

# ს ა ნ ი ჰ ტ 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](http://www.supremecourt.ge/default.aspx?sec_id=133&lang=1)

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი  
სამოქალაქო საქმეებზე  
2018, №6

Decisions of the Supreme Court of Georgia  
**on Civil Cases**  
(in Georgian)  
2018, №6

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien  
**in Zivilsachen**  
(in der georgischen Sprache)  
2018, №6

Решения Верховного Суда Грузии  
**по гражданским делам**  
(на грузинском языке)  
2018, №6

გადაწყვეტილებების შერჩევასა  
და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი **გიორგი ჭყონიკა**

ტექნიკური რედაქტორი **მარიკა მაღალაშვილი**

რედაქციის მისამართი: 0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების  
ქ. №32, ტელ: 299 04 18; [www.supremecourt.ge](http://www.supremecourt.ge)

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

# 1. მფლობელობა

## მართლზომიერი მფლობელის უფლებები

### განჩინება საქართველოს სახელით

№ას-478-446-2017

22 დეკემბერი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო  
საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ე. გასიაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
პ. ქათამაძე,  
ზ. ძლიერიშვილი

**დავის საგანი:** გამოსახლება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

1. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2006 წლის 21 ივლისის №697 ბრძანებით, სსიპ შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტს (შემდეგში – მოსარჩელე, მეორე აპელანტი, მეორე კასატორი, უზუფრუქტუარი, უნივერსიტეტი) არსებობის მთელი პერიოდით, უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით გადაეცა – ყოფილი სსიპ ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტისა და ყოფილი სსიპ ბათუმის ხელოვნების ინსტიტუტის ბალანსზე რიცხული შენობა-ნაგებობები მიწის ნაკვეთთან ერთად (იხ. მტკიცებულებები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში სსკ, 242-ე მუხლი).

1.1. ზემოხსენებული ბრძანების საფუძველზე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და უნივერსიტეტს შორის, 2006 წლის 29 აგვისტოს გაფორმდა უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება, რაც დარეგისტრირდა (სსკ-ის 243-ე მუხლი).

2. უნივერსიტეტისათვის გადაცემული ქონება, სხვადასთან ერთად, მოიცავდა ქ. ბათუმში, მ-ის ქ. №...-ში მდებარე სტუდენტთა საერთო საცხოვრებელ შენობას.

2.1. აღნიშნულ შენობაში სხვადასხვა ოთახებს, ოჯახებთან ერთად, წლების განმავლობაში ფლობდნენ შემდეგი პირები:

2.1.1. მოპასუხე თ. გ-ე, როგორც სტუდენტი, ბათუმის სახელმწიფო პედაგოგიური ინსტიტუტის რექტორის ბრძანების საფუძველზე 1968 წლიდან შესახლდა საერთო საცხოვრებელ-

ში. იგი საერთო საცხოვრებელში ჩანერილია მუდმივად და რეგისტრირებულია 1983 წლის მარტიდან, სადაც ოჯახთან ერთად ცხოვრობს;

2.1.2. მოპასუხე ი. ა-ემ 1989 წელს განცხადებით მიმართა ბათუმის სახელმწიფო პედაგოგიური ინსტიტუტის რექტორს, დაერთოთ მისთვის სტუდენტთა საერთო საცხოვრებელში დროებით ცხოვრების უფლება. 1989 წლის 22 სექტემბრიდან ის ოჯახთან ერთად ცხოვრობს სტუდენტთა საერთო საცხოვრებელში, ამასთან, რეგისტრირებულია ამავე მისამართზე;

2.1.3. შოთა რუსთაველის სახელობის ბათუმის სახელმწიფო პედაგოგიური ინსტიტუტის პროფესორ-მასწავლებლებისა და თანამშრომელთა საერთო კრებაზე, 1989 წლის 16 ოქტომბერს გადაწყდა, მოპასუხე ჯ. ბ-ის მამას – დ. მ-ს ძე ბ-ეს (დანყვებითი განათლების, პედაგოგიკისა და მეთოდის კადრის წევრს), როგორც სტიქიური უბედურების გამო დაზარალებულს, ნება დართვოდა, ეცხოვრა ინსტიტუტის სტუდენტთა საერთო საცხოვრებელში. ამ მოპასუხეს ოჯახთან ერთად დაკავებული აქვს სტუდენტთა საერთო საცხოვრებელი 2009 წლის 1 სექტემბრიდან და ამავე მისამართზე არიან რეგისტრირებულები.

2.1.4. მოპასუხე გ. მ-ე ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტის 1996 წლის №3-84 ბრძანებით, 1996 წლის 1 ოქტომბრიდან შესახლდა სტუდენტთა საერთო საცხოვრებელში და დღემდე ოჯახთან ერთად ცხოვრობს;

2.1.5. ც. და დ. გ-ძეები ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტის 1990 წლის №3-112 ბრძანებით, 1990 წლის 1 ოქტომბრიდან, სხვა სტუდენტებთან ერთად, შეასახლეს სტუდენტთა საერთო საცხოვრებელში, სადაც დღემდე ოჯახით ცხოვრობენ;

2.1.6. მოპასუხე თ. ჭ-ა სადავო ფართში შესახლებულია 1962 წლიდან, ქ. ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1962 წლის 23 ოქტომბრის №589 გადაწყვეტილებისა და 1962 წლის 24 ოქტომბერს ნ. დ-ს ასულ ჭ-ას სახელზე გაცემული ორდერის საფუძველზე, სადაც ოჯახის შემადგენლობაში სხვა პირებთან ერთად მითითებულია თ. ჭ-აც, რომელიც ნ. ჭ-ას მეორე რიგის მემკვიდრეა.

### **3. სარჩელის საფუძვლები**

3.1. უზუფრუქტუარმა 2014 წლის 4 აპრილს სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და წინამდებარე განჩინების მე-2 პუნქტში მითითებული პირების (შემდეგში – მოპასუხეები, პირველი აპელანტები, პირველი კასატორები) ოჯახებთან ერთად გამოსახლება მოითხოვა მოსარჩელის სარგებლო-

ბაში არსებული უძრავი ქონებიდან.

3.2. მოსარჩელემ მიუთითა ამ განჩინების პირველ და მეორე პუნქტებში აღწერილ გარემოებებზე, აგრეთვე, სსკ-ის 161-ე მუხლზე და განმარტა, რომ მოპასუხეები ოჯახებთან ერთად უნდა გამოსახლებულიყვნენ უზუფრუქტუარის კანონიერ სარგებლობაში არსებული ფართებიდან, რადგან ეს უკანასკნელი შენობის გარემონტებას და დანიშნულებისამებრ გამოყენებას გეგმავდა (იხ. სარჩელი).

3.3. სასარჩელო მოთხოვნას მხარი დაუჭირა მესამე პირმა (დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე) – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ (შემდეგში: არ-ის ეკონომიკის სამინისტრო ან მესამე პირი).

#### **4. მოპასუხის შესაგებელი**

4.1. მოპასუხეებმა მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებელით სარჩელი არ ცნეს, მიუთითეს წინამდებარე განჩინების მე-2 პუნქტში აღწერილ გარემოებებზე და განმარტეს, რომ ისინი წლების მანძილზე კანონიერ საფუძველზე ფლობდნენ დაკავებულ შენობას (იხ. შესაგებელი).

#### **5. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები**

5.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილებით უნივერსიტეტის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა უძრავი ქონება (სტუდენტთა საერთო საცხოვრებელი), მდებარე – ქ. ბათუმში, მ-ის ქ №...-ში;

5.1.1. მოპასუხეთაგან წინამდებარე განჩინების 2.1.6 ქვეპუნქტში მითითებული პირისა და მისი ოჯახის წევრების მიმართ სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა;

5.1.2. ასევე, არ დაკმაყოფილდა უნივერსიტეტის სარჩელი მოპასუხეების ოჯახის წევრების გამოსახლების ნაწილში.

5.2. სასამართლომ საქმეში არსებულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით გამოიკვლია და დადგენილად მიიჩნია წინამდებარე განჩინების 1-2 პუნქტებში ასახული ფაქტობრივი გარემოებანი და დავის მოსაწესრიგებლად გამოიყენა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე და 42-ე მუხლები, სსკ-ის 162-ე, 312-ე, 170-ე, 172-ე, 242-ე, 243-ე მუხლები, აგრეთვე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) მე-8, 53-ე, 243-ე-244-ე, 248-ე-249-ე, 257-ე, 259<sup>1</sup>-ე, 364-ე, 369-ე მუხლები და განმარტა:

5.2.1. სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მეაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი შეზღუდვის ფარ-

გლებში, 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. კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას, არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით. იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელი წარედგინება მაშინ, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, ანუ როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. ვინდოკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

5.2.2. დადგენილია, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2006 წლის 21 ივლისის №697 ბრძანებით, უნივერსიტეტს არსებობის მთელი პერიოდით, უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით გადაეცა შენობა-ნაგებობები მინის ნაკვეთთან ერთად. მოსარჩელისათვის გადაცემული ქონება, მოიცავდა ქ. ბათუმში, მ-ის ქ. №...-ში მდებარე სტუდენტთა საერთო საცხოვრებელ შენობასაც, სადაც მოპასუხეები ოჯახებთან ერთად ცხოვრობენ ნლების განმავლობაში. საქმეზე წარდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ ნივთზე მოსარჩელეს გააჩნია მართლზომიერი უფლება და იგი არ არის შეზღუდული მოპასუხეების მხრიდან ამ ნივთის ფლობით, რადგან ეს უკანასკნელები არ წარმოადგენენ სსკ-ის 160-ე-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირებს – მართლზომიერ მფლობელებს. რაიმე მტკიცებულება, რაც სადავო ნივ-

თის მოპასუხეთა მართლზომიერი ფლობის ფაქტზე მიუთითებდა, საქმეში წარდგენილი არ ყოფილა და ასეთის არსებობაზე ვერც მოპასუხეები მიუთითებდნენ, მოსარჩელემ კი შეძლო მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებების დადასტურება მოპასუხეთა წინააღმდეგ აღძრული მოთხოვნის ნაწილში.

5.2.3. უნივერსიტეტის სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით ამ განჩინების 2.1.6 ქვეპუნქტში დასახელებული მოპასუხის მიმართ, საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობდა, რადგან აღნიშნული მოპასუხე, როგორც ან გარდაცვლილი ნ. ჭას მემკვიდრე, სადავო ფართს ფლობს მართლზომიერად, კერძოდ, მამკვიდრებლის ფართზე მფლობელობის უფლება ქ. ბათუმის, მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1962 წლის 23 ოქტომბრის სხდომის №589 გადაწყვეტილებისა და 1962 წლის 24 ოქტომბერს გაცემული ორდერის საფუძველზე მიენიჭა. მამკვიდრებლის ოჯახის შემადგენლობაში, სხვა პირებთან ერთად, მითითებულია აღნიშნული მოპასუხე, რომელმაც ფართის ფლობის უფლება მიიღო როგორც გარდაცვლილის მეორე რიგის (დისნული) მემკვიდრემ. აღნიშნულს ადასტურებდა 25.07.2013წ. მემკვიდრის სახელზე გაცემული სამკვიდრო მოწმობა. ამდენად, მის მიმართ აღძრული ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა.

5.2.4. სასამართლოს შეფასებით, სამართლებრივ საფუძველს იყო მოკლებული მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეთა ოჯახის წევრების გამოსახლების ნაწილში: მოსარჩელეს, მიუხედავად სასამართლოს შეთავაზებისა, არ დაუსახელებია მოპასუხედ კონკრეტული პირები, რომლებიც მოპასუხედ დასახელებულ პირებთან ერთად უკანონოდ ფლობენ სადავო ნივთებს. მოპასუხეების ოჯახის წევრებს არ მისცემიათ საპროცესო სტატუსი, არ მოუწვევიათ საქმის განხილვაზე და მათ არ ჰქონდათ საშუალება, დაეცვათ საკუთარი კანონიერი ინტერესები. ამდენად, ამ პირთა მიმართ სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, დაირღვეოდა მათი კონსტიტუციური უფლება სასამართლო წესით დაცვის შესახებ. ვინაიდან ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი საფუძველები არ გამოკვლეულა, ამ ნაწილში სარჩელი უარყოფილი იქნა.

## **6. მოსარჩელისა და მოპასუხეების სააპელაციო საჩივრები**

6.1. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს როგორც მოსარჩელემ, ასევე – მოპასუხეებმა.

6.2. მოსარჩელემ მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაუკმაყოფილებულ ნაწილში და სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება შემდეგ არგუმენტებზე დაყრდნობით:

6.2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია სსსკ-ის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის, 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, 244-ე და 249-ე მუხლების მოთხოვნათა დარღვევით. სასამართლომ სსსკ-ის 244-ე მუხლის იმპერატიული მოთხოვნა, რომელიც პირდაპირ ავალებს სასამართლოს, შეაფასოს მტკიცებულებები, განსაზღვროს, თუ რომელი გარემოებებია დადგენილი და რომელი დაუდგენელი. გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში უნდა აღინიშნოს სასამართლოს მიერ დადგენილი ის გარემოებანი, რომლებსაც ემყარება სასამართლოს დასკვნები და მოსაზრებანი, რომლითაც სასამართლო უარყოფს ამა თუ იმ მტკიცებულებებს და ა.შ. მოსამართლეს სამოტივაციო ნაწილში არ მიუთითებია იმ გარემოებებსა და მოსაზრებებზე, რომლითაც უარყოფდა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ წერილობით მტკიცებულებებსა და კანონიერ არგუმენტებს.

6.3. მოპასუხეებმა მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაუკმაყოფილებულ ნაწილში და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, უნივერსიტეტის სარჩელის მთლიანად უარყოფა შემდეგ არგუმენტებზე მითითებით:

6.3.1. ამ განჩინების 2.1.4-2.1.5 ქვეპუნქტში დასახელებული მოპასუხეების (მათ სააპელაციო საჩივარი დამოუკიდებლად შეიტანეს) მტკიცებით, დაუსაბუთებელია სასამართლოს შეფასება, რომ მოპასუხეები ქ. ბათუმში, მ-ის ქ. №...-ში მდებარე ფართს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ. ისინი არ დაეთანხმნენ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას იმის შესახებ, რომ მათ მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები ვერ ადასტურებდა სადავო ნივთებზე მართლზომიერ მფლობელობას. მოპასუხეთა მტკიცებით, სასამართლომ დაუსაბუთებლად არ გაიზიარა მათი პოზიცია, რომ სადავო ფართის მართლზომიერებას ადასტურებს ბრძანება (იხ. წინამდებარე განჩინების 2.1.4 -2.1.5 ქვეპუნქტები), რომლის საფუძველზე მათ ჰქონდათ უფლება, დაუფლებოდნენ ფართს ყოველგვარი ვადის გარეშე, ჯერ როგორც სტუდენტი, შემდეგ კი – როგორც უნივერსიტეტის თანამშრომელი – პროფესორი. სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის გარემოება, რომ სადავო ფართი სტუდენტთა საერთო საცხოვრებელია. ამ ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტი საქმეში არ მოიპოვება;

6.3.2. დანარჩენი მოპასუხეების მტკიცებით, სასამართლომ



არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები და არასწორად შეაფასა ისინი. საქალაქო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მოპასუხეები რექტორის მოვალეობის შემსრულებლის ბრძანებებით, სხვადასხვა დროს, სტუდენტებთან ერთად, შესახლდნენ საერთო საცხოვრებელში. ამჟამად ისინი საერთო საცხოვრებელში მუდმივად არიან ჩანერილი, სადაც წლების განმავლობაში ცხოვრობენ ოჯახებით და მათ მიერ დაკავებული ფართი უზრუნველყოფილია ინდივიდუალური კომუნალური მომსახურებით. მოპასუხეებმა მიუთითეს იმ პრეტენზიაზეც, რომ სასამართლოს სარჩელით მიმართა არაუფლებამოსილმა პირმა, სადავო ქონების უზუფრუქტის წესით მფლობელმა და არა მესაკუთრემ, რაც ეწინააღმდეგება კანონს.

## **7. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება და დასკვნები**

7.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 24 იანვრის განჩინებით მოსარჩელისა და მოპასუხეების სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილება.

7.2. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი შეფასებები და განმარტა:

7.2.1. ამ განჩინების 2.1.1.-2.1.5 ქვეპუნქტებში დასახელებულ მოპასუხეებს დაკავებული ფართის ფლობის უფლება არ გააჩნდათ. დადგენილია, რომ ეს პირები სტუდენტურ საერთო საცხოვრებელში შესახლდნენ შოთა რუსთაველის სახელობის ბათუმის სახელმწიფო პედაგოგიური ინსტიტუტისა და ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ადმინისტრაციის გადანყვეტილების საფუძველზე, თუმცა, მას შემდეგ, რაც ეს ქონება მესაკუთრემ (სახელმწიფომ) უზუფრუქტით დატვირთა, უზუფრუქტუარმა მოპასუხეებს ნაუყენა დასაბუთებული პრეტენზია და ნივთზე მფლობელობის შეწყვეტა მოსთხოვა. მოსარჩელის განმარტებით, ის აპირებს სადავო ქონების გარემონტებას, რაც მოპასუხეებს შეატყობინა კიდევ. მოპასუხეებს არ წარუდგენიათ მტკიცებულება ნივთზე მათი მფლობელობის მართლზომიერების დასადაგენად. სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს ნაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამავე კოდექსის 242-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია, ნივთი გამოიყენოს, როგორც მესაკუთრემ. ამ ნორმათა შე-

საბამისად, გადანყვეტილება მათი გამოსახლების ნაწილში, დასაბუთებულია და აღნიშნული მოპასუხეების მფლობელობა სადავო ქონებაზე უნდა შეწყდეს;

7.2.2. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა და დასკვნები ამ განჩინების 2.1.6 ქვეპუნქტში დასახელებულ მოპასუხესთან დაკავშირებით, რომელიც მართებულად იქნა მიჩნეული სადავო ქონების მართლზომიერ მფლობელად. საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით დამტკიცებული კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართების ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ფართის კანონიერ მოსარგებლედ მიიჩნევა ფიზიკური პირი (გარდაცვალების შემთხვევაში – მისი მემკვიდრე), რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით. დადგენილია, რომ 2.1.6 ქვეპუნქტში დასახელებულ მოპასუხის მამკვიდრებელი სადავო საცხოვრებელ ფართს დაეუფლა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის – ბინის ორდერის საფუძველზე. მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ მოპასუხე, როგორც მემკვიდრე, სადავო ქონების კანონიერი მოსარგებლეა. სსკ-ის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად (დაუშვებელია, მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება), შესაბამისად, ამ მოპასუხის მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვა დაუშვებელი იყო.

7.2.3. სასამართლომ დასაბუთებულად მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა სადავო ქონებიდან მოპასუხეთა ოჯახის წევრების გამოსახლების ნაწილში. სსკ-ის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარჩელში მოპასუხე დასახელებული უნდა იყოს. მას სარჩელი და თანდართული მასალები უნდა ჩაჰბარდეს კანონით დადგენილი წესით და სასამართლოს სხდომაზე თავის დაცვის საშუალება მიეცეს. ამის გამო, სარჩელის აღძვრა პირთა განუსაზღვრელი წრის მიმართ დაუშვებელია. მეტიც, ამგვარი გადანყვეტილება ვერც აღსრულდება, რადგან „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს

კანონის თანახმად, აღსრულება სააღსრულებო ფურცელში მითითებული მოვალის წინააღმდეგ მიმდინარეობს. არაიდენტიფიცირებული პირი კი, სააღსრულებო ფურცელში მოვალედ, ცხადია, ვერ ჩაინერება. ამგვარად, ამ ნაწილში, საქალაქო სასამართლომ სარჩელი მართებულად არ დააკმაყოფილა.

#### **8. მოსარჩელისა და მოპასუხეების საკასაციო საჩივარი:**

8.1. მხარეებმა – მოსარჩელემ და მოპასუხეთაგან – ი. ა-ემ, თ. გ-ემ, ჯ. ბ-ემ, გ. მ-ემ, გ. და დ. გ-ძეებმა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს;

8.1.1. პირველმა კასატორებმა მოითხოვეს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის უარყოფა;

8.1.2. მეორე კასატორმა (უნივერსიტეტმა) მოითხოვა სარჩელის უარყოფილ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილების მიღება და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება;

8.1.3. მესამე კასატორებმა მოითხოვეს გასაჩივრებული განჩინების ნაწილობრივ გაუქმება და სარჩელის უარყოფა.

#### **9. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი:**

9.1. საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 27 სექტემბრის განჩინებით, საკასაციო განაცხადები დასაშვებად იქნა ცნობილი არსებითად განხილვის მიზნით სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტების საფუძველზე.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლისა და საკასაციო საჩივრის იურიდიული დასაბუთებულობის არსებითად განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელისა და მოპასუხეების საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება უცვლელად უნდა დარჩეს შემდეგი არგუმენტაციით:

10. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამონმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებსა და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები; ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდე-

ბულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორების პრეტენზიები დაუსაბუთებელია.

11. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯდარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, № 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81).

12. საკასაციო საჩივრის ფარგლებში მესამე კასატორი (გ. და დ. გ-ძეები) მოითხოვენ, რომ გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება მოპასუხეთა გამოსახლების ნაწილში და არ დაკმაყოფილდეს სარჩელი. კასატორები მიუთითებენ წინამდებარე განჩინების 2.1.4 ქვეპუნქტში მითითებულ დოკუმენტზე, რომელიც მათი მტკიცებით, ანიჭებთ უფლებას, რომ სსკ-ის 159-ე მუხლიდან გამომდინარე, ჩაითვალოს ნივთის მართლზომიერ და კეთილსინდისიერ მფლობელებად. დ. გ-ძე დღესაც უნივერსიტეტში მუშაობს და კითხულობს ლექციებს. კასატორები მიუთითებენ იმ გარემოებაზეც, რომ ჰყავთ მცირეწლოვანი შვილები და სხვა თავშესაფარი, გარდა აღნიშნული ფართისა, არ გააჩნიათ. იდენტური საკასაციო შედავება წარმოადგინეს სხვა მოპასუხეებმაც (პირველმა კასატორმა), რომლებიც უთითებენ წინამდებარე განჩინების მე-2 პუნქტში აღწერილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და აცხადებენ, რომ სასამართლომ მათ მიმართ დაუსაბუთებლად არ დაადგინა სსკ-ის 155-ე და 162-ე მუხლებით განსაზღვრული მფლობელობისა და მართლზომიერების ფაქტი. მათი განმარტებით, არ ვლინდება იმგვარი ფაქტების კუმულაციური ერთობლიობა, რომელიც სადავო ნივთის უკანონო მფლობელობის დადგენისათვის აუცილებელ წინაპირობას ქმნის, უფრო კონკრეტულად კი არ დასტურდება უნივერსიტეტის ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთი პირობა – მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ნივთის ფლობის უფლება.

12.1. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 85.3 მუხლით გარანტირებულია სამართალწარმოების განხორციელება მხარეთა შეჯიბრებითობისა და თანასწორობის საწყისებზე, რაც, ასევე, ასახულია სსსკ-ის მე-4 და მე-5 მუხლებში, ამასთან, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამარ-

თლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ (სსსკ-ის 105-ე მუხლი).

12.1.1. მოპასუხეების საკასაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია შემდეგ გარემოებათა გამო: უდავოა და მხარეები პრეტენზიას არ აცხადებენ იმ გარემოებებთან მიმართებით, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს უზუფრუქტუარს, ხოლო მოპასუხეები – ფლობენ ქონებას, რომელიც უზუფრუქტის საგნის შემადგენელი ნაწილია. უზუფრუქტუარის უფლებებს უზუფრუქტის საგნის მიმართ ადგენს სსკ-ის 242-ე მუხლი: „უძრავი ნივთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში ისე, რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ, გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა, მაგრამ მესაკუთრისაგან განსხვავებით, მას არა აქვს ამ ნივთის გასხვისების, იპოთეკით დატვირთვის ან მექვიდრეობით გადაცემის უფლება (უზუფრუქტი). ამ ნივთის გაქირავების ან იჯარით გადაცემისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა“. მაშასადამე, უზუფრუქტის ხელშეკრულების საფუძველზე უზუფრუქტუარი, როგორც მართლზომიერი მფლობელი, ნივთზე მფლობელობის განხორციელებისას გათანაბრებულია მესაკუთრესთან. საკუთრების, როგორც აბსოლუტური უფლების განსაზღვრება მოცემულია სსკ-ის 170-ე მუხლში (ნორმის დეფინიცია იხ. ზემოთ 5.2.1 ქვეპუნქტში). უდავოა, რომ მესაკუთრედ ყოფნის უფლება მოიცავს, როგორც ნივთით სარგებლობის, ასევე სხვათა უკანონო სარგებლობაში (მფლობელობაში) მყოფი ნივთის გამოთხოვის უფლებასაც. სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება“.

12.1.2. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ამ სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე უნდა დადგინდეს შემდეგი გარემოება: აქვთ თუ არა უზუფრუქტის საგნის ამჟამინდელ მფლობელებს (მოპასუხეებს) ნივთის ფლობისთვის უკეთესი უფლება, ვიდრე მოსარჩელეს ანუ დასტურდება თუ არა სსკ-ის 172-ე მუხლის შემადგენლობა. დადასტურების შემთხვევაში, ბუნებრივია, ფერხდება ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილება, მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის გათვალისწინებით. ამის გამოსარკვევად საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, თუ რა დოკუმენტაციის საფუძველზე

ფლობენ მოპასუხეები სადავო ფართს. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დგინდება, რომ მოპასუხეებს ნივთზე მფლობელობა გადაეცათ უსასყიდლოდ, იმ ორგანიზაციების ადმინისტრაციის კეთილი ნების საფუძველზე, რომელთა ბალანსზეც, ანუ მფლობელობაშიც ეს ქონება მისი გადაცემის დროს იმყოფებოდა (იხ. სუსგ №ას-1205-1449-05, 31.07.2006წ.). ე.ი. მოპასუხეთა მფლობელობა სადავო საგანზე თხოვნების ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოიშვა [სსკ-ის 615-ე მუხლის: „თხოვნის ხელშეკრულებით გამნათხოვრებელი კისრულობს ვალდებულებას გადასცეს მონათხოვრეს ქონება დროებით უსასყიდლო სარგებლობისათვის“].

12.1.3. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე, რომელიც უზუფერუქტუარია და ნივთით სარგებლობის უფლებებში მესაკუთრესთანაა გათანაბრებული, ამ ნივთზე არსებული არამართლზომიერი მფლობელობის წინააღმდეგია. სსკ-ის 162-ე მუხლის თანახმად, დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. საჯარო წესრიგში მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ის, ვინც ნივთზე ბატონობას სამართლებრივი საფუძვლებით ახორციელებს. მართლზომიერება არსებობს მანამ, სანამ არსებობს შესაბამისი საფუძველი. ამ მიზნით მოსარჩელემ ჯერ წერილობით, შემდეგ კი ვინდოკაციური სარჩელის საფუძველზე, მოპასუხეებისგან ამ ოთახების გამოთავისუფლება მოითხოვა. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები მოსარჩელეს აძლევს უფლებას, რომ სსკ-ის 161-ე მუხლზე მითითებით, მოითხოვოს ნივთის გამოთხოვა მათგან, ვისაც მასზე მფლობელობის უფლება არ (ალარ) აქვს. მის მოთხოვნას მხარი დაუჭირა მესაკუთრემაც, არაპირდაპირმა მფლობელმა (ეკონომიკის სამინისტრომ), რომელიც პროცესში მესამე პირის (დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე) სტატუსით მონაწილეობდა.

12.1.4. ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ ვლინდება ვინდოკაციური მოთხოვნის განხორციელების ყველა სავალდებულო წინაპირობა და მათ შორის მესამე პირობაც [„მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ნივთის ფლობის უფლება“], რომლის არარსებობაზეც მოპასუხეები საკასაციო შედავებაში მიუთითებენ.

12.1.5. საკასაციო სასამართლოს მნიშვნელოვნად მიაჩნია, რომ მოპასუხეების საკასაციო შედავების შეფასებისას განმარტოს იმ რეალური უფლების წარმოშობის შესახებ, რომელიც სა-

მოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე საერთო საცხოვრებელში შესახლებულ პირთა ნივთმფლობელობის საფუძველს განსაზღვრავდა. აღნიშნული რეგულირდებოდა იმ დროს მოქმედი საბინაო კოდექსის მე-4 თავით. საბინაო კოდექსის 119-ე-120-ე მუხლები ითვალისწინებდა საერთო საცხოვრებელში მუშა-მოსამსახურეთა დროებითი მუშაობის პერიოდში შესახლების შესაძლებლობას. ამ კოდექსის 119-ე მუხლის მიხედვით, საერთო საცხოვრებელში მუშებს, მოსამსახურეებს, სტუდენტებს, მოსწავლეებსა და სხვა მოქალაქეებს მიეცემოდათ ოთახი მუშაობის ან სწავლის პერიოდისათვის, საწარმოს, დაწესებულების, ორგანიზაციის ადმინისტრაციისა და პროფკავშირის კომიტეტის ერთობლივი გადაწყვეტილებით. საცხოვრებელი ფართობის მიცემის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველზე ადმინისტრაცია გასცემდა საერთო საცხოვრებელში საცხოვრებელი ფართის დაკავების სპეციალურ ორდერს, რომელშიც აღინიშნებოდა ორდერის გაცემის საფუძველი, მოქალაქის და მისი ოჯახის წევრების გვარი, სახელი და მამის სახელი. ამდენად, საერთო საცხოვრებელში საცხოვრებელი ფართის დაკავების აუცილებელ წინაპირობას, როგორც მუშა-მოსამსახურეებისათვის, ასევე, მისი ოჯახის წევრებისათვის, წარმოადგენდა სპეციალური ორდერი.

12.1.6. განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხებმა ვერ წარმოადგინა სადავო ფართის გადაცემის იმ დროს მოქმედი კანონით გათვალისწინებული ორდერი, მათ ნივთმფლობელობა მხოლოდ თხოვების ხელშეკრულების საფუძველზე მოიპოვეს, რაც შესაბამისი ორგანიზაციების საერთო კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილებების სახით გაფორმდა და არა ორდერით. ერთ-ერთ საქმეზე, სადაც საერთო საცხოვრებელში ორდერის გარეშე ცხოვრების ფაქტი დადგინდა, საკასაციო სასამართლომ განმარტა: „.....მოსარჩელებმა ვერც იმ დროს მოქმედი კანონით გათვალისწინებული მათთვის სადავო ფართის გადაცემისა (სპეციალური ორდერი) და ფართის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი წარმოადგინეს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, განსახილველ საქმეზე არ არსებობს ის ობიექტური ფაქტორი, რომელიც მისცემდა უფლებას თავდაპირველ მოსარჩელებს თავი დაეცვა ვინდუკაციური სარჩელისაგან და სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისად, ისინი, როგორც სადავო ფართის არამართლობიერი მფლობელები, ვალდებული არიან ნივთი დაუბრუნონ მესაკუთრეს“ (იხ. სუსგ №ას-307-712-06, 17.11.2006წ.).

13. რაც შეეხება მოსარჩელის საკასაციო შედავებას, იგი დაფუძნებულია იმაზე, რომ სასამართლომ დაუსაბუთებლად არ

დააკმაყოფილა მათი მოთხოვნა ამ განჩინების 2.1.6 ქვეპუნქტში მითითებული მოპასუხის წინააღმდეგ, ხოლო დანარჩენ მოპასუხეებთან მიმართებით სარჩელი დააკმაყოფილა, თუმცა, სარჩელი უარყოფილია მოპასუხეთა ოჯახის წევრების გამოსახლების ნაწილში.

13.1. მოსარჩელის მტკიცებით, სასამართლომ დაარღვია მხარეთა შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპში სასამართლოს, როგორც ნეიტრალური არბიტრის როლი, ჩართულობის თვალსაზრისით, რაც გამოიხატა იმით, რომ სასამართლოს შეეძლო, დაევალებინა მხარეებისთვის, რომ შეევსოთ საქმისთვის მნიშვნელოვანი დოკუმენტები, წარმოედგინათ დამატებითი მტკიცებულებები და ა.შ. მოსარჩელის მიზანი უკანონოდ დაკავებული ფართიდან მოპასუხეების გამოსახლებაა, შესაბამისად, ამ მოთხოვნაში ის გულისხმობდა იმ ოჯახებსაც, რომლებიც მოპასუხეებთან ერთად ცხოვრობენ საერთო საცხოვრებელში. სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მოსარჩელისთვის შეუძლებელი იყო წლების განმავლობაში მოპასუხეებთან ერთად მცხოვრები პირების იდენტიფიცირება, სასამართლომ არ გამოიყენა სსსკ-ით განსაზღვრული მტკიცების ტვირთი და არასწორად დასდო ბრალი მოსარჩელეს, რომ არ დააზუსტა მოპასუხეთა ოჯახის წევრები, ანუ მოპასუხე პირთა წრე.

13.1.1. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის საკასაციო შედავების მართებულობას და კასატორის მტკიცების საწინააღმდეგოდ განმარტავს: სსსკ-ის მე-2 მუხლი ადგენს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ყველაზე ფუნდამენტურ პრინციპს – პირის მიერ უფლების სასამართლო წესით დაცვას. აღნიშნული ნორმის მიხედვით, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. კანონის დასახელებული დანაწესი გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. იგი განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილითაც, რომლის შესაბამისად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება, თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს და ასევე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი ნაწილით, რომლითაც გარანტირებულია სამოქალაქო უფლებებისა და ვალდებულებების დასაცავად მომჩივანი მხარის სასამართლოს ხელმისაწვდომობის ეფექტური უფლების გამოყენება (იხ. სუსგ №ას-1057-1087-2011, 03.01.2012 წ.);



13.1.2. უნივერსიტეტს სარჩელის აღძვრისას, სსსკ-ის 178-ე მუხლის საფუძველზე უნდა მიეთითებინა ყველა იმ მოპასუხის ვინაობა და საკონტაქტო ინფორმაცია, ვის წინააღმდეგაც აპირებდა სასამართლო გზით მოთხოვნის წარდგენას.

13.1.3. კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია და სადავო არაა ის გარემოება, რომ მოპასუხეების ოჯახის წევრებს არ მიენიჭათ საპროცესო მხარის სტატუსი, ისინი საქმის განხილვაზე არ მოუწვევიათ და არ მიეცათ საშუალება, დაეცვათ საკუთარი კანონიერი ინტერესები. განსახილველ შემთხვევაში ისიც გასათვალისწინებელია, რომ მოპასუხეებს სხვადასხვა საფუძვლით აქვთ დაკავებული სადავო ფართი, შესაბამისად, თითოეული პირის მიმართ ინდივიდუალურად უნდა იქნეს გამოკვლეული და შეფასებული გამოსახლების სამართლებრივი წინაპირობა. საკასაციო სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ სასამართლო სასარჩელო მოთხოვნას მტკიცებულებათა ერთობლიობით აფასებს და ანალიზებს. საქმეში მესამე პირის ან ძირითადი მხარის ჩართვა საპროცესო კანონმდებლობითაა მოწესრიგებული და ემსახურება კონკრეტულ მიზანს – თუკი სასამართლო გადაწყვეტილებამ შეიძლება, რომ შემდგომში გავლენა მოახდინოს მესამე პირის უფლებებსა და მოვალეობებზე ერთ-ერთი მხარის მიმართ, მას აქვს უფლება, საპროცესო მოვალეობათა ფარგლებში დაიცვას საკუთარი ინტერესი (იხ. სსსკ-ის 89-ე და 91-ე მუხლები). სსსკ-ის 89-ე მუხლის მიზნებისათვის, „დაინტერესებულ პირად ამა თუ იმ პრეტენზიის მქონე სუბიექტის მიჩნევისათვის საკმარისი არ არის მხოლოდ სუბიექტური ინტერესის არსებობა, ასეთ პირად მიიჩნევა მხოლოდ ის, ერთ-ერთი მხარის მიმართ, ვის უფლება-მოვალეობებზეც გავლენას იქონიებს სასამართლოს გადაწყვეტილება“ (იხ. სუსგ №ას-949-899-2015). განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს მოპასუხეთა ოჯახის წევრების არათუ მოპასუხე მხარედ, არამედ მესამე პირებად ჩართვაც კი არ მოუთხოვია. აღნიშნული გარემოება სამართლებრივ საფუძველს აცლის იმ მოთხოვნას, რომ მიღებული გადაწყვეტილება ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებს მოპასუხეთა ოჯახის წევრების მიმართაც უნდა გაეგრძელებინათ. რაც შეეხება მოსარჩელის შედავებას, რომ მას არ ხელენიფებოდა მოპასუხეების ოჯახის წევრების იდენტიფიცირება, საკასაციო სასამართლო ამ მოსაზრებას ვერ გაიზიარებს იმ დისპოზიციიდან გამომდინარე, რომელიც სსსკ-ითაა განმტკიცებული: მოსარჩელე მხარე თავად ასახელებს დავის საგანს, განსაზღვრავს მის მოცულობას და მათ შორის სასარჩელო მოთხოვნაზე პასუხისმგებელ პირთა წრეს. როგორც

საქმეში არსებული მტკიცებულებებით ირკვევა, მოსარჩელე ზოგადად ითხოვდა „ოჯახის წევრების გამოსახლებას“ (ამგვარადაა ფორმულირებული სასარჩელო მოთხოვნა), თუმცა, მიუხედავად სასამართლოს შეთავაზებისა, მან არ დააზუსტა მოპასუხე პირთა ოჯახის წევრების ვინაობა, მათ შორის, არ უცდია თუნდაც შესაბამისი შუამდგომლობის დაყენება, თუკი მისთვის, ამა თუ იმ მიზეზების გამო, ობიექტურად შეუძლებელი იყო მოპასუხე პირთა იდენტიფიცირება. ამ გარემოებათა გამო მოპასუხეთა ოჯახის წევრების მიმართ სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი საფუძვლების გამოკვლევა არც ერთი ინსტანციის სასამართლოში არ მომხდარა, რის გამოც სამართლებრივი წინაპირობა ამ საკასაციო შედავების დასაკმაყოფილებლად არ არსებობს.

