარმეო რეესტრში რეგისტრაციის ნამდვილობა, რის გამოც ეს გარიგება შედგენილია კანონმდებლობის მოთხოვნათა უხეში დარღვევით და იგი არ შეიძლება, ჩაითვალოს ნამდვილად. მიუხედავად აღნიშნული პრეტენზიისა, სააპელაციო სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა მის სისწორეზე, რის გამოც უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად დააკისრა კასატორს თავდაპირველი მოვალის (არაუფლებამონაცვლე პირის მოსარჩელის) სასარგებლოდ თუნდაც უმნიშვნელო, მაგრამ გარკვეული ოდენობის თანხის გადახდა.

61. უფლებამონაცვლეობის დამდგენ სხვა დოკუმენტად სააპელაციო პალატას არ ჩაუთვლია საქმეში არსებული სხვა რომელიმე დოკუმენტი, გარდა ე.წ. აქტივებისა და პასივების გადაცემის (მოთხოვნის დათმობის) ზემოაღნიშნული იურიდიული ძალის არმქონე ხელშეკრულებისა. გაუმართლებელია სააპელაციო პალატის მტკიცება, რომ შესაგებელში არ იყო მითითებული აღნიშნულის შესახებ, რადგან ეს ხელშეკრულება თავდაპირველ სარჩელს არ ერთვოდა და მოსარჩელემ წარმოადგინა მოგვიანებით, რაზეც კასატორებმა დადგინლ ვადაში გასცეს შესაბამისი პასუხი.

62. მხარეების მოსაზრებით, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისას სააპელაციო პალატამ არასწორად განმარტა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა.

63. კასატორებმა მიუთითეს საქალაქო სასამართლოს გადწყვეტილების 5.2.4 პუნქტის დასაბუთებაზე, რომ 2006 წელს მხარეებმა ცალ-ცალკე დადეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებები. იპოთეკით დატვირთული ქონების მესაკუთრე იყო როგორც ძირითადი მოვალე – ამხანაგობა, ასევე, მესამე პირი – კასატორი საზოგადოება, 2006 წლის 22 სექტემბერს დადებუ-

ლი იპოთეკის ხელშეკრულებები უზრუნველყოფდა 2006 წლის 21 სექტემბრის სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნას და რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში. 2007 წლის 21 სექტემბრის შეთანხმებით, მხოლოდ კრედიტორმა და ძირითადად მოვალემ გააგრძელეს სესხის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა.

64. იმ პირობებში, როდესაც, ერთი მხრივ, კრედიტორმა, ხოლო, მეორე მხრივ, იპოთეკით დატვირთული ქონების მესაკუთრემ, მოვალემ და მესამე პირმა ანუ კასატორმა საზოგადოებამ სესხის პირობების შეცვლის საფუძველზე არ დადეს დამატებითი შეთანხმება იპოთეკის ხელშეკრულებების პირობების შეცვლის შესახებ, ამიტომ იპოთეკის ხელშეკრულებები გაუქმებულად ითვლება. აქედან გამომდინარე, საქმის გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა არა აქვს იმას, ვადის გაგრძელების შესახებ საკრედიტო ხელშეკრულება არის თუ არა დამოუკიდებელი გარიგება, რადგან საკრედიტო ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შემთხვევაში (როდესაც მოთხოვნის თავდაპირველი ვადა შეიცვალა სხვა ვადით), ავტომატურად არ გრძელდება იპოთეკის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა, რადგან ასეთ შემთხვევაში სსკ 286-ე მუხლის მესამე ნაწილი იმპერატიულად მოითხოვს შესაბამისი ცვლილებების შეტანას იპოთეკის ხელშეკრულებებში და მათ რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში, რაც არ განხორციელებულა ამ მოთხოვნის ვადის გაგრძელების საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში, იპოთეკის ხელშეკრულებების 5.1 მუხლი არ გულისხმობს იმას, რომ იპოთეკის ხელშეკრულებების მოქმედების ვადა გრძელდებოდა ამ ხელშეკრულებით უზრუნველყოფილი თავდაპირველი ორწლიანი საკრედიტო ხელშეკრულების ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგაც. მისი ხანდაზმულობის ვადა უნდა აითვალოს ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლიდან, 2008 წლის 21 სექტემბრიდან 3 წლის გასვლის შემდეგ, ანუ 2011 წლის 21 სექტემბრიდან. ამ თარიღის გასვლის შემდეგ შემოტანილი სარჩელი იქნებოდა ხანდაზმული, ისიც იმ შემთხვევაში თუკი სარჩელს კასატორის წინააღმდეგ შემოიტანდა თავდაპირველი მევალე „ეკბ კ.-ის თბილისის ფილიალი“ და არა მისი ფსევდო უფლებამონაცვლე, მოსარჩელე, რომელიც ახალ სუბიექტად დარეგისტრირდა 2013 წელს. გარდა ამისა, იპოთეკის ხელშეკრულებების 2.1. პუნქტის მე-3 აბზაცში, მითითებულია ვალდებულების შესრულების ვადა – 2 წელი, რაც ცალსახად ნიშნავს, რომ იპოთეკის ხელშეკრულებები მოქმედებდა არა ვალდებულების სრულ შესრულებამდე, არამედ ორი წლის ვადით, თუკი მათი მოქმედების ვადები სპეციალურად არ გაგ-