13.2. რაც შეეხება მოსარჩელის საკასაციო შედავებას ამ განჩინების 2.1.6 ქვეპუნქტში დასახელებული მოპასუხის მიმართ, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა აღნიშნულ მოპასუხესთან დაკავშირებით განსხვავებული სამართლებრივი ვითარება დაადგინეს. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს წინამდებარე განჩინების 12.1.3. ქვეპუნქტში ასახულ მსჯელობაზე და ამავდროულად, მიმოიხილავს იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომლებიც მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია. კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილია მტკიცებულება, რომელიც ადასტურებს, რომ სადავო ფართში ცხოვრების უფლება აღნიშნულ მოპასუხეს წარმოეშვა არა თხოვების ხელშეკრულების (კრების მიერ გამოვლენილი კეთილი ნების) საფუძველზე, არამედ ორდერით, რომელიც 1962 წელს ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილებით გაიცა ნ. ჭ-ას სახელზე. 2.1.6 ქვეპუნქტში დასახელებული მოპასუხე ნ. ჭ-ას მემკვიდრეა და ზემოხსენებულ ორდერში მითითებული იყო, როგორც მამკვიდრებლის ოჯახის წევრი. მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის ორდერის ნამდვილობას, რომელიც გაცემულია 1962 წელს, ხოლო მისი გაცემის საფუძველია ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის №589 გადაწყვეტილება. კანონიერი ბინათმოსარგებლეობის მემკვიდრეობით გადაცემის სამართლებრივი საფუძვლები მონესრიგებულია საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კა-

ნონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“, რომლის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ფართის კანონიერ მოსარგებლედ მიიჩნევა ფიზიკური პირი (გარდაცვალების შემთხვევაში – მისი მემკვიდრე), რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით. სწორედ აღნიშნული სამართლებრივი განმარტებიდან გამომდინარე, 2.1.6 ქვეპუნქტში დასახელებული მოპასუხე წარმოადგენს პირს, რომელსაც გააჩნია სადავო ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი – ორდერი და სამკვიდრო მოწმობა, ამდენად, იგი ნივთის მართლობიერი მფლობელია და სსკ-ის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილის [დაუშვებელია მართლობიერ მფლობელს მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება] თანახმად, სასარჩელო მოთხოვნა ამ მოპასუხის მიმართ უსაფუძვლოა.

14. კასატორებმა სამართლებრივად ნონადი მტკიცებულებებით ვერ დაძლიეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მსჯელობა და დასკვნები, ზემოხსენებული მოტივაციით არ დაკმაყოფილდა საკასაციო განაცხადები და უცვლელად დარჩა სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება. ანალოგიურ საქმეებზე საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია პრაქტიკა, რომელიც ვინდიკაციური სარჩელების დასაბუთებულობასა და კვლევას შეეხება (იხ სუსგ-ები: №ას-1380-1500-04; №ას-41-432-05; №ას-1205-1449-05; №ას-307-712-06; №ას-307-712-06; №ას-1827-1800-2011).

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ ბ ი ნ ა:**

1. ი. ა-ის, თ. გ-ის, ჯ. ბ-ის, გ. მ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სსიპ ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
3. გ. გ-ისა და დ. გ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

4. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 24 იანვრის განჩინება;

5. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობანი**

### **განჩინება საქართველოს სახელმწიფო**

№ას-591-550-2017

14 სექტემბერი, 2017 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

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

**დავის საგანი:** თანხის დაკისრება

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

1. საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. ბათუმში, ზ-ი №..., ბ. 8 (შემდეგში: უძრავი ქონება) სამხედრო მოსამსახურეებისთვის იყო განკუთვნილი, რომელიც დ. ი-ას (შემდეგში: მესაკუთრე, მოპასუხე ან აპელანტი) მშობლებს ორდერის საფუძველზე სარგებლობაში გადაეცათ.

2. უძრავი ქონება 2012 წლის 28 სექტემბერს საჯარო რეესტრში აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად აღირიცხა, ხოლო 2014 წლის 6 ნოემბერს, პირდაპირი მიყიდვის წესით, ერთ ლარად მოპასუხეს გადაეცა და საჯარო რეესტრში ამ უკანასკნელის საკუთრებად დარეგისტრირდა (იხ. ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან).

3. თ. ც-ე (შემდეგში: მოსარჩელე ან კასატორი) საცხოვრებელ ბინაში თავის მეუღლესთან ერთად ცხოვრობდა მოპასუხესთან შეთანხმებითა და ნებართვით. 2005–2006 წლებში მოსარჩელემ სადავო ფართს სარემონტო სამუშაოები ჩაუტარა.

4. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით მოპასუხის უძრავ ქონებაზე განუვლმა სარემონტო სამუშაოებმა 34 891.20 ლარი შეადგინა (იხ. დამოუკიდებელი აუდიტორული კომპანიის შპს „ბ-ის“ დასკვნა).

5. მოპასუხის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით სადავო უძრავ ქონებაზე განეულმა სარემონტო სამუშაოებმა 6 813.85 ლარი შეადგინა (იხ. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა).

6. სააპელაციო სასამართლოს განჩინების საფუძველზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით მოპასუხის უძრავ ქონებაზე გარემონტებულ და სარემონტო მდგომარეობას შორის ღირებულებათა სხვაობამ საორიენტაციოდ 8 717 ლარი შეადგინა (იხ. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა).

### **7. სარჩელის საფუძვლები**

7.1. მოსარჩელემ 2014 წლის 15 დეკემბერს სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს და მოპასუხისათვის (ბინის მესაკუთრისათვის) 34 891.20 ლარის დაკისრება შემდეგ გარემოებებზე დაყრდნობით მოითხოვა:

7.1.1. მოსარჩელემ 2005-2006 წლებში, საკუთარი ხარჯებით, კაპიტალურად გაარემონტა ამ განჩინების პირველ პუნქტში მითითებული, 94.9 კვ.მ ბინა, რომელიც რემონტის მიმდინარეობის დროს იყო მოპასუხის მართლზომიერ მფლობელობაში. აღნიშნული ბინის გარემონტებაში მოსარჩელემ 34 891.2 ლარი დახარჯა;

7.1.2. მოსარჩელეს მოპასუხესთან ჰქონდა სიტყვიერი შეთანხმება იმასთან დაკავშირებით, რომ როდესაც ბინის მოპასუხის საკუთრებაში რეგისტრაცია მოხდებოდა, თანამესაკუთრედ მოსარჩელეც აღირიცხებოდა;

7.1.3. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2014 წლის 28 ნოემბერს, ბინის სიმბოლურ ფასად, 1 ლარად მოპასუხის საკუთრებაში გადაცემის შემდეგ, მოსარჩელეს უარი ეთქვა თანამესაკუთრედ დარეგისტრირებაზე და ამ უკანასკნელს მოპასუხემ ბინის დატოვება მოსთხოვა. მოსარჩელემ დატოვა აღნიშნული ბინა და ბინაზე მფლობელობა სრულად გადავიდა მოპასუხეზე ყველა იმ სიკეთესთან ერთად, რომელიც მოსარჩელის ხარჯებით იყო შექმნილი, თუმცა, მოსარჩელის მიერ ფართის დატოვებამდე ბინით ორივე მხარე სარგებლობდა. აღნიშნულმა, თავის მხრივ, გამოიწვია მოპასუხის უსაფუძვლოდ გამდიდრება;

7.1.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 987-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით გასნია ხარჯები მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარ-

ჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა. გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტიტ, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი. შესაბამისად, მოპასუხემ მოსარჩელეს უნდა გადაუხადოს ბინაში მოსარჩელის მიერ გაწეული სარეკონსტრუქციო, აღდგენითი და სარემონტო ხარჯები.

## **8. მოპასუხის შესაგებელი**

8.1 მოპასუხემ წერილობითი შესაგებლით არ ცნო მის წინააღმდეგ აღძრული სარჩელი და შემდეგ არგუმენტებზე მიუთითა:

8.1.1 მოპასუხის მიერ 2005 წელს ბინაში ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების მიზანი იყო მოსარჩელის საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესება და გარემონტებიდან 9-10 წელი ის თავად ცხოვრობდა ამ ბინაში. მოპასუხე სხვა ქალაქში ცხოვრობდა და სადავო ბინაში ოჯახთან ერთად დასასვენებლად მხოლოდ ზაფხულობით ჩამოდიოდა. აღნიშნული პერიოდის მანძილზე, ბუნებრივი ცვეთის შედეგად, რემონტმა დაკარგა თავისი დანიშნულება და მოპასუხის საკუთრებაში გადასვლის მომენტისათვის ბინა ისევ გასარემონტებელია. შესაბამისად, მოპასუხე მოსარჩელის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოებით არ გამდიდრებულა;

8.1.2 სსკ-ის 987-ე მუხლის მთავარი დებულება ისაა, რომ სხვა პირის ქონებაზე გაწეული ხარჯები პირს უნდა აუნაზღაურდეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხარჯების შედეგად სხვა პირი გამდიდრდა. თუ გამდიდრების ფაქტი სახეზე არ არის, მხოლოდ ხარჯების გაწევა არ წარმოშობს ვალდებულებას. გამდიდრების ფაქტი უნდა განისაზღვროს იმ მომენტისათვის, როცა მოვალეს ნივთი უბრუნდება. ამ დროს უნდა გაირკვეს, რა სახით იყო ნივთი გადაცემული და რა მდგომარეობაში ბრუნდება იგი უკან, თუმცა, მოსარჩელეს არ წარუდგენია მტკიცებულებები იმასთან დაკავშირებით, თუ რა მდგომარეობაში იყო სადავო ბინა, როდესაც მოსარჩელე შეუდგა მისით სარგებლობას და რა სახით გადაეცა ის მოპასუხეს;

8.1.3 მართალია, ბინით ორივე მხარე სარგებლობდა, თუმცა, მათ შორის არ ყოფილა შეთანხმება მოსარჩელის თანამესაკუთრედ დარეგისტრირების თაობაზე;

8.1.4 სადავო უძრავი ქონება 2012 წელს სახელმწიფო საკუთრებაში იყო და მოპასუხის საკუთრებაში მხოლოდ 2014 წლის ნოემბერში გადავიდა სასყიდლიანი ხელშეკრულების საფუძველზე. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ სარემონტო სამუშაოების ჩატარება წინ უსწრებდა ბინაზე მოპასუხის საკუთრების უფლების წარმოშობას, რის გამოც, ის არ წარმოადგენს სათანა-

დო მოპასუხეს;

8.1.5 მოსარჩელის მიერ წარდგენილი სარემონტო სამუშაოების ხარჯის შესახებ შპს-ის „ბ.“ აუდიტორული დასკვნა ეფუძნება არა ბინის დათვალეობებისა და შესრულებული სარემონტო სამუშაოების შეფასებას, არამედ – მხოლოდ მოსარჩელის განმარტებებსა და მის მიერ წარდგენილ ე.წ. „შავ ჩანაწერებს“, რომელთა წარმომავლობა გაურკვეველი და საეჭვოა. შესაბამისად, ბინაში რეალურად შესრულებული სარემონტო სამუშაოების დადგენის მიზნით, მოპასუხე თავად უზრუნველყოფს აუდიტორულ შემოწმებას, რომელიც ამჟამად მიმდინარეობს და დასრულებული არ არის.

### **9. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები**

9.1 ბათუმის საქალაქო სასამართლომ 2015 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილა.

9.2 საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას იხელმძღვანელა სსკ-ის 316-ე, 317-ე და 987-ე მუხლებით.

9.3 განსახილველი სარჩელის საფუძვლიანობა სასამართლომ უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებზე დაყრდნობით შეამოწმა და განმარტა, რომ ბინა სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარებამდე ავარიული იყო და მასში ცხოვრება არ შეიძლებოდა. მოუწესრიგებელი კანალიზაცია სხვა მოზინადრეებს პრობლემებს უქმნიდა. მოსარჩელემ კი ჩაატარა რემონტი, გამოცვალა გაყვანილობა, მოაწყო კანალიზაციის სისტემა, ჩასვა კარ-ფანჯრები, დააგო იატაკი, კაფელ-მეტლახი, გალესა კედლები.

9.4 სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია მოსარჩელის მიერ სარემონტო სამუშაოებზე 34 891 ლარის დახარჯვის ფაქტი. აღნიშნული ხარჯის განევა კი იმ საფუძვლით მოხდა, რომ მოპასუხესთან არსებული შეთანხმებით, ბინის საკუთრებაში დარეგისტრირების შემდეგ მოსარჩელე თანამესაკუთრედ დარეგისტრირდებოდა, მოპასუხემ კი, შეთანხმება არ შეასრულა და მოსარჩელეს ბინის დაცლა მოსთხოვა. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ გამოვლენილი იყო მოპასუხის უსაფუძვლოდ გამდიდრება და მოსარჩელეს ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე უფლება ჰქონდა, მოპასუხისათვის მის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურება მოეთხოვა.

### **10. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

10.1 ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების სააპელაციო წესით გასაჩივრებით მოპასუხემ მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილე-

ბაზე უარის თქმა მოითხოვა.

10.2 მოპასუხემ შესაგებებელში ჩამოყალიბებულ გარემოებებზე მითითებით განმარტა, რომ მოსარჩელე და მისი მეუღლე მოპასუხესთან შეთანხმების გარეშე დაეუფლენ ბინას. ასევე, სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელემ და მისმა მეუღლემ ბინაში სარემონტო სამუშაოები ჩაატარეს, მანამდე კი ბინა ავარიული იყო, რადგან მოსარჩელეს არ წარუდგენია აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები;

10.3 აპელანტის განმარტებით, არ არსებობს მტკიცებულება იმ ფაქტის დასამოწმებლად, რომ მოსარჩელემ საცხოვრებელ სახლში ჩატარებული სარეკონსტრუქციო, აღდგენითი და კაპიტალური სარემონტო სამუშაოების ჩატარებაში გადაიხადა 34 891.20 ლარი, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება და მოპასუხის უსაფუძვლოდ გამდიდრების ფაქტიც პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად დაადგინა;

10.4 სასამართლომ არ იმსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მიერ ნივთის გაუმჯობესების შემთხვევაშიც კი, დღეის მდგომარეობით, ბინას აქვს თუ არა შენარჩუნებული მოპასუხის უსაფუძვლოდ გამდიდრების ფაქტის დასადასტურებლად მიჩნევისათვის აუცილებელი ნიშან-თვისებები/ვარგისიანობა. აგრეთვე, გარემონტებიდან გასულია 9-10 წელი და მოსარჩელეს შეეძლო უფრო ადრე დაეყენებინა ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნა.

10.5 აპელანტის მოსაზრებით სასამართლოს უნდა ემსჯელა არა სსკ-ის 987-ე, არამედ – 164-ე მუხლზე, რომელიც განსახილველი შემთხვევისათვის სპეციალურ ნორმას წარმოადგენს. ამასთან, გადაწყვეტილება იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული და იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

## **11. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები**

11.1 ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილებით მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, კერძოდ, მოსარჩელის სასარგებლოდ მესაკუთრეს 8 717 (რვა ათას შვიდას ჩვიდმეტი) ლარის გადახდა დაეკისრა.

11.2 საქმეში მოსარჩელისა და მოპასუხის მიერ წარდგენილი



იყო ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო აუდიტორული დასკვნა ქონებაზე ხარჯების განვივის შესახებ, რის გამოც სააპელაციო სასამართლომ თავისი განჩინებით დანიშნა ექსპერტიზა. ექსპერტის წინაშე გადასაწყვეტად დაისვა შემდეგი საკითხი: უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის მიერ, 2005-2006 წლებში ჩატარებულმა სარემონტო სამუშაოებმა (კანალიზაციის მილების მოწყობა, გაყვანილობის გამოცვლა, იატაკის აღდგენა, მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრების მოწყობა, რკინის შესასვლელის გაკეთება, ოთახების რეკონსტრუქცია, მათ შორის, გამყოფი კარების მოწყობა, ოთახების შეღესვა და შეღებვა, სამზარეულოსა და აბაზანის მოწყობა მეტლახ-კაფელითა და სხვა) – გაზარდა თუ არა სადავო საცხოვრებელი ბინის საბაზრო ღირებულება (თუ გავითვალისწინებთ მითითებული სამუშაოების ჩატარებამდე არსებულ მდგომარეობას) და ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ბუნებრივი ცვდის გათვალისწინებით, რამდენით არის გაზრდილი სადავო ბინის საბაზრო ღირებულება 2014 წლისათვის. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული დეპარტამენტის 2016 წლის 11 ოქტომბრის №006030216 დასკვნის თანახმად დადგინდა, რომ ზემოხსენებულ ბინაში ჩატარებულმა სამუშაოებმა გაზარდა აღნიშნული ბინის საბაზრო ღირებულება. გარემონტებულ და სარემონტო მდგომარეობას შორის ღირებულებათა სხვაობამ (ცვეთის გათვალისწინებით) საორიენტაციოდ შეადგინა 8717.00 ლარი, შესაბამისად, ბინის გარემონტების შემდეგ (ცვეთის გათვალისწინებით) მისი საბაზრო ღირებულება გაიზარდა 8717.00 ლარით. სასამართლომ დაასკვნა, რომ სწორედ ამ თანხით გამდიდრდა აპელანტი.

11.3 იმ საკითხთან დაკავშირებით, აქვს თუ არა მოპასუხეს თანხის გადახდის ვალდებულება, როდესაც რემონტის ჩატარების დროს 2005-2006 წლებში ის არ იყო სადავო ბინის მესაკუთრე სასამართლომ განმარტა, რომ პრივატიზაციამდე მოპასუხე წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელს და გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ცხოვრობდა და რეგისტრირებული იყო მოცემულ მისამართზე; ასევე, საცხოვრებელ ფართზე გაცემული ორდერის თანახმად, მოპასუხე მითითებულია ოჯახის შემადგენლობაში და აღრიცხულია საპრივატიზაციოდ გატანილ უძრავ ქონებაში მყოფ მაცხოვრებელთა სიაში. შესაბამისად, სასამართლომ დაადგინა, რომ, ვალდებულ პირს სწორედ მოპასუხე წარმოადგენდა.

11.4 სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელის მოსაზრება, 2005 წელს რემონტის დაწყებამდე მოპასუ-

ხესთან არსებულ შეთანხმებასთან დაკავშირებით, რომლის მიხედვითაც სადავო ბინის გარემონტების შემდეგ მოპასუხე მას ბინაზე თანამესაკუთრედ დაარეგისტრირებდა, ნამდვილობას მოკლებული და ბათილი გარიგებაა.

11.5 სააპელაციო სასამართლომ სსკ-ის 987-ე მუხლზე მითითებით განმარტა, რომ თანხის გადახდაზე ვალდებულია ის პირი, ვინც სარგებელს იღებს და გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტით, როცა პირმა სარგებელი მიიღო. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელის მიერ განეული ხარჯებით სახელმწიფო არ გამდიდრებულა და მას სარგებელი არ მიუღია. სარგებელი მიიღო მოპასუხემ, რომელმაც, მართალია, ნასყიდობის ხელშეკრულებით, მაგრამ სიმბოლურ ფასად – 1 (ერთ) ლარად შეიძინა სახელმწიფოსაგან ქონება გაუმჯობესებულ მდგომარეობაში.

11.6 სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, სსკ-ის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილით კანონმდებელი მოთხოვნის უფლებას შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯების განევის შემთხვევაში მეორე პირს აკისრებს და არა კონკრეტულად მესაკუთრეს. სასამართლოს განმარტებით, მეორე პირი არის ვალდებული პირი, ვისაც გაზრდილი ღირებულებით უბრუნდება ქონება, ნივთი, ან სხვაგვარად იღებს სარგებელს. შესაბამისად, მოპასუხე არის ის პირი, რომელმაც სარგებელი ნახა გაუმჯობესებული ქონების საკუთრებაში მიღებით. სასამართლომ დაადგინა, რომ სსკ-ის 987-ე მუხლის მესამე ნაწილში მითითებული მოთხოვნის გამოძრისთვის გარემოებებიდან არც ერთი არ იყო გამოვლენილი, რადგან მოსარჩელეს არ მიუღია თავისი დანახარჯები და ბრალეულად არ დაუყოვნებია შეტყობინება ხარჯების მოთხოვნის შესახებ – მოპასუხის მიერ სახლიდან გამოსახლებისთანავე წაუყენა მას პრეტენზია ხარჯებთან დაკავშირებით; ასევე, აპელანტს მოსარჩელის მიერ განეული ხარჯები მის განხორციელებამდე სადავოდ არ გაუხდია, მეტიც, სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე მან განმარტა, რომ გარკვეული თანხები თავადაც მისცა მოსარჩელეს ხარჯების გასაწევად.

## **12. საკასაციო საჩივრის საფუძვლები**

12.1 სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და მესაკუთრისათვის კასატორის სასარგებლოდ 23 147 ლარის დაკისრება შემდეგ გარემოებებზე მითითებით მოითხოვა:

12.1.1 სასამართლომ არ დაიცვა შეჯიბრებითობის პრინციპი

და არათანაბარ მდგომარეობაში ჩააყენა მხარეები, რაც გამოიხატა აპელაციის ეტაპზე სასამართლოს მიერ საქმეზე ისეთი მტკიცებულების მიღებითა და დართვით, რომელიც მოპასუხეს პირველი ინსტანციის სასამართლოში არ შეუთავაზებია და არ ჰქონია მიზეზი, რომლის გამოც ვერ შეძლებდა მტკიცებულების წარდგენას;

12.1.2 სააპელაციო სასამართლომ მხედველობაში მიიღო მხოლოდ მოპასუხის ინიციატივით მომზადებული აუდიტორული დასკვნა, რომლის მიხედვით სამუშაოების ღირებულება 6 813 ლარად შეფასდა, ხოლო სააპელაციო შესაგებლის პოზიცია ამ მხრივ არ გაითვალისწინა, რითაც დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომი: სსსკ) 380-ე მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესი. ამ ნორმის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო არ მიიღებს ახალ მტკიცებულებებს, რომელიც მხარეს შეეძლო წარედგინა პირველი ინსტანციის სასამართლოში. კასატორის მითითებით, სასამართლოში საქმე განიხილებოდა 2014 წლის დეკემბრიდან 2015 წლის 5 ნოემბრამდე და ამ დროის მანძილზე მოპასუხეს მრავალჯერ შეეძლო სასურველი მტკიცებულების წარდგენა, რაც მას არ გაუკეთებია;

12.1.3 სასამართლო ვალდებული იყო მიეთითებინა, რომ აპელანტის წარმომადგენელი სხდომაზე საპატიო მიზეზით ვერ გამოცხადდა, თუმცა, ექსპერტიზის ჩატარების თაობაზე სასამართლოს საკუთარი შეხედულება მიაწოდა;

12.1.4 კასატორმა სააპელაციო სასამართლოს მიერ დანიშნული ექსპერტიზის დასკვნის ნაკითხვის შემდეგ ჩაატარა დამოუკიდებელი ექსპერტიზა, რომლის დასკვნის მიხედვით სადავო ქონების გარემონტებულ და სარემონტო მდგომარეობას შორის ღირებულებითმა სხვაობამ 23 147.00 ლარი შეადგინა;

12.2. კასატორმა საკასაციო სასამართლოს შუამდგომლობით მომართა და საქმეზე მტკიცებულების სახით შპს-ის „ბ“-ის მიერ 2016 წლის 29 ოქტომბერს შესრულებული დამოუკიდებელი აუდიტორული დასკვნის დართვა ითხოვა.

### **13. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი**

13.1 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 16 ივნისის განჩინებით მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი წარმოებაშია მიღებული სსსკ-ის 391-ე მუხლის საფუძველზე დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო სა-

ჩივრის დასაშვებობის იურიდიული დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევა, რომ საკასაციო განაცხადი არ აკმაყოფილებს სსსკ-ის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს, ამიტომ იგი დაუშვებელია, შემდეგი არგუმენტაციით:

14. სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ კასატორი დაასაბუთებს, რომ: ა) საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას; ბ) საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადაწყვეტილება არ მიუღია; გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება; დ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; ე) სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; ვ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს; ზ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე.

15. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად აქვს გამოკვლეული საქმის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანი ყველა ფაქტობრივი გარემოება.

16. 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 შედავება არ წარმოუდგენია.

17. ძირითადი საკასაციო პრეტენზია ეხება იმას, რომ სახ-

ლის სარემონტო სამუშაოების ღირებულება იმ თანხით უნდა განისაზღვროს, რაც კასატორის მიერ წარმოდგენილი შპს-ის „ბ.“ მიერ 2016 წლის 29 ოქტომბერს შესრულებულ დამოუკიდებელ აუდიტორულ დასკვნაშია მითითებული (იხ. ამ განჩინების 12.1.4 ქვეპუნქტი).

18. საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტებით ხელმძღვანელობს სადავო ურთიერთობის ფაქტობრივი შემონგების დროს (სსსკ-ის 407-ე მუხლი) და მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველზე მსჯელობს. განსახილველ შემთხვევაში, იმის გათვალისწინებით, რომ დადგენილია მოპასუხის მიერ ბინის პრივატიზაციამდე სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი (იხ. წინამდებარე განჩინების 11.3 ქვეპუნქტი), ცხადია, რომ მოსარჩელის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების შედეგად მოპასუხე გამდიდრდა იმ თანხით, რაც სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით დანიშნული ექსპერტიზის საფუძველზე დადგინდა ბინის გარემონტების შემდეგ (ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით) და ამიტომაც მოპასუხე, რომელიც 2014 წლიდან სადავო ქონების მესაკუთრე გახდა, ვალდებულია, მოსარჩელეს აუნაზღაუროს ეს თანხა.

19. „სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე-164-ე მუხლები) და კანონი მიჯნავს 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), ამასთან ერთად, გასათვალისწინებელია, რომ კეთილსინდისიერი (არაკეთილსინდისიერი) მფლობელობის ინსტიტუტსა და კეთილსინდისიერი მფლობელისა და არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლება-ვალდებულებებშიც არსებობს განსხვავება. ნივთის მფლობელობის (როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი) მიმართ პირის, როგორც სუბიექტური (კეთილსინდისიერი ფლობა), ისე ობიექტური (მართლზომიერი ფლობა) ფაქტორის მტკიცება, მოცემულ შემთხვევაში, ეკისრებოდა მოსარჩელეს, რაც ბუნებრივია, მისი მოთხოვნის ნამდვილობასა და, შესაბამისად, სარჩელის პერსპექტიულობაზე ახდენდა გავლენას“ (იხ. სუსგ №ას-1135-1055-2017, 05.12.2017წ.). განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხე, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებამდე, და მისი ოჯახის წევრები მართლზომიერი მფლობელები

იყვენენ; მოსარჩელის მტკიცება, რომ იგი სადავო უძრავი ქონების თანამესაკუთრე გახდებოდა დაუსაბუთებელია და საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომელიც წინამდებარე განჩინების 11.4 ქვეპუნქტშია ასახული. სსკ-ის 164-ე მუხლის საფუძველზე „არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. მფლობელი ვალდებულია აანაზღაუროს ის ნაყოფი, რომელიც მან ბრალეულად არ მიიღო. ნივთზე განეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი მას შეუძლია მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტიდან უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად. სხვა მოთხოვნები არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ უცვლელი რჩება“. მოსარჩელეს დაბრუნებული აქვს ნივთი (სადავო ბინა) მოპასუხისათვის, ხოლო ამ უკანასკნელს, როგორც უფლებამოსილ პირს, წარმოევა ვალდებულება, ნივთზე განეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი აუნაზღაუროს მოსარჩელეს, რომელიც სანივთო მოთხოვნას აყენებს ნივთზე განეული ხარჯების ანაზღაურების სახით, ამასთან, დადგენილია, რომ სადავო ბინის დაბრუნების მომენტიდან უფლებამოსილი პირი (მესაკუთრე) გამდიდრდა 8717 ლარით (იხ. 11.2 ქვეპუნქტი). შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით მოსარჩელის სანივთო მოთხოვნის საფუძველია სსკ-ის 164-ე მუხლი.

20. საკასაციო საჩივრით სადავოდაა გამხდარი მოსარჩელის მიერ ჩატარებული სამუშაოების ღირებულება. კასატორი საკასაციო საჩივარზე დართულ აუდიტორულ დასკვნაზე დაყრდნობით მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს 23 147 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს.

21. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ უსაფუძვლოა კასატორის შუამდგომლობა მტკიცებულების მიღებისა და საქმისათვის დართვის თაობაზე, რადგან სსსკ-ის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. აღნიშნული ნორმა ადგენს საკასაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების პროცესუალურ ფარგლებს და მისი შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ საკასაციო სასამართლოში ახალ ფაქტებზე მითითება და ახალი მტკიცებულებების წარმოდგენა არ დაიშვება, შესაბამისად, ახალი მტკიცებულებები ვერც სასამართლოს მიერ იქნება გაზიარებული მიუხედავად იმისა, მხარეს ობიექტურად ჰქონდა თუ არა შესაძლებ-

ლობა, სასამართლოსათვის მანამდე წარმოედგინა ისინი. აღნიშნული გარემოება საკასაციო პალატის მიერ მტკიცებულებათა საქმისათვის დართვაზე უარის თქმის საფუძველია.

22. იქიდან გამომდინარე, რომ კასატორის პრეტენზია საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილ იმ მტკიცებულებას ეფუძნება, რასაც სასამართლო ვერ მიიღებს და ვერ შეაფასებს, კასატორის პრეტენზიები დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა.

23. კასატორის იმასაც აკრიტიკებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ თავისი ინიციატივით დანიშნა ექსპერტიზა და მხარეთა თანახმობის პრინციპი დაარღვია. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსსკ-ის 173.2 მუხლის თანახმად, სასამართლო უფლებამოსილია დანიშნოს განმეორებითი ექსპერტიზა, თუ რამდენიმე ექსპერტის დასკვნა ერთმანეთს ეწინააღმდეგება. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელისა და მოპასუხის მიერ წარდგენილი დასკვნები ერთმანეთს ეწინააღმდეგებოდა, რის გამოც სააპელაციო სასამართლომ მართებულად დანიშნა განმეორებითი ექსპერტიზა და მასზე დაყრდნობით მიიღო გადაწყვეტილება (იხ. ამ განჩინების 4-6 პუნქტები), რაც საპროცესო კანონმდებლობიდან გამომდინარეობს და არ წარმოადგენს მხარეთა საპროცესო უფლებების ხელყოფას.

24. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, № 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61; Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81).

25. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორმა ვერ შეძლო დამაჯერებელი და სამართლებრივად წონადი არგუმენტების წარდგენა, რაც სასამართლოს დაარწმუნებდა საკასაციო საჩივრის არსებითად განსახილველად დასაშვებად ცნობაში. მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს დასაბუთებული პრეტენზია, საკასაციო განაცხადის სსსკ-ის 391-ე მუხლის საფუძველზე დასაშვებად ცნობისათვის, რაც საკასაციო საჩივრის არსებითად განსახილველად დასაშვებად ცნობის უარყოფისა და სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

26. კასატორი სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულები-

საგან გათავისუფლებულია.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

**და ა დ გ ი ნ ა :**

1. თ. ც-ის შუამდგომლობა საქმეზე, აუდიტორული დასკვნის მტკიცებულების სახით დართვის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს,
2. თ. ც-ის საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველად;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.



## 2. საკუთრება

### საკუთრების უფლების შინაარსი

#### განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-876-843-2016

20 იანვარი, 2017 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ხელშეშლის აღკვეთა, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

1. საერთო მოხმარების საპირფარეშო, ფართით 0,8X1,7 (შემდეგში: სადავო სველი ნერტილი) მდებარეობს ქ. თბილისში, ფის შესახვევი №1/8-ში, მეორე სართულზე საერთო სარგებლობის კიბეებიდან ხელმარჯვნივ. კიბეებიდან მარჯვნივ ცხოვრობენ ბ. ს-ი და მ. ო-ე (შემდეგში: მოპასუხეები) და მარცხნივ მ. კ-ე (შემდეგში: მოსარჩელე).

2. მოპასუხეები ხელს უშლიან მოსარჩელეს საერთო მოხმარების სველი ნერტილით სარგებლობაში. მოსარჩელის ოჯახი 2014 წლის ზაფხულამდე სარგებლობდა სადავო ტუალეტით. მოპასუხეთაგან ბ. ს-მა (შემდეგში: პირველი მოპასუხე) განახორციელა სადავო ტუალეტის რეკონსტრუქცია, რის შედეგადაც მას ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურმა დაავალა მოწყობილი კაპიტალური ბაქნის და მოაჯირის დემონტაჟი ან სანებართვო დოკუმენტაციის წარდგენა.

3. პირველმა მოპასუხემ შეასრულა მერიის მითითება და დღეის მდგომარეობით სადავო სველი ნერტილის ადგილას განხორციელებული რეკონსტრუქციის შედეგად გაკეთებული საპირფარეშო აღებულია. ეს უკანასკნელი აღარ არსებობს პირვანდელი სახით.

4. ქ. თბილისში, ფის შესახვევი №1/8 მდებარე საცხოვრებელ სახლში 79 კვ.მ. ფართი საჯარო რეეტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით ირიცხება მოსარჩელის საკუთრებად. საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია მოსარჩელესა

და ისნის რაიონის საბინაო-საექსპლუატაციო ტრესტის წარმომადგენელს შორის 1992 წელს გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მოსარჩელისათვის გადაცემული ფართი იყო ორ ოთახიანი, საცხოვრებელი ფართი – 41 კვ.მ. და დამხმარე ფართი – 38 კვ.მ.

5. ისნის რაიონის გამგეობის საბინაო სამსახურის მიერ 2000 წელს გაცემული ცნობის თანახმად, სამსახურში არსებული მონაცემების მიხედვით, მოსარჩელის სართულზე მდებარე საპირფარეშო დარჩა საერთო სარგებლობაში.

6. 1998 წელს პირველი მოპასუხის საკუთრება გახდა ამ განჩინების პირველ პუნქტში მითითებულ მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის 1.00/4.00 წილი. საკუთრების უფლების საფუძველია 1998 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად პირველმა მოპასუხემ შ. ა-ისაგან იყიდა ზემოხსენებულ მისამართზე მდებარე სახლის  $\frac{1}{4}$  წილი. ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული წილის არც კვადრატული ოდენობა და არც აღწერილობა, ასევე არ არის მითითება სველ ნერტილზე.

7. საქმეში მოთავსებული ბმა „ფ-ის“ 2014 წლის 24 ივლისის №13 კრების ოქმის თანახმად (დამონმებულია 25.07.2014წ.) ამხანაგობამ პირველ მოპასუხეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში დაუქდასტურა 89.29 კვ.მ. ფართი, ხოლო იმავე ამხანაგობამ 2012 წლის 20 ივლისის №13 კრების ოქმის თანახმად (დამონმების თარიღი: 29.07.2014) იგივე პირს ინდივიდუალურ საკუთრებაში დაუქდასტურა 71.91 კვ.მ. ფართის ბინა და ნახევარსარდაფი – 17.38 კვ.მ.

8. ზემოხსენებული ამხანაგობის 2012 წლის 20 ივლისის № 13 კრების ოქმის თანახმად (დამონმების თარიღი: 08.09.2014წ.) ამხანაგობამ გადაირჩია თავმჯდომარე – პირველი მოპასუხე და აირჩია მ. ო-ე (შემდეგში: მეორე მოპასუხე).