რძელდებოდა საკრედიტო ხელშეკრულებების მოქმედების ვადის გაგრძელების პარალელურად, შესაბამისი ცვლილებების რეგისტრაციით საჯარო რეესტრში. ასეთი ცვლილებები კი, როგორც, ზემოთ აღინიშნა, არ განხორციელებულა. აღნიშნულს ადასტურებს საჯარო რეესტრის შესაბამის ამონაწერებში იპოთეკის რეგისტრაციის საფუძვლად 2006 წლის 21 სექტემბრის საკრედიტო ხელშეკრულებაზე და არა მის პროლონგირებაზე 2007 წლის შეთანხმებაზე მითითება. ასევე, ასახულია 2006 წლის 22 სექტემბრის იპოთეკის ხელშეკრულებები ცვლილებების გარეშე.

65. ამდენად, კასატორთა მოსაზრებით, სააპელაციო პალატამ უსაფუძვლოდ დააკისრა არაუფლებამონაცვლე სუბიექტისათვის (ვითომ კრედიტორისათვის) თანხის გადახდა და, უსაფუძვლოდ დაადგინა ამ თანხის ამოღების მიზნით, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების იძულებით აუქციონზე რეალიზაცია, განსაკუთრებით კი კასატორების ქონებაზე.

66. მხარეთა განმარტებით, კასატორებთან მიმართებით არასწორია სააპელაციო პალატის აპელირება იპოთეკის ხელშეკრულებების 5.1 პუნქტზე, რადგან ამ ხელშეკრულებების ეს პუნქტი ეხება ნასყიდობის ფასს და არა მისი მოქმედების ვადას. იპოთეკის ხელშეკრულება რომ მოქმედებს ვალდებულების სრულ შესრულებამდე, ასეთი წინადადება მასში საერთოდ არ არის. შესაბამისად, კასატორი საზოგადოების ქონების იძულებით რეალიზაცია არასწორად დადგინდა.

67. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ა-ემ გაასაჩივრა საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება კასატორის მიმართ და ახალი გადაწყვეტილების მიღება შემდეგი მოტივებით:

68. კასატორის მითითებით, მართალია, სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, მაგრამ არასწორად განმარტა იგი, რადგან სსკ-ის 311-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და გირავნობა/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილებებისა და შეწყვეტის, ასევე, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის, მასში ცვლილებების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

69. ამავე კოდექსის 289-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან ერთ-ერთი მხარის მიერ გარიგების წარდგენის საფუძველზე, რომელშიც ამავე კოდექსის 311-ე მუხლით დადგენილი წესით უნდა მიეთითოს უძრავი ნივთის მე-

საკუთრე, იპოთეკარი და სავარაუდო მესამე პირი.