9. ამხანაგობის 2014 წლის 20 ივლისის №131 კრების ოქმის საფუძველზე (დამონმებულია 08.09.2014წ) პირველმა მოპასუხემ მოითხოვა მის საკუთრებად რეგისტრირებული  $\frac{1}{4}$  იდეალური წილის დაზუსტება 72 კვ.მ-ად და აივანზე მდებარე ტუალეტის რეკონსტრუქციის ნებართვა, რასაც დაეთანხმნენ ამხანაგობის წევრები და მათ შორის მოსარჩელეც.

10. ამხანაგობის 08.10.2014წ. კრების ოქმის (დამონმებულია 09.10.2014წ.) თანახმად, პირველმა მოპასუხემ ამხანაგობას სთხოვა თანხმობა ძველი ამორტიზებული ტუალეტის და აივნის ადგილას ახალი ტუალეტის გაკეთებისა და გოფირებული თუნუქით გადახურვაზე.

**11. სასარჩელო მოთხოვნა და მოპასუხეთა შესაგებელი**

11.1. მოსარჩელემ 2014 წლის 23 სექტემბერს სარჩელი აღ-  
ძრა პირველი და მეორე მოპასუხეების, ასევე, ამხანაგობის წი-  
ნაალმდეგ და მოითხოვა:

11.1.1. ამ უკანასკნელთათვის საერთო მოხმარების საპირ-  
ფარეშოს აღდგენის დავალება და ამ სველი წერტილით სარგებ-  
ლობაში მოსარჩელისათვის ხელშეშლის აკრძალვა;

11.1.2. ამხანაგობის 24.07.2014წ. №13, 20.07.2012წ. №131,  
20.07.2014წ. №13, 20.07.2014წ. №131, 08.10.2014წ. №14 კრების  
ოქმების ბათილად ცნობა.

11.2. მოპასუხეებმა არ ცნეს მათ წინააღმდეგ აღძრული სარ-  
ჩელი არც ერთი მოთხოვნის ნაწილში და მოითხოვეს სარჩელის  
უარყოფა.

## **12. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილე- ბა და დასკვნები**

12.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქ-  
მეთა კოლეგიის 2015 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილებით სარ-  
ჩელი დაკმაყოფილდა;

12.2. ბათილად იქნა ცნობილი ამ განჩინების 11.1.2 ქვეპუნ-  
ქტში მითითებული კრების ოქმები;

12.3. მოპასუხეებს დაევაღათ საერთო მოხმარების საპირ-  
ფარეშოს აღდგენა და მისით სარგებლობაში მოსარჩელისათ-  
ვის ხელშეშლა აეკრძალათ.

12.4. საქალაქო სასამართლომ უდავოდ ფაქტებად მიიჩნია  
წინამდებარე განჩინების 1-3 პუნქტებში მითითებული გარემო-  
ებები და ამხანაგობის მიერ კანონის მოთხოვნათა უგულვებელ-  
ყოფით მიღებული კრების ოქმები (იხ. 11.1.2 ქვეპუნქტი) უკა-  
ნონოდ ცნო.

12.5. სადავო ფაქტობრივ გარემოებებზე მსჯელობისას, სა-  
ქალაქო სასამართლომ ამ განჩინების 4-10 პუნქტებში ასახულ  
გარემოებებზე მიუთითა და მხარეთა განმარტებების, მტკიცე-  
ბულებების, მათ შორის მონმეთა მოსმენის შედეგად მივიდა  
დასკვნამდე, რომ სარჩელი საფუძვლიანი იყო და უნდა დაკმა-  
ყოფილებულიყო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კო-  
დექსის (შემდეგში: სსსკ) მე-3 მუხლის, „ბინათმესაკუთრეთა ამ-  
ხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდეგში: ამხანა-  
გობის კანონი) 21-ე მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო კო-  
დექსის (შემდეგში: სსკ) 172-ე, 174-ე-175-ე, 954-ე მუხლების სა-  
ფუძველზე.

12.6. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მეორე მოპასუხემ, რომე-  
ლიც იმავდროულად პირველი მოპასუხის და ამხანაგობის წარ-  
მომადგენელიც იყო განსახილველ საქმეზე, სარჩელი ცნო ამ-

ხანაგობის კრების ოქმების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში, შესაბამისად, სსსკ-ის მე-3 მუხლის საფუძველზე, სადავო კრების ოქმების ბათილობის ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილება დაეფუძნა მოპასუხეთა მიერ სარჩელის ცნობას.

12.7. დანარჩენ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას საფუძველად დაედო იმ გარემოებების დადგენა, რომ ქ. თბილისში, ფის შესახვევეში №1/8 მდებარე საცხოვრებელ სახლში 79 კვმ. ფართი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით ირიცხებოდა მოსარჩელის საკუთრებად, რომელსაც 1992 წელს გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გადაეცა ორი ოთახი, საცხოვრებელი ფართი – 41 კვ.მ. და დამხმარე ფართი – 38 კვ.მ, ხოლო პირველმა მოპასუხემ იყიდა სახლის  $\frac{1}{4}$  ნილი.

12.8. სასამართლომ განმარტა, მოპასუხემ და მოწმეებმა დაადასტურეს, რომ იმ სახლში, სადაც მოსარჩელე და მოპასუხე ცხოვრობენ, მეორე სართულზე, იმ დროიდან, როდესაც ეს სახლი ერთ პირს ეკუთვნოდა (მხედველობაშია 1920-იანი წლები), მხოლოდ ერთი საპირფარეშო იყო და დასახლებიდან 2014 წლის ზაფხულამდე მოსარჩელის ოჯახი სარგებლობდა ამ სველი წერტილით. მოწმეებმა ისიც დაადასტურეს, რომ მოგვიანებით სახლში ყველამ მოინყო ინდივიდუალური საპირფარეშო და მხოლოდ მოსარჩელე განაგრძობდა საერთო სველი წერტილით სარგებლობას.

12.9. მტკიცებულებათა ერთობლივად გაანალიზების შედეგად, სასამართლომ დაასკვნა, რომ მიუხედავად იმისა, რომ სახლის ნახევარი ფიზიკურ პირთა საკუთრება იყო, ხოლო მეორე ნახევარი – სახელმწიფოს საკუთრება იყო, რაზედაც უთითებდა მოპასუხე და ამტკიცებდა, რომ საპირფარეშო მესაკუთრე ფიზიკურ პირთა კუთვნილებას წარმოადგენდა (სავარაუდოდ იმ ლოგიკით, რომ ადრე სახლი ერთ ფიზიკურ პირს ეკუთვნოდა), მეორე სართულზე მდებარე სადავო საპირფარეშო იყო საერთო. სასამართლოს შეფასებით, ამას ადასტურებდა ამ განჩინების მე-5 პუნქტში მითითებული ცნობა, ამასვე ამტკიცებდა მოპასუხეთა არაერთგზისი მცდელობა, რომ ამხანაგობის კრების ოქმების მეშვეობით მოეპოვებინათ საერთო სარგებლობის საპირფარეშოზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლების აღიარება. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საბოლოოდ პირველმა მოპასუხემ არა მარტო თავის საკუთრებად დაარეგისტრირა სადავო საერთო მოხმარების სველი წერტილი, არამედ მისი რეკონსტრუქცია განახორციელა, რის გამოც იძულებული გახდა დემონტაჟი მოეხდინა და მოსარჩელემ, სველი წერტილის ფიზიკურად არარსებობის გამო, მიმართა სასამართლოს საპირფარეშო

რემოს პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენისა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით.

12.10. სასამართლომ ამხანაგობის კანონის 21-ე მუხლზე მიუთითა, რომელიც ადგენს: „1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ვალდებულია: ა) ისეთ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს და იმგვარად გამოიყენოს ინდივიდუალური საკუთრება და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება, რომ ამით სხვა მესაკუთრეს არ მიადგეს ზიანი, და იმოქმედოს სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების ფარგლებში; ბ) იზრუნოს იმისათვის, რომ მრავალბინიან სახლში განთავსებულ მის საწარმოში დასაქმებულმა პირებმა ან მათ, ვისაც იგი თავის ინდივიდუალურ ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს ან შენობის ნაწილებს სარგებლობაში გადასცემს, შეასრულონ ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში მოცემული მოვალეობანი; გ) ითმინოს ზემოქმედება მის ბინაში არსებულ სახლის ნაწილსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე (საერთო საკუთრებაზე), თუ ეს ზემოქმედება შეესაბამება ამ პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში გათვალისწინებულ პირობებს“; ასევე, იმსჯელა სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლით დადგენილ ურთიერთპატივისცემის ვალდებულებაზე, რომელიც არ არის დეკლარაციული ხასიათის და გულისხმობს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ვალდებულებას, პატივი სცენ სხვის საკუთრებას თუ სხვა სამოქალაქო უფლებას და თავიანთი უფლებები გამოიყენონ ისე, რომ ამით ზიანი არ მიაყენონ სხვის უფლებას. სსკ-ის 175-ე მუხლი კი უშვებს მეზობელი უძრავი ქონებიდან მომდინარე ზემოქმედების არსებობას დასაშვებ ფარგლებში, რომელიც, თავის მხრივ, თანხმობაშია მეზობლების ურთიერთპატივისცემის მოვალეობასთან.

12.11. საქალაქო სასამართლომ იმსჯელა სსკ-ის 954-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მონილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო არ იყო, რომ მხარეთა საცხოვრებელი ბინები ერთ შენობაში იყო განთავსებული, რომელიც არ არის ტიპური საცხოვრებელი სახლი, ვინაიდან თავის დროზე ამ დანიშნულებით არ აშენებულა. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა პოზიცია, რომ რადგანაც ყველა მაცხოვრებელმა მოიწყო ინდივიდუალური სარგებლობის საპირფარეშო, მოსარჩელეს უნდა აკრძალვოდა საერთო მოხმარების სველი წერტილით სარგებლობა. სასამართლომ მოპასუხეთა არც ის მოსაზრება გაითვალისწინა, რომ ვინაიდან 20.07.1998წ. გამგეობის

№08.11.11 გადანყვეტილებით მოხდა სახლის უკანონო ნაწილის, მათ შორის, სადავო საპირფარეშოს (ზომით 1,4 X 0,8 მ) დაკანონება, ეს სველი წერტილი გახდა მოპასუხეთა, რომლებიც დაკანონებას ითხოვდნენ, საკუთრება.

12.12. სასამართლომ განმარტა, რომ გამგეობის გადანყვეტილებაში მითითებული იყო სახლზე, როგორც ა-ის საკუთრებაზე (1/4 ნაწილი), ისე ისნის რაიონის საბინაო საექსპლუატაციო ტრესტის (1/2 ნაწილი) მესაკუთრეობაზე და, შესაბამისად, სახლის დაკანონებული ნაწილიც ყველა თანამესაკუთრის საკუთრება გახდა.

12.13. სსკ-ის 172-ე მუხლის საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი, რადგან სადავო სველი წერტილი იყო და არის საერთო მონაშენის, უდავო იყო, რომ პირველმა მოპასუხემ მისი რეკონსტრუქცია მოახდინა, დღეის მდგომარეობით კი სადავო საპირფარეშოს ადგილას განხორციელებული რეკონსტრუქციის შედეგად გაკეთებული საპირფარეშო აღებული იყო და ის პირვანდელი სახით აღარ არსებობდა, რომლის აღდგენაც უნდა დაევალოთ მოპასუხეებს. ამ უკანასკნელებს თავიანთ საკუთრებად მიაჩნდათ სადავო სველი წერტილი და მოსარჩელეს ხელს უშლიდნენ მისით სარგებლობაში, რაც უნდა აკრძალვოდათ მოპასუხეებს.

### **13. მოპასუხეთა სააპელაციო საჩივარი**

13.1. საქალაქო სასამართლოს გადანყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოპასუხეებმა და მოითხოვეს მისი გაუქმება იმ ნაწილში, რომლითაც მათ დაევალოთ სველი წერტილის პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენა და მოსარჩელისათვის საპირფარეშოთი სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა.

### **14. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 21 ივლისის განჩინება და დასკვნები**

14.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 21 ივლისის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა მოპასუხეთა სააპელაციო საჩივარი და გასაჩივრებული გადანყვეტილება უცვლელად დარჩა.

14.2. სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 16 ივნისის განჩინებით პირველი მოპასუხის უფლებამონაცვლედ ცნობილი იქნა ნ. ს-ი (შემდეგში: პირველი მოპასუხის უფლებამონაცვლე), რასაც საფუძველად დაედო ის გარემოება, რომ პირველმა მოპასუხემ კუთვნილი უძრავი ქონება 07.04.2016წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გაყიდა, შესა-

ბამისად, ახალი მესაკუთრე აღირიცხა საჯარო რეესტრში.

14.3. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მხარეთა შორის სადავო არ იყო წინამდებარე განჩინების 1-6 პუნქტებში მითითებული გარემოებები, ასევე, ამხანაგობის კრების ოქმების ბათილობის ნაწილში მოპასუხეებს არ გაუსაჩივრებიათ საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და ამ ნაწილში გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში იყო შესული.

14.4. სასამართლომ გაიზიარა გასაჩივრებული გადაწყვეტილის მსჯელობა, რომ სადავო საპირფარეშო იყო საერთო სარგებლობის საგანი.

14.5. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა, რომ მოპასუხეთა მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარდგენილ შესაგებელში მითითებულია, რომ საცხოვრებელ სახლს თავდაპირველად ჰყავდა ერთი მესაკუთრე და მას საკუთრებაში დარჩა სახლის 1/2, ხოლო 1/2 გადავიდა სახელმწიფო საკუთრებაში. მოსარჩელე ცხოვრობდა სახელმწიფოს კუთვნილ ნაწილში. სახლში არსებობდა ძველი საკანალიზაციო გაყვანილობა, რომელიც მდებარეობდა ეზოს სიღრმეში, კერძო ნაწილის მხარეს და მის თავზე განლაგებული იყო პირველი და მეორე სართულის საპირფარეშოები. საპირფარეშოები იყო საერთო სარგებლობის ახალი საკანალიზაციო ტრასის გაყვანამდე, რის შემდეგაც ყველა მესაკუთრემ ინდივიდუალურად მოიწყო საკუთარი საპირფარეშო, გარდა მოსარჩელისა.

14.6. მეორე მოპასუხის მტკიცებით, სადავო საპირფარეშო ეკუთვნოდა შ. ა-ს, რომლისგანაც პირველმა მოპასუხემ იყიდა ბინა, ხოლო წინა მესაკუთრემ, თავის მხრივ, ეს ბინა იყიდა ა. ა-გან (იხ. დაზუსტებული შესაგებელი).

14.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაციით: ტექნიკური აღრიცხვის არქივში აღრიცხულია უძრავი ნივთი მისამართით: ქ. თბილისი, ფ-ის შესახვევი №1/8, რომელზედაც 19.02.1993 წლის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მონაწილის საფუძველზეც ა. ა-ის 1/2 ნაწილის მფლობელებად აღრიცხულნი იყვნენ ა. და ს. ა-ები, თითოეული – 1/4 ნაწილზე. 25.07.1996 წლის სარგებლობის და საკუთრების ხელშეკრულებაში, უძრავი ნივთის რეალური ფართების და კუთვნილების მითითებით, დაფიქსირებულია, რომ სახლის 1/4 ნაწილი ეკუთვნის ა. ა-ს, კერძოდ, კი მე-2 სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ოთახები №9 და №10. სააღრიცხვო მასალაში იწახება 20.07.1998 წლის გამგეობის გადაწყვეტილება № 08.11.111 ქ. თბილისი, ფ-ის ქ. № 1/8-ში მდებარე სახლის უკანონო ნაწილის დაკანონების შესახებ. ამავე სახლთმფლობელობის 1/4 ნაწილი აღრიცხულია

ა. ა-ის, ხოლო 1/4 – ს. ა-ის სახელზე, 1/2 ნაწილი კი – ისნის რაიონის საბინაო საექსპლუატაციო ტრესტის სახელზე.

14.8. აღნიშნული გადაწყვეტილებით დაკანონდა სახლის ლიტ „ა“ ნაგებობის მეორე სართულზე მდებარე № 9 საცხოვრებელი ოთახის წინ არსებული სათავსი ზომით 3.1X2.0 მ-ზე, ბაქანი ზომით – 0,7X3,1X1,7 მ-ზე, სათავსი ზომით – 1.55X2,0 მ-ზე, საპირფარეშო – ზომით 1,4X0,8 მ-ზე.

14.9. 10.08.1998 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ე. ქ-მა, როგორც ა-ის წარმომადგენელმა გაყიდა მთელი საცხოვრებელი სახლის ლიტ „ა“-ს 1/4 ნაწილი და საკუთრებაში გადაეცა შ. ა-ს, ხოლო ამ უკანასკნელმა 12.11.1998 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებით საცხოვრებელი სახლის ლიტ „ა“-ს 1/4 ნაწილი მიჰყიდა პირველ მოპასუხეს. სააღრიცხვო მასალაში წარდგენილ ხელშეკრულებებში და ასევე სააღრიცხვო ბარათის თავფურცელზე ფიქსირდება მხოლოდ იდეალური წილი – 1/4 ნაწილი, რეალური ფართები დაფიქსირებული არ არის.

14.10. სააპელაციო სასამართლომ, სხვა მტკიცებულებებთან ერთად, იმსჯელა და გაანალიზა მონმეთა განმარტებებიც, კერძოდ, საქალაქო სასამართლოში მონმის სახით მიწვეულმა თ. ჯ-მ განმარტა, რომ იგი 1976 წლიდან ცხოვრობს ფ-ის შესახვევში №1/8 მდებარე საცხოვრებელ სახლში და დაადასტურა, რომ მეორე სართულზე სხვა საპირფარეშო არასოდეს ყოფილა და ამ საპირფარეშოთი სარგებლობდნენ მოსარჩელისა და მოპასუხის ოჯახები;

14.11. მეორე მონმემ – ს. ა-მა განმარტა, რომ საცხოვრებელი სახლის ნახევარი იყიდა მისმა პაპამ ტუალეტებიანად, მეორე ნახევარი კი სახელმწიფოსი იყო. მისი ოჯახის წევრები ეუბნებოდნენ სახელმწიფოს კუთვნილ ნახევარში მცხოვრებ ხალხს, აეშენებინათ საკუთარი საპირფარეშოები, მაგრამ ხალხი სარგებლობდა თავის სართულზე არსებული ტუალეტით. ამჯერად ყველას, გარდა მოსარჩელისა, მონყობილი აქვს ინდივიდუალური საპირფარეშო;

14.12. მონმე კ. ა-ის განმარტებით, იგი 1976 წლიდან ცხოვრობს მხარეთა მეზობლად და იცის, რომ მეორე სართულზე, მხოლოდ ერთი საპირფარეშო იყო. სახლის ნახევარი ეკუთვნოდა მისი მეუღლის ბაბუას. მისი დედამთილ-მამამთილი ყოველთვის თხოვდნენ მოსარჩელის ოჯახს, რომ მოეწყოთ საკუთარი სველი წერტილი, რასაც ისინი არ აკეთებდნენ.

14.13. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალების მიხედვით, არც მოსარჩელესა და თბილისის ისნის რაიონის საბინაო-საექსპლუატაციო ტრესტის წარმომადგენელს შორის 1992 წელს



გაფორმებულ პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში და არც პირველ მოპასუხესა და შ. ა-ს შორის დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არ იყო მითითებული მოსარჩელის ან მოპასუხის მიერ სადავო საპირფარეშოს ნასყიდობის შესახებ. მოსარჩელის ხელშეკრულებაში აღწერილია, რომ მას სახელმწიფოსაგან საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელ სახლში 79 კვ.მ. (საცხოვრებელი ფართი – 41 კვ.მ. და დამხმარე ფართი – 38 კვ.მ.), ხოლო პირველმა მოპასუხემ იყიდა სახლის  $\frac{1}{4}$  ნაწილი. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ამ განჩინების 12.8 ქვეპუნქტში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებაზე და არ გაიზიარა აპელანტთა მოსაზრება, რომ რადგან ყველა მეზობელმა ინდივიდუალურად მოიწყო საპირფარეშო და მხოლოდ მოსარჩელე არ აკეთებდა ამას საკუთარი ნებით, მას უნდა აკრძალვოდა საერთო სველი ნერტილით სარგებლობა.

14.14. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა ქვემდგომი სასამართლოს მსჯელობა და დასკვნა, რაც ამ განჩინების 12.9 და 12.11 ქვეპუნქტებშია ასახული და განჩინების სამართლებრივ მოტივაცია დააფუძნა სსკ-ის 170-ე, 172-ე, 173-ე, 954-ე, 955-ე, 957-ე მუხლების მონესრიგებასა და ამხანაგობის კანონის მე-7.2 მუხლს.

14.15. სსკ-ის 955-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თითოეულ მონილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით ისე, რომ ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მონილეთა სარგებლობას, ხოლო ამავე კანონის 957-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ცალკეული მონილის თანხმობის გარეშე არ შეიძლება სარგებლობის წილზე მისი უფლების შემცირება. აღნიშნული ნორმები იმპერატიულად და ერთმნიშვნელოვნად ადგენს საზიარო ნივთით თანამესაკუთრეთა თანაბარი უფლებებით სარგებლობას, თუკი მხარეთა შორის სხვაგვარი შეთანხმება არ არსებობს. მესაკუთრის მიერ საკუთრებაში არსებული ნივთით სარგებლობის შეზღუდვას სათანადო დასაბუთების გარეშე კანონი არ იცნობს.

14.16. სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში საცხოვრებელი სადგომის მეორე სართულზე, ამოსასვლელი კიბიდან ხელმარჯვნივ მდებარე სადავო საპირფარეშო არის ამხანაგობის წევრთა საერთო სარგებლობის საგანი. ამხანაგობის შესახებ კანონის მე-7 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია ისარგებლოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებით. აღნიშნული მუხლის ანალიზი ცხადყოფს, რომ საერთო ქონებით სარგებლობის უფლება აქვს ამხანაგობის წევრთა მიერ წევრს, ამასთან, კანონის მიზნებიდან

გამომდინარე, სარგებლობა არ უნდა ემსახურებოდეს კერძო ინტერესს.

14.17. სასამართლომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე ნეგატიური სარჩელის დაკმაყოფილება სსკ-ის 172-ე მუხლის შესაბამისად დასაბუთებულად მიიჩნია და განმარტა, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების კანონით დადგენილი საფუძველები.

#### **15. პირველი მოპასუხის უფლებამონაცვლის საკასაციო საჩივრის პრეტენზიები**

15.1. სააპელაციო სასამართლომ არ დაუშვა შუამდგომლობები, რომლებიც ეხებოდა მხარის მიერ საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გამოტანის შემდეგ მოპოვებულ მტკიცებულებებს და რომელთაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდათ საქმის ობიექტურად გადასაწყვეტად, მათ შორის, ერთ-ერთი მეზობლის – ლ. ტ. ქ-ის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რის გამოც დაირღვა მოპასუხის უფლებამონაცვლის, როგორც მესაკუთრის უფლებები.

15.2. მოსარჩელემ ისეთი ფონი შექმნა, რომ სასამართლო განეწყო მოპასუხეთა წინააღმდეგ. საქმეშია თვითნებურად ჩასწორებული დოკუმენტი, ისნის რაიონის გამგეობის 1998 წლის №08.11.111 გადაწყვეტილება; მას ხელს არ აწერენ უფლებამოსილი პირები; ფაქტობრივად ამ გადაწყვეტილების ორნაირი ვარიანტი არსებობს;

15.3. საბინაო-საექსპლუატაციო კანტორები გაუქმდა 1997 წელს და მასალები გადაეცა საქალაქო არქივს, ამდენად, გამგეობაში საბინაო-საექსპლუატაციო უბნის მასალები არასოდეს ინახებოდა;

15.4. სააპელაციო სასამართლომ არ დააკმაყოფილა მოპასუხეთა შუამდგომლობა 2000 წლის 15 ნოემბრის ცნობაზე ხელმომწერი პირის დაკითხვის თაობაზე;

15.5. ქვემდგომმა სასამართლოებმა არ დააკმაყოფილეს მოწმის სახით დ. კ-ის დაკითხვის თაობაზე წარდგენილი შუამდგომლობა; ითხოვს მოწმის სახით გ. ბ-ისა და დ. კ-ის დაკითხვას.

15.6. საპირფარეშოები არასდროს ყოფილა საერთო სარგებლობაში და წარმოადგენდა ა-ების კერძო საკუთრებას, რაც დადასტურა ყველა ძირითადმა მეზობელმა;

15.7. მოსარჩელე საკუთარი ფართიდან ითხოვს ფართის გამოყოფას იმ მოტივით, რომ მასთან სველი წერტილის გაკეთება შეუძლებელი იყო და დღესაც შეუძლებელია სახლის პარამეტრების გათვალისწინებით; მოსარჩელეს რეალურად აქვს სველი

ნერტილი, თუმცა, საპირფარეშოს ნაცვლად გაზქურა ედგა.

## **16. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი**

16.1. საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 3 ნოემბრის განჩინებით მოპასუხის უფლებამონაცვლის საკასაციო განაცხადი წარმოებაშია მიღებული სსსკ-ის 391-ე მუხლის საფუძველზე დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზებისა და საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის საკასაციო განაცხადი არ აკმაყოფილებს სსსკ-ის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს, ამიტომ იგი 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 განვითარებისათვის; 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 გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული საფუძველები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს.

18. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ*, № 7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61; *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France (dec.)*; *Perez v France [GC]*, par. 81)

19. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სსსკ-ის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არცერთი ზემოთ მითითებული საფუძველით.

20. საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სააპელაციო სასამართლოს გადანყევტილების საკასაციო სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძვლით. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადანყევტილება არ განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არსებული პრაქტიკისაგან (იხ. სუსგ-ები: №ას-1409-1328-2012, 25.10.2013წ; №ას-1162-1107-2014, 15.01.2015წ.).

21. საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადანყევტილების 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 საჩივრის 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 დასაბუთებული პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

23. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ საქმეზე სააპელაციო სასამართლომ სამართლებრივად მნიშვნელოვანი ყველა ფაქტობრივი გარემოება გამოიკვლია და სამოქალაქო სამართალსა და სამოქალაქო საპროცესო სამართალში აღიარებული მტკიცების ტვირთის აღიარებული სტანდარტის საფუძველზე იმსჯელა მოსარჩელის მოთხოვნის დამფუძნებელ სამართლებრივ ნორმაზე და განჩინების სამართლებრივი მოტივაციისას მართებულად გამოიყენა სსკ-ის 170-ე, 172-ე, 173-ე მუხლები და ამხანაგობის კანონის შესაბამისი ნორმები.

24. საკასაციო სასამართლომ არაერთ გადანყევტილებაში განმარტა: „სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით რეგლამენტირებულია საკუთრების უფლების უმნიშვნე-

ლოვანესი ელემენტები: ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა, თუმცა, მსგავსად სხვა სამოქალაქო უფლებებისა, იგი არ არის აბსოლუტური და შესაძლოა დაექვემდებაროს გარკვეულ შეზღუდვებს. თავის მხრივ, უდავოა, რომ უფლების შეზღუდვის პროპორციულობა მოწმდება შეპირისპირებულ სიკეთეთა სამართლიანი ბალანსის დადგენის გზით, როდესაც თანაბარი უფლების მქონე სუბიექტებს შორის უნდა მოხდეს ამ სიკეთით (უფლებით) სარგებლობის მართლზომიერად განსაზღვრა. სააპელაციო პალატამ, სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 953-ე მუხლების შესაბამისად, სავსებით სწორად დაადგინა მხარეთა შორის კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობის (საზიარო უფლებები) არსებობა, რომელიც, თავის მხრივ, ქმნის კასატორის კონსტიტუციურ უფლებაში ჩარევის ლეგიტიმურ საფუძველს. საკასაციო სასამართლო მხედველობაში იღებს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული საკუთრების უფლების დეფინირების მიზნით საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს ერთ-ერთ განმარტებას, რომლის თანახმადაც, „გასათვალისწინებელია, რომ საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური და შეუზღუდავი უფლება. საკუთრებას დიდი სოციალური დატვირთვა აქვს. მესაკუთრე საზოგადოების ნაწილია და არა მხოლოდ უფლებამოსილია მიიღოს გარკვეული სიკეთეები საზოგადოებისაგან, არამედ ვალდებულიცაა, რომ თავისი საკუთრება საზოგადოებრივი კეთილდღეობის მიზნებისათვის გამოიყენოს. მესაკუთრემ უნდა გაითავისოს, რომ არა მხოლოდ მას აქვს ინტერესები, არამედ ის იმყოფება სხვა ინტერესთა გარემოცვაში, რომელთაგანაც ის იზოლირებული არ არის და სადაც აუცილებელია ინტერესთა გონივრული ბალანსის დაცვა. ამ ფონზე კანონმდებელი უფლებამოსილია, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი ნორმებისა და პრინციპების დაცვით, დაადგინოს ნორმები, რომლებიც განსაზღვრავენ საკუთრების შინაარსსა და ფარგლებს. საკუთრება არის კანონმდებლის მიერ დეფინირებადი უფლება. ამას მით უფრო მეტი მნიშვნელობა აქვს, რაც უფრო დიდია საკუთრების ობიექტის სოციალური დატვირთვა, მისი ბუნებიდან და თავისებურებებიდან გამომდინარე“ (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 18.05.2007წ. №2/1 გადაწყვეტილება). პალატა ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის იმ დანაწესს, რომელიც საკუთრების შეზღუდვას დასაშვებად მიიჩნევს „კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმწიკრულებო შებოჭვის ფარგლებში“. სწორედ კანონისმიერი ჩარევის კერძო შემთხვევაა სამოქალაქო კოდექ-

სის 955-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესი, რომლის თანახმადაც, თითოეულ მოწილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით ისე, რომ ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მოწილეთა სარგებლობას. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ საკუთრების შეზღუდვის გამართლების კონსტიტუციური სტანდარტი მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული იმაზე, თუ შეზღუდვის რომელი ფორმა გამოყენებული სახელმწიფოს მიერ, ანუ სანამ უფლებით დაცულ სფეროში ჩარევის პროპორციულობა შეფასდება, უმნიშვნელოვანესია, გაირკვეს თავად შეზღუდვის ბუნება (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 26.06.2012წ. №3/1/512 გადაწყვეტილება)“ – იხ. სუსგ №ას-787-754-2016, 11.11.2016წ.

25. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობასა და დასკვნებს, რომლებიც წინამდებარე განჩინების 13.3-14.17 ქვეპუნქტებშია ასახული და განმარტავს, რომ კასატორმა ვერ დაძლია მტკიცების ტვირთი და ვერ გააბათილა ქვემდგომის სასამართლოების დასკვნა, რომ სადავო სველი წერტილი ამხანაგობის ქონებას განეკუთვნება და ამ ქონებით სარგებლობის უფლება აქვს ამხანაგობის ნებისმიერ წევრს, ამასთან, კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, სარგებლობა არ უნდა ემსახურებოდეს კერძო ინტერესს.

26. მოპასუხის უფლებამონაცვლის საკასაციო პრეტენზიები, მათ შორის საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპზე მტკიცებულებების წარმოდგენისა და მოწმეთა დაკითხვის თაობაზე, არ გამომდინარეობს საპროცესო კანონმდებლობის მოთხოვნებიდან, რადგან მხარეთა მიერ მტკიცებულებათა წარდგენის წესები სამართალწარმოების თითოეულ ეტაპზე დადგენილია კანონით და მხარეთა ან სასამართლოს მიხედულებით მათი შეცვლა დაუშვებელია. კასატორს დაუბრუნდება საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

27. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვემდგომმა სასამართლომ მართებულად დააკმაყოფილა ნეგატიული სარჩელი, რომელიც „მიმართულია უფლების ისეთი დარღვევის წინააღმდეგ, რაც არ არის დაკავშირებული ნივთის მფლობელობის დაკარგვასთან, მაგრამ ხელშემშლელია ნივთის სარგებლობისა და განკარგვისათვის, ე.ი. პირი მოკლებულია ამ უფლებამოსილებათა განხორციელების შესაძლებლობას, რადგან სხვა პირი თავისი მოქმედებით ხელს უშლის მათ რეალიზებას... ამ სარჩელის საფუძველია გარემოებები, რომლებიც აფუძნებენ მოსარჩელის მიერ ნივთით სარგებლობისა და განკარგვის უფლებამოსილებას. ასევე ამტკიცებენ, რომ მესამე პირთა მოქმე-

დება აბრკოლებს მათ განხორციელებას. მოსარჩელეს არ ევალება, ამტიკოს მოპასუხის მოქმედების ან უმოქმედობის არამართლობიერება, ის ივარაუდება, სანამ მოპასუხე არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას ... ნეგატორული სარჩელი მიზნად ისახავს მესაკუთრის თავისუფლების აღიარებას ხელმყოფისაგან, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას, ზიანის ანაზღაურებასა და დაცვის გარანტიების შექმნას შემდგომში შესაძლო ხელყოფისაგან. ნეგატორული სარჩელით სარგებლობს როგორც მესაკუთრე, ისე ნებისმიერი მართლობიერი მფლობელი“ (იხ. სუსგ №ას-843-809-2016, 26.10.2016წ.).

28. ზემოხსენებული მოტივაციით უარყოფილია საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობა, რაც სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

29. სსსკ-ის 401-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნება მიჩნეული, პირს დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70%.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 284-ე, 285-ე, 391-ე, 401-ე, 407-ე, 408.3 მუხლებით და

#### **და ა დ ბ ი ნ ა :**

1. ნ. ს-ის საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველად;

2. ნ. ს-ს (პ/ნ 0..) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან (ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №..., სახაზინო კოდი ...) დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე მ. ო-ის (პ/ნ 0.) მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 300 ლარის (საგადახდო დავალება №1, გადახდის თარიღი 2016 წლის 24 ოქტომბერი), 70% – 210 (ორასათი) ლარი;

3. ნ. ს-ს დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე დართული დოკუმენტები 44 ფურცლად;

4. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

## განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-83-83-2018

20 აპრილი, 2018 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო  
საქმეთა პალატა

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

**დავის საგანი:** უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის  
გამოთხოვა, ზიანის ანაზღაურება

### აღწერითი ნაწილი:

1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბი-  
ლისში, მ. ჩ-ას ქ. №ნა-ში (ყოფილი ა. ყ-ის გამზირი №34) მდებარე  
უძრავი ქონება, (საკადასტრო კოდი №...), მიწის ნაკვეთის  
დაზუსტებული ფართობი: 215 კვ.მ, შენობა-ნაგებობები №1, ნაკ-  
ვეთის წინა ნომერი 0-, (შემდეგში: უძრავი ქონება) რეგისტრი-  
რებულია გ. კ-ის (შემდეგში: მოსარჩელე, პირველი აპელანტი ან  
მეორე კასატორი) საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი  
დოკუმენტია: 1) გადაწყვეტილება №15007968/3, დამონმების  
თარიღი 15/09/2015, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სა-  
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; 2) უძრავი ქონების ნას-  
ყიდობის ხელშეკრულება, დამონმების თარიღი: 25/03/2014, სა-  
ქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვ-  
ნული სააგენტო. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექ-  
ნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2011 წლის 29 აგვისტოს მომ-  
ზადებული ცნობა-დახასიათების მიხედვით, უძრავი ქონება რე-  
გისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრებად.

2. გ. კ-ა, თ. კ-ა, ს. კ-ა, ზ. კ-ა, ი. მ-ი, გ. კ-ა და ქ. კ-ა (შემდეგში:  
მოპასუხეები) არიან აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებუ-  
ლი პირები და უძრავ ქონებას დაეუფლენ სახელმწიფოს ნებარ-  
თვით, როდესაც აღნიშნული ქონების მესაკუთრე იყო სახელ-  
მწიფო. დევნილთა მოწმობებით დადგენილია, რომ მოპასუხე-  
თაგან: ს., გ. და ქ. კ-ები, რეგისტრირებული არიან წინამდებარე  
განჩინების პირველ პუნქტში მითითებულ მისამართზე (სხდო-  
მის ოქმი: 17.02.2017).

### 3. სარჩელის საფუძვლები



3.1. მესაკუთრემ 2016 წლის 22 მარტს სარჩელი აღძრა მოპასუხეების წინააღმდეგ, მათი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა და მესაკუთრისათვის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა მოითხოვა.

3.2. მოსარჩელის მითითებით, მან 2014 წლის 25 მარტს, საჯარო რეესტრში დამონმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ე. (ე.) მ.-რ-საგან შეიძინა სადავო უძრავი ქონება. მითითებულ ფართში 1995 წლიდან დღემდე, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მოპასუხეები ცხოვრობენ. მოპასუხეთა მფლობელობა არის უკანონო, რის გამოც უნდა მოხდეს მათი მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვა.