70. მოცემულ შემთხვევაში 2006 წლის 22 სექტემბერს მხარეებმა ცალ-ცალკე დადეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებები და დარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში, რომლის შემდგომ 2011 წლის 21 სექტემბრამდე გაგრძელდა და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მხოლოდ სესხის ხელშეკრულება. ამიტომ იპოთეკის ხელშეკრულება უნდა ჩაითვალოს გაუქმებულად და მის ნაწილში მოთხოვნა – ხანდაზმულად.

71. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 27 მარტის განჩინებებით საკასაციო საჩივრები მიღებულ იქნა წარმოებაში, სსკ-ის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად. ამავე განჩინებით დადგინდა, რომ მოსარჩელე კასატორი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.

სამოტივაციო ნაწილი:

72. საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, შეამოწმა საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის საკითხი და თელის, რომ ისინი დაუშვებლად უნდა იქნენ მიჩნეული შემდეგ გარემოებათა გამო:

73. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ 2006 წლის 21 სექტემბერს მოსარჩელე საზოგადოების თბილისის ფილიალსა და ამხანაგობას შორის (წარმოდგენილი ვ-ის სახით) დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ამხანაგობას კრედიტის სახით გადაეცა 348 000 ლარი 2 წლის ვადით, წლიური 16%-ის დარიცხვით.

74. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ, თანხის ვადაში გადაუხდელობის გამო, მსესხებელს დაერიცხებოდა პირგასამტეხლო, რომელიც გამოითვლებოდა ვადაგადაცილებული ძირითადი თანხის ნაწილზე გაორმაგებული საპროცენტო განაკვეთის დარიცხვით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

75. 2007 წლის 21 სექტემბერს ხელი მოეწერა მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის (იმავე წარმომადგენლის მეშვეობით) 2006 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულების პროლონგირების ხელშეკრულებას 4 წლის ვადით – 2011 წლის 21 სექტემბრამდე.

76. 2006 წლის 22 სექტემბერს დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის (იმავე წარმომადგენლის მეშვეობით). იპოთეკით დაიტვირთა ამხანაგობის კონკრეტული უძრავი ქონება. იპოთეკის ხელშეკრულებით უზრუნველყოფილ იქნა სესხის ძირითადი თანხა, სარგებელი, პირგა-

სამტეხლო, ხარჯები.

77. ამხანაგობამ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება და-ყო და მათგან რამდენიმე სარჩელში დასახელებულ მოპასუხეებს გადასცა საკუთრებაში. გასხვისება განხორციელდა 2007 წლის 21 სექტემბრის მომდევნო პერიოდში, მას შემდეგ, რაც ამხანაგობასა და მოსარჩელეს შორის დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შეთანხმება.

78. 2007 წლის 21 სექტემბერს მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის (იმავე წარმომადგენლით) 2006 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულების 4 წლის ვადით – 2011 წლის 21 სექტემბრამდე გაგრძელების შეთანხმების დადების დროისთვის და არც შემდგომში მხარეებს შორის არ დადებულა 2006 წლის 22 სექტემბრის იპოთეკის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შესახებ შეთანხმება და არ დარეგისტრირებულა საჯარო რეესტრში.

79. 2006 წლის 22 სექტემბერს დაიდო ნასყიდობისა და იპოთეკის ორი ხელშეკრულება, ერთი მხრივ, მოსარჩელესა და, მეორე მხრივ, მ-ეს, ზ-სა და შპს „ბ-ს“ შორის, რომლის თანახმადაც იპოთეკით დაიტვირთა ამ უკანასკნელის საკუთრებაში ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადასული ქონება.

80. ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებით იპოთეკით დატვირთული ორი უძრავი ნივთი მესაკუთრის მიერ გაერთიანდა და ამჟამად რეგისტრირებულია ერთი საკადასტრო ერთეულით.