#### **4. მოპასუხის შესავებელი**

4.1. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ არიან აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირები. 1994 წელს სადავო ფართი გამოუყო ყოფილმა საშენმასალათა კომბინატმა სხვა დევნილებთან ერთად. როცა მოპასუხეებისთვის ცნობილი გახდა, რომ მოსარჩელემ შეიძინა სადავო უძრავი ქონება, მათ ამის შესახებ განუცხადეს დევნილთა და განსახლების სამინისტროს, სადაც მოპასუხეებს შეპირდნენ თანხის გამოყოფას გარკვეული ფართის შესაძენად. მხარეთა შორის მოხდა მორიგება, თუმცა, საბოლოოდ მოსარჩელის მიზებით მისი ბოლომდე მიყვანა ვერ მოხერხდა. დღეისათვის მოპასუხეები სახელმწიფოსგან საცხოვრებელი ბინით უზრუნველყოფილი არ არიან, რეგისტრირებული არიან აღნიშნულ მისამართზე დევნილებად და არიან ფართის მართლზომიერი მფლობელები.

#### **5. მესამე პირის პოზიცია**

5.1. მესამე პირის – საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს (შემდეგში: სამინისტრო) წარმომადგენელმა განმარტა, რომ სადავო ფართში შესახლებული დევნილები არიან მართლზომიერი მფლობელები. ისინი 1995 წლიდან ცხოვრობენ აღნიშნულ ობიექტში. სამინისტროს დევნილთა მონაცემთა ბაზაში დაცული მონაცემებით დასტურდება, რომ სადავო ობიექტი წარმოადგენდა დევნილთა კომპაქტურად დასახლების ობიექტს, შენობა სახელმწიფოს საკუთრება იყო. სადავო შენობაში დევნილთა რეგისტრაცია განხორციელდა ყველა მოქმედი წესის დაცვით. შესაბამისად, ისინი წარმოადგენდნენ სადავო ფართის მართლზომიერ მფლობელებს. ამასთან, უძრავი ნივთის შეძენის დროისათვის მოსარჩელისათვის ცნობილი იყო, რომ სადავო ფართში წინა მესაკუთრის ნებართვით

ჩასახლებულები იყვნენ იძულებით გადაადგილებული პირები. ამდენად, მოსარჩელის საკუთრებაში გადავიდა უფლებრივად ნაკლის მქონე ნივთი.

## **6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები**

6.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

6.2. საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდეგში: სპეციალური კანონი) მე-5, მე-6, მე-11, მე-13, მე-14 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 159-ე, 170-ე, 172-ე, 162-ე მუხლებით და განმარტა, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

6.3. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების და ზემოხსენებული ნორმების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე, კერძოდ, იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეები სადავო ფართში დევნილად იყვნენ რეგისტრირებული მანამ, სანამ ქონების მესაკუთრე სახელმწიფო იყო, ასევე, სადავო იბიექტში სახელმწიფოს ნებართვის საფუძველზე მოპასუხეების შესახლებასთან დაკავშირებით სამინისტროს წარმომადგენლის ახსნა-განმარტებისა და მის მიერვე მიწოდებული ინფორმაციაზე დაყრდნობით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ იძულებით გადაადგილებული პირების ჩასახლება სადავო ბინაში, რომელიც იმხანად სახელმწიფოს საკუთრებაში იყო, მესაკუთრის ნებით განხორციელდა და სადავო ნივთს მოპასუხეები მართლზომიერად ფლობდნენ.

6.4. კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სახელმწიფოს, ბინის სანაცვლოდ, მოპასუხეებისათვის კომპენსაცია არ მიუცია და არც ბინა გადაუცია, რის გამოც სახელმწიფოს მიერ აღნიშნული ქმედების განხორციელებამდე, სადავო ნივთის ამჟამინდელი მესაკუთრე (მოსარჩელე) კანონისმიერი შეზღუდვის ფარგლებში რჩება და მის უფლებას, მოსთხოვოს მართლზომიერ მფლობელს ფართის გამოთავისუფლება, აფერხებს და ნაკლიანს ხდის კანონისმიერი დათქმა – პირობა, რომ კომპაქტური

ჩასახლების ადგილებიდან არ შეიძლება დევნილთა გამოსახლება შესაბამისი ფართით უზრუნველყოფის ან კომპენსაციის გარეშე.

6.5. გამომდინარე აღნიშნულიდან, საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ მოპასუხეების, როგორც იძულებით გადაადგილებული პირების, ჩასახლება სადავო ობიექტში განხორციელდა სახელმწიფოს ნებით და იმხანად მისსავე საკუთრებად რიცხულ ფართში, შესაბამისად ამჟამინდელი მესაკუთრის უფლება, მოითხოვოს ნივთის დაბრუნება, სახელმწიფოს მხრიდან ალტერნატიული ფართის ან შესაბამისი კომპენსაციის შეთავაზებამდე, არ ექცეოდა სსკ-ის 172-ე მუხლის რეგულირების სფეროში. მოპასუხეები არიან სადავო ქონების მართლზომიერი და კეთილსინდისიერი მფლობელები, შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

### **7. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

7.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, აღნიშნული გადაწყვეტილების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

7.2. მოსარჩელემ სააპელაციო საჩივარში აღნიშნა, რომ სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით განიხილა მხოლოდ ერთი სასარჩელო მოთხოვნა – მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან სადავო ნივთის გამოთხოვა, მეორე სასარჩელო მოთხოვნაზე-მოპასუხეებისათვის თანხის გადახდის დაკისრებებაზე, კი საერთოდ არ უმსჯელია, რითაც უხეშად დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მოთხოვნა, რაც გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

7.3. უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ყოველთვის იმას არ ნიშნავს, რომ ამ ნივთის მართლზომიერმა მფლობელმა არ გადაიხადოს მისი სარგებლობის საფასური (ქირა), რადგანაც ამ განჩინების 6.2 ქვეპუნქტში მითითებული 2014 წლის 1 მარტის სპეციალური კანონში არ არის მითითებული, რომ დევნილმა, როგორც უძრავი ნივთის მართლზომიერმა მფლობელმა, არ შეიძლება გადაიხადოს ამ ნივთით სარგებლობის საფასური, ამიტომ საკითხის გადაწყვეტა უნდა მოხდეს სსკ-ის 531-ე მუხლით, ქირავნობის წესების შესაბამისად;

7.4. აპელანტის მტკიცებით, მოქმედი სპეციალური კანონის მე-4 მუხლის „პ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, დევნილმა ფართით სარგებლობაში უნდა იხადოს გარკვეული ქირა. იმ პირობებში,

როდესაც საქალაქო სასამართლომ მოპასუხეები მართლზომიერ მფლობელებად მიიჩნია, უნდა დაეკმაყოფილებინა მესაკუთრის სასარჩელო მოთხოვნა, მოპასუხეებისათვის თანხის გადახდევინების დაკისრების ნაწილში. შესაბამისად, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა;

7.5. სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა 1996 წლის 28 ივნისის სპეციალური კანონი და არა – 2014 წლის 1 მარტის, რადგანაც მოპასუხეებმა სადავო ფართი დაიკავეს ახალი კანონის ამოქმედებამდე ბევრად ადრე (1995 წელს), ხოლო ახალი კანონის გამოყენებით სასამართლომ მას უკუქცევითი ძალა მიანიჭა, რაც არასწორია, რადგან სსკ-ის მე-6 მუხლის თანახმად, არ შეიძლება კანონს მიეცეს უკუძალა, თუ იგი ზიანის მომტანია ან აუარესებს პირის მდგომარეობას;

7.6. სასამართლომ არ დააკმაყოფილა მესაკუთრის მოთხოვნა, სპეციალური კანონის კონსტიტუციურობის შესამოწმებლად, საქმის საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოში გადაზავნის შესახებ იმ საფუძვლით, რომ მოსარჩელეს სადავო ნივთზე საკუთრების უფლება კი არ ჩამოერთვა, არამედ – უბრალოდ შეეზღუდა. აპელანტის აზრით, სადავო ნორმით საკუთრების შეზღუდვა იმდენად დიდია, რომ იგი ფაქტობრივად საკუთრების უფლების ჩამორთმევის ტოლფასია.

## **8. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და დასკვნები**

8.1. სააპელაციოს სასამართლოს 2017 წლის 1 ნოემბრის სხდომაზე პირველმა აპელანტმა იმუამდგომლა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის ნაწილში უფლებამონაცვლეობის დადგენა მოსარჩელესა და შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია ი-ას“ (შემდეგში: კომპანია, საწარმო, მეორე აპელანტი ან პირველი კასატორი) შორის, ხოლო 2 წლის განმავლობაში სადავო ქონების მოპასუხეთა უკანონო სარგებლობით მიყენებული ზიანისთვის, ამ უკანასკნელთათვის სოლიდარულად 2 წლის ქირის, თვეში 500 აშშ დოლარის, სულ 12 000 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში, დაიტოვა მოთხოვნა.

8.2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 დეკემბრის განჩინებით, სადავო ქონების ყოფილი მესაკუთრისა (პირველი აპელანტის) და საწარმოს (მეორე აპელანტის) სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

8.3. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები და მათი სამართლებრივი შეფასება და მიუთითა მათზე (სსკ-ის 390.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი). სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო უძრავ ქონებას მო-

პასუხეები 1995 წლიდან მართლზომიერად, სახელმწიფოს ნებართვის საფუძველზე, ფლობდნენ.

8.4. სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადანყვეტილებებზე: №ას-592-567-2016 20.09.2016წ. და №ას-746-702-2012 31.10.2012 წ. მითითებით, იმსჯელა და დაასკვნა, რომ მოპასუხეები სადავო ფართში დევნილად რეგისტრირებული იყვნენ ჯერ კიდევ მაშინ, როდესაც ნივთის მესაკუთრე სახელმწიფო იყო და იგი აპელანტების საკუთრება გახდებოდა. სადავო ობიექტში მოპასუხეები სახელმწიფოს ნებართვით შესახლდნენ, შესაბამისად, ამ გარემოების გათვალისწინებით, ისინი მართლზომიერად ფლობდნენ დაკავებულ ფართს.

8.5. სასამართლომ განმარტა, რომ ვინაიდან უძრავი ნივთის შეძენის დროისათვის აპელანტისათვის ცნობილი იყო, რომ სადავო ფართში წინა მესაკუთრის (სახელმწიფოს) თანხმობით ჩასახლებული იყვნენ დევნილები, აპელანტის საკუთრებაში გადავიდა უფლებრივად ნაკლის მქონე ნივთი, ეს კი წარმოადგენდა საკუთრების უფლების კანონისმიერ შეზღუდვას.

8.6. პირველი აპელანტის მოთხოვნასთან (დაკავებული ფართობის საფასურის გადახდა) დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოპასუხეები სპეციალური კანონის საფუძველზე წარმოადგენენ სადავო ნივთის მართლზომიერ მფლობელებს, შესაბამისად, არ არსებობდა უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე ნივთის სარგებლობით დამდგარი ზიანის ანაზღაურების მატერიალურსამართლებრივი წინაპირობები, შესაბამისად, აპელანტის სარჩელი (სააპელაციო საჩივარი) უარყოფილ იქნა.

## **9. საკასაციო საჩივრის საფუძველები**

9.1. აპელანტებმა საკასაციო წესით გაასაჩივრეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 დეკემბრის განჩინება, მისი გაუქმებისა და, ახალი გადანყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილების მოთხოვნით.

9.2. პირველი კასატორის (კომპანია) მოთხოვნას წარმოადგენდა სარჩელის დაკმაყოფილება უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის ნაწილში, ხოლო მეორე კასატორი ითხოვდა მოპასუხეებზე ორი წლის ბინის ქირის გადახდევინების დაკისრებას.

9.3. კასატორების მტკიცებით სააპელაციო სასამართლომ განჩინებაში არ იმსჯელა გასაჩივრებულ საოქმო განჩინებაზე, რომელიც შეეხებოდა „დევნილთა შესახებ“ 2014 წლის 1 მარ-

ტის საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის შესაბამისობას საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან.

9.4. საკასაციო საჩივარში მეორდება სააპელაციო საჩივარში გამოთქმული, ამ განჩინების 8.2.-8.6. ქვეპუნქტებში მითითებული, პრეტენზიები.

#### **10. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი**

10.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 5 მარტის განჩინებით სსსკ-ის საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

11. სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ კასატორი დაასაბუთებს, რომ: ა) საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას; ბ) საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადაწყვეტილება არ მიუღია; გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება; დ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; ე) სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; ვ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს; ზ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება და-

უსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს.

12. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სსსკ-ის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

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

14. 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 „ე“ 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.

15. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს საქმის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანი ყველა გარემოება აქვს გამოკვლეული.

15.1. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სსსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო ბოჭვის 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;

15.2. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება;

15.3 განსახილველ შემთხვევაში, თავდაპირველად მოსარჩელე (მეორე აპელანტი), ხოლო ამჟამად პირველი კასატორი (საწარმო), წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რაც დასტურდება შესაბამისი ამონაწერით, რომლის მიმართაც, სსკ-ის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხეები წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელებს, რაც მესამე პირმაც (სამინისტრომაც) დაადასტურა. ამასთან, მოპასუხეთა სტატუსი გამოორიცხავს სადავო ქონების ამჟამინდელი მესაკუთრის (საწარმოს) მიერ უკანონო მფლობელობიდან სადავო ქონების გამოთხოვას, ხოლო იმ საკითხის დადასტურება, რომ მოპასუხეები არამართლზომიერი მფლობელები არიან, სსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, პროცესუალური მონინაალმდეგის მტკიცების ტვირთს განეკუთვნებოდა, რაც ამ უკანასკნელმა ვერ შეძლო დასაბუთებული და მტკიცებულებებით გამყარებული შედავებით.

15.4. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოებმა მართებულად იხელმძღვანელებს სსკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლებით, სწორად დაადგინეს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებას გამოორიცხავდა მესაკუთრის კანონისმიერი ბოჭვა, რადგან მოპასუხეები სპეციალური კანონის დანაწესის საფუძველზე წარმოადგენენ სადავო უძრავი ნივთის მართლზომიერ მფლობელებს. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ის 162-ე მუხლი შეიცავს მართლზომიერი მფლობელის უფლებადამცავ გენერალურ დათქმას, რომელიც ზოგადი ხასიათისაა, ხოლო თავად მართლზომიერი მფლობელობის არსი ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, შეიძლება განსხვავებული გარემოებებით დასტურდებოდეს. განსახილველი ნორმის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციე-



ლებს 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 პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდანაა ნაწარმოები. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი. კონკრეტული სადავო ურთიერთობის შემთხვევაში, მოპასუხეები წარმოადგენენ მართლზომიერ მფლობელებს, რომელთაც მფლობელობა გადაეცათ სახელმწიფოს ნების საფუძველზე. სსკ-ის მიხედვით დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე–164-ე მუხლები). მნიშვნელოვანია, რომ კანონი ერთმანეთისაგან მიჯნავს 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), ამასთან ერთად, გასათვალისწინებელია, რომ კეთილსინდისიერი (არაკეთილსინდისიერი) მფლობელობის ინსტიტუტში, ასევე არსებობს განსხვავებები კეთილსინდისიერი მფლობელისა და არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლება-ვალდებულებებში. მართლზომიერი ფლობის უფლება გამოირიცხავს მესაკუთრის შესაძლებლობას, განახორციელოს სსკ-ის 172-ე მუხლით გათვალისწინებული შესაძლებლობანი, რაც შეესაბამება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის დებულებას, რამდენადაც საკუთრების უფლება ქონებაზე მესაკუთრეს არ ჩამორთმევია, არამედ – საზოგადოებრივი აუცილებლობის გამო აქვს შეზღუდული, ამგვარი განმარტება სრულად შეესაბამება როგორც ადამიანის უფლებათა ევროპულ კონვენციას, ისე საერთაშორისო სასამართლო პრაქტიკას (შდრ. სუსგ №ას-49-44-2015, 02.04.2015წ.).

15.5. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ ფაქტობრივ მოცემულობაზე, რომ კასატორები სადავო უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრე და შემდეგში საკუთრების შემძე-

ნი საწარმო არიან, ხოლო მოპასუხეები – იძულებით გადაადგილებული პირები. საკასაციო საჩივრით არც ის არის კვალიფიციურად შედავებული, რომ მოპასუხეთაგან ნაწილი სწორედ სადავო მისამართზეა რეგისტრირებული (იხ. წინამდებარე გადანყვეტილების მე-2 პუნქტი). მოპასუხეთა შესახლება სადავო ფართში განხორციელდა სახელმწიფოს ნებართვით, როდესაც ამ უკანასკნელის საკუთრება იყო ნივთი, რაც სადავო არ არის ისევე, როგორც მეორე კასატორის (სადავო ქონების შემძენი პირის, მეორე კასატორის) მიერ ამ ფაქტობრივი გარემოების იმთავითვე ცოდნის ფაქტი. შესაბამისად, ამჟამინდელ მესაკუთრეს (საწარმოს, პირველ კასატორს) ეკისრება სხვა პირთა მიერ მისი საკუთრებით მართლზომიერი სარგებლობის თმენა მანამ, ვიდრე არ გამოვლინდება სპეციალური კანონის მე-14 მუხლის / დევნილის საცხოვრებელ ფართობთან დაკავშირებული უფლებების დაცვა/ მე-2 პუნქტით დადგენილი მართლზომიერი ფლობის შეწყვეტის წინაპირობები (შდრ. სუსგ-ებს: №ას-1009-970-2016, 23.12.2016);

15.6. საკასაციო სასამართლო მოპასუხეთა მფლობელობის მართლზომიერების თვალსაზრისით ყურადღებას ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ პრაქტიკაზეც გაამახვილებს (იხ. სალინაძე და სხვები საქართველოს წინააღმდეგ, /განაცხადი №18768/05/), სადაც ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ მართლზომიერი მფლობელისაგან ნივთის გამოთხოვა ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის №1 მუხლისა და კონვენციის მე-8 მუხლის დარღვევად მიიჩნია. ევროსასამართლოს განმარტებით, „მფლობელობის“ ცნებას №1 დამატებითი ოქმის პირველი პუნქტის პირველი ნაწილის კონტექსტში ავტონომიური მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება მხოლოდ ფიზიკური ნივთების მესაკუთრეობით და დამოუკიდებელია ადგილობრივ კანონმდებლობაში არსებული ფორმალური კლასიფიკაციისაგან: გამოსაკვლევი საკითხი შემდეგში მდგომარეობს: შეიძლება თუ არა ჩაითვალოს, რომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების ერთიანობა განმცხადებელს ანიჭებს საკუთრების უფლებას იმ მატერიალურ ინტერესზე, რომელსაც იცავს აღნიშნული დებულება (იხ., *mutatis mutandis*, *Zwierzyński v. Poland*, no. 34049/96, § 63, ECHR 2001-VI). შესაბამისად, ისევე როგორც ფიზიკური ნივთები, კონკრეტული უფლებები და ინტერესი, რომლებიც წარმოადგენენ აქტივებს, შეიძლება ასევე ჩაითვალოს „მფლობელობად“ ამ დებულების საჭიროებებიდან გამომდინარე (იხ. *Iatridis v. Greece [GC]*, no. 31107/96, §54, ECHR 1999-II, and

Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 100, ECHR 2000-I). „მფლობელობის„ ცნება არ იზღუდება „არსებულ მფლობელობად“, არამედ შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, მათ შორის – მოთხოვნებს, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია იდავოს, რომ მას გააჩნია სულ მცირე გონივრული და „მართლზომიერი მოლოდინი“ იმისა, რომ შეძლებს საკუთრების უფლებით სარგებლობას (იხ., Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany [GC], no. 42527/98, §83, ECHR 2001-VIII). „მოლოდინი“ მართლზომიერია, თუკი იგი ემყარება საკანონმდებლო დებულებას ან ნორმატიულ აქტს, რომელიც შეეხება საკუთრების ინტერესს (იხ. Kopecky v. Slovakia [GC], no. 44912/98, §§ 45-52, ECHR 2004-IX). რეგისტრირებული საკუთრების უფლების არარსებობის მიუხედავად, ევროპულმა სასამართლომ მფლობელობა კეთილსინდისიერად მიიჩნია იმ საფუძველზე, რომ სასამართლო პრაქტიკის თანახმად, უმთავრესი მნიშვნელობა ენიჭება უწყებების მიერ მკაფიოდ გამოხატულ ტოლერანტობას პირველი განმცხადებლის მიერ კოტეჯის და მიმდებარე მიწის ნაკვეთის ექსკლუზიური, შეუფერხებელი და ღია სარგებლობის კანონისადმი ათ წელზე მეტი ხნის განმავლობაში. ამგვარად, აღნიშნული პერიოდის მანძილზე, პირველმა განმცხადებელმა დააყენა მრავალი დეტალი, დარგო ხეხილი და ბოსტნეული, მოაშენა შინაური ფრინველები და ცხოველები; მან ასევე შეძლო, თავშესაფარი მიეცა რვა დევნილი ნათესავისთვის, სახელმწიფოსაგან რაიმე დამატებითი ნებართვის მიღების გარეშე; სახელმწიფოს არასოდეს გაუპროტესტებია პირველი განმცხადებლის მიერ შექმნილი სოციალურ-ეკონომიკური და ოჯახური გარემო (იხ. uneryildiz v. Turkey [GC], no. 48939/99, §§ 105, 106 and 127, ECHR 2004-XII; Stretch, cited above, § 34; Dogan and Others v. Turkey, nos. 8803-8811/02, 8813/02 and 8815-8819/02, § 139, ECHR 2004-VI (extracts); Matos e Silva, Lda., and Others v. Portugal, 16 September 1996, § 72, Reports 1996-IV).

15.7 მეორე კასატორის პრეტენზიის (იხ. 9.2 ქვეპუნქტი) პასუხად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობასა და დასკვნებზე, რაც წინამდებარე განჩინების 8.6 ქვეპუნქტშია ასახული და დამატებით აღნიშნავს, რომ მესაკუთრეს უფლება აქვს მოითხოვოს მფლობელისაგან ნივთით სარგებლობის საფასური, თუმცა, მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, მოპასუხეთა მიერ სადავო ქონების ფლობის მართლზომიერება, რაც გამორიცხავს კასატორის მოთხოვნის დასაბუთებულობასა და მართებულობას (იხ.წინამდებარე განჩინების 8.3-8.4 ქვეპუნქტები).

16. საკასაციო სასამართლო დაუშვებლად მიიჩნევს კასა-

ტორთა საკასაციო საჩივარს არსებითად განსახილველად, რადგან გასაჩივრებული განჩინება შეესაბამება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას, არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლს და შესატყვისია ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციით დამკვიდრებული მიდგომებისა და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრაქტიკასთან. საკასაციო პერეტენზიის პასუხად, რომელიც ეხება სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 17 თებერვლის საოქმო განჩინების გაუქმებას იმ საფუძვლით, რომ არ დაკმაყოფილდა აპელანტის შუამდგომლობა სპეციალური კანონის საქართველოს კონსტიტუციასთან შესაბამისობის მიზნით, საქმის საკონსტიტუციო სასამართლოში გადაგზავნის შესახებ, საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის მე-6 მუხლის მეორე ნაწილზე მიუთითებს, რომელიც ადგენს: „თუ საქმის განმხილველი სასამართლოს აზრით, კანონი, რომელიც ამ საქმისათვის უნდა იქნეს გამოყენებული, არ შეესაბამება ან ეწინააღმდეგება კონსტიტუციას, სასამართლო შეაჩერებს საქმის განხილვას ამ საკითხზე საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებამდე, რის შემდეგაც საქმის განხილვა განახლდება“ და განმარტავს, რომ მოხმობილი ნორმის მიხედვით, საქმის განმხილველი სასამართლოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას განეკუთვნება საქმის განხილვის შეჩერება, თუკი კონკრეტულ საქმეზე გამოსაყენებელი კანონი, საქმის განმხილველის მოსამართლის (სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის) მოსაზრებით არ შეესაბამება ან ეწინააღმდეგება კონსტიტუციას და საერთო სასამართლოებიდან საქმის საკონსტიტუციო სასამართლოში განსახილველად გადაცემას კანონი არ ითვალისწინებს, რადგან საერთო სასამართლოებში სასარჩელო სამართალწარმოება და კონსტიტუციური სამართალწარმოება ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი საპროცესო სამართლებრივი საფუძვლით მოწესრიგებული საქმის წარმოებაა. ამდენად, კასატორის მოთხოვნა დაუსაბუთებელია და არ გამომდინარეობს კანონმდებლობიდან.

17. ზემოხსენებული მოტივაციით არ არსებობს სსსკ-ის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი წინაპირობა, რომლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არსებითად განსახილველად დასაშვებად ცნობს წარმოდგენილ საკასაციო საჩივარს. შესაბამისად, უარყოფილია საკასაციო განაცხადის დასაშვებად ცნობა და უცვლელად უნდა დარჩეს სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გასაჩივრებული განჩინება.

18. სსსკ-ის 401-ე მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე, თუ საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნება ცნობილი, პირს და-

უბრუნდება, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70 პროცენტი.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

**და ა დ ბ ი ნ ა :**

1. შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია ი-ასა“ და გ. კ-ის საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველად;

2. შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია ი-ას“ (ს/კ 2-) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან (ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №..., სახაზინო კოდი ...) დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე მ. ქ-ის (პ/ნ ...) მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 300 ლარის (საგადასახადო დავალება №0, გადახდის თარიღი 2018 წლის 5 მარტი), 70% – 210 ლარი;

3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**სელმეშლის აღკვეთის მოთხოვნა**

**განჩინება  
საქართველოს სახელმწიფო**

№ას-532-498-2017

11 ოქტომბერი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ბ. ალავიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ე. გასიტაშვილი,  
პ. ქათამაძე

**დავის საგანი:** სელმეშლის აღკვეთა, უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

1. მოსარჩელის მოთხოვნა და სარჩელის ფაქტობრივი საფუძ-

ვლები:

1.1. ე. წ-ი-ლ-მა (შემდგომში – მოსარჩელე, პირველი აპელანტი ან კასატორის მოწინააღმდეგე მხარე) სარჩელი აღძრა სასამართლოში შ. წ-ისა (შემდგომში – მოპასუხე, მეორე აპელანტი ან კასატორი) და მესამე პირის – გ. გ-ის (იხ. თბილისის საქალაქო საამართლოს 27.02.2013წ. საოქმო განჩინება, უფლებამონაცვლე – ი. ქ-ე, ასევე, იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 04.06.2015წ. განჩინება, შემდგომში – მესამე პირი) მიმართ და მოითხოვა ქ. თბილისში, გ-ის მე-2 შესახვევის №4-ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ №...) საკადასტრო გეგმაზე:

ა) 9/1 და 5/1 ნომრებად აღნიშნული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი;

ბ) 9/1 შენობა-ნაგებობის თავზე მონყობილი ღია ტერასისა და მასზე განლაგებული ხვეული რკინის კიბის მოშლა, ასევე, საკადასტრო გეგმის მიხედვით 3/2 შენობის კედელში გაჭრილი, ტერასაზე გამავალი კარის ამოშენება;

გ) ხსენებულ მისამართზე, მხარეთა საერთო საკუთრებაში არსებული ეზოს ნაწილით (საკადასტრო გეგმაზე 10/1 შენობის მომიჯნავედ განთავსებული მიწის ნაკვეთით) მოსარჩელის მიერ სარგებლობის მოპასუხის მხრიდან აკრძალვის აღკვეთა;

დ) მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელის კუთვნილი 10 კვ.მ სამზარეულოს (საკადასტრო გეგმის მიხედვით №5/1 შენობის ადგილას განთავსებული ფართი) გამოთხოვა.

1.2. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: მოსარჩელე წარმოადგენს ზემოხსენებულ მისამართზე მდებარე ქონების მესაკუთრეს, მისი კუთვნილი ფართის წინ, ნიშნულით დაბლა, ყოველგვარი მშენებლობის ნებართვის გარეშე მიშენებულია საცხოვრებელი ფართი, რომელიც თუნუქით იყო გადახურული. მიშენებულ ფართზე საკუთრების უფლება საჯარო რეეტრში არ არის რეგისტრირებული. ამ ფართით სარგებლობს მოპასუხე. მოსარჩელესთან შეთანხმების გარეშე, სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში, მოპასუხის მითითებით მონყობილ იქნა ღია ტერასა და ამ ტერასითაც ერთპიროვნულად სარგებლობს მხოლოდ მოპასუხე. მოსარჩელის კუთვნილ ფართს ფასადის მხარეს, მთელ სიგრძეზე გააჩნია ფანჯარა, რომელსაც ამჟამად ესაზღვრება მოპასუხის სარგებლობაში არსებული ღია ტერასა, რაც ზღუდავს მოსარჩელის კონსტიტუციით გარანტირებულ პირადი ცხოვრების ხელშეუხებლობის უფლებას.

## **2. მოპასუხის/მესამე პირის პოზიცია:**

2.1. მოპასუხემ სარჩელის წინააღმდეგ მოთხოვნის განხორციელების შემაფერხებელი შესაგებელი წარადგინა და განმარ-

ტა, რომ მის მიერ უნებართვოდ აშენებული ნაგებობები, მართალია, არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, თუმცა, აღნიშნული განაპირობა იმან, რომ მოსარჩელის მიერ შექმნილი ქონების წინა მესაკუთრემ არ მისცა თანხმობა მოპასუხეს ქონების ლეგალიზაციაზე. ამ მხრივ, გასათვალისწინებელია, რომ მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია ექსპერტიზის დასკვნა, რომელიც დაადასტურებდა მის პოზიციას, სადავო ნაგებობების აშენებით მოსარჩელის საკუთრებით სარგებლობის ხელყოფის თაობაზე. ბინის შექმნის შემდგომ არც ახალმა მესაკუთრემ მოისურვა მშენებლობის ლეგალიზაციაზე თანხმობის გაცემა. მისი კუთვნილი ფართი თავდაპირველად 13,2 კვ. მეტრს შეადგენდა, რაც ამჟამად გაცილებით მეტია სწორედ იმ საფუძველით, რომ ქონების წინა მესაკუთრეს სხვა თანამესაკუთრეებმა მისცეს თანხმობა საერთო საკუთრების წილის გადაცემაზე. ქ. თბილისის კიროვის სახალხო სასამართლოს 1985 წლის 1 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით განხორციელდა თანამესაკუთრეთა წილების გაყოფა. ამ გადაწყვეტილებაში ჩანს, რომ თანამესაკუთრეთა სახლები დამოუკიდებელ ნაგებობებს შეადგენს, გააჩნით ცალკე შესასვლელი, სათავსები და იზოლირებული ეზო. მოპასუხის მიერ საკუთარი სახსრებით უნებართვოდ აგებული შენობა სწორედ მის ინდივიდუალურ ეზოში მდებარეობს და კავშირი არ აქვს თანამესაკუთრეთა ეზოსთან ან შენობებთან. ვერანდა, რომლის დემონტაჟსაც მოსარჩელე მოითხოვს, სხვა მესაკუთრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არ გადის. რაც შეეხება ხელშეშლის ფაქტს, იგი მოკლებულია ფაქტობრივ რეალობას და არ გააჩნია მოთხოვნას სამართლებრივი საფუძველი. აივნის მიშენებისას, მოსარჩელის კუთვნილი ფართის წინა მესაკუთრეს პრეტენზია არ გამოუთქვამს. ხელყოფის ფაქტთან დაკავშირებით კი, მოპასუხემ აღნიშნა, რომ მართალია, მის მფლობელობაში არსებულ აივანზე გადის მოსარჩელის ფანჯრები, თუმცა, იგი სახლის ძველ მესაკუთრეს არ უშლიდა ხელს არც ფანჯრების გაღებაში და არც ნივთის განთავსებაში, ხოლო ბინაში ყურების ფაქტი არ წარმოადგენს არც დაუშვებელ და არც მნიშვნელოვან ხელყოფას. ბინები წარმოადგენს თანასაკუთრებას, ფანჯრებიც ერთმანეთის მოპირისპირედ მდებარეობს და მეზობლის ფანჯრების მიღმა შემთხვევით შეხედვა ამ ტიპის დასახლებისათვის წარმოადგენს ჩვეულებრივ მოვლენას, შესაბამისად, ეს არ შეიძლება სადავო ვერანდის დემონტაჟის საფუძველად იქცეს. რაც შეეხება სამზარეულოს, იგი მოპასუხის მფლობელობაშია და ემიჯნება მოსარჩელის კუთვნილ ფართს. მის საკუთრებაში არსებული მომიჯნავე ფართი თავდაპირვე-

ლად საერთო საკუთრების საგანს წარმოადგენდა და სადავო 10 კვ. მეტრთან ერთად სარგებლობდა მოპასუხე, ასევე, მეზობელი ბინის ძველი მესაკუთრე. მომიჯნავე ფართი, სხვა თანამესაკუთრეთა თანხმობით საკუთრებაში გადაეცა მოსარჩელის კუთვნილი ბინის ძველ მესაკუთრეს, რის გამოც 10 კვ. მეტრი ფართის მოსარჩელისათვის გადაცემის მოთხოვნა საფუძველს მოკლებულია.

2.2. მესამე პირმა ასევე არ ცნო სარჩელი და სრულად დაეთანხმა მოპასუხის პოზიციას.

### **3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს დაევალა ქ. თბილისში, გ-ის მე-2 შესახვევის №4-ში მდებარე შენობა-ნაგებობებიდან (ს/კ №...) საკადასტრო გეგმის მიხედვით 9/1 შენობა-ნაგებობის თავზე მონყობილი ღია ტერასისა და მასზე განლაგებული ხვეული რკინის კიბის მოშლა, მასვე დაევალა საკადასტრო გეგმის მიხედვით 3/2 შენობის კედელში გაჭრილი იმ კარების ამოშენება, რომელიც გადის ტერასაზე. მოსარჩელეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე იმ მოთხოვნათა ნაწილებში, რომლებიც შეეხებოდა: ა) ქ. თბილისში, გ-ის მე-2 შესახვევის №4-ში მდებარე შენობა-ნაგებობებიდან, საკადასტრო გეგმის მიხედვით, 9/1 და 5/1 შენობა-ნაგებობების დემონტაჟს; ბ) საკადასტრო გეგმის მიხედვით, 10/1 შენობის მომიჯნავე მდებარე ეზოს ნაწილით სარგებლობაში ხელშეშლას; გ) მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან შენობის ფართის გამოთხოვას.

### **4. აპელანტების მოთხოვნა:**

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მხარეებმა. მოსარჩელემ მოითხოვა მისი ნაწილობრივ (სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში) გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება, ხოლო, მოპასუხემ – სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

### **5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილებით ე. წ. ი-ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, შ.



ნ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ნაწილობრივ გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტი (იმ ნაწილში, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა: ა) თბილისში, გ-ის მე-2 შესახვევის №4-ში მდებარე შენობა-ნაგებობებიდან (ს/კ №...), საკადასტრო გეგმის მიხედვით, 9/1 და 5/1 შენობა-ნაგებობების დემონტაჟზე; ბ) საკადასტრო გეგმის მიხედვით, 10/1 შენობის მომიჯნავედ მდებარე ეზოს ნაწილით სარგებლობაში ხელშეშლის აღკვეთაზე) და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც განხორციელდა ქ. თბილისში, გ-ის მე-2 შესახვევის №4-ში მდებარე შენობა-ნაგებობებიდან (ს/კ №...), საკადასტრო გეგმის მიხედვით, 9/1 და 5/1 შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი, მოპასუხეს ასევე აღეკვეთა ქ. თბილისში, გ-ის მე-2 შესახვევის №4-ში მდებარე, მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული, საკადასტრო გეგმის მიხედვით 10/1 შენობის მომიჯნავედ მდებარე ეზოს ნაწილით სარგებლობაში მოსარჩელის ხელშეშლა, დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

## **6. კასატორის მოთხოვნა:**

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრა მეორე აპელანტმა, მოითხოვა მისი გაუქმება და საქმის იმავე სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება. მოგვიანებით კასატორმა განცხადებით მომართა საკასაციო სასამართლოს და იშუამდგომლა საქმის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატისათვის გადაცემის თაობაზე.

## **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ კასატორის მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

### **1. საკასაციო განაცხადის მოცულობა და საკასაციო განხილვის პროცესუალური ფარგლები:**

1.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა რა პირველი აპელანტის (მოსარჩელე) სააპელაციო საჩივარი, ხოლო მეორე აპელანტს (მოპასუხე) უარი ეთქვა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გააუქმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და სარჩელი ნაწილობრივ დააკმაყოფილა (დაკმაყოფილებული მოთხოვნის

მოცულობა), კერძოდ, შ. ნ-ს დაევალა:

– ქ. თბილისში, გ-ის მე-2 შესახვევის №4-ში მდებარე შენობა-ნაგებობებიდან (ს/კ №...), საკადასტრო გეგმის მიხედვით, 9/1 შენობა-ნაგებობის თავზე მონყობილი ღია ტერასისა და მასზე განლაგებული ხვეული რკინის კიბის მოშლა;

– საკადასტრო გეგმის მიხედვით, 3/2 შენობის კედელში გაჭრილი, ტერასაზე გამავალი კარების ამოშენება;

– საკადასტრო გეგმის მიხედვით, 9/1 და 5/1 შენობის დემონტაჟი;

– მოპასუხეს აღეკვეთა მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული, საკადასტრო გეგმის მიხედვით, 10/1 შენობის მომიჯნავედ მდებარე ეზოს ნაწილით სარგებლობაში მოსარჩელის ხელშეშლა.

1.2. საკასაციო საჩივრით მოპასუხე არ ეთანხმება ქვემდგომი სასამართლოს მსჯელობას, როგორც სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების, ისე – ახალი გადაწყვეტილების მიღების ნაწილში და მოითხოვს საქმის ქვემდგომი სასამართლო-სათვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნებას, შესაბამისად, საკასაციო განაცხადის გათვალისწინებით, საკასაციო მსჯელობის ფარგლებში განისაზღვრება იმ სასარჩელო მოთხოვნებით, რომლებიც, ქვემდგომი სასამართლოების მხრიდან საფუძვლიანადაა მიჩნეული (სსსკ-ის 409-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია შეცვალოს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მხოლოდ იმ ფარგლებში, რასაც მხარეები მოითხოვენ), ხოლო, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 264-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, შესულია კანონიერ ძალაში.

**2. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები და მათი სავალდებულობა წინამდებარე განჩინების მიმართ:**

2.1. 1986 წლის 29 მარტს მესამე პირმა ს. ზ-ისაგან იყიდა ქ. თბილისში, გ-ის მე-2 შესახვევის №4-ში მდებარე ერთსართულიანი სახლი ლიტერი „ა“, რომელიც შედგებოდა 40,81 კვ.მ საერთო ფართის ორი საცხოვრებელი ოთახისაგან და 36,28 კვ.მ სარდაფისაგან და ხელშეკრულების საფუძველზე ტექნიკური რიზაციის ბიუროში აღირიცხა შეძენილი ქონების მესაკუთრედ (ლიტერ „ა“ – ერთსართულიანი ნაგებობა, საერთო ფართით 40,81 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი – 40,81 კვ.მ, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 20,11 კვ.მ და 36,28 კვ.მ სარდაფი), ხოლო, 2007 წლის 16 ნოემბერს იგი

საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა №1 და №2 ნაგებობების (საერთო ფართით 40,81 კვ.მ) მესაკუთრედ;

2.2. ცნობა-დახასიათების თანახმად, ქ. თბილისში, გ-ის მე-2 შესახვევის №4-ში მდებარე ლიტერი „ვ“ ნაგებობა (ერთსართულიანი, საერთო ფართი 11,78 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი 11,78 კვ.მ და უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 16,51 კვ.მ) აღრიცხული იყო რ. ჩ-ის საკუთრებად. აღნიშნული ქონება 2009 წლის 26 ივნისს ნოტარიუს ნ. მ-ას მიერ გაცემული №... სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საჯარო რეესტრში აღირიცხა შ. ჩ-ის საკუთრებად და ის 2009 წლის 7 ივლისს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა თბილისში, გ-ის მე-2 შესახვევის №4-ში მდებარე №3 და №4 (11,78 კვ.მ საერთო ფართის ლიტ. „ვ“) ნაგებობების მესაკუთრედ. შ. ჩ-ესა და შ. წ-ს შორის 2009 წლის 8 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შ. წ-ი 2009 წლის 10 ივლისს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ამავე მისამართზე მდებარე 11,78 კვ.მ საერთო ფართის მქონე №3 და №4 (ლიტ. „ვ“) ნაგებობების მესაკუთრედ;

2.3. ცნობა-დახასიათების თანახმად, თბილისში, გ-ის მე-2 შესახვევის №4-ში მდებარე ლიტერი „ბ“ ნაგებობა (ერთსართულიანი, საერთო 13,20 კვ.მ ფართი, საცხოვრებელი ფართი – 13,20 კვ.მ და უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული 8,74 კვ.მ ფართი) ირიცხებოდა ს. გ-ის საკუთრებად. აღნიშნული ქონება 2011 წლის 4 მაისს ნოტარიუს ჟ. ტ-ის მიერ გაცემული №... სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საჯარო რეესტრში აღირიცხა ჯ. მ-ის საკუთრებად და ის 2011 წლის 10 მაისს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 13,20 კვ.მ საერთო ფართის მქონე ლიტერ „ბ“ ნაგებობის მესაკუთრედ;

2.4. 2011 წლის 12 აგვისტოს ჯ. მ-მა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა განცხადებით და მოითხოვა ქ. თბილისში, გ-ის მე-2 შესახვევის №4-ში მდებარე უძრავ ნივთთან მიმართებით რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. დაინტერესებულ პირთა – თანამესაკუთრეთა თანხმობის ნარდგენის შემდეგ სარეგისტრაციო სამსახურმა, 2011 წლის 21 სექტემბერს გამოიტანა №... გადაწყვეტილება და ჯ. მ-ი საჯარო რეესტრში, ნაცვლად 13,20 კვ.მ საერთო ფართის ლიტერ „ბ“ ნაგებობებისა, დარეგისტრირდა 46,21 კვ.მ საერთო ფართის შენობა-ნაგებობების (30,80 კვ.მ №8 ნაგებობა და 15,41 კვ.მ №7-ში ნაგებობა) მესაკუთრედ;

2.5. 2011 წლის 29 ოქტომბერს ჯ. მ-სა და ე. წ-ი-ლ-ს შორის სანოტარო ფორმის დაცვით დადებული უძრავი ქონების ნასყი-

დობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2011 წლის 3 ნოემბერს, თბილისში, გ-ის მე-2 შესახვევის №4-ში მდებარე 46,21 კვ.მ საერთო ფართის მქონე შენობა-ნაგებობების (30,80 კვ.მ №8 ნაგებობა და 15,41 კვ.მ №7 ნაგებობა) მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღირიცხა ე. წ-ი-ლ-ი. ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ შემძენის განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრმა 2012 წლის 31 მაისს გასცა ახალი ამონაწერი, სადაც ე. წ-ი-ლ-ი რეგისტრირებულია ამავე მისამართზე მდებარე 46,21 კვ.მ საერთო ფართის შენობა-ნაგებობების მესაკუთრედ იმ განსხვავებით, რომ №8 ნაგებობის ფართი, ნაცვლად 30,80 კვ. მეტრისა, მიეთითა 24,04 კვ.მ, დაემატა 6,76 კვ.მ №6 ნაგებობა და უცვლელად დარჩა 15,41 კვ.მ №7 ნაგებობა.

2.6. არსებული მონაცემების თანახმად, ქ. თბილისში, გ-ის მე-2 შესახვევის №4-ში მდებარე 304 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ №...) საჯარო რეესტრში აღრიცხულია გ. გ-ის (მისი უფლებამონაცვლის), შ. წ-ისა და ე. წ-ი-ლ-ის თანასაკუთრებად. თანასაკუთრების წარმოშობის საფუძველად საჯარო რეესტრში მითითებულია სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლი. რაც შეეხება მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობებს, მათზე მესაკუთრეთა საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია ინდივიდუალურად, კერძოდ:

ა) ე. წ-ი-ლ-ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრირებულია საერთო ფართი 46,21 კვ.მ (6,76 კვ.მ №6 ნაგებობა; 24,04 კვ.მ №8 ნაგებობა და 15,41 კვ.მ №7 ნაგებობა);

ბ) შ. წ-ის ინდივიდუალურ საკუთრებად რეგისტრირებულია 11,78 კვ.მ ფართი (ლიტ. „ვ“ №3 და №4 საერთო ფართით 11,78 კვ.მ);

გ) გ. გ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულია – 40,81 კვ.მ (№1 და №2 ნაგებობები) ფართი;

2.7. შ. წ-ისა და მესამე პირის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობების ფართი მნიშვნელოვნად აღემატება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ფართებს და მათ მფლობელობაში, გარდა კანონიერისა, არის უნებართვოდ აშენებული ნაგებობები, კერძოდ, შ. წ-ს, ნაცვლად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 11,78 კვ.მეტრისა, რეალურად დაკავებული აქვს სამ სართულზე განთავსებული 133 კვ.მეტრი. 11,78 კვ.მეტრის ზემოთ ფართი ლეგალიზებული არ არის. მან უნებართვოდ ააშენა საკადასტრო გეგმაზე 9/1 ნომრად მითითებული ნაგებობა. აღნიშნული ნაგებობის თავზე იმთავითვე მოწყობა ე.წ სადავო ვერანდა – ღია ტერასა, რომელიც განთავსდა უშუალოდ ჯ. მ-ის, დღეისათვის მისი უფლებამონაცვლე, მო-

სარჩელე ე. ნ-ი-ლ-ის ბინის ფანჯრების წინ.

2.8. სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილად მიჩნეული ზე-მოსხენებული გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოს წინამდებარე განჩინების მიმართ, რადგანაც მათ წინააღმდეგ კასატორს დასაბუთებული შედავება არ წარმოუდგენია საკასაციო სასამართლოსათვის (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)).

### **3. საკასაციო შედავების ფაქტობრივი საფუძვლები:**

3.1. როგორც ზემოთ აღინიშნა, კასატორი სადავოდ ხდის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეფასებებსა და დასკვნებს სარჩელის საფუძვლიანად მიჩნევის ნაწილში და თვლის, რომ მიღებული გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით არ არის დასაბუთებული. იგი ძირითადად პრეტენზიას სასამართლოს მხრიდან დავის ფაქტობრივ გარემოებათა დადგენის სისწორის თვალსაზრისით აცხადებს, რაც მდგომარეობს შემდეგში:

3.1.1. სასამართლომ, საჯარო რეესტრის ამონაწერზე დაყრდნობით დაადგინა, რომ შენობა-ნაგებობები წარმოადგენდა ინდივიდუალურ საკუთრებას, დაურეგისტრირებელი ნაგებობები – უკანონო (უნებართვო) შენობებს, ხოლო, მინა – თანასაკუთრების საგანს და სამოქალაქო კოდექსის 955-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აღნიშნა, რომ მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის საჭიროა დადგინდეს მოსარჩელისათვის ზიანის მიყენების ფაქტი, თუმცა, ზიანის არსებობა, არ შეიძლება დადასტურდეს საჯარო რეესტრის მონაცემებით, ამასთანავე, ნაგებობის უნებართვოდ აშენება თავისთავად არ მიანიშნებს ზიანის არსებობის ფაქტზე. მტკიცებულებათა კვლევის ეტაპზე მოსარჩელემ ვერ განმარტა, თუ სად მდებარეობს №5/1 ნაგებობა, ასევე – №9/1 ნაგებობის ქვეშ არსებული მინა. №5/1 ნაგებობის დემონტაჟით, მისი რეალური მდებარეობიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ეზოს თავისუფალ ფართს ვერ დაუკავშირდება, შესაბამისად, სასამართლომ ვერ დაადგინა ილახება თუ არა მოსარჩელის უფლება და რამდენად არსებითად, რადგანაც ამ საკითხის გადასაწყვეტად საჭიროა საკადასტრო გეგმის ხელახალი გამოკვლევა ექსპერტის ან შესაბამისი სპეციალისტის დახმარებით. გასათვალისწინებელია, რომ №5/1 ნაგებობის კედელს ეყრდნობა მოსარჩელის კუთვნილი ფართის სახურავი და მისი დემონტაჟი გამოიწვევს გადახურვის ჩამოქცევას, დემონტაჟი

გამოიწვევს დამატებით ხარჯებს, რომლის ანაზღაურების კა-  
სატორისათვის დაკისრება არასამართლიანია;

3.1.2. სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას არ გაით-  
ვალისწინა, რომ №9/1 ნაგებობა კლდოვანი მასის ჩამოთხრით  
მიღებულ სივრცეს წარმოადგენს და იგი საერთო ეზოს არ ეკუთ-  
ვნის. მასში შესასვლელი მოწყობილია №10/1 ოთახიდან, რომ-  
ლის დემონტაჟიც არ ხდება, შესაბამისად, მოსარჩელე ბორო-  
ტად იყენებს თანასაკუთრებიდან გამომდინარე უფლებებს. №9/  
1 ნაგებობაზე უძველესი დროიდან მოწყობილია კიბე, რომლი-  
თაც ხდებოდა ზედა სართულზე ასვლა. ამ ნაგებობის ქვეშ არ-  
სებული სივრცე იმდენად მცირეა (1-2 კვ.მ), რომ ამ ფართით  
მხარის მიერ სარგებლობა წარმოუდგენელია, მით უფრო, რომ  
ეს სივრცე იზოლირებულია და არ უკავშირდება ეზოს სხვა თა-  
ვისუფალ ადგილს. სასამართლომ ადგილზე დათვალიერებით  
შეისწავლა ფაქტობრივი ვითარება, თუმცა, მის მიერ დადგენი-  
ლი გარემოებები აცდენილია არსებულ რეალობას. სასამარ-  
თლომ აღნიშნა, რომ ეზოს ნაწილი მდებარეობს №10/1 შენობის  
მიმდებარედ, შემოსაზღვრულია №10/1 ნაგებობის კედლით,  
ეზოს მეორე მხარეს ესაზღვრება საფეხმავლო გზა და ეს ორი-  
ვე მხარე შემოღობილია კედლით, ეზოს მეოთხე მხარე ესაზ-  
ღვრება მოსარჩელის ფართს, თუმცა, ამ მხარეს ეზო შემოსაზ-  
ღვრული არ არის, რომლის შემოღობვა შეუძლებელია, რადგა-  
ნაც მოსარჩელის ფართი არის ხუთი მეტრის სიმაღლის ბუნებ-  
რივი ტერასა და ეზოსთან კავშირიც არ აქვს. მთავარი გარემო-  
ება არის ის, რომ საერთო ეზოს მოწინააღმდეგე მხარის ფართი  
არ უკავშირდება, ერთადერთი, რაც მოსარჩელეს შეუძლია, ამ  
ეზოში გზიდან შემოსვლა და დაჯდომაა, იგი ვერ მოაწყობს ნა-  
გებობას ან სხვა რაიმე ფართს.

#### **4. გამოსაყენებელი ეროვნული და საერთაშორისო სამარ- თლის ნორმები:**

4.1. საქართველოს კონსტიტუციის მე-20 (1) მუხლი:  
ყოველი ადამიანის პირადი ცხოვრება ... ხელშეუხებელია.  
აღნიშნული უფლების შეზღუდვა დაიშვება სასამართლოს გა-  
დანწყვეტილებით ან მის გარეშეც, კანონით გათვალისწინებუ-  
ლი გადაუდებელი აუცილებლობისას.

4.2. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე (1) (2); 172-ე (2); 173-ე (1);  
174-ე; 176-ე; 953-ე; 955-ე (2); 956-ე (1); 957-ე (3) მუხლები:

მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ,  
სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობ-  
დეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა  
პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით

არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან-და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გამართლებელია.

თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შეშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ.

მეზობელი მინის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებული არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება.

მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთებზე ისეთი ნაგებობების აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა.

თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება საზიარო უფლებებთან დაკავშირებული წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

თითოეულ მონილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით ისე, რომ ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მონილეთა სარგებლობას. საზიარო საგანს მონილენი ერთობლივად მართავენ. ცალკეული მონილის თანხმობის გარეშე არ შეიძლება სარგებლობის წილზე მისი უფლების შემცირება.

4.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 (1), 102-ე, 105-ე, 162-ე (1); 249-ე მუხლები:

სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და

შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარ-  
ყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთ-  
ხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვი-  
თონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს  
საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით  
უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომ-  
ლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.  
ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე  
პირთა) ახსნა-განმარტებით, მონშეთა ჩვენებით, ფაქტების  
კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკი-  
ცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოე-  
ბები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარ-  
კვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურ-  
დეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წი-  
ნასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულე-  
ბებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს  
მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედე-  
გადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქო-  
ნე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზ-  
რებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან  
რწმენას, უნდა აისახოს გადანყვეტილებაში.

თუ საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ საკითხზე მოსა-  
მართლეს სპეციალური ცოდნა არ გააჩნია, სასამართლოს შე-  
უძლია თავისი ინიციატივით დანიშნოს ექსპერტიზა საქმის გან-  
ხილვის ნებისმიერ სტადიაზე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღ-  
ნიშნული საკითხის განმარტებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს  
საქმის გადანყვეტისათვის და მის გარეშე გადანყვეტილების  
გამოტანა შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევაში სასამართლოს გა-  
მოაქვს მოტივირებული განჩინება.

გადანყვეტილება შედგება შესავალი, აღწერილობითი, სა-  
მოტივაციო და სარეზოლუციო ნაწილებისაგან. გადანყვეტილე-  
ბის შესავალ ნაწილში აღინიშნება მისი გამოტანის დრო და ად-  
გილი, გადანყვეტილების გამომტანი სასამართლოს დასახელე-  
ბა და შემადგენლობა, სასამართლო სხდომის მდივანი, მხარეე-  
ბი, წარმომადგენლები, დავის საგანი. გადანყვეტილების აღწე-  
რილობით ნაწილში მოკლედ უნდა მიეთითოს მოსარჩელის მოთ-  
ხოვნა, მოპასუხის პოზიცია მოსარჩელის მოთხოვნასთან და-  
კავშირებით, სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებანი,  
მტკიცებულებანი, რომლებსაც ემყარება სასამართლოს დას-



კენები, მოსაზრებანი, რომლებითაც სასამართლო უარყოფს ამა თუ იმ მტკიცებულებას. გადანყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში უნდა აღინიშნოს სამართლებრივი შეფასება და კანონები, რომლებითაც სასამართლო ხელმძღვანელობდა. გადანყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი უნდა შეიცავდეს სასამართლოს დასკვნას სარჩელის დაკმაყოფილების ან სარჩელზე მთლიანად ან ნაწილობრივ უარის თქმის შესახებ, მითითებას სასამართლო ხარჯების განაწილების თაობაზე, აგრეთვე მითითებას გადანყვეტილების გასაჩივრების ვადასა და წესზე.

4.4. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 (1); მე-8 (1) მუხლები, დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი:

სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა განსაზღვრისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ.

ყველას აქვს უფლება, პატივი სცენ მის ... საცხოვრებელს.

ყველა ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს უფლება დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით. არავის არ შეიძლება წაერთვას ქონება, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვენ და იმ პირობებით, რომლებიც გათვალისწინებული არიან კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით.

#### **5. საკასაციო სასამართლოს შეფასებები და სამართლებრივი დასკვნები:**

5.1. უპირველესად საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კასატორის პრეტენზია გადანყვეტილების იურიდიული დაუსაბუთებლობის თაობაზე ვერ იქნება გაზიარებული სასამართლოს მხრიდან, რადგანაც გასაჩივრებული გადანყვეტილება დასაბუთებულია, როგორც ფაქტობრივი, ისე – სამართლებრივი თვალსაზრისით, მასში გადმოცემულია მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტობრივი გარემოებები და ასახულია სასამართლოს ის განსჯა (სამართლებრივი დასაბუთება), რა არგუმენტებზე დაყრდნობითაც მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი ნაწილობრივ საფუძვლიანი იყო. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სამართლიანი სასამართლოს კონცეფცია, როგორც ეროვნული, ისე – საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, მოითხოვს მართლმსაჯულების არა მხოლოდ მიუკერძოებლად განხორციელებას, არამედ მისი ერთ-ერთი ფუნქცია მოტივირებული გადანყვეტილების გამოტანაა, კერძოდ, სასამართლო, მიღებული გადანყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში ვალდებულია,

ზედმინევენით და დამაჯერებლად ასახოს ყველა ის ფაქტი და სამართლებრივი შეფასება, რაც სარეზოლუციო ნაწილთან მიმართებით ამართლებს მოთხოვნას. გადანყვეტილების დამარწმუნებელი ეფექტი ორიენტირებულია მოდავე მხარეზე, რათა იგი დარწმუნდეს საკუთარი პრეტენზიის საფუძვლიანობასა თუ უსაფუძვლობაში, შესაბამისად მართლმსაჯულების განხორციელების შედეგად მიღებული შემაჯამებელი დასკვნა (გადანყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი) დაეის საბოლოო გადანყვეტიცის წინაპირობას უნდა ქმნიდეს. აღნიშნული განმარტება, ბუნებრივია, არ შეიძლება იქნას გაგებული იმგვარად, რომ სასამართლომ შემაჯამებელ აქტში უნდა ასახოს მათ შორის მხარის არაარსებითი ხასიათის მითითებები. პრეცედენტული სამართლის თანახმად, კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადანყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, № 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v. France (dec.); Perez v France [GC], par. 81; Boldea v. Romania, par. 30). როგორც ზემოთ აღინიშნა, საკასაციო პალატა არ ეთანხმება ამ კონტექსტში კასატორის მიერ გამოთქმულ პრეტენზიას და თვლის, რომ მხარის შედავება არ ქმნის გასაჩივრებული გადანყვეტილების გაუქმების საშუალებას საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ან/და „ე1“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას.

5.2. პალატა დაუსაბუთებლობის გამო არ იზიარებს კასატორის პოზიციას, რომ სასამართლოს მხრიდან არასაკმარისადაა გამოკვლეული მტკიცებულებები და საჭიროა ექსპერტის/სპეციალისტის დახმარებით მათი დამატებითი გამოკვლევა. ვიდრე უშუალოდ ამ პრეტენზიას შეამონმებდეს პალატა, ზოგადად განმარტავს დასაბუთებული შედავების სამართლებრივ არსს: დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება (იხ. სსსკ-ის 393-ე მუხლი: (1) საკასაციო საჩივარი შეიძლება ეფუძნებოდეს მხოლოდ იმას, რომ გადანყვეტილება კანონის დარღვევითაა გამოტანილი. (2) სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ: ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ)

არასწორად განმარტა კანონი. (3) საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა მხოლოდ მაშინ შეიძლება გახდეს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, თუ ამ დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი). მოცემულ შემთხვევაში, კასატორი აკრიტიკებს სასამართლოს დასკვნებს, თუმცა, თავად ვერ მიუთითებს იმ მტკიცებულებებზე, რომლებიც წარმოდგენილია საქმეში და მათ არასწორი/არასათანადო შეფასება მისცა სასამართლომ, რასაც, ბუნებრივია, მცდარი სამართლებრივი შედეგის მიღება მოჰყვა.

5.2.1. საკასაციო პალატა იზიარებს ქვემდგომი სასამართლოს შეფასებას იმის თობაზე, რომ სადავო მისამართზე მდებარე შენობა-ნაგებობები მხარეთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანს წარმოადგენს, რის სამართლებრივ წინაპირობასაც კმნიდა ქ. თბილისის კიროვის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1986 წლის გადაწყვეტილება. ამ გადაწყვეტილებით ქონების თავდაპირველ მესაკუთრებს შორის გაუქმდა საზიარო უფლება შენობა-ნაგებობებზე და მათ ინდივიდუალურ საკუთრებაში გამოეყოთ კონკრეტული ოდენობის ფართები. როგორც საქმის მასალებითაა დადგენილი, ეს გადაწყვეტილება თავდაპირველად ტექნიკურიზაციის მასალებში იქნა ასახული, ხოლო, საბოლოოდ შენობა-ნაგებობის გამიჯვნა და ამ გზით საზიარო უფლების გაუქმება დარეგისტრირდა რეესტრის მონაცემებში (მხოლოდ შენობების ნაწილში). რაც შეეხება მიწაზე საკუთრების უფლებას, სააპელაციო პალატამ, სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის სწორი განმარტებითა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკის განზოგადებით მართებულად დაასკვნა, რომ მიწა, მსგავსად რეესტრირებული მონაცემისა, წარმოადგენს საზიარო საგანს. ამ საკითხის სხვაგვარად შეფასება სამართლებრივად შეუძლებელია, ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე არსებული სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 93-ე მუხლის თანახმად, მიწა, მისი წილი, წყალი და ტყე წარმოადგენდა მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებას და გაიცემოდა სარგებლობისათვის. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის შესაბამისად, ფიზიკურ პირთა საკუთრება ვრცელდებოდა საცხოვრებელ სახლებზე, ხოლო მიწის ნაკვეთი მათ გადაეცემოდათ სარგებლობაში. მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემის წესს არეგულირებდა იმ დროს მოქმედი მიწის შესახებ კანონმდებლობა, რომლის საფუძვლების მე-3 მუხლის თანახმად, მოქალაქეს მიწის ნაკვეთი სარგებლობაში გადაეცემოდა ამ საფუძვლებისა და მოკავშირე რესპუბლიკების კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამ საფუძვლების მე-

20 მუხლის თანახმად, მოქალაქეს უფლება ჰქონდა, საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის მიეღო მფლობელობაში მიწის ნაკვეთი და ესარგებლა ამ მიწის ნაკვეთით სიცოცხლის ბოლომდე მემკვიდრეობით გადაცემის უფლებით. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების გადაცემით გადადიოდა, ასევე მიწის ნაკვეთზე მფლობელობის უფლება (საფუძვლების მე-10 მუხლი). ამასთან ერთად, მიწის მფლობელებს ჰქონდათ მათ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის მხოლოდ დროებით სარგებლობაში გადაცემის უფლება კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში და წესით (საფუძვლების მე-16 მუხლის მე-7 ქვეპუნქტი), ხოლო ამავე ნორმატიული აქტის 53-ე მუხლი ითვალისწინებდა უკანონო გარიგებების დადებისას პასუხისმგებლობას, რომლის თანახმად ბათილია მიწის ნაკვეთების თაობაზე დადებული ნასყიდობის, გაცვლის, ჩუქების, გირავნობის ხელშეკრულებები. ასევე გასათვალისწინებელია იმ დროს მოქმედი საქართველოს მიწის კოდექსის (1971 წლის 1 ნოემბერი) 151-ე მუხლი, რომლის თანახმად მიწის ნაკვეთების ყიდვა-გაყიდვა, დაგირავება, ანდერძით დატოვება, ჩუქება, იჯარით გაცემა, თვითნებური გაცვლა და სხვა გარიგებანი, რომლებიც აშკარა თუ ფარული ფორმით არღვევს მიწაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლებას, ბათილია. ამდენად, უდავოა ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთი მხარეთა თანასაკუთრების საგანს წარმოადგენს და იგი ამგვარადვეა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრშიც, რომლის მიმართაც მოქმედებს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. საქმეში არსებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით მოსარჩელემ დაამტკიცა საზიარო უფლების არსებობა ეზოზე, ხოლო მოპასუხემ ვერ წარადგინა აღნიშნულის საწინააღმდეგო უტყუარი მტკიცებულება, რომლითაც საზიარო უფლების გაუქმებას და ეზოს კონკრეტული ნაწილების ინდივიდუალური საკუთრების საგნად ტრანსფორმაციის ფაქტს დაადასტურებდა.

5.2.2. მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოებაც, რომ საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებელი ნაგებობები, რომელთა დემონტაჟიც დაადგინა სასამართლომ, კასატორმა აავგო უნებართვოდ. გარდა ამისა, სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ დემონტაჟს დაქვემდებარებული უკანონო მშენებლობა მდებარეობს საზიარო ეზოში, ხოლო, მშენებლობაზე თანხმობა საზიარო საგნის თანამესაკუთრებს არ გაუციათ, შესაბამისად, დგინდება, რომ მიუხედავად საზიარო საგნის მართვის ამგვარ წესზე თანამესაკუთრეთა თანხმობის არარსებობისა, მოპასუხემ

თვითნებურად განკარგა იგი, რითაც პრეზუმირებულია საზიარო საგნის თანამესაკუთრეთა ინტერესებისათვის ზიანის მიყენების ფაქტი, რაც გამოიხატება საზიარო საგნის თვითნებურად ფლობისა და სარგებლობის ხელშეშლაში. ამ თვალსაზრისით პალატა არ იზიარებს კასატორის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელე ბოროტად იყენებს თანასაკუთრებიდან ნაწარმოებ საკუთარ უფლებებს და განმარტავს, რომ საკუთრების მარეგულირებელი სანივთო-სამართლებრივი ნორმები აკონკრეტებენ საკუთრებით ბოროტად სარგებლობის ინსტიტუტს. ამგვარად განიხილება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია. იმ უდავო გარემოების გათვალისწინებით, რომ უკანონო ნაგებობის დემონტაჟის შედეგად მოსარჩელეს სრული შესაძლებლობა ექნება საკუთარი შეხედულებისამებრ ნებისმიერ დროს ისარგებლოს საერთო ეზოთი, არ შეიძლება განხილულ იქნას უფლების ბოროტად გამოყენებად, რამეთუ თავად კასატორის ქმედება (ნაგებობის უნებართვოდ აღმართვა საზიარო საგანზე) წარმოადგენს მართლსაწინააღმდეგოს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მსგავსად ეროვნული კანონმდებლობისა, ადამიანის უფლებათა კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი ადგენს საკუთრებით მშვიდობიანი სარგებლობის უფლებას, რაც იმას ნიშნავს, რომ უფლებით დაცულ სფეროს, ერთი მხრივ, წარმოადგენს კანონის საფუძველზე მოპოვებული საკუთრების უფლება, ხოლო, მეორე მხრივ, უკვე მოპოვებული საკუთრებით მშვიდობიანი სარგებლობის შესაძლებლობა. მართალია, საკუთრების უფლების წარმოშობის მიმართ არ არსებობს ერთიანი ევროპული კონსენსუსი და უფლების წარმოშობის თვალსაზრისით სახელმწიფოები სარგებლობენ შეფასების ფართო ზღვართ, თუმცა უდავოა, რომ უკვე წარმოშობილი კანონიერი საკუთრების მშვიდობიანი სარგებლობის უფლების უმთავრესი მიზანი ამ უფლების დაცვაა, რაც სახელმწიფოს ნეგატიურ ვალდებულებას უდგენს, ხელი არ შეუშალოს ამ უფლების რეალიზაციას. უფლებით დაცულ სფეროში ჩარევის შესაძლებლობას, ბუნებრივია, ითვალისწინებს კონვენციური სამართალი და იმის დასადგენად, ამ ჩარევის შედეგად დაირღვა თუ არა დაცული უფლება, გამოიყენება მიხედულების ზღვრის დოქტრინა – ე.წ. „პროპორციულობის ტესტი“, რომლის თანახმადაც ჩარევა გამართლებულია, თუ ის ემსახურება ლეგიტიმური მიზნის მიღწევას (აუცილებელია დემოკრატიულ საზოგადოებაში სხვათა უფლებებისა და ინტერესების დასაცავად) და ამ მიზნის მიღწევა შეუძლებელია.

ლია უფრო ნაკლებად შემზღუდავი საშუალებით. მოპასუხე საქმეში წარმოდგენილი შესაგებლით თავადვე ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ უნებართვო ნაგებობებზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას ვერ ახდენს საზიარო საგნის სხვა თანამესაკუთრეთა თანხმობის არარსებობის გამო, შესაბამისად, შეიძლება ითქვას, რომ საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, მას საკუთრება არ წარმოშობია, რაც შეეხება მოსარჩელის თანასაკუთრების უფლებას, რომელიც თვითნებური მოქმედებებით დაარღვია მოპასუხემ, დაცვის მაღალი ლეგიტიმაციის მატარებელია არწარმოშობილ უფლებასთან მიმართებით და ამ ნაგებობების დემონტაჟი თანასაკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთის კონტექსტში სწორად დააკმაყოფილა ქვემდგომმა სასამართლომ.

5.2.3. ამ თვალსაზრისით საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის პოზიციას, რომ საკადასტრო გეგმა და საჯარო რეესტრის ამონაწერი არ ადასტურებს ფაქტობრივ გარემოებას იმის თაობაზე, რომ დემონტაჟს დაქვემდებარებული შენობების არსებობით ხელშეშლა არ მტკიცდება, პალატა ასევე, დაუსაბუთებლობის მოტივით, უარყოფს მხარის პრეტენზიას, რომ №5/1 და №9/1 შენობების არსებობით არ ილახება მოსარჩელის უფლებები და ამ ფაქტის დასადაგენად საჭიროა საკადასტრო ნახაზის საექსპერტო კვლევა ან სპეციალისტის მეშვეობით დამატებითი შესწავლა. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სასამართლო წარმოადგენს ნეიტრალურ არბიტრს, რომელიც ხელმძღვანელობს მხარეთა შეჯიბრებითობას და საპროცესო წესების დაცვით წარდგენილი, დასაშვებად ცნობილი მტკიცებულებების ყოველმხრივი კვლევის შედეგად გამოაქვს დასკვნა მოსარჩელის საფუძვლიანობის თაობაზე. მტკიცებულებების მოპოვებაში სასამართლო არ მონაწილეობს, არამედ, გამონაკლისს წარმოადგენს შემთხვევა, როდესაც ამგვარ ქმედებას თავად ვერ უზრუნველყოფს მხარე (მაგ: სსსკ-ის 103-ე (2) მუხლი), თუმცა, ეს ვითარება სახეზე არ გვაქვს, რაც შეეხება უკანონო ნაგებობათა მდებარეობის გარკვევის საკითხს, ბუნებრივია, სასამართლომ იხელმძღვანელა საკადასტრო ნახაზებით და ადგილზე დაათვალიერა დავის საგანი, რის შედეგადაც დაადგინა სადავო გარემოებები, რაც გამოორიცხავს სასამართლოს ინიციატივით სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული უფლების განკარგვას, თავის მხრივ, გაურკვეველია კასატორის პოზიცია, შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით, თავად რატომ არ ისარგებლა ამავე ნორმის მე-2 და შემდგომი ნაწილებით გარანტირებული უფლებით,

მით უფრო, რომ მისი სამართლებრივი შედეგება მიმართული იყო ხელშეშლის არარსებობისკენ და სწორედ მას ეკისრებოდა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი, როგორც პრეზუმირებული ფაქტების, ისე – საკადასტრო ნახაზზე მოცემული ფაქტობრივი სიტუაციის გაქარწყლება. სათანადო მტკიცებულებების არარსებობის პირობებში პალატა არ იზიარებს კასატორის იმ პოზიციასაც, რომ №5/1 ნაგებობაზე დაყრდნობილია მოსარჩელის სახლის სახურავი და მისი დემონტაჟი გამოიწვევს სახლის ჩამოქცევას, რაც შეეხება შესაძლო დამატებითი ხარჯების წარმოშობის საკითხს, აღნიშნული სასამართლო კვლევის საგანს არ წარმოადგენს. ამავე საფუძვლიდან გამომდინარე, დაუსაბუთებელ შედეგებას წარმოადგენს მოპასუხის ის პოზიციაც, რომლის თანახმადაც №9/1 ნაგებობა კლდოვანი მასის ჩამოთხრით მიღებულ სივრცეზეა განლაგებული და ეს ფართი საზიარო საგანში არ შედის. მხარე ამ პოზიციასთან დაკავშირებით აცხადებს მხოლოდ სიტყვიერ პრეტენზიას, ხოლო მტკიცებულება, რაც ამ ფაქტს დაადასტურებდა, საკასაციო საჩივარში არ არის მითითებული, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო საკუთარი ინიციატივით ვერ მოიძიებს მას და ვერ შეაფასებს ქვემდგომი სასამართლოს მხრიდან დაშვებულ საპროცესო ნორმის დარღვევად (სსსკ-ის 404-ე (1) მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. საკასაციო სასამართლოს არ შეუძლია თავისი ინიციატივით შეამოწმოს საპროცესო დარღვევები, გარდა 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტებისა). რაც შეეხება ამ ნაგებობის ქვეშ არსებული სივრცის მცირე მონაცემებზე მითითებასა და ამ მოტივით მოსარჩელის მხრიდან უფლების ბოროტად გამოყენების საკითხს, პალატა მას აღარ მიუბრუნდება ზემოთ განვითარებული ვრცელი მსჯელობის გათვალისწინებით. სწორედ თანასაკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის დაუშვებლობის (საკუთრებით მშვიდობიანი სარგებლობის უფლება) პრინციპიდან გამომდინარე, გაუმართლებელია კასატორის ის არგუმენტიც, რომელიც სადავო ეზოსა და მოსარჩელის ინდივიდუალური საკუთრების საგნის მდებარეობას შეეხება. მხარე ეზოს მცირე პარამეტრებს უკავშირებს იმას, რომ ეს ინდივიდუალური საკუთრებით სარგებლობას არ უწყობს ხელს და ვერც მოსარჩელე მოაწყობს მასში ნაგებობას. საკასაციო პალატა, მსგავსად ზემოთქმულისა, კვლავ განმარტავს, რომ თანასაკუთრებით სარგებლობის ლეგიტიმური ინტერესი არ შეიძლება მხოლოდ ინდივიდუალური საკუთრებით სარგებლობას უკავშირდებოდეს, რადგანაც წილადი სა-

კუთრების მთავარი თავისებურება ისაა, რომ უფლების მქონე პირებს გააჩნიათ წილის პროპორციული უფლება, რომლის კონკრეტული მდებარეობა დადგენილი არ არის, შესაბამისად, წილთა პროპორციულობის კვალობაზე პირი შეუზღუდავად უფლებამოსილი, საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს საზიარო საგნის ნებისმიერი ნაწილი.