81. 2007 წლის 21 სექტემბერს მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის 2006 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულების 4 წლის ვადით – 2011 წლის 21 სექტემბრამდე გაგრძელების შეთანხმების დადების დროისთვის და არც მას შემდგომ პერიოდში არ დადებულა მოსარჩელესა და მოპასუხე შპს-ს შორის 2006 წლის 22 სექტემბრის იპოთეკის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შესახებ ხელშეკრულება და არ დარეგისტრირებულა საჯარო რეესტრში.

82. დავის სასამართლოში განხილვის დროისათვის 2006 წლის 22 სექტემბრის იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელის სასარგებლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია იპოთეკა რიგ ქონებაზე.

83. მოსარჩელის მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე 2008 წლის 31 აგვისტოს ჩათვლით დაიფარა სესხის ძირითადი თანხა – 19 628 ლარი, სარგებელი – 108 164.91 ლარი, გადასახდელი დარჩა ძირითადი თანხა – 328 372 ლარი და სარგებელი – 159 765,6 ლარი. მოპასუხეებს ერიცხებათ ასევე პირგასამტეხლო. მათ დავალიანების განგარიშება სადავოდ არ გაუხდიათ.

84. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხე შე-საგებელში იმ გარემოებასთან ერთად, რომ სასარჩელო მოთ-ხოვნა იყო უსაფუძვლო, ასევე, მიუთითებდა სარჩელის ხანდაზ-მულობაზე.

85. განსახილველ საქმეზე წარმოდგენილი სარჩელი აღიძრა 2014 წლის 4 ივლისს.

86. მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის 2006 წლის 21 სექ-ტემბერს დადებული საკრედიტო ხელშეკრულების 5.1. პუნქტის თანახმად, კრედიტის დაბრუნების და პროცენტების გადახდის საპროცენტო პერიოდი განისაზღვრება ერთი თვით.

87. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი გარკვეულ შეზღუდვებს აწესებს საკასა-ციო საჩივრის დასაშვებობასთან დაკავშირებით, კერძოდ, 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ ან არაქონებრივ დავაზე დასაშვებია, თუ კასატორი დაასაბუთებს, რომ: ა) საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლე-მას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვი-თარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყა-ლიბებას; ბ) საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადაწყვეტილება არ მიუღია; გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება; დ) სააპელაციო სა-სამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამარ-თლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მა-ნამდე არსებული პრაქტიკისაგან; ე) სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო არსე-ბითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; ვ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამარ-თლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავი-სუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევ-როპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს; ზ) გასა-ჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილე-ბის უცვლელად დატოვების თაობაზე.

88. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები არ არის დასაშვები სსსკ-ის 391-ე მუხ-ლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული სა-ფუძვლით.

89. საკასაციო საჩივრებში მითითებული პრეტენზიებიდან საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს მხოლოდ იმ პრეტენზიებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. ამასთან, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად.

90. წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრით მოსარჩელე კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო პალატის მსჯელობას, რომ დავა შეეხება პერიოდულად შესასრულებელ ვალდებულებებს და სასარჩელო მოთხოვნა ნაწილობრივ ხანდაზმულია.

91. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე კასატორის ზემოაღნიშნულ პრეტენზიას და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ მართებულად შეაფასა სადავო ვალდებულების არსი, როგორც პერიოდულად შესასრულებელი, რადგან კრედიტის დაბრუნება და სარგებლის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო ყოველთვიურად, პროპორციული სისტემით, უნდა გადახდილიყო როგორც ძირითადი თანხის ნაწილი, ასევე, დარიცხული პროცენტი.

92. ამდენად, დასაბუთებულია სააპელაციო პალატის მსჯელობა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოთხოვნის წარმოშობის მომენტი გადახდის გრაფიკით გათვალისწინებული თითოეული გადახდის შემთხვევაში უნდა განისაზღვროს ცალ-ცალკე და ხანდაზმულობის ვადა ამ მოთხოვნაზე, როგორც პერიოდულად შესასრულებელ ვალდებულებაზე უნდა განისაზღვროს სამი წლით. სარჩელი აღიძრა 2014 წლის 4 ივლისს, ხოლო ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განსაზღვრული იყო 2011 წლის 21 სექტემბრამდე, ამდენად, სარჩელის მოთხოვნა 2011 წლის 4 ივლისამდე გადასახდელი ძირითადი თანხისა და სარგებლის, ასევე, გადაუხდელ თანხაზე დარიცხული პირგასამტეხლოს ნაწილში ხანდაზმულად უნდა ჩაითვალოს.