5.3. პალატა იზიარებს ქვემდგომი სასამართლოების დასკვნას №9/1 ნაგებობის თავზე მოწყობილი ღია ტერასის, მასზე განლაგებული ხვეული კიბის დემონტაჟისა და №3/2 ნაგებობის კედელში გაჭრილი, ტერასაზე გამავალი კარის ღიობის ამოშენების დავალდებულების ნაწილში სარჩელის საფუძვლიანობის თაობაზე. პალატა ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ როგორც ზემოთ აღინიშნა, თავად ის ნაგებობა წარმოადგენს უკანონოს, რომლის თავზეცაა მოწყობილი ტერასა, შესაბამისად, იგი ინდივიდუალურად ვერ იარსებებს, თუმცა, საპირისპირო ვითარებაშიც კი, უდავოა ის ფაქტი, რომ ტერასა ესაზღვრება მოსარჩელის ბინის ფანჯრებს და ამ ფართის (ტერასის) ექსპლუატაციით ირღვევა მისი უფლება საცხოვრისის დაცულობაზე. მსგავსად საკუთრებით მშვიდობიანი სარგებლობის უფლებაში ჩარევისა, ამ საკითხის გადაწყვეტა და დადგენა იმისა, ირღვევა თუ არა ჩარევის შედეგად უფლების მქონე პირის ინტერესები, ხორციელდება პროპორციულობის ტესტის დაცვით, ეროვნული კანონმდებლობა მას ე.წ. „ჩაუხედავობის პრინციპით“ იცნობს და ადგენს მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეთა ვალდებულებას: ა) დაიცვან კანონით დადგენილი წესი და აკრძალვები; ბ) პატივი სცენ ერთმანეთს. ჩამოთვლილთაგან პირველი ობიექტურ ფაქტორს წარმოადგენს და მის დარღვევად შეიძლება ყოველთვის 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.

5.3.1. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია და სარჩელის წინააღმდეგ წარდგენილი არა ერთი შეპასუხებით მოპასუხე ადასტურებს, რომ ღია ტერასით სარგებლობა (მათ შორის კიბის ექსპლუატაცია) იწვევს ჩაუხედაობის პრინციპის დარღვევას და ამ ფაქტს ამართლებს იმით, რომ ამგვარი ქმედება მსგავსი ტიპის დასახლებისათვის ჩვეულებრივი მოვლენაა. მოპასუხის განმარტებით, მართალია, მის მფლობელობაში არსებულ აივანზე გადის მოსარჩელის ფანჯრები, თუმცა, იგი სახლის ძველ მესაკუთრეს არ უშლიდა ხელს არც ფანჯრების გაღებაში და არც



ნივთის განიავებაში, ხოლო ბინაში ყურების ფაქტი არ წარმოადგენს არც დაუშვებელ და არც მნიშვნელოვან ხელყოფას. ბინების ფანჯრები ერთმანეთის მოპირისპირედ მდებარეობს და მეზობლის ფანჯრების მიღმა შემთხვევით შეხედვა ამ ტიპის დასახლებისათვის წარმოადგენს ჩვეულებრივ მოვლენას. საკასაციო პალატა კანონით გარანტირებული ჩაუხედაობის პრინციპით დაცულ უფლებაში ჩარევას არალეგიტიმურად მიიჩნევს და მსგავსად ხელშეშლის თაობაზე ზემოთ განვითარებული მსჯელობისა, ამოსავალ ნერტილად მიიჩნევს იმ ფაქტს, რომ აივანი, მასზე ასასვლელი კიბე და კედელში გაჭრილი კარი არწარმოშობილი საკუთრებით სარგებლობის მიზანს ემსახურება, უფრო კონკრეტულად, სადავო კონსტრუქციები საზიარო საგნის თანამესაკუთრეთა ნებართვის გარეშეა მოწყობილი, რომელთა ექსპლუატაცია დაუშვებლად ხელყოფს კანონიერი მესაკუთრის უფლებას საცხოვრისის პატივისცემასთან მიმართებით. ამდენად, ამ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ასევე კანონიერია და არ არსებობს მისი გაუქმების ფაქტობრივ-სამართლებრივი წინაპირობები.

## **6. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების სამართლებრივი დასაბუთება:**

განვითარებული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქვემდგომი სასამართლოს მიერ საპროცესო წესების დაცვით სწორად იქნა დადგენილი დავის გადანაცვლისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე, მართებულად განხორციელდა მათი სუბსუმირება მატერიალური სამართლის ნორმებთან, ხოლო კასატორს არ წარმოუდგენია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე-394-ე მუხლებით გათვალისწინებული დასაბუთებული შედაგება, რის გამოც, ამავე კოდექსის 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; გ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას) საკასაციო პალატა უცვლელად ტოვებს მას.

## **7. კასატორის შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის დასაბუთება:**

7.1. საკასაციო სასამართლოს შუამდგომლობით მომართა კასატორმა და მოითხოვა საქმის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატისათვის გადაცემა. შუამდგომლობა მო-

ტივირებულია იმით, რომ საკასაციო სასამართლომ ერთხელ უკვე განმცხადებლის საწინააღმდეგო გადაწყვეტილება გამოიტანა და საქმე ხელახლა განსახილველად დააბრუნა სააპელაციო პალატაში შესაბამისი დირექტივებით, რაც სავალდებულო იყო ქვემდგომი სასამართლოსათვის, რომელმაც არ გაითვალისწინა, რომ ნაგებობას ჰქონდა ძეგლის სტატუსი მინიჭებული, გარდა ამისა, განცხადებაში მხარემ მიუთითა იმ შესაძლო დარღვევებზე, რაც ამავდროულად ასახულია საკასაციო საჩივარში.

7.2. საქმის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატისათვის განსახილველად გადაცემის საკითხს განსაზღვრავს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391<sup>1</sup> (1) მუხლი, რომლის თანახმადაც, საქმის საკასაციო წესით განმხილველ სასამართლოს შეუძლია მოტივირებული განჩინებით საქმე განსახილველად გადასცეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდ პალატას, თუ: ა) საქმე თავისი შინაარსით წარმოადგენს იშვიათ სამართლებრივ პრობლემას; ბ) საკასაციო პალატა არ იზიარებს სხვა საკასაციო პალატის მიერ ადრე ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებას (ნორმის განმარტებას); გ) საკასაციო პალატა არ იზიარებს დიდი პალატის მიერ ადრე ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებას (ნორმის განმარტებას).

7.3. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ წინამდებარე დავა არ შეესაბამება ნორმის აღწერილობით ნაწილში გადმოცემულ არც ერთ წინაპირობას, შესაბამისად, შუამდგომლობა უსაფუძვლოა და პალატა არ აკმაყოფილებს მას.

#### **8. სასამართლო ხარჯები:**

ვინაიდან წინამდებარე განჩინებით არ დაკმაყოფილდა საკასაციო საჩივარი, პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილების საფუძველი, ამასთანავე, ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად, კასატორის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დატოვებულ უნდა იქნას სახელმწიფო ბიუჯეტში.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 55-ე, 391<sup>1</sup>-ე, 410-ე მუხლებით და

### **და ა დ ბ ი ნ ა:**

1. შ. წ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად.

3. კასატორის შუამდგომლობა საქმის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატისათვის გადაცემის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

### 3. სამეზობლო სამართალი

#### სამეზობლო ზემოქმედებათა თემის ვალდებულება

##### განჩინება საქართველოს სახელით

№ას-1046-1007-2016

3 თებერვალი, 2017 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** გამწოვი აგრეგატის დემონტაჟი

##### აღწერილობითი ნაწილი:

1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ. თბილისში, ი. ა-ის ქ. № 3-ში (ყოფილი ბ-ის ქ. № 91) პირველ სართულზე მდებარე ბინა № 1, ს/კ 0., ფართობი-149.17 კვ.მ, საკუთრების უფლებით ირიცხება ზ. ჩ-ის (შემდეგში: მოპასუხე, აპელანტი) სახელზე (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში: სსკ, 183-ე 311-ე, 312-ე მუხლები).

2. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს (შემდეგში: ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო) 13.01.2015 წლის №000179915 დასკვნის მიხედვით ამ განჩინების პირველ პუნქტში მითითებულ მისამართზე განთავსებული სალონის გამწოვი სისტემის ხმაურის დონე, 23 სთ-დან 07 სთ-მდე ფუნქციონირების შემთხვევაში, ა-ის ქ №1-ში № 3 ბინაში მცხოვრები ლ. შ-ას (შემდეგში: მოსარჩელე ან კასატორი) საცხოვრებელ სახლთან მიმართებით მეტობით გადაჭარბებს სანიტარული ნორმებით განსაზღვრულ დონეს (იხ. ექსპერტიზის დასკვნა);

3. ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 12.08.2015 წლის №004744415 დასკვნის მიხედვით, მე-2 პუნქტში დასახელებული სალონის გამწოვი სისტემის ხმაურის დონე მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლთან მიმართებით 07 სთ-დან 23 სთ-მდე პერიოდში არ აჭარბებს (ნაკლებია) დადგენილ ნორმებს (50 დბ), ხოლო 23 სთ-დან 07 სთ-მდე პერიოდში ფუნქციონირების შემთხვევაში მეტობით გადააჭარბებს სანიტარული ნორმებით განსაზღვრულ დონეს (40 დეციბელს; იხ. ექსპერტიზის დასკვნა);

4. ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 11.01.2016 წლის №5000080616 დასკვნის მიხედვით, მე-2 პუნქტში დასახელებული სალონის გამწოვი სისტემის ხმაურის დონე მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლთან მიმართებით 07 სთ-დან 23 სთ-მდე პერიოდში არ აჭარბებს (ნაკლებია) დადგენილ ნორმებს (50 დბ), ხოლო 23-დან 07 სთ-მდე ფუნქციონირების შემთხვევაში, 4 დეციბელით (+ - 1დბ) მეტობით გადააჭარბებს სანიტარული ნორმებით განსაზღვრულ დონეს (40 დეციბელს; იხ. ექსპერტიზის დასკვნა);

5. ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა 02.09.2013 წელს №877073 გადაწყვეტილებით მოპასუხეს დაუდასტურა პირველი კლასის გათბობა/კონდიციონება/ვენტილაციის აგრეგატებისა და მილის მონტაჟის განხორციელების შესაძლებლობა ქ. თბილისში, ი. ა-ის ქ. №3-ში (იხ. არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილება);

6. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით, კერძოდ, საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტის მიერ 2013 წლის 13 იანვარს, 2014 წლის 16 სექტემბერს და 2016 წლის 5 იანვარს გაცემული ინფორმაციის მიხედვით, 2015 წლის 8 იანვარს 21:15 სთ-ზე, 2014 წლის 30 იანვარს 04:53 სთ-ზე შედგენილი ოქმებით დგინდება, რომ მოპასუხის კუთვნილ უძრავ ქონებაში განთავსებული სალონი დაკეტილი იყო, ხოლო ჰაერის გამწოვი ჩართული იყო და ხმას გამოსცემდა, ასევე, ოქმები შედგენილია 2013 წლის 26 ივლისს 06:40 სთ-ზე, 2014 წლის 21 აგვისტოს 20:17 სთ-ზე, 2014 წლის 22 აგვისტოს 13.13 საათზე. საქმის მასალებშია 2016 წლის 3 იანვრით დათარიღებული რეაგირების ოქმი, შედგენილი 20:28 სთ-ზე, როდესაც სალონი დაკეტილი იყო, ხოლო აგრეგატი დატოვებული იყო ჩართული სახით. ბოლო რეაგირების ოქმი დათარიღებულია 2016 წლის 4 იანვრით.

#### **7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები**

7.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 28 იანვრის გადაწყვეტილებით 2015 წლის 28 მაისს აღძრული სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოპასუხეს დაევალა ქ. თბილისში, ი. ა-ის ქ. №3-ში განთავსებული შენობის კედელზე (ა-ის ქ. №1 მდებარე სახლის მხარეს) დამონტაჟებული სავენტილაციო (სალონის გამწოვი სისტემის) დანადგარის დემონტაჟი.

7.2. საქალაქო სასამართლომ ამ განჩინების პირველ პუნქტში მითითებული გარემოება უდავოდ მიიჩნია და 2-6 პუნქტებში ასახული გარემოებები დაადგინა საქართველოს სამოქალაქო

საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) 102-ე და 105-ე მუხლების საფუძველზე.

7.3. გადანყევტილების სამართლებრივი მოტივაციისას სამართლო მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის მე-20 მუხლით გარანტირებულ პირადი ხელშეუხებლობის უფლებაზე, რომელთან დაკავშირებითაც განმარტა, რომ ამ კონსტიტუციური უფლების სამოქალაქოსამართლებრივ რეალიზაციას წარმოადგენს მესაკუთრისათვის საკუთრებით სარგებლობის იმგვარი უფლების მინიჭება, როდესაც უფლების მქონე ამ უფლების ობიექტს მხოლოდ საკუთარი შეხედულებით, მესამე პირთა ჩარევის გარეშე განკარგავს. სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ამ უფლების დარღვევა სწორედ საკუთრებით სარგებლობის დაუშვებელ ხელყოფას წარმოადგენს.

7.4. სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესით, „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“. სასამართლომ განმარტა, რომ ამ ნორმით განმტკიცებულია საკუთრების უფლების არსი და მასში გადმოცემულია ის ელემენტები, რომელთა ერთობლიობაც ქმნის საკუთრების უფლების სოციალურ შინაარსს.

7.5. სსკ-ის 174-ე მუხლის საფუძველზე „მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებული არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება“ დამკვიდრებულია მეზობელთა ურთიერთპატივისცემის პრინციპი და დადგენილია, რომ მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებული არიან, პატივი სცენ ერთმანეთს. სასამართლომ განმარტა, რომ კანონისმიერი უფლება-მოვალეობების დარღვევად ყოველთვის მიიჩნევა მეზობელი უძრავი ქონების მესაკუთრეთა მატერიალური კანონმდებლობით დადგენილი კონკრეტული აკრძალვები. განსახილველ დავაში მოპასუხის მიერ დარღვეულია საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული დასვენების უფლება, სამოქალაქო კანონმდებლობით, „საზოგადოებრივი ჯანმრთელობის შესახებ“ საქართვე-

ლოს კანონის, საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის მინისტრის 16.08.2001 წლის №297/6 ბრძანებით დადგენილი მეზობლად მცხოვრები უძრავი ქონების მესაკუთრეთა უფლება-მოვალეობები.

7.6. სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოსარჩელე და მოპასუხე არიან იმ ბინების მესაკუთრეები, რომლებიც განთავსებულია ქ. თბილისში, ი. ა-ის ქუჩაზე №1-სა და №3-ში, გვერდიგვერდ მდებარე სახლებში. სასამართლოს მოსაზრებით, მოპასუხე ვალდებული იყო, ხმაურიანი გამწოვის დაყენებისას გაეთვალისწინებინა, როგორც საქართველოს კანონმდებლობა, რომელიც მეზობელთა ცხოვრების წესისა და სიმშვიდის გარანტიას, ასევე – მეზობლად მცხოვრები ხანშიშესული ადამიანების ფსიქიკაზე განგრძობითი ხმაურის უარყოფითი გავლენა.

7.7. სსკ-ის 115-ე მუხლის თანახმად „სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას“. სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, სამოქალაქო უფლების მართლზომიერად განხორციელების უზრუნველყოფა, რაც დავის მონაწილე მხარეთა უფლებების თანაზომიერად დაცვას ნიშნავს.

7.8. კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელემ სადავოდ გახადა ის, რომ მეზობლის (მოპასუხის) მიერ დამონტაჟებული აგრეგატის მუშაობით გამოწვეული ხმაური არღვევს მის სიმშვიდესა და ჯანმრთელობას. კონსტიტუციის 37.1 მუხლით დადგენილია, რომ ყველას აქვს უფლება, ცხოვრობდეს ჯანმრთელობისათვის უვნებელ გარემოში. „საზოგადოებრივი ჯანმრთელობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის პირველი პუნქტით საზოგადოების ჯანმრთელობისათვის უსაფრთხო გარემოს უზრუნველყოფის მიზნით სამინისტრო ადგენს ადამიანის ჯანმრთელობისათვის უსაფრთხო გარემოს ხარისხობრივ ნორმებს (ატმოსფერული ჰაერი, წყალი, ნიადაგი, ხმაური, ვიბრაცია, ელექტრომაგნიტური გამოსხივება), რომლებიც მოიცავენ ზღვრულად დასაშვები კონცენტრაციებისა და მათზე ზემოქმედების ნორმებს.

7.9. წინამდებარე განჩინების 7.5. ქვეპუნქტში მითითებული საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის მინისტრის 16.08.2001 წლის №297/6 ბრძანების მე-7 თავით დადგენილია ხმაურის მომწესრიგებელი პარამეტრები და დასაშვები დონეები საცხოვრებელი, საზოგადოებრივი შენობების სათავსებში და საცხოვრებელი განაშენიანების ტერიტორიაზე. ამავე ბრძანების მე-2 პუნქტის დანაწესით, არამუდმივი ხმაუ-

რის ნორმირებულ პარამეტრებს წარმოადგენს ბგერის ეკვივალენტური დონეები (ენერგიის მიხედვით) ექვ, დბ და ბგერის მაქსიმალური დონეები – მაქს დბ. არამუდმივი ხმაურის შეფასება დასაშვებ დონეებთან შესაბამისობაზე უნდა ჩატარდეს ერთდროულად ბგერის ეკვივალენტური და მაქსიმალური დონეების მიხედვით. ერთ-ერთი მაჩვენებლის გადამეტება, განხილული უნდა იქნეს, როგორც შეუსაბამო ზემოხსენებულ სანიტარულ ნორმებთან, ხოლო ბრძანების მე-3 პუნქტით – შემლწვევი ხმაური ბგერითი წნევის დასაშვები მნიშვნელობები სიხშირეთა ოქტავურ ზოლებში, ბგერის ეკვივალენტური და მაქსიმალური დონეები საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი შენობების სათავსებში და ხმაურისა საცხოვრებელი განაშენიანების ტერიტორიაზე აღებულ უნდა იქნეს №3 ცხრილის მიხედვით.

7.10. ზემოხსენებული №297/ნ ბრძანების დანართით (№3 ცხრილი) დადგენილია შემლწვევი ხმაურის და ბგერის ეკვივალენტური და მაქსიმალური დონეები საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი შენობების სათავსოებში, რაც ბინებში, საცხოვრებელ ოთახებში – 07 საათიდან 23 საათამდე, განისაზღვრა: ბგერის ეკვივალენტური დონე – 40 დბ-ით, ბგერის მაქსიმალური დონე კი 55 დბ-ით, ხოლო 23 საათიდან 07 საათამდე, ბგერის ეკვივალენტური დონე – 30 დბ-ით, ბგერის მაქსიმალური დონე კი – 45 დბ-ით. ამასთან, დასახელებული კანონით, ხმაურისათვის, რომელიც გამოწვეულია სათავსოებში და ტერიტორიაზე მოსაზღვრე შენობებიდან ჰაერის კონდიციონების, საჰაერო გათბობის, ვენტილაციის სისტემით და სხვა საინჟინრო-ტექნიკური მოწყობილობებით, მიღებულ უნდა იქნეს 5 დბ-ით ნაკლები, ვიდრე მითითებულია №3 ცხრილში, ანუ ამ ცხრილში მოყვანილი მონაცემების მიხედვით, ვენტილაციის სისტემით ხმაურისათვის, 07 საათიდან 23 საათამდე, მიღებული ნორმა უნდა იყოს ბგერის ეკვივალენტური დონე – 35 დბ. ხოლო ბგერის მაქსიმალური დონე კი – 50 დბ.

7.11. სასამართლომ იმსჯელა ექსპერტიზის დასკვნებზე, კერძოდ, ამ განჩინების მე-2 პუნქტში მითითებული №000179915 დასკვნის მიხედვით, მოპასუხის კუთვნილი სალონის გამწოვი სისტემის ხმაურის დონე 23 სთ-დან 07 სთ-მდე ფუნქციონირების შემთხვევაში, მეზობლად მცხოვრები მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლთან მიმართებით მეტობით გადააჭარბებს სანიტარული ნორმებით განსაზღვრულ დონეს ექსპერტიზის დასკვნის კვლევით ნაწილში მითითებულია, რომ გაზომვები ჩატარებულია 17:42 საათზე, რა დროსაც სალონის გამწოვი სისტემის ჰა-



ერსატარიდან მომდინარე ხმაურის დონემ მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლთან მიმართებით შეადგინა 47.2 დეციბელი. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ გამოკვლეულია ბგერის მაქსიმალური დონე.

7.12. ამ განჩინების მე-3 პუნქტში მითითებული №004744415 ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, მოპასუხის კუთვნილი სალონის გამწოვი სისტემის ხმაურის დონე მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლთან მიმართებით 07 სთ-დან 23 სთ-მდე პერიოდში არ აჭარბებს (ნაკლებია) დადგენილ ნორმებს (50 დბ), ხოლო 23 სთ-დან 07 სთ-მდე პერიოდში ფუნქციონერების შემთხვევაში, მეტობით გადააჭარბებს სანიტარული ნორმებით განსაზღვრულ დონეს (40 დეციბელს); ექსპერტიზის დასკვნის კვლევით ნაწილში მითითებულია, რომ გაზომვები ჩატარებულია 13:26 საათზე, რა დროსაც სალონის გამწოვი სისტემის ჰაერსატარიდან მომდინარე ხმაურის დონემ მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლის ძირითად ფართთან მიმართებით შეადგინა 48.4 დეციბელი. აქაც გამოკვლეულია ბგერის მაქსიმალური დონე.

7.13. ამ განჩინების მე-4 პუნქტში დასახელებული №5000080616 ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, მოპასუხის კუთვნილი სალონის გამწოვი სისტემის ხმაურის დონე მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლთან მიმართებით 07 სთ-დან 23 სთ-მდე პერიოდში არ აჭარბებს (ნაკლებია) დადგენილ ნორმებს (50 დბ), ხოლო 23 სთ-დან 07 სთ-მდე პერიოდში ფუნქციონერების შემთხვევაში, 4 დეციბელით (+ - 1დბ) მეტობით გადააჭარბებს სანიტარული ნორმებით განსაზღვრულ დონეს (40 დეციბელს). მოცემულ შემთხვევაშიც, ექსპერტიზის დასკვნის კვლევით ნაწილში მითითებულია, რომ გაზომვები ჩატარებულია 15:35 საათზე, რა დროსაც სალონის გამწოვი სისტემის ჰაერსატარიდან მომდინარე ხმაურის დონემ მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლის ძირითადი ფართთან მიმართებით შეადგინა 44 დეციბელი. აქაც გამოკვლეულია ბგერის მაქსიმალური დონე.

7.14. სასამართლოს შეფასებით, სამივე შემთხვევაში, დასახელებული ექსპერტიზის დასკვნების მიხედვით, 23 სთ-დან 07 სთ-მდე პერიოდში ფუნქციონირების შემთხვევაში, სალონის გამწოვი სისტემის ხმაური მეტობით გადააჭარბებს სანიტარული ნორმებით განსაზღვრულ დონეს (40 დეციბელს) და იმის გათვალისწინებით, რომ საქმეში წარდგენილი ოქმების მიხედვით, ჩართული გამწოვი ხმაურობდა, სასამართლომ დაასკვნა, რომ გამწოვი აგრეგატი ლახავდა მოსარჩელის უფლებას და არღვევდა მის საცხოვრებელ პირობებს.

7.15. სასამართლომ იმაზეც გაამახვილა ყურადღება, რომ ექ-

სპერტიზის სამივე დასკვნაში მითითებულია კანონით განსაზღვრული ხმაურის მაქსიმალურ დონეზე – 50 დბ-ზე და არ არის გათვალისწინებული ბგერის ეკვივალენტური დონე, რომელიც ვენტულაციის სისტემით ხმაურისათვის, 07 საათიდან 23 საათამდე, არ უნდა აღემატებოდეს 35 დბ-ს და რომლის გათვალისწინება ზემოხსენებული №297/6 ბრძანების მიხედვით სავალდებულოა.

7.16. ყოველივე ზემოთქმულის გათვალისწინებით, სასამართლომ დაასკვნა, რომ კვლევის პროცესში მითითებული გარემოებების მიუხედავად, ექსპერტიზის კვლევით დადგენილი ციფრები ხელყოფდნენ მოსარჩელის სიმშვიდეს, სინყნარეს და, შესაბამისად, მისი სასარჩელო მოთხოვნა, მოპასუხის სალონზე განთავსებული დანადგარის დემონტაჟის შესახებ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

#### **8. მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი**

8.1. მოპასუხემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, მოითხოვა მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის უარყოფა შემდეგ პრეტენზიებზე მითითებით:

8.1.1. ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №5004071815 დასკვნაში, ისევე, როგორც სხვა დასკვნებში შეფასებულია მხოლოდ ბგერის მაქსიმალური დონე და არა ბგერის ეკვივალენტური დონე, სასამართლომ კი ისე დაასკვნა, რომ ნებისმიერ შემთხვევაში დაირღვეოდა ბგერის ეკვივალენტური დონე, რომ შესაბამისი სფეროს სპეციალისტის დასკვნა არ ჰქონია. სასამართლომ, ასევე უგულებელჰყო საკასაციო სასამართლოს პრაქტიკაც, რომლითაც გადაწყვეტილებები ეფუძნება მხოლოდ ბგერის მაქსიმალური დონის გადაჭარბებას (ლამის საათებში) და არა ბგერის ეკვივალენტური დონის გადაჭარბებას;

8.1.2. „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 27.03.2009 წლის №4-13 გადაწყვეტილების 34-ე მუხლის 22-ე პუნქტზე დაყრდნობით, მოპასუხემ მიუთითა, რომ მისი უძრავი ქონების მხარეს მოსარჩელეს შენობაზე უკანონოდ ჰქონდა განთავსებული ღია ნაწილები, რაც, დასახელებული აქტის მიხედვით, არ შეიძლებოდა მიჩნეულიყო დაბრკოლებად მომიჯნავე, განსახილველ შემთხვევაში, თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ახალი მშენებლობისას;

8.1.3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მიერ უნებართვოდ მონყობილ ლიობს (ფანჯარას) უფრო დიდი იურიდიული მნიშვნელობა მიანიჭა სასამართლომ, ვიდრე მოპასუ-

ხის მიერ კანონშესაბამისად მოწყობილ სავენტილაციო სისტე-  
მას;

8.1.4. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართვე-  
ლოს კანონის მე-10, 101-ე, 28.2 მუხლების საფუძველზე, ჩასა-  
ტარებელი სამუშაოების თაობაზე, მოპასუხეს გააჩნდა ამხანა-  
გობის კრების ოქმები წევრთა 2/3-ზე მეტის თანხმობით.

### **9. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილე- ბა და დასკვნები**

9.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქ-  
მეთა პალატის 2016 წლის 20 სექტემბრის გადაწყვეტილებით  
დაკმაყოფილდა მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი, გაუქმდა გა-  
საჩივრებული გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით  
არ დაკმაყოფილდა სარჩელი.

9.2. სააპელაციო სასამართლომ ერთობლივად შეაფასა საქ-  
მეში განთავსებული მტკიცებულებები, ექსპერტიზის დასკვნე-  
ბი, ასევე, საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტის მიერ გაცე-  
მული ინფორმაცია (იხ. ამ განჩინების 2-6 პუნქტები) და წინამ-  
დებარე განჩინების მე-2 პუნქტში მითითებული დასკვნის გაა-  
ნალიზებისას დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხის კუთვნი-  
ლი სალონის გამწოვი სისტემის ხმაურის დონე 23 სთ-დან 07  
სთ-მდე ფუნქციონირების შემთხვევაში, მოსარჩელის საცხოვ-  
რებელ სახლთან მიმართებით მეტობით გადააჭარბებდა სანი-  
ტარული ნორმებით განსაზღვრულ დონეს. სასამართლომ ყუ-  
რადღება გაამახვილა, რომ ხმაურის დონის გაზომვითი სამუშა-  
ოები ჩატარდა 17:42 საათზე, რა დროსაც სალონის გამწოვი სის-  
ტემის ჰაერსატარიდან მომდინარე ხმაური დონემ მოსარჩელის  
საცხოვრებელ სახლთან მიმართებით შეადგინა (Lamax) 47.2 დე-  
ციბელი;

9.3. წინამდებარე განჩინების მე-3 პუნქტში მითითებული ექ-  
სპერტიზის დასკვნის კვლევითი ნაწილით დგინდებოდა, რომ  
გაზომვები ჩატარდა 13:26 საათზე, რა დროსაც მოპასუხის კუთ-  
ვნილი სალონის გამწოვი სისტემის ჰაერსატარიდან მომდინარე  
ხმაური დონემ მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლთან მიმართე-  
ბით შეადგინა (Lamax) 48.4 დეციბელი; ამასთან ექსპერტმა მიუ-  
თითა №297/ნ ბრძანებით დამტკიცებული სანიტარული ნორმე-  
ბის №3 ცხრილზე, რომლის თანახმად, ბინების საცხოვრებელ  
ოთახებში, საცხოვრებელ სათავსებში და საძინებელ სათავსებ-  
ში ხმაურის დასაშვები დონე 23 სთ-დან 07 სთ-მდე შეადგენს 45  
დბ-ს, 07 სთ-დან 23 სთ-მდე – 55 დბ-ს, ხოლო როდესაც ხმაური  
გამოწვეულია ჰაერის კონდიციონერების, საჰაერო გათბობის, ვენ-  
ტილაციის სისტემით, საინჟინრო-ტექნოლოგიური მოწყობილო-

ბებით, მიღებულ უნდა იქნეს 5დბ-ით ნაკლები, ვიდრე მითითებულია ცხრილში.

9.4. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ექსპერტმა დაასკვნა: ხმაურის დონე 07 სთ-დან 23 სთ-მდე პერიოდში არ აჭარბებდა (ნაკლები) იყო დადგენილ ნორმებს (50 დბ), ხოლო 23 სთ-დან 07 სთ-მდე ფუნქციონირების შემთხვევაში, მეტობით გადააჭარბებდა სანიტარული ნორმებით განსაზღვრულ დონეს (40 დბ-ს).

9.5. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ზემოხსენებული დასკვნით დადგინდა: ა) სალონის გამწოვი სისტემის ჰაერსატარიდან მომდინარე ხმაურის დონემ მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლთან მიმართებით შეადგინა (Lamax) 48.4 დეციბელი 23 სთ-დან 07 სთ-მდე ფუნქციონირების შემთხვევაში; ბ) სალონის გამწოვი სისტემის ხმაურის დონე მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლთან მიმართებით 07 სთ-დან 23 სთ-მდე არ აჭარბებდა (ნაკლები იყო) დადგენილ ნორმებს (50 დბ);

9.6. წინამდებარე განჩინების მე-3 პუნქტში დასახელებული ექსპერტიზის დასკვნის შეფასებისას, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ, ექსპერტმა, რომელმაც ხმაურის დონის გაზომვითი სამუშაოები ჩაატარა 15:35 საათზე, დაადგინა, რომ ა) სალონის გამწოვი სისტემის ჰაერსატარიდან მომდინარე ხმაურის დონემ მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლთან მიმართებით შეადგინა (Lamax) 44 დეციბელი 23 სთ-დან 07 სთ-მდე ფუნქციონირების შემთხვევაში; ბ) სალონის გამწოვი სისტემის ხმაურის დონე მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლთან მიმართებით 07 სთ-დან 23 სთ-მდე არ აჭარბებდა (ნაკლები იყო) დადგენილ ნორმებს (50 დბ)

9.7. სსსკ-ის 105-ე მუხლის საფუძველზე დადგინდა საქმის გადასაწყვეტად არსებითად მნიშვნელოვანი ზემოხსენებული გარემოებები. სასამართლომ განმარტა, რომ საქმეში არ იყო წარდგენილი ბგერის ეკვივალენტური დონის (Laქვ.,დბA) განსაზღვრის თაობაზე მტკიცებულება, რაც საპროცესო კოდექსით დადგენილი შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე, 102-ე-103-ე მუხლების თანახმად მხარის (მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის) ვალდებულება იყო.

9.8. სააპელაციო სასამართლომ ზემოხსენებული №297/ნ ბრძანების მე-3 თავზე გაამახვილა ყურადღება, რომლითაც მონესრიგებულია და განმარტებულია ბგერის ეკვივალენტური დონისა (ენერჯის მიხედვით) და ბგერის მაქსიმალური დონის განსაზღვრება, ხოლო ამავე ბრძანებაზე თანდართული №3 ცხრილით დადგენილია შემღწევი ხმაურის ბგერის ეკვივალენ-

ტური და მაქსიმალური დონეები საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი შენობების სათავსებში. ამავე ბრძანების მე-7 თავის მე-2 პუნქტის თანახმად, არამუდმივი ხმაურის შეფასება დასაშვებ დონეებთან შესაბამისობაზე უნდა ჩატარდეს ერთდროულად ბგერის ეკვივალენტური და მაქსიმალური დონეების მიხედვით. ერთ-ერთი მაჩვენებლის გადამეტება განხილულ უნდა იქნეს, როგორც შეუსაბამობა დადგენილ სანიტარულ ნორმებთან.

9.9. განსახილველ შემთხვევაში არ იყო წარდგენილი მოპასუხის კუთვნილი სალონის გამწოვი სისტემის ჰაერსატარიდან მომდინარე ხმაურის დონის ბგერის ეკვივალენტური დონე (ენერჯის მიხედვით) – La ეკვ., დბA მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლთან მიმართებით, კერძოდ, რამდენ დეციბელს შეადგენდა La ეკვ. ხმაურის დონე. ამ გარემოების მტკიცების ტვირთი ზემოხსენებული ნორმატიული აქტით, მოსარჩელეს ეკისრებოდა, რასაც მან ვერ გაართვა თავი.

9.10. ექსპერტიზის სამივე დასკვნაში მითითებულია კანონით განსაზღვრული ხმაურის მაქსიმალურ დონეზე – 50 დბ-ზე და არ არის გათვალისწინებული ბგერის ეკვივალენტური დონე, რომელიც ვენტილაციის სისტემით ხმაურისათვის 07 საათიდან 23 საათამდე უნდა დადგენილიყო.

9.11. მოსარჩელე ითხოვდა მოპასუხისათვის შენობის აღმოსავლეთ კედელზე დამონტაჟებული სავენტილაციო დანადგარის დემონტაჟს, სადავოდ ხდიდა იმას, რომ აგრეგატი გამონვეული ხმაური ურღვევდა სიმშვიდესა და ჯანმრთელობას.

9.12. სააპელაციო სასამართლომ სსკ-ის 174-ე მუხლზე მითითებით, ასევე ზემოხსენებული №297/6 ბრძანების საფუძველზე, დაუსაბუთებლად მიიჩნია სარჩელი და განმარტა, რომ იმ შემთხვევაშიც, თუ დადგინდებოდა, რომ ხმაურის დონის ეკვივალენტური და მაქსიმალური გადაჭარბება 23 სთ-დან 07 სთ-მდე გამოვლენილი იყო, მოცემული სახით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი მაინც არ არსებობდა. დადგენილი იყო, რომ მოპასუხე (აპელანტი) იმ ფართში, სადაც განთავსებულია გამწოვი სისტემა ენეოდა სამეწარმეო საქმიანობას. შპს-თვის გამწოვი აგრეგატის დემონტაჟის დავალება და ამ სახით სარჩელის დაკმაყოფილება ფაქტობრივ სამართლებრივად უსაფუძვლოდ მიიჩნია სასამართლომ და ისიც განმარტა, რომ სადავო ფაქტების დამტკიცების შემთხვევაში, სასარჩელო მოთხოვნა საფუძვლიანი იქნებოდა იმგვარი სახით, რომ მოპასუხეს აკრძალვოდა ღამის საათებში 23 სთ-დან 07 საათამდე გამწოვი სისტემის ექსპლუატაცია (სსკ-ის 175-ე მუხ-

ლი) და არა – მისი დემონტაჟი, სასამართლომ საკასაციო სასამართლოს პრაქტიკაზეც მიუთითა – საქმე №ას-576-547-2013წ, 29.07.2013წ.

9.13. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყოველგვარი დასაბუთებისა და მტკიცებულებების გარეშე მიიჩნია, რომ ექსპერტიზის კვლევით დადგენილი ციფრები ხელყოფდნენ მოსარჩელის სიმშვიდეს, სინყნარეს და დასაბუთებული იყო მოსარჩელის მოთხოვნა აგრეგატის დემონტაჟის შესახებ.

9.14. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ იმ შემთხვევაში, როდესაც ხმაურის დონე მომეტებულად შეიძლება ჩათვალოს მხოლოდ ღამის საათებში, როდესაც არ ფუნქციონირებს სალონი და ხმაური მხოლოდ აგრეგატის გათიშვის დავიწყებით შეიძლება აიხსნას, აგრეგატის დემონტაჟი არ შეიძლებოდა მითითებული გარემოების ადეკვატურად მიჩნეულიყო. ასეთ დროს მხარეს შესაძლებელია აკრძალვოდა მისი ექსპლუატაცია ღამის საათებში, მსგავსი მოთხოვნის არარსებობის გამო კი დაუსაბუთებელი იყო სარჩელის დაკმაყოფილება გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით.

### **10. საკასაციო საჩივრის საფუძვლები**

10.1. მოსარჩელემ საკასაციო წესით გაასაჩივრა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, მოითხოვა მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგ საკასაციო პრეტენზიებზე დაყრდნობით:

10.1.1. მოპასუხის კუთვნილი სალონის აგრეგატიდან გამოსული ხმა აჭარბებს დადგენილ სანიტარულ ნორმებს, რაც დადგენილია ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №5000134015 დასკვნით, ხოლო მეორე №5002416515 დასკვნით დგინდება, რომ აგრეგატის ძირითადი ნაწილი გადასულია და დამონტაჟებულია მოსარჩელის სახლის კედელზე;

10.1.2. საქმის მასალებშია საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტის მიერ შედგენილი ოქმები, რომლითაც დასტურდება, რომ სალონი დაკეტილი იყო, ხოლო ჰაერგამწოვი – ჩართული, რის გამოც დასაშვებად უნდა იქნეს ცნობილი წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი და დაკმაყოფილდეს სარჩელი;

10.1.3. პენსიონერი და ხანშიშესული ადამიანის ფსიქიკაზე განგრძობადი ხმაური უარყოფითად მოქმედებს, რითაც ილახება მოქალაქეობრივი უფლებები (იხ. საკასაციო საჩივარი; ასევე, საქმის მასალებშია კასატორის განცხადება საქმის ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ).

### **11. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი**

11.1. საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 12 დეკემბრის განჩინებით საკასაციო განაცხადი წარმოებაშია მიღებული სსსკ-ის 391-ე მუხლის საფუძველზე დასაშვებობის წინაპირობების 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:

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

13. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სსსკ-ის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთხსენებული საფუძვლით.

14. საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საკასაციო სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძვლით. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არსებული პრაქტიკისაგან (იხ. სუსგ ას-576-547-2013წ., 29.07.2013წ.).

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

რისით.

16. 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.

17. განსახილველ საქმეზე დადგენილია, რომ მოსარჩელის უძრავი ქონება და მოპასუხის კუთვნილი სალონი 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).

18. სადავო ურთიერთობის რეგულირება სრულად ექცევა სა-



მოქალაქო 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 (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. სსკ-ის 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, საკუთარი 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 გამონეწეულია 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.

19. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სავსებით იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მსჯელობასა და დასკვნებს, რომელიც წინამდებარე განჩინების 9.12 ქვეპუნქტშია ასახული. 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 ეფუძნებოდეს სსკ-ის 175-ე მუხლის მეორე ნაწილით განსაზღვრულ არსებით ზემოქმედებას.

20. 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 მოპასუხის სალონიდან გამომდინარე აგრეგატის ხმაური მის ფსიქიკას ხელყოფს, რადგან უდავოდ პატივსადაცხია არათუ ხანშიშესული, არამედ თითოეული ადამიანის უფლება, იცხოვროს მისი ჯანმრთელობისათვის წყნარ, ღირსეულ და მშვიდ გარემოში. თუმცა, საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური და მისი შეზღუდვა დასაშვებია სამეზობლო ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმებითაც.

21. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ასევე, მსჯელობასა და დასკვნებს, რომელიც უკავშირდება მოპასუხის, როგორც სამენარმეო სუბიექტის საქმიანობას (იხ. სუსგ №ას-576-547-2013, 29.07.2013წ.), და აღნიშნავს, რომ არ არსებობს სსსკ-ის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი წინაპირობა, რომლის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო დასაშვებად ცნობს წარმოდგენილ საკასაციო საჩივარს და არსებითად იმსჯელებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაზე; აღნიშნული მოტივაციით, უარყოფილია საკასაციო განაცხადის დასაშვებად

ცნობა.

22. სსსკ-ის 401-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობის გამო, კასატორს დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70 პროცენტი.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ლ. შ-ას საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველად;
2. ლ. შ-ას (პ/ნ 0..) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან (ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №..., სახაზინო კოდი ...) დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 300 ლარის (საგადახდო დავალეზა №11838044, გადახდის თარიღი 2016 წლის 30 ნოემბერი), 70% – 210 (ორას ათი) ლარი;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **ა უ ც ი ლ ა ბ ე ლ ი გ ზ ა**

### **გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო ს ს ა ხ ე ლ ი თ**

№ას-871-838-2016

28 აპრილი, 2017 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ხელშეშლის აღკვეთა

### **აღწერილობითი ნაწილი:**

1. ჯ. ს-ე (შემდეგში: მოსარჩელე) და ო. ს-ე (შემდეგში: მოპა-

სუხე) არიან ძმები, რომლებიც საკუთარი ოჯახის წევრებთან ერთად ცხოვრობენ ცალ-ცალკე (ქ. ბათუმში, კ-ის დასახლება-ში).

2. მიწის ნაკვეთში, რომელიც მდებარეობს მხარეთა საცხოვრებელი სახლიდან დაახლოებით 150-200 მეტრში, გამოდის წყარო, რომლის სარგებლობაზეც დავაა მხარეთა შორის. მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია მოპასუხისა და მისი ოჯახის წევრების – ვ. და ვ. ს-ეების (შემდეგში ასევე მოიხსენიებიან მოპასუხეებად) საკუთრებად (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში სსკ, 170-ე, 183-ე, 311-ე-312-ე მუხლები).

3. მოპასუხეთა კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მოწყობილი იყო წყლის ავზი, საიდანაც მოსარჩელის ოჯახი სარგებლობდა წყლით.

4. 2015 წლის მარტში ფერდობიდან დაგორებული ლოდი მოხვდა წყლის ავზს და მოანგრია.

5. მოსარჩელემ და მისი ოჯახის წევრებმა – ფ. და ა. ს-ეებმა (შემდეგში ასევე მოიხსენიებიან მოსარჩელეებად) დააპირეს წყლის ავზის შეკეთება, მაგრამ მოპასუხეებმა არ მისცეს უფლება, რომ მათ კუთვნილ ნაკვეთზე მოსარჩელეებს ეწარმოებინათ ავზის მოწყობა.

## **6. სარჩელის საფუძვლები**

6.1. წინამდებარე განჩინების პირველ და მე-5 პუნქტებში დასახელებულმა პირებმა 2015 წლის 30 მარტს სარჩელი აღძრეს მოპასუხეთა წინააღმდეგ (იხ. პირველი და მეორე პუნქტები) და მოითხოვეს ამ უკანასკნელთა დავალდებულება, არ შეეშალათ ხელი წყლის ავზის შეკეთებასა და ავზიდან სასმელი წყლით სარგებლობაში მოსარჩელეებისათვის;

6.2. მოსარჩელეებმა საკუთარი მოთხოვნის მართლზომიერების დასადასტურებლად მიუთითეს, რომ ისინი 1970-იანი წლებიდან ცხოვრობენ ქ. ბათუმში, ი-ის პირველ შესახვევში №23. დასახლებულ პუნქტში წყლის დეფიციტია. მოსარჩელის ოჯახი წყლის მარაგს ღებულობდა საცხოვრებელი სახლის მიმდებარედ, ყოფილი კოლექტივის ნაკვეთში გამომდინარე წყაროდან. წყლის მარაგის დასაგროვებლად 2007 წელს ნაკვეთში მოსარჩელეებმა მოაწყვეს წყლის ავზი, საიდანაც წყალი მილით გადაიყვანეს სახლში და ამგვარად სარგებლობდნენ წყლით.

6.3. 2015 წლის მარტში ავზი დაანგრია ფერდობიდან დაგორებულმა ლოდმა. მოსარჩელეებმა დაიწყეს დაზიანებული ავზის აღდგენა, რათა შესძლებოდათ წყლით სარგებლობა, თუმცა, მოპასუხეებმა გამოიძახეს პოლიცია და არ მისცეს საშუალება მოსარჩელეებს, აღედგინათ დაზიანებული ავზი.

6.4. მოსარჩელეთა განმარტებით, წყლით სარგებლობის დან-  
ყებისას ის ნაკვეთი, საიდანაც გამოდის წყარო არ იყო მოპასუ-  
ხეთა საკუთრება, მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო საკუთრებას წარ-  
მოადგენდა. არც მაშინ იყო მიწის ნაკვეთი მოპასუხეთა საკუთ-  
რებაში, როდესაც მოსარჩელებმა წყლით სარგებლობისათვის  
ავზი მოაწყვეს;

6.5. წყალი სახელმწიფო საკუთრებაა და არა მოპასუხეთა,  
შესაბამისად, ამ უკანასკნელებს არ აქვთ უფლება, რომ მოსარ-  
ჩელებს შეუზღუდონ წყლით სარგებლობის უფლება;

6.6. მოსარჩელები მხოლოდ იმ შემთხვევაში განაცხადებენ  
წყლით სარგებლობაზე უარს, თუ იქნება წყლის სხვა რესურსი,  
თუმცა, ასეთი მახლობად არ არსებობს. არსებული წყლის რე-  
სურსი მეზობლებს აქვთ ათვისებული და არსად არსებობს თა-  
ვისუფალი რესურსი. ამის მიუხედავად, მოპასუხეები მაინც უშ-  
ლიან ხელს მოსარჩელებს წყლით სარგებლობაში.

### **7. მოპასუხეთა შესაგებელი**

7.1. მოპასუხეებმა მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებლით  
არ ცნეს მათ წინააღმდეგ აღძრული სარჩელი;

7.2. ამ განჩინების პირველ პუნქტში მითითებულმა მოპასუ-  
ხემ განმარტა, რომ ძმებს შორის დაძაბული ურთიერთობაა და,  
აქედან გამომდინარე, მოპასუხეებს არ აქვთ სურვილი, რომ მო-  
სარჩელებმა ისარგებლონ იმ წყაროთი, რომელიც მოსარჩელე-  
თა კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე გამოდის;

7.3. მოპასუხეთა მტკიცებით, გარშემო არსებობს სხვა არა-  
ერთი ნაკვეთი, საიდანაც შესაძლებელია, რომ მოსარჩელებმა  
მიიყვანონ წყალი და ისარგებლონ. მათ თვითნებურად მოაწყვეს  
წყლის ავზი, მოპასუხეებთან შეუთანხმებლად. ავზის მოწყო-  
ბის საფუძველი თავიდანვე არ არსებობდა;

7.4. მოპასუხეები მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები არიან და  
ამიტომ არავის აქვს უფლება, მათ საკუთრებად არსებული მი-  
წისა და მასში არსებული ბუნებრივი რესურსის გამოყენებაზე  
მიუთითოს. ამ შემთხვევაში წყალი სწორედ მოსარჩელეთა სა-  
კუთრებად არსებულ მიწის ნაკვეთში გამოდის და მათ უფლება  
აქვთ, არ მისცენ სხვა პირებს წყლით სარგებლობის ნებართვა,  
ამდენად, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვე-  
ლი.

### **8. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები**

8.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 25 ოქტომ-  
ბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდა; მო-  
პასუხეებს დაევალათ, ხელი არ შეუშალონ მოსარჩელებს კუთ-

ვნილ მინის ნაკვეთში არსებული დაზიანებული წყლის ავზის შეკეთებასა და ავზიდან წყლით სარგებლობაში.

8.2. საქალაქო სასამართლომ შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით დაკითხა ორივე მხარის მოწმეები, გაანალიზა აუდიტის დასკვნა, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, ჩაატარა ადგილზე დათვალიერება და 5 სადავო საკითხზე გააახვილა ყურადღება: ა) მოპასუხეთა საკუთრებად იმ მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის პერიოდი, რომელშიც სადავო წყარო წყლის რესურსია; ბ) წყლის მარაგის დაგროვებისათვის ავზის მოწყობის პერიოდი; გ) სადავო წყლით სარგებლობის ისტორია; დ) ალტერნატიული წყლით სარგებლობის შესაძლებლობა; ე) სადავო წყლის რესურსის საკმარისობა.

8.3. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

8.3.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, მოპასუხეები მესაკუთრეებად დარეგისტრირდნენ 2010 წლის 1 მარტს, შესაბამისად, მათი საკუთრების უფლება მინის ნაკვეთზე წარმოიშვა არა 2005, 2007 ან 2009 წელს, არამედ 2010 წლის 1 მარტს (სსკ-ის 183-ე, 311-ე-312-ე მუხლები);

8.3.2. სასმელი წყლის ავზი, რომელიც დაზიანდა 2015 წელს (იხ. მე-4 პუნქტი) მოწყობილი იყო 2007 წელს, ანუ მანამდე, სანამ მოპასუხეები მინის ნაკვეთს დაირეგისტრირებდნენ საკუთებაში;

8.3.3. მოპასუხეთა კუთვნილ მინის ნაკვეთში გამოდის წყარო, რომელიც სახელმწიფოს საკუთრებაა. ამ წყაროთი სარგებლობენ მოსარჩელებიც და მოპასუხეებიც. წყალს იყენებენ სასმელადაც და საყოფაცხოვრებო მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებლადაც. მათ წყალსარგებლობას ჰქონდა მუდმივი ხასიათი;

8.3.4. ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ მოპასუხეთა კუთვნილი მინის ნაკვეთი წარმოადგენს დასახლებული პუნქტის უკიდურეს წერტილს. მინის ნაკვეთი ციცაბო ფერდობია. მისი სიგრძე დაახლოებით 70-100 მეტრია. მოპასუხეთა მითითებით, ალტერნატიული წყარო, საიდანაც მოსარჩელებს შეუძლიათ ისარგებლონ, არის მათი ნაკვეთის შემდეგ, ზემოთ;

8.3.5. სასამართლომ მიუთითა, რომ მან ადგილზე დათვალიერება ჩაატარა კოკისპირული წვიმების შემდგომ მზიან ამინდში, 2015 წლის 29 სექტემბერს. „წესითა და რიგით მსგავსი წვიმის შემდეგ გარკვეული წყლის ნაკადი ბუნებრივადაც უნდა ყოფილიყო, მაგრამ ადგილზე დათვალიერებისას წყაროს რესურსი ვერ იქნა აღმოჩენილი“ (იხ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს

გადაწყვეტილება). სასამართლომ დაადასტურა, რომ დათვალიერებისას მიწის ნაკვეთი სველი იყო და გარკვეული წყლის წვეთები შეინიშნებოდა, თუმცა, მიუთითა, რომ ეს არ იყო საკმარისი სასარგებლო წყლის მარაგის დაგროვებისათვის;

8.3.6. სასამართლომ დაადგინა, რომ დათვალიერების ადგილას მრავლადაა მოწყობილი წყლის ავზები, რის გამოც წყლის რესურსი ათვისებულია მთლიანად. მხარეებმა წარმოადგინეს ადგილმდებარეობის სურათები. მათზე ასახულია მეზობლების წყლის ავზები. ასეთებია: თ. ც-ის, თ. ქ-ის, მ. ხ-ას, ვ. ქ-ის, ხ. ხ-ას, მ. დ-ის, მ. მ-ისა და ხ. მ-ის წყლის ავზები. სასამართლოს დასკვნით, წარმოდგენილი ფოტოსურათებიც ადასტურებს, რომ მეზობლების მიერ წყლის რესურსი ათვისებულია და ახლოს თავისუფალი ნაკადული არ არის. შესაძლებელია დათვალიერებული ადგილიდან სადმე შორს არის წყლის რესურსი (და ბუნებრივია კიდევაც იქნება ასეთი რესურსი) მაგრამ ეს ნამდვილად არაა 300 მეტრის ფარგლებში (იხ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება);

8.3.7. წყლის მარაგის განსაზღვრის მიზნით, სასამართლომ ადგილზე დაათვალიერა სადავო ავზის ადგილი და წყლის რესურსი. დათვალიერებით დადგინდა შემდეგი გარემოება: ის მარაგი, რაც სასამართლომ ადგილზე ნახა, იძლევა დასაბუთებული დასკვნის საშუალებას, რომ წყლის მარაგი საკმარისია მოსარჩელისა და მოპასუხის საყოფაცხოვრებო პირობების სრულად დასაკმაყოფილებად.

8.4. განსახილველი დავის მოსაწესრიგებლად საქალაქო სასამართლომ სამართლებრივ საფუძვლად გამოიყენა საქართველოს კონსტიტუციის, სსკ-ის, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონის ნორმები და განმარტა:

8.4.1. სადავო წყარო, რომელიც მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთშია, არ წარმოდგენს მოპასუხეთა საკუთრებას. იგი სახელმწიფოს საკუთრებაა და მის სარგებლობაში მიწის მესაკუთრეს და სხვა პირებსაც თანაბარი უფლება გააჩნიათ. სასამართლოს შეფასებით, მოპასუხეებს არ აქვთ უფლება, მოსარჩელებს ან/და სხვა პირებს აუკრძალონ წყლით სარგებლობა ან შეზღუდონ წყლით სარგებლობაში იმ მოტივით, რომ წყალი მათ კუთვნილ მიწის ნაკვეთში მოედინება; წყალი სახელმწიფო საკუთრებაა და მისი მისაკუთრება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს არ შეუძლიათ. მათ ამის უფლება არ აქვთ.

8.4.2. სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელებს წყლით სარგებლობა სჭირდებათ სასმელი, საყოფაცხოვრებო, ესთეტი-

კური, გამაჯანსაღებელი და სხვა მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებად. შესაბამისად, წყლის გამოყენებისას მათი მიზანი გამომდინარეობს „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდეგში: სპეციალური კანონი) 32-ე მუხლიდან. მოსარჩელები არიან მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული სახელმწიფოს კუთვნილი წყლის მოსარგებლეები და ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში სარგებლობდნენ წყლის რესურსით. ისინი ვეღარ სარგებლობენ წყლით მას შემდეგ, რაც ფერდობიდან დაგორებულია ქვამ დაანგრია წყლის ავზი და მოპასუხებმა მათ შეუზღუდეს წყალთან მისვლის შესაძლებლობა.

8.4.3. სასამართლომ მიუთითა, სპეციალური კანონის 39-ე მუხლის პირველ ნაწილზე: „წყალმოსარგებლეს უფლება აქვს ისარგებლოს წყლის ობიექტებით საერთო სარგებლობის ფორმით“. მისი უფლება – მოითხოვოს წყლით სარგებლობისას დარღვეული უფლების აღდგენა, გამომდინარეობს ამავე მუხლის მეექვსე ნაწილის საფუძვლებიდან, რომლის მიხედვითაც „წყალმოსარგებლის უფლებები დაცულია კანონით და მისი ხელყოფის შემთხვევაში დარღვეული უფლება უნდა აღდგეს“.

8.4.4. სასამართლომ მიუთითა, რომ მოპასუხეები მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები არიან. მათ კუთვნილ მიწის ნაკვეთში გამოდის წყარო, რომელიც სახელმწიფოს საკუთრებაა. ამ წყაროთი სარგებლობდნენ მოსარჩელებიც და მოპასუხეებიც. წყალს იყენებენ სასმელადაც და საყოფაცხოვრებო მოთხოვნილების დასაკმაყოფილებლადაც. მათ წყალსარგებლობას ჰქონდა მუდმივი ხასიათი. ახლოს, მიმდებარე ტერიტორიებზე წყლის თავისუფალი სხვა რესურსი არაა. მხარეები წყლით სარგებლობას ახორციელებდნენ ავზით, რომელიც დაიშალა დაგორებული ლოდის ზემოქმედებით. თუ მოსარჩელები ამ ავზს არ აღადგენენ, წყალს არ დააგროვებენ და მილს არ მიაერთებენ, ისინი ვერ შეძლებენ წყლით სარგებლობას. წყლის გარეშე კი მათი არსებობა შეუძლებელია;

8.4.5. სსკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლებზე მითითებით, სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხეთა მიერ წყლით სარგებლობაში ხელის შეშლა მაშინ იქნება გამართლებული, თუ მოსარჩელებს წყლით სარგებლობის ალტერნატიული საშუალება აქვთ ან წყალი მოპასუხეთათვისაც არ არის საკმარისი. ასეთი რამ კი არ დადგენილა. დადგინდა საწინააღმდეგო გარემოება. კერძოდ, ის, რომ მოსარჩელები, მოპასუხეთა მსგავსად, სადავო წყაროთი სარგებლობენ დიდი ხანია, ირგვლივ თავისუფალი წყლის რესურსი არ არის, წყლის ავზი დაზიანდა და მოპასუხეები აღარ აძლევენ უფლებას მოსარჩელებს, რომ ისარგებლონ წყლით;



8.4.6. საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდება, რომ მოსარჩელები არაეფექტურად ხარჯავენ წყლის რესურსს და ამით აზიანებენ მოპასუხეებს. სსკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლების ჩანაწერი, რომ მესაკუთრეს უფლება აქვს მის საკუთრებაზე არ დაუშვას მესამე პირთა ზემოქმედება, არ უნდა იქნეს დაყვანილი უფლების უპირობოდ გამოყენებამდე. მოსარჩელები წყლით სარგებლობდნენ ისტორიულად და არსებობს ამ რესურსის გამოყენების საშუალება, სხვა საშუალება კი არ არის. ასეთ ვითარებაში წყლით სარგებლობაში ხელის შეშლა, უფლების არასწორი გამოყენებაა. იგი ეწინააღმდეგება სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობებში პრეზუმირებულ კეთილსინდისიერების პრინციპს. მოპასუხეების ქმედება – მოსარჩელებს, არ მისცენ წყლით სარგებლობის უფლება, საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენებაა. შესაბამისად, აღკვეთილ უნდა იქნეს უფლების ბოროტად გამოყენების გზით მოსარჩელებსათვის ავზის მოწყობასა და წყლით სარგებლობაში ხელის შეშლა.

### **9. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

9.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოპასუხეებმა, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით – სარჩელის უარყოფა მოითხოვეს, შემდეგ პრეტენზიებზე დაყრდნობით:

9.1.1. მოსარჩელები ცდილობენ სასამართლოს შეცდომაში შეყვანას, ვინაიდან არანაირი შეთანხმება აპელანტების (მოპასუხეების) საკუთრებაში არსებულ მიწაზე და, მით უმეტეს, მათი თანხმობით წყლის ავზის მშენებლობაზე არ ყოფილა. ეს ავზი მოსარჩელებმა თვითნებურად ჩადგეს და აპელანტებს, როგორც მათ ახლო ნათესავებს რაიმე სამართლებრივი რეაგირება არ მოუხდენიათ. რაც შეეხება წყლით სარგებლობას, ესეც თვითნებურად ხდებოდა და დღემდე ხდება;

9.1.2. 2015 წლის მარტში სტიქიამ მართლაც დააზიანა წყლის ავზი და მოსარჩელებს აპელანტებმა (მოპასუხეებმა) არ დართეს ნება, ამ უკანასკნელთა საკუთრებად რიცხულ მიწის ნაკვეთზე შეეკეთებინათ წყლის ავზი, რაც მესაკუთრის უფლებაა. რაც შეეხება პოლიციისათვის მიმართვის ფაქტს, ეს მართალია, რადგან აპელანტებს არ აქვთ სურვილი, რომ მათ საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთს უკანონოდ ფლობდნენ სხვა პირები და ისარგებლონ წყლით ან სხვა სიკეთით;

9.1.3. დღევანდელი მდგომარეობით მიწა, სადაც წყლის ავზის განთავსებასა და წყლით სარგებლობას ედავებიან მოსარ-

ჩელეები აპელანტებს, ამ უკანასკნელთა საკუთრება და საკუთრებაში აღრიცხვამდე ვინ რა ნებართვა გასცა ავზის მშენებლობაზე არ არის განსახილველი დავის საგანი. მინის ნაკვეთი მოპასუხეთა კანონიერ საკუთრებაშია და, ცხადია, სახელმწიფო ვერ უკარნახებს მათ რა ჩადგან ეზოში, ვინ რითი ისარგებლოს. აპელანტებს რაიმე პირობით არ აღურიცხავთ მინის ნაკვეთი საკუთრებად. მათ კანონიერად დაირეგისტრირეს ნაკვეთი და მაშინ წყლის ავზის საკითხი არ განიხილებოდა. თუკი წყლის ავზი იდგა მოპასუხეთა საკუთრებად აღრიცხულ მინის ნაკვეთზე, ცხადია, ის ავზიც მათი საკუთრების შემადგენელი ნაწილია და მესამე პირებს ხელი არ უნდა მიუწვდებოდეთ ხელი სხვის საკუთრებაზე. არასწორია მოსარჩელეთა განმარტება, თითქოსდა წყლის ავზი არ უჩვენებიათ აპელანტებს საკუთრების რეგისტრაციის დროს, თორემ ასეთ შემთხვევაში მათ საკუთრებას არ დაურეგისტრირებდნენ;

9.1.4. არსებობს თუ არა გადაფარვა, ეს უნდა დადასტურდეს სპეციალური მტკიცებულებით – ექსპერტიზის დასკვნით, რაც არ წარუდგენია მოსარჩელეს, ხოლო რაც შეხება რეესტრის წერილს, ვერც ასე დადგინდება გადაფარვა, რადგან ამ წერილის მიხედვით მოსარჩელის მიერ წარდგენილ ნახაზთან მიმართებით არის გადაფარვა, ხოლო რა ნახაზი წარადგინა მოსარჩელემ ეს აპელანტებისთვის უცნობია;

9.1.5. მესაკუთრის პრობლემას არ წარმოადგენს სხვა ალტერნატიული ავზის არსებობის და ავზის სხვაგან გადატანის შესაძლებლობის დადგენა. მესაკუთრეს უფლება აქვს, დაუბრკოლებლად ისარგებლოს საკუთრებაში რიცხული მინის ნაკვეთით და უფლება აქვს, არ დაუშვას სხვა პირები მის საკუთრებაში რიცხულ ნაკვეთზე;

9.1.6. იმ პირობებში, როდესაც არაერთი მტკიცებულებაა წარდგენილი საქმეში და მათ შორის აუდიტორიული დასკვნაც, ასევე ფოტომასალა, სადაც აღნიშნულია, რომ მრავალი ავზი არსებობს სოფელში, სასამართლომ ყოვლად დაუსაბუთებლად მიიჩნია, რომ თითქოს ერთადერთი ავზია და ისიც მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე, რაც არასწორია. სასამართლომ სათანადოდ არ შეაფასა აუდიტორული დასკვნა, ამ დოკუმენტს ბუნდოვანი უწოდა, თუმცა, ვერ დაასაბუთა, თუ რაში გამოიხატება მისი ბუნდოვანება და რისი დადგენა ვერ შეძლო აუდიტორმა. ამის სანაცვლოდ მოსარჩელეს არ წარუდგენია თუნდაც ერთი მტკიცებულება, რითაც გააბათილებდა მოპასუხეთა შესაგებელში მითითებულ გარემოებებს და დაადასტურებდა საკუთარ სარჩელში ასახულ გარემოებებს. ადგილზე

დათვლიერება მიკერძოებით ჩატარდა, რადგან, მიუხედავად იმისა, რომ მოსამართლემ საკუთარი თვალით დაინახა სოფელში და მოპასუხეთა საკარმიდამო ნაკვეთის ახლომახლო ტერიტორიაზე განთავსებული წყლის ავზების სიმრავლე, მაინც მიუთითა, რომ სოფელში არ არსებობდა სხვა ალტერნატიული ავზები და თითქოს წყლის შემოყვანის სხვა ალტერნატიული შესაძლებლობა მოსარჩელეს არ ჰქონდა, რაც არასწორია. სასამართლოს უკანონო გადანყვეტილებით უხეშადაა ხელყოფილი აპელანტთა საკუთრების უფლება;

9.1.7. გაუგებარია, სასამართლომ საიდან დაადგინა წყლის დენადობის ნაკადის სიმძლავრე იმ ფონზე, როდესაც მოსამართლეს ასეთი სპეციალური ცოდნა არ გააჩნია, ხოლო მოპასუხემ წარადგინა სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი აუდიტორის მიერ მომზადებული დასკვნა, რაც უსაფუძვლოდ არ გაითვალისწინა სასამართლომ.

## **10. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და დასკვნები**

10.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 27 ივნისის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა მოპასუხეთა სააპელაციო საჩივარი და უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადანყვეტილება.

10.2. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები და მიუთითა მათზე (სსსკ-ის 390.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი).

10.3. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ საქმეში სადავო საკითხების შემოწმება საჭიროებდა სპეციალურ ცოდნას, რის გამოც საქმეზე დისტანციურად დაიკითხა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ბიუროს (შემდეგში: ექსპერტიზის ბიურო) ექსპერტი ბ. ლ. (შემდეგში: ექსპერტი). სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებში წარდგენილია ექსპერტის ნერილი ექსპერტიზის ჩაუტარებლობის მიზეზებზე, შესაბამისად, ექსპერტს ეთხოვა, მიეცა განმარტება მის მიერ 2015 წლის 31 მარტს გაცემულ წერილზე;

10.4. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ წარმოდგენილია ექსპერტის პასუხი მოსარჩელე ჯ. ს-ის შეკითხვებზე: „1. შესაძლებელია თუ არა მოქალაქე ო-ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ბათუმი, დასახლება სარფი ს.კ. ...) აშენებული წყლის ავზის სხვაგან გადატანა და თუ შესაძლებელია სად; თუ უშუალოდ მხოლოდ იმ ადგილას მოდის წყალი; აღნიშნულ ადგილას არსებობს თუ არა სხვა ალტერნატიული წყალი...“, მითითებულ წე-

რილს ექსპერტმა შემდეგნაირად უპასუხა: „1. წყლის აუზის სხვაგან გადატანის შესაძლებლობის შესახებ საპროექტო ორგანიზაციის მიერ უნდა დამუშავდეს შესაბამისი პროექტი, სადაც აუზის გადატანის მეთოდი და ადგილი, აგრეთვე წყალგაყვანილობის ქსელის მოწყობის სქემა იქნება ნაჩვენები. 2. აღნიშნულ ადგილას არსებობს თუ არა სხვა წყალი ექსპერტიზა ამაზე ვერ იმსჯელებს, რადგან ეს საკითხი სცილდება ბიუროს კომპეტენციას.

10.5. სააპელაციო სასამართლომ დისტანციურად დაკითხა ექსპერტი მის პასუხებში გასარკვევად. ექსპერტის განმარტებით დადგინდა შემდეგი:

10.5.1. აღნიშნულ ადგილას არსებობს თუ არა სხვა ალტერნატიული წყალი, ექსპერტიზა ამაზე ვერ იმსჯელებს, რადგან ექსპერტიზის ბიუროს არ ჰყავს შესაბამისი სპეციალისტი – ჰიდროლოგი. ეს პრობლემური სპეცილობაა და საქართველოში რამდენიმე სპეციალისტია მხოლოდ. კითხვას იმიტომ არ გაეცა პასუხი, რომ იგი არ იქნებოდა კომპეტენტური.

10.6. სადავო საკითხის გასარკვევად სააპელაციო სასამართლომ სხდომაზე მოიწვია და დაკითხა სპეციალისტი დ. მ. (შემდეგში: სპეციალისტი ან აუდიტი), რომელმაც გასცა საქმის მასალებში მოთავსებული აუდიტორული დასკვნა. ამ დასკვნაში მითითებულია: 80-100 მეტრში წყლის ალტერნატიული რესურსი არსებობს და მოსარჩელებს შეუძლიათ ამ რესურსით სარგებლობა.

10.7. სააპელაციო სასამართლოს შეკითხვის პასუხად სპეციალისტმა განმარტა შემდეგი: ალტერნატიული წყლის წყაროებია ამ სადავო ავზიდან 80-100 მეტრის ზემოთ. რაც შეეხება წყლის ვარგისიანობას, იგი ამჟამად ვერ განსაზღვრავს, ამას ლაბორატორია ადგენს. სპეციალისტი საკუთარი ცხოვრებისეული გამოცდილებით ამბობს, რომ მოხმარებისთვისაც და სასმელადაც ეს წყალი ვარგისი იქნება. კითხვაზე: თუ ვის საკუთრებაშია ის მიწის ნაკვეთები 80-100 მეტრის ზემოთ, საიდანაც შეიძლება ალტერნატიული წყლის წყაროს მიღება, სპეციალისტმა უპასუხა, რომ არ იცოდა, რადგან ეს შეიძლება სახელმწიფოს ან კერძო პირის საკუთრება ყოფილიყო. სპეციალისტის განმარტებითვე, ჰიდროლოგი საჭირო არ არის, სოფლის პირობებში ეს არის ჩვეულებრივი წყაროს წყალი და იგი ვარგისია. სოფელში ყველა ასე აკეთებს ჭას, იღებენ წყალს და მოიხმარენ.

10.8. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით სპეციალისტის აუდიტორული დასკვნა და, შესაბამისად, განმარტებაც არ იყო სამართლებრივად სანდო და კომპეტენტური, რადგან იგი არ

არის სპეციალისტი-ჰიდროლოგი, რომელმაც უნდა გადაწყვიტოს საკითხი, არსებობს თუ არა ალტერნატიული წყლის რესურსი, რომლითაც მოსარჩელებს შეეძლება სარგებლობა, შესაბამისად, მისი დასკვნა და განმარტება ვერ იქნებოდა გაზიარებული, როგორც არამყარი და სამართლებრივი ღირებულების არმქონე მტკიცებულება. აუდიტის დასკვნის ამგვარი შეფასება განაპირობა იმანაც, რომ აუდიტი სპეციალობით ეკონომისტია, სერტიფიცირებულია ზოგად აუდიტში, რაც მოიცავს ყველა იმ დარგს, რაც კალკულაციასა და გადაანგარიშებას ეხება. მართალია აუდიტი აცხადებს, რომ მას შეუძლია ყველაფრის კვლევა, გარდა საბანკო საქმისა, მაგრამ იმასაც აღნიშნავს, რომ იგი დასკვნას იძლევა ცხოვრებისეული გამოცდილებით და არა სპეციალური ცოდნით, რის გამოც, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა აღნიშნული მტკიცებულება გადაწყვეტილების მიღების დროს.

10.9. ზემოხსენებული გარემოებების საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელებისათვის არ არსებობდა ალტერნატიული წყლის მიღების საშუალება, გარდა მოპასუხეების საკუთრებაში არსებული სახელმწიფო წყლისა. შესაბამისად, არსებობდა აპელანტების (მოპასუხეთა) აბსოლუტური უფლების – საკუთრების უფლების – ბოჭვის კანონისმიერი საფუძველი („წყლის შესახებ“ კანონი), ითმინოს მის საკუთრებაში არსებულ მიწაზე არსებული სახელმწიფო წყლის მოსარჩელებისგან სარგებლობა/მოხმარება/გამოყენება.

10.10. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტების პოზიცია, მათი საკუთრების უფლების დარღვევის თაობაზე, მაშინ, როცა მეორე მხარეს იდგა უფრო მაღალი ინტერესი – წყლის რესურსით სარგებლობისა, რომლის გარეშეც შეუძლებელია არსებობა.

10.11. სააპელაციო სასამართლომ განჩინების მიღებისას გამოიყენა „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეექვსე მუხლის პირველი ნაწილი: „საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული წყალი სახელმწიფო საკუთრებაა და გაიცემა მხოლოდ სარგებლობისათვის. აკრძალულია ყოველგვარი ქმედება, რომელიც პირდაპირ ან ფარული ფორმით ხელყოფს წყლის სახელმწიფო საკუთრების უფლებას“, ამავე მუხლის მესამე ნაწილი: „მიწაზე საკუთრების უფლება არ იძლევა ამ მიწაზე არსებული ან გამდინარე, ზედაპირული ან მიწისქვეშა წყლებით სარგებლობის უფლებას, გარდა ამ კანონის 32-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა“. სპეციალური კანონის 32-ე მუხლის პირველი ნა-

წილით: „საერთო წყალსარგებლობა ხორციელდება არასამრეწველო, პირადი (ინდივიდუალური) სასმელი და საყოფაცხოვრებო, ესთეტიკური, რეკრეაციული, გამაჯანსაღებელი და სხვა მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებად ისეთი ნაგებობების და მოწყობილობების გამოუყენებლად, რომლებიც გავლენას ახდენენ წყლის მდგომარეობაზე“. ამავე მუხლის მესამე ნაწილით კი „საერთო წყალსარგებლობა უფასოა“. მოსარჩევეებს წყლით სარგებლობა სჭირდებათ სასმელი, საყოფაცხოვრებო, ესთეტიკური, გამაჯანსაღებელი და სხვა მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებად.