93. დასაშვებ და დასაბუთებულ საკასაციო პრეტენზიას არ წარმოადგენს მოსარჩელის არგუმენტი, რომ მხარეთა შორის გადახდის გრაფიკი არ არსებობდა და სასამართლოს არ უნდა ეხელმძღვანელა მონინალმდევე მხარის მიერ წარმოდგენილი გრაფიკით. მოსარჩელემ ამ კუთხით ვერ უზრუნველყო მისთვის ხელსაყრელი გარემოებების მტკიცებისა და მოპასუხე მხარის პოზიციის სათანადოდ (სარწმუნო გარემოებაზე ან მტკიცებულებაზე მითითების გზით) უარყოფის ტვირთი.

94. რაც შეეხება ხანდაზმულობის საკითხს, აღნიშნულთან

დაკავშირებით საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სსკ-ის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე კოდექსის 130-ე მუხლის შესაბამისად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

95. დასახელებული ნორმებიდან გამომდინარეობს, რომ პირის უფლება, სრული მოცულობით მოახდინოს საკუთარი კანონიერი ინტერესების რეალიზება ან სასამართლო წესით დაცვა, შეზღუდულია სამოქალაქო კანონმდებლობით სხვადასხვა სამართლებრივი ურთიერთობებისათვის განსხვავებულად დადგენილი ვადებით. კანონმდებელი განსაზღვრავს ხანდაზმულობის ვადის გამოანგარიშების წესს და მის ათვლას უკავშირებს დროს, როდესაც მხარისათვის ცნობილი გახდა საკუთარი უფლების დარღვევის ფაქტი, ან დროს, როდესაც მას ასეთის თაობაზე ობიექტურად უნდა შეეტყო.

96. სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, ხანდაზმულობის ვადა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც წარმოიშობა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან, სამი წელია.

97. კანონის მითითებული დანაწესი ითვალისწინებს ერთგვარ სპეციფიკას იმ ვალდებულებათა მიმართ ხანდაზმულობის ვადის ათვლასთან დაკავშირებით, რომლებიც გარკვეული პერიოდულობით სრულდება, რაც იმაში მდგომარეობს, რომ ხსენებული ვადა აითვლება ყოველი პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებისათვის დამოუკიდებლად (სუს 2013 წლის 20 მაისის №ას-1432-1351-2012 განჩინება, სუს 2011 წლის 14 აპრილის №ას-211-198-2011 განჩინება).

98. მოპასუხეთა მიერ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების დასაშვებად ცნობის საფუძველი ვერ გახდება მათი მითითება, რომ იმ პირობებში, როდესაც, ერთი მხრივ, კრედიტორმა, ხოლო, მეორე მხრივ, იპოთეკით დატვირთული ქონების მესაკუთრემ, მოვალემ და მესამე პირმა ანუ კასატორმა საზოგადოებამ სესხის პირობების შეცვლის საფუძველზე არ დადეს დამატებითი შეთანხმება იპოთეკის ხელშეკრულებების პირობების შეცვლის შესახებ, ამიტომ იპოთეკის ხელშეკრულებები გაუქმებულად ითვლება.

99. კანონშესაბამისია გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება იმ ნაწილში, რომ, მართალია, 2007 წლის 21 სექ-

ტემბერს ღსს „კ-ს“ და ამხანაგობა „მ-ს“ შორის (წარმოდგენილ ვ-ის სახით) 2006 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულების 4 წლის ვადით – 2011 წლის 21 სექტემბრამდე გაგრძელების შეთანხმების დადების დროისთვის და არც შემდგომში მხარეებს შორის არ დადებულა 2006 წლის 22 სექტემბრის იპოთეკის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შესახებ შეთანხმება და არ დარეგისტრირებულა საჯარო რეესტრში, თუმცა მისი დადების აუცილებლობა არ გამომდინარეობდა კანონმდებლობის მოთხოვნებიდან, ვინაიდან, იპოთეკის ხელშეკრულება წარმოადგენს საკრედიტო ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და მხოლოდ ის გარემოება, რომ საკრედიტო და იპოთეკის ხელშეკრულებები ცალ-ცალკე იყო დადებული, არ გამოირიცხავს იპოთეკის სახით 2006 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულებით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის არსებობას.

100. ამდენად, დაკისრებული თანხის ამოღების მიზნით, მართებულად დადგინდა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთების რეალიზაცია.

101. სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი მატერიალური ან/და საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორები მიუთითებენ რაიმე ისეთ დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო, არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, რის გამოც საკასაციო საჩივრებს არა აქვთ წარმატების პერსპექტივა.

102. კასატორებმა ვერ დაასაბუთეს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციასთან და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალთან წინააღმდეგობაში მოდის.

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

104. ამავედროულად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ

განსხვავდება საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკისაგან.

105. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, დაუშვას წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები, რის გამოც მათ უარი უნდა ეთქვათ განხილვაზე.

106. სსკ-ის 401-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, თუ საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნება მიჩნეული, პირს დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70%. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორ შპს „ბ-ს“ უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟის სახით შპს „ბ-ისა“ და გ-ის მიერ 2017 წლის 20 მარტს №... საგადახდო დავალებით გადახდილი 584 ლარის 70% – 408,8 ლარი, კასატორ მ-ას დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟის სახით მის მიერ 2017 წლის 20 მარტს №- საგადახდო დავალებით გადახდილი 584 ლარის 70% – 408,8 ლარი, კასატორ ა-ეს დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟის სახით ა-ისა და გ-ის მიერ 2017 წლის 22 მარტს №... საგადახდო დავალებით გადახდილი 583 ლარის 70% – 408,1 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე, 401-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. სს „კ-ოს“, შპს „ბ-ის“, მ-ასა და ა-ის საკასაციო საჩივრები დარჩეს განუხილველად დაუშვებლობის გამო.

2. კასატორ შპს „ბ-ს“ (საიდენტიფიკაციო კოდი №..) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან (ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი 300773150) დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟის სახით შპს „ბ-ისა“ და გ-ის მიერ 2017 წლის 20 მარტს №... საგადახდო დავალებით გადახდილი 584 ლარის 70% – 408,8 ლარი.

3. კასატორ მ-ას (პირადი №..) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან (ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი 300773150) დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟის სახით მის მიერ 2017 წლის 20 მარტს №... საგადახდო დავალებით გადახდილი 584 ლარის 70% – 408,8 ლარი.

4. კასატორ ა-ეს (პირადი №..) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან (ქ.

თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმ-
ლების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი 300773150) და-
უბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟის სახით ა-ისა და გ-ის მიერ 2017
წლის 22 მარტს №- საგადახდო დავალებით გადახდილი 583 ლა-
რის 70% – 408,1 ლარი.

5. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გა-
საჩივრდება.

საკიბელო

1. მფლობელობა

კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა	3
მართლზომიერი მფლობელის უფლებები	16

2. საკუთრება

ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა	25
უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა	36
თანამესაკუთრედ ცნობა	57

3. სამეზობლო სამართალი

სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება	65
დაუშვებელი ხელყოფა	74
ფულადი კომპენსაცია თმენის ვალდებულებისათვის	94
აუცილებელი გზა	106

4. საკუთრების შექენა

უძრავ ნივთზე საკუთრების შექენა გარიგების საფუძველზე	113
მოთხოვნის დათმობის შინაარსი	153

5. იპოთეკა

იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ცვლილება	168
იპოთეკის გაუქმება	189

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32
ტელ.: (995 32) 299 72 23
www.supremecourt.ge