10.12. სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, მოსარჩევეთა მიერ წყლის გამოყენების მიზანი გამომდინარეობს ზემოხსენებული სპეციალური კანონის 32-ე მუხლიდან. მოსარჩევეები არიან მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული სახელმწიფოს კუთვნილი წყლის მოსარგებლეები და ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში სარგებლობდნენ წყლის რესურსით. მათი წყლით სარგებლობა შეწყდა მას შემდეგ, რაც ფერდობიდან დაგორებულია ქვამ დაანგრია წყლის ავზი და მოპასუხეებმა შეუზღუდეს მათ წყალთან მისვლის შესაძლებლობა.

10.13. სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს ასევე სპეციალური კანონის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც „წყალმოსარგებლეს უფლება აქვს ისარგებლოს წყლის ობიექტებით საერთო სარგებლობის ფორმით“. მისი უფლება – მოითხოვოს წყლით სარგებლობისას დარღვეული უფლების აღდგენა, გამომდინარეობს ამავე მუხლის მეექვსე ნაწილის საფუძველებიდან, რომლის მიხედვითაც „წყალმოსარგებლის უფლებები დაცულია კანონით და მისი ხელყოფის შემთხვევაში დარღვეული უფლება უნდა აღდგეს“.

10.14. დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქვემდგომმა სასამართლომ სწორად განმარტა, რომ სადავო წყარო, რომელიც მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთშია, არ წარმოადგენდა მოპასუხეთა საკუთრებას. იგი სახელმწიფოს საკუთრებაა და მის სარგებლობაში მიწის მესაკუთრეს და სხვა პირებსაც თანაბარი უფლება აქვთ. მოპასუხეებს არ აქვთ უფლება, მოსარჩევეებს ან/და სხვა პირებს აუკრძალონ წყლით სარგებლობა ან შეზღუდონ წყლით სარგებლობაში.

10.15. სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით „მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმწიფოებო შეზღუდვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარ-

გებლობდეს 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“.

10.16. სასამართლომ აღნიშნა: აპელანტები/მოპასუხეები ადასტურებენ იმას, რომ მათ გაცნობიერებული აქვთ, რომ წყალი სახელმწიფო საკუთრებაა, მაგრამ მიუთითებენ საკუთრების ხელშეუხებლობის პრინციპზე და განმარტავენ, რომ მინის ნაკვეთი მათი საკუთრებაა და მათ უფლება აქვთ, კუთვნილი მინის ნაკვეთით ისარგებლონ შეუზღუდავად და არ დაუშვან მესამე პირების მიერ ხელშეშლა. მათ შორის არ დაუშვან მოსარჩელეთა ზემოქმედება მათ კუთვნილ მინის ნაკვეთზე.

10.17. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ვერ გაიზიარებდა აპელანტთა ზემოხსენებული მოსაზრების მართებულობას. საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას, საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღლებად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციური სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის, უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. მაგრამ ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას „არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება).

10.18. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა სსკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლებზე, რომლებითაც მესაკუთრეს გარკვეული შეზღუდვაც კი უნესდება. კანონმა მესაკუთრეს მიანიჭა უფლება, შეუზღუდავად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებით, მაგრამ საკუთრების ფლობისა და სარგებლობის შეუზღუდავმა თავისუფლებამ არ უნდა შელახოს მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ასევე, ეს მოქმედება არ უნდა წარმოადგენდეს უფლების ბო-

როტად გამოყენებას. მიუხედავად იმისა, რომ მესაკუთრეს კანონმა მიანიჭა სრული ბატონობის უფლება, ამასთან, ამ ბატონობის გამოყენება დააკავშირა უფლების გამოყენების კეთილსინდისიერებასთან.

10.19. უფლების ბოროტად გამოყენებას კრძალავს სსკ-ის 115-ე მუხლიც, რომლის მიხედვითაც „სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას“. აღნიშნული ნორმა საერთო ჯამში ემსახურება სსკ-ის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილის დანაწესს, რომლის მიხედვითაც, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებს ეკისრებათ ვალდებულება, კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები და თუ ეს ასე არ ხდება, ამას შეიძლება უფლების ბოროტად გამოყენების კვალიფიკაცია მიეცეს.

10.20. ზემოხსენებული მსჯელობისა და დასკვნების საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღკვეთილ უნდა იქნეს უფლების ბოროტად გამოყენების გზით მოსარჩელეებისათვის ავზის მოწყობასა და წყლით სარგებლობაში ხელის შეშლა. ამდენად, სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად იქნა მიჩნეული, რის გამოც იგი არ დაკმაყოფილდა.

## **11. საკასაციო საჩივრის საფუძვლები**

11.1. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს მოპასუხეებმა, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ფაქტობრივ გარემოებათა სწორად გამოკვლევის მიზნით, საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება სააპელაციო სასამართლოში (სსსკ-ის 412-ე მუხლი) შემდეგ პრეტენზიებზე დაყრდნობით:

11.1.1. სასამართლომ უგულებელჰყო მხარეთა შეჯიბრებითობისა და თანასწორობის პრინციპები, არასწორად დაადგინა ფაქტები და არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ (ამ კონტექსტში იხ. სუსგ №ას-788-748-2013, 20.10.2014 წ. განჩინება); სასამართლოს არ აქვს უფლება, საკუთარი ინიციატივით წარმოადგინოს რომელიმე მხარის სასარგებლო მტკიცებულება. სააპელაციო პალატამ, მხარის შუამდგომლობის გარეშე, სსსკ-ის 215-ე, 380-ე და 382-ე მუხლებით დადგენილი იმპერატიული მოთხოვნების უხეშად უგულებელყოფით, პრაქტიკულად ახალი მტკიცებულება შეუქმნა მოსარჩელეს ექსპერტების დაკითხვის თვალსაზრისით;

11.1.2. მოსარჩელეს არ წარუდგენია არც სარჩელზე დანართის სახით და არც შემდეგ, საქმის განხილვის არცერთ ეტაპზე



რაიმე მტკიცებულება საკუთარი პოზიციის გასამყარებლად, რაც მხარეთა ვალდებულებაა სსსკ-ის 102-ე მუხლის თანახმად. მოსარჩელემ წარადგინა ერთადერთი მტკიცებულება – ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნა, სადაც ექსპერტი უთითებს, რომ მისი კვლევის სფერო არ არის დასმული საკითხები. მოპასუხემ წარადგინა აუდიტორული დასკვნა, რომლითაც ცალსახად გაცვა პასუხი საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა საკითხს, მათ შორის, ისეთს, როგორიცაა, ალტერნატიული წყლის მიყვანის შესაძლებლობა მოსარჩელის მხრიდან. აუდიტორმა ადგილზე შეისწავლა და დაასურათა წყლის სათავე, ასევე ავზები, რომლებითაც სხვა მეზობლებს აქვთ მიყვანილი წყალი თავიანთ ეზოებში, თუმცა, სააპელაციო პალატამ ეს მტკიცებულება არ გაიზიარა. როდესაც სააპელაციო პალატამ ეჭვქვეშ დააყენა მოპასუხის მიერ წარდგენილი აუდიტორული დასკვნა, მხარემ დააყენა შუამდგომლობა, რომ სასამართლოს თვითონ დაენიშნა სადავო საკითხების გამოსაკვლევადაც ახალი ექსპერტიზა, ჩაერთო ჰიდროლოგი, თუმცა, სააპელაციო სასამართლომ უარყო მოპასუხის შუამდგომლობა სსსკ-ის 215-ე და 380-ე მუხლებზე დაყრდნობით. სასამართლომ ისე მიიღო საოქმო განჩინება მტკიცებულებათა გამოთხოვის თაობაზე, რომ არ დაასაბუთა ასეთი გადაწყვეტილების სამართლებრივი საფუძვლები და პროცესუალური წინაპირობები, რომლის არსებობის შემთხვევაში, შესაძლებელია მტკიცებულებათა გამოთხოვა, მოცემულ შემთხვევაში მოწმეთა დაკითხვა. მით უმეტეს, სააპელაციო სასამართლო არ აკმაყოფილებს შუამდგომლობის სხვა ნაწილს იმ მოტივით, რომ მოპასუხეს პირველ ინსტანციაში შეეძლო წარედგინა ეს მტკიცებულებები. სსსკ-ის 288-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს თითოეული სხდომის ან სხდომის გარეშე შესრულებული თითოეული საპროცესო მოქმედების ტექნიკური საშუალებით ჩანერა შესაძლებელია, დგება ოქმი, რომელშიც უნდა აღინიშნოს ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ა“, „ე“ და „ზ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული მონაცემები. ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლო სხდომის ოქმში უნდა აღინიშნოს სასამართლოს განკარგულებანი და სათათბირო ოთახში გაუსვლელად გამოტანილი განჩინებანი. საოქმო განჩინება უნდა აკმაყოფილებდეს სასამართლო განჩინების ინსტიტუტით განსაზღვრულ წესს. ამავე კოდექსის 284-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, განჩინება, რომელსაც სასამართლო იღებს ადგილზე თათბირით, უნდა გამოცხადდეს მიღებისთანავე. თავმჯდომარე ან მოსამართლე, რომელმაც გამოაცხადა განჩინება, განმარ-

ტავს ამ განჩინების შინაარსს, მისი გასაჩივრების წესსა და ვადას, რაც აისახება სხდომის ოქმში. სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ იყო დაცული მითითებული პროცესუალური წესი, ამავე დროს სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებული სხვა განჩინებისაგან განსხვავებით;

11.1.3. მხარეები მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ, თუ მათ რაიმე მიზეზით ვერ შეძლეს მტკიცებულებების უშუალოდ მიღება და სასამართლოში წარდგენა, მხარეთა შუამდგომლობით, სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოითხოვოს მტკიცებულებები, ვისთანაც უნდა იყოს ისინი. აღნიშნული დანაწესი უნდა იქნეს გამოყენებული სსსკ-ის 215-ე, 380-ე და 382-ე მუხლების მოთხოვნათა დაცვით. სასამართლოს განჩინებიდან არ ირკვევა სასამართლო, სააპელაციო სტადიაზე, ზემოხსენებულ მოწმეთა დაკითხვის შესახებ განჩინებას ღებულობს სააპელაციო სასამართლოში ახალი ფაქტებისა და მტკიცებულებების წარდგენის ინსტიტუტის მიხედვით (სსსკ-ის 380-ე მუხლი), თუ, როგორც მოსარჩელის (აპელანტის) პრეტენზიას პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებების გამოთხოვაზე უარის თქმით დაშვებული პროცესუალური დარღვევების შესახებ. იმ შემთხვევაში, თუ მივიჩნევთ, რომ აღნიშნული განჩინება წარმოადგენდა სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის ეტაპზე მითითებას ახალ ფაქტებსა თუ მტკიცებულებებზე, მაშინ სასამართლოს უნდა დაეცვა სსსკ-ის 380-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო არ მიიღებს ახალ ფაქტებსა და მტკიცებულებებს, რომლებიც მხარეს შეეძლო, წარედგინა პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას, მაგრამ არასაპატიო მიზეზით არ წარადგინა (მით უფრო, რომ აღნიშნული მოწმეების გამოძახებისა და დაკითხვის შესახებ მოსარჩელეს შეეძლო, შუამდგომლობით მიემართა საქალაქო სასამართლოსათვის, თუმცა, ასეთი მოქმედება მას არ განუხორციელებია). იმ შემთხვევაში, თუ სასამართლომ განიხილა მითითებული შუამდგომლობა, როგორც პრეტენზია პირველი ინსტანციის მიერ დაშვებული პროცესუალური დარღვევების თაობაზე, მაშინ სააპელაციო სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა სსსკ-ის 377-ე მუხლით და გამოეკვლია, დაშვებული იყო თუ არა ქვემდგომი სასამართლოს მიერ პროცესუალური დარღვევები ზემოხსენებულ მტკიცებულებათა გამოთხოვაზე უარის თქმის შესახებ განჩინების მიღებისას. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეკვლია, დარღვეული იყო თუ არა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სსსკ-ის 215-ე მუხლის მე-2 ნაწილი,

რომლის თანახმად, მხარეთა და მათ წარმომადგენელთა შუამდგომლობები და განცხადებები ახალ მტკიცებულებათა წარმოდგენის ან გამოთხოვის შესახებ სასამართლომ შეიძლება, განიხილოს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საქმის მოსამზადებელ სტადიაზე მხარეს არ შეეძლო მათი წარმოდგენა, აგრეთვე, თუ მათ შესახებ მისთვის ობიექტური მიზეზებით ვერ იქნებოდა ცნობილი და მათი წარმოდგენის საფუძველი წარმოიშვა მთავარ სხდომაზე ან, თუ მხარემ საპატიო მიზეზით ვერ უზრუნველყო შესაბამისი შუამდგომლობებისა და განცხადებების წარმოდგენა საქმის მოსამზადებელ სტადიაზე. ასეთ შემთხვევაში საქმის განიხილვა მხარეთა თხოვნით, ან სასამართლოს ინიციატივით შეიძლება გადაიდოს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ამ კანონის მიზნებისათვის, საპატიო მიზეზად ჩაითვლება მხარის მიერ შუამდგომლობისა და განცხადების წარდგენის შეუძლებლობა, რაც გამოწვეულია ავადმყოფობით, ახლო ნათესავის გარდაცვალებით ან სხვა განსაკუთრებული ობიექტური გარემოებით, რომელიც მისგან დამოუკიდებელი მიზეზით შეუძლებელს ხდის სასამართლო პროცესზე გამოცხადებას ანდა შუამდგომლობისა და განცხადების წარდგენას. ავადმყოფობა უნდა დადასტურდეს სამედიცინო დაწესებულების ხელმძღვანელის მიერ ხელმოწერილი დოკუმენტით, რომელიც პირდაპირ მიუთითებს სასამართლო პროცესზე გამოცხადების შეუძლებლობაზე. კასატორის მტკიცებით, კონკრეტულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ არის დაცული მიუთითებული მოთხოვნები, რითაც დარღვეულია მტკიცებულებათა მიღების პროცესუალურსამართლებრივი წესი;

11.1.4. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კასატორს მიაჩნია, რომ დასაბუთებული პრეტენზია წარადგინა, კერძოდ, მიუთითა იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს, რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება და მატერიალურსამართლებრივ ნორმის არასწორად გამოყენება ან განმარტება. გასაჩივრებული განჩინების შემომწმებისას კასატორი ყურადღებას ამახვილებს მტკიცებულებათა გამოთხოვისა და შეფასების კანონიერებაზე, რადგან ეს ორი ინსტიტუტი ურთიერთდაკავშირებულია;

11.1.5. სააპელაციო პალატა პრაქტიკულად სპეციალური ცოდნით ალტერნატივულ ორგანოდ გადაიქცა, როდესაც თვითონ დაადგინა ექსპერტიზის დასკვნების საფუძველზე დასადგენი გარემოებები:

1. არსებობს თუ არა წყლის ალტერნატიული საშუალებები;

2. 300 მეტრია დაშორება მოსარჩელის საკარმიდამო ნაკვეთიდან ალტერნატიული წყლის რესურსი თუ 300 მეტრზე შორს;

3. 300 მეტრზე შორი მანძილიდან ალტერნატიული წყლის შემოყვანის საშუალება არ არსებობს, მოპასუხეთა კუთვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს დასახლებული პუნქტის უკიდურეს წერტილს;

4. მიწის ნაკვეთი ციცაბო ფერდობია;

5. მიწის სიგრძე დაახლოებით 70-100 მეტრია (ვინ გაზომა ეს?);

6. კოკისპირული წვიმების შემდგომ მზიან ამინდში, 2015 წლის 29 სექტემბერს, „წესითა და რიგით მსგავსი წვიმის შემდეგ გარკვეული წყლის ნაკადი ბუნებრივადაც უნდა ყოფილიყო, მაგრამ ადგილზე დათვალიერებისას წყაროს რესურსი ვერ იქნა აღმოჩენილი“, სასამართლომ დაადასტურა, რომ დათვალიერებისას მიწის ნაკვეთი სველი იყო და გარკვეული წყლის წვეთები შეინიშნებოდა, მაგრამ ეს არაა საკმარისი სასარგებლო წყლის მარაგის დაგროვებისათვის; კასატორი უთითებს, რომ ზემოხსენებული საკითხები ჰიდროლოგიური და გეოდეზიური კვლევის სფეროა და სასამართლოს საამისო ცოდნა არ გააჩნია;

11.1.6. კასატორი აკრიტიკებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობასა და დასკვნებს ხუთ სადავო საკითხზე: ა) მოპასუხეთა საკუთრებად იმ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის პერიოდი, რომელშიც სადავო წყარო წყლის რესურსია; ბ) წყლის მარაგის დაგროვებისათვის ავზის მოწყობის პერიოდი; გ) სადავო წყლით სარგებლობის ისტორია; გ) ალტერნატიული წყლით სარგებლობის შესაძლებლობა; ე) სადავო წყლის რესურსის საკმარისობა.

11.1.7. კასატორი საკუთარი სააპელაციო საჩივრის იდენტიურ არგუმენტებზე უთითებს (იხ. ამ განჩინების 9.1.1-9.1.7 ქვეპუნქტები) და განმარტავს, რომ სასამართლოს ლოგიკას თუ მივყვებით, ნებისმიერი პირის საკუთრებაში მომდინარე წყალი სახელმწიფო საკუთრებაა და ნებისმიერ გამგელეს უნდა მიეცეს საშუალება, სახლებში, ეზოებში შემოიღწევით, მოითხოვონ წყლით სარგებლობა, რაც უხეშად ხელყოფს მესაკუთრის ინსტიტუტს;

11.1.8. სასამართლომ „წყლის შესახებ“ კანონის ნორმებზე მითითებით დაასაბუთა, თუ რატომ სჭირდებათ მოსარჩევეებს წყალი, ასევე, დაადგინა, რომ ამ უკანასკნელთა წყალსარგებლობას ჰქონდა მუდმივი ხასიათი. ახლოს, მიმდებარე ტერიტორიებზე სხვა თავისუფალი წყლის რესურსი არაა. მხარეები წყლით სარგებლობას ახორციელებდნენ ავზის მეშვეობით, რომელიც დაიშალა დაგორებული ლოდის ზემოქმედებით. თუ მო-

სარჩელები ამ ავზს არ აღადგენენ, წყალს არ დააგროვებენ და მილს არ მიაერთებენ, ისინი ვერ შეძლებენ წყლით სარგებლობას. წყლის გარეშე კი მათი არსებობა შეუძლებელია. სააპელაციო სასამართლოს მხოლოდ სპეცილური ცოდნის საფუძველზე უნდა დაედგინა ასეთი ფაქტები. სასამართლომ პრაქტიკულად შეუძლებლად მიიჩნია ჰიდროლოგის მოძიება, არასანდოდ ჩათვალა აუდიტორის დასკვნა და ამის სანაცვლოდ თავად მოგვევლინა ჰიდროლოგის ცოდნით აღჭურვილ პირად და დაადგინა, რომ თითქოს სხვა ალტერნატიული საშუალებები სოფელში და მოსარჩელეთა ახლოს არ არსებობდა. თუკი ეს ასეა, მაშინ, საიდან მიუთითა პალატამ, რომ ავზების სიმრავლეა სოფელში? თუკი ეს ასეა, მაშინ როგორ განაცხადეს მონმეებმა, რომ ყველა მათგანს თავთავიანთ ეზო-კარში დამოუკიდებელი წყალი გააჩნია? ამიტომ სააპელაციო პალატას ვერ უნდა დაედგინა ის გარემოება, არსებობდა თუ არა წყლის ალტერნატიული საშუალებები სოფელში. ეს პირიქით იქნა დადგენილი მოპასუხის და მოსარჩელის მონმეების მეშვეობითაც, ასევე, მოპასუხის მიერ წარდგენილი უამრავი მტკიცებულებით;

11.1.9. სააპელაციო პალატამ არასწორად განმარტა სსკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლების არსი. პალატა აღნიშნავს, რომ მოპასუხის მიერ საკუთრების (მინის ნაკვეთი, ეზო) დაცვა ეწინააღმდეგება სამოქალაქო სასამართლებრივი ურთიერთობების კეთილსინდისიერების პრინციპს, „მოპასუხეების ქმედება – მოსარჩელებს, არ მისცენ წყლით სარგებლობის უფლება, საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენებაა“. ის ფაქტი, რომ მოსარჩელები დიდი ხანია სარგებლობდნენ მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული წყლით, არ ნიშნავს იმას, რომ ეს პროცესი არის სამისდღეშიო და უწყვეტი. მესაკუთრის გადასანყვეტია, ვინ და რა დროით ისარგებლებს მისი საკუთრებით და შესაბამისად, იმ ფონზე, როდესაც სოფელში უამრავი ალტერნატიული ავზი და წყლის სათავეა, ისმის კითხვა, რატომ უნდა შეიჭრან მოპასუხის საკუთრებაში მესამე პირები? მინის ნაკვეთი რეგისტრირებულია მოპასუხეთა სახელზე;

11.1.10. კასატორი უთითებს ასევე, სააპელაციო სასამართლოს მიერ სხდომაზე მიწვეული სპეციალისტის განმარტებაზე (იხ. ამ განჩინების 10.6 და შემდეგი ქვეპუნქტები) და აკრიტიკებს სასამართლოს მიერ ამ სპეციალისტის აუდიტორული დასკვნის გაუზიარებლობას. შესაბამისად, სასამართლომ არასწორად იმსჯელა და დაადგინა, რომ არსებობდა აპელანტების/ მოპასუხეთა აბსოლუტური უფლების – საკუთრების უფლების – ბოჭვის კანონისმიერი საფუძველი („წყლის შესახებ“ კანონი),

ითმინოს მის საკუთრებაში არსებულ მიწაზე არსებული სახელმწიფო წყლის მოსარჩევეებისგან სარგებლობა/მოხმარება/გამოყენება. კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებას, რომ საკუთრების უფლებაზე მალღა დგას მოსარჩელის ინტერესი – ისარგებლოს წყლის რესურსით, რომლის გარეშეც შეუძლებელია არსებობა. მართალია, წყლით სარგებლობა ადამიანისათვის სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანია, თუმცა, მაღალი ინტერესი (ისეთ ფონზე როდესაც სოფელში მრავლადაა ალტერნატიული წყლის ავზები და საშუალებები,) რატომ არ არის საკუთრების უფლება და ამ უფლების ხელშეუვალობა, სააპელაციო პალატამ ვერაფრით დაასაბუთა.

## **12. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი**

12.1. საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 21 ოქტომბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი წარმოებაშია მიღებული სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის საფუძველზე დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად, ხოლო 2017 წლის 16 იანვრის განჩინებით საკასაციო განაცხადი არსებითად განხილვის მიზნით დასაშვებად იქნა ცნობილი დასახელებული ნორმის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე, ამავე წლის 13 აპრილის განჩინებით საკასაციო სასამართლომ 21 აპრილს ზეპირი მოსმენით დანიშნა სხდომა და მოიწვია მხარეები.

12.1. საკასაციო სასამართლოს ზეპირ სხდომაზე გამოცხადებულმა მხარეებმა შემდეგნაირად წარმოაჩინეს საკუთარი პოზიციები:

12.1.1. კასატორმა სრულად დაუჭირა მხარი წარმოდგენილ საკასაციო საჩივარს და იმ პრეტენზიებს, რის გამოც სარჩელის უარყოფა მოითხოვა;

12.1.2. კასატორმა დამატებით განმარტა, ასევე, სასამართლოს შეკითხვების პასუხად მიუთითა, რომ მისთვის გასაგებია წყლის სასიცოცხლო მნიშვნელობა, თუმცა, მესაკუთრის უფლება დაცული უნდა იქნეს. საქმეზე დაშვებულია იმდაგვარი პროცესუალური დარღვევები, რის შედეგადაც არასწორად, სპეციალური ცოდნის არმქონე პირების მიერ არის დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც, გამოკვეთილია სსსკ-ის 412-ე მუხლის წინაპირობები და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს. კასატორის წარმომადგენელმა ისიც განმარტა, რომ მოპასუხეს აქვს ალტერნატიული წყლის რესურსიც (იხ. საკასაციო სასამართლოს 21.04.2017წ. სხდომის ოქმი – 16:55:05-16:57:30).

12.2. კასატორის მონინაალმდევე მხარემ (მოსარჩევეებმა)

მოითხოვა საკასაციო საჩივრის უარყოფა და განმარტა, რომ არც ერთი ინსტანციის სასამართლოს არ დაურღვევია საპროცესო კანონმდებლობის მოთხოვნები, მხარეთა შეჯიბრებითობისა და კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპების დარღვევად არ შეიძლება შეფასდეს სსსკ-ის 383-ე მუხლის მესამე ნაწილის მონესრიგება, რომელიც ადგენს, რომ „სასამართლო უფლებამოსილია, მხარის შუამდგომლობით ან თავისი ინიციატივით განიხილოს და შეამონმოს სადავო მტკიცებულებები ამ კოდექსით დადგენილი წესით“.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მხარეთა პოზიციების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის იურიდიული დასაბუთებულობის არსებითად განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებელი განჩინება უცვლელად უნდა დარჩეს შემდეგი არგუმენტაციით:

13. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადანყვეტილებას ამონმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადანყვეტილებებში 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 მიაჩნია, რომ კასატორის პრეტენზიები დაუსაბუთებელია.

14. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადანყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჯდარკავა საქართველოს წინააღმდეგ*, № 7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61; *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France (dec.)*; *Perez v France [GC]*, par. 81).

15. კასატორის პრეტენზიებთან დაკავშირებით, რომლებიც ეხება სააპელაციო სასამართლოს მიერ დაშვებულ საპროცესო

დარღვევებს საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვანი ყველა ძირითადი ფაქტობრივი გარემოება გამოიკვლია, რაც შეეხება კასატორის მოსაზრებას, რომ სასამართლომ სპეციალური ცოდნის არმქონე პირების გარეშე არასწორად გამოიკვლია და დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს ქვემდგომ სასამართლოს, აღნიშნული მოთხოვნის დაუსაბუთებლობის მოტივაცია მითითებულია წინამდებარე განჩინების ქვემოთ პუნქტებში.

16. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოკვლეული ფაქტების, მხარეთა ზეპირი მოსმენისას გამოთქმული პოზიციებისა და საქმეში მოთავსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლივად გაანალიზება საკასაციო სასამართლოს შესაძლებლობას აძლევს, თვითონ მისცეს სამართლებრივი შეფასება განსახილველ სამართლებრივ ურთიერთობას, საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების გარეშე (სსსკ-ის 411-ე მუხლი).

17. საქმის მასალებშია მტკიცებულებები, კერძოდ, მოწმეთა (მეზობლების) განმარტებები, რომლებიც ადასტურებენ, რომ მოსარჩელის ოჯახი 1980-იანი წლებიდან სარგებლობდა კოლექტივის მიწის ნაკვეთიდან გამომავალი წყაროს წყლით, მოგვიანებით კი, 2007 წელს მოსარჩელემ ადგილობრივი საბჭოს თანხმობით და მათი წევრების თანდასწრებით გააკეთა წყლის ავზი, რომლითაც მოსარჩელის ოჯახი სარგებლობდა სტიქიის შედეგად მის დაზიანებამდე. ამ მტკიცებულებათა საწინააღმდეგოდ კასატორს დასაბუთებული შედაგება არ წარმოუდგენია.

18. სასამართლოს დადგენილი აქვს, რომ მოპასუხეების (კასატორების) საკუთრების უფლება 2010 წლის 1 მარტიდან წარმოიშვა მიწის იმ ნაკვეთზე, საიდანაც ბუნებრივად გამოდის წყარო, ამასთან, სადავო წყარო, რომელიც მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთშია, არ წარმოადგენდა მოპასუხეთა საკუთრებას, იგი სახელმწიფოს საკუთრებაა და მის სარგებლობაში მიწის მესაკუთრეს და სხვა პირებსაც თანაბარი უფლება აქვთ (იხ. ამ განჩინების 10.14 ქვეპუნქტი).

19. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას საკუთრების უფლების შეზღუდვის თაობაზე, რაც წინამდებარე განჩინების 10.14-10.17 ქვეპუნქტებშია მითითებული და არ ეთანხმება კასატორის პრეტენზიას, რომ მიუხედავად წყლის სასიცოცხლოდ აუცილებელი მნიშვნელობისა, მისი, როგორც მესაკუთრის აბსოლუტური უფლება და-



ცული უნდა იქნეს და არ უნდა შეიღებოს. საკასაციო სასამართლო მოიხმობს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებას კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცული საკუთრების უფლების თაობაზე, რაც ადამიანის უფლების ღირსების და თავისუფლების წონად კატეგორიად განიხილება, „...ეს გარემოება მნიშვნელოვანწილად განსაზღვრავს სახელმწიფოს უფრო მეტ სიფრთხილეს და ზომიერებას უფლებაში შესაძლო ჩარევისა და რეგულირების ფარგლების დადგენისას“ (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება, II.პ.5).

20. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ საკუთრების უფლების სოციალური დატვირთვის გათვალისწინებით, „მესაკუთრე საზოგადოების ნაწილია და არა მხოლოდ უფლებამოსილია მიიღოს გარკვეული სიკეთეები საზოგადოებისაგან, არამედ ვალდებულიცაა, რომ თავისი საკუთრება საზოგადოებრივი კეთილდღეობის მიზნებისათვის გამოიყენოს. მესაკუთრემ უნდა გაითავისოს, რომ არა მხოლოდ მას აქვს ინტერესები, არამედ ის იმყოფება სხვა ინტერესთა გარემოცვაში, რომელთაგანაც ის იზოლირებული არ არის და სადაც აუცილებელია ინტერესთა გონივრული ბალანსის დაცვა. ამ ფონზე კანონმდებელი უფლებამოსილია, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი ნორმებისა და პრინციპების დაცვით, დაადგინოს ნორმები, რომლებიც განსაზღვრავენ საკუთრების შინაარსსა და ფარგლებს. საკუთრება არის კანონმდებლის მიერ დეფინირებადი უფლება. ამას მით უფრო მეტი მნიშვნელობა აქვს, რაც უფრო დიდია საკუთრების ობიექტის სოციალური დატვირთვა, მისი ბუნებიდან და თავისებურებებიდან გამომდინარე“ (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის № 2/1-370, 382, 390, 402, 405 გადაწყვეტილება, II. პ.8).

21. საკასაციო სასამართლო განსახილველი დავის შეფასებისას ყურადღებას გაამახვილებს მოსარჩელეთა მოთხოვნაზე – წყლის ავზის შეკეთებასა და ავზიდან წყლით სარგებლობაში მოპასუხეთა მხრიდან ხელშეშლის აღკვეთა და ამ მოთხოვნის სამართლებრივი შეფასებისას, იურიდიული კვალიფიკაციის დროს მიუთითებს, სსკ-ის 170-ე, 172-ე, 174-ე და 180-ე მუხლების მონესრიგებაზე.

22. საკუთრება აბსოლუტური უფლება არ არის და მისი შეზღუდვა დასაშვებია კანონით დადგენილი წესით, მათ შორის, სამეზობლო ნორმების მბოჭავი დანაწესით. სსკ-ის 174-ე მუხლი ზოგადად ადგენს მეზობელი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა ურთიერთპატივისცემისა და უფლება-მოვალეობათა განხორ-

ციელებისას თმენის ვალდებულებებს. განსახილველ შემთხვევაში, საკითხი ეხება მოსარჩელეთა მიერ წყალმომარაგების იმ ქსელზე ხელმისაწვდომობას, რომელიც მოპასუხეთა კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე გამოდის და სახელმწიფოს კუთვნილი წყლის რესურსით სარგებლობის აუცილებლობით არის განპირობებული.

23. საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვემდგომი სასამართლოების მიერ გადაწყვეტილების სამართლებრივი მოტივაციის დროს „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონის ნორმებზე მითითებას, რადგან მიუხედავად იმისა, რომ სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა კერძო სამართლის მოწესრიგებას განეკუთვნება, საკუთრების სოციალური ფუნქციიდან გამომდინარე, მესაკუთრის ფუნდამენტურ უფლებაში შესაძლო ჩარევისა და კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის მოსაწესრიგებლად სამეზობლო სამართლის ნორმათა გამოყენებისას, ზემოხსენებული სპეციალური კანონის მე-6 მუხლით განსაზღვრული საქართველოს წყლის სტატუსის [საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული წყალი სახელმწიფო საკუთრებაა და გაიცემა მხოლოდ სარგებლობისათვის. აკრძალულია ყოველგვარი ქმედება, რომელიც პირდაპირ ან ფარული ფორმით ხელყოფს წყლის სახელმწიფო საკუთრების უფლებას] გათვალისწინებით, მოსარჩელეთა მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი გამომდინარეობს სსკ-ის 180-ე მუხლიდან.

24. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელეთა მიერ წყლით სარგებლობის დაწყებისას ის ნაკვეთი, საიდანაც ბუნებრივად გამოდის წყარო არ იყო მოპასუხეთა საკუთრება, იმხანად მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა. მიწის ნაკვეთის მოპასუხეების კერძო საკუთრებაში გადაცემის შემდეგ, ამავე ნაკვეთზე აღმოჩნდა წყლის ბუნებრივი სათავე, რომელიც არ არის დაზიანებული და როგორც მხარეებმა განმარტეს, სამი აუზისაგან შედგება ის ქსელი, რომლის მესამე ავზზე (დაზიანებული) მიმდინარეობს დავა.

25. საკუთრების უფლება ექვემდებარება შეზღუდვას და მისი სოციალური ფუნქციის გათვალისწინებით, აღნიშნულ უფლებაში ზომიერი ჩარევის გზით, განიმარტება საკუთრების, როგორც დეფინირებადი უფლების შინაარსი. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ის 180-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლო აუცილებელ გზად განიხილავს იმ მონაკვეთს, რომლის მეშვეობითაც მოსარჩელის ოჯახს ხელი მიუწვდება წყალმომარაგების იმ ქსელთან, რომელიც სამი აუზისაგან შედგება და სასიცოცხლო მნიშვნელობისაა მხარისათვის. ამასთან, საქ-

მეში განთავსებული მტკიცებულებების საფუძველზე, პრეზუმირებულია, რომ ეს აუცილებელი გზა, რომელიც აკავშირებს წყალმომარაგების ქსელთან მოსარჩელის ოჯახს, ჯერ კიდევ მაშინ არსებობდა, როდესაც სახელმწიფოს საკუთრებად ირიცხებოდა ან უკვე მოპასუხის საკუთრებად რიცხული მიწის ნაკვეთი. 2007 წელს სახელმწიფომ (სოფლსაბჭომ) თანხმობა გამოთქვა მის დაქსელვაზე – მოსარჩელის მიერ წყლის ავზის მოწყობაზე. სწორედ ამ საფუძველით არ გაიზიარებს საკასაციო სასამართლო კასატორის არგუმენტებს საქმის ხელახლა დაბრუნებაზე სააპელაციო სასამართლოში და განსახილველ დავაში სპეციალისტის სახით ჰიდროლოგის მოწვევის აუცილებლობის თაობაზე.

26. მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტის გათვალისწინებით, დადგენილი ფაქტების საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო განმარტავს მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძველი გამომდინარეობს 180-ე მუხლიდან და იმის საწინააღმდეგოდ, რომ ბუნებრივი წყაროს სათავიდან წყალმომარაგების ქსელი მოეწყოს ჯერ კიდევ მაშინ, როდესაც მიწა სახელმწიფო საკუთრებაში იყო, ხოლო მოპასუხის მიწის ნაკვეთი არის ის აუცილებელი გზა, რომელიც უზრუნველყოფს მოსარჩელეთა აუცილებელ კავშირს სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანი წყლის რესურსის ჯეროვანი გამოყენებისათვის, მოპასუხემ ვერ წარუდგინა სასამართლოს დასაბუთებული პრეტენზია.

27. საკასაციო სასამართლო გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობასა და დასკვნას იმის თაობაზე, რომ ამ წყაროთი სარგებლობდნენ მოსარჩელებიც და მოპასუხეებიც წყალს იყენებენ სასმელადაც და საყოფაცხოვრებო მოთხოვნილების დასაკმაყოფილებლადაც. მოსარჩელეთა წყალსარგებლობას, ავზის დაზიანებამდე, ჰქონდა მუდმივი ხასიათი.

28. საკასაციო სასამართლომ არაერთ გადაწყვეტილებაში მიუთითა: „სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის 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 ფაქტობრივ 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 (იხ. სუსგ-ები: №ას-102-100-2011, 24 მაისი, 2011 წელი; №ას-70-68-2014, 6 აპრილი, 2015 წელი) – იხ. ას-1070-1009-2015, 17.12.2015წ.

29. საკასაციო სასამართლო სსკ-ის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილის განმარტების საფუძველზე, აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეთა კუთვნილ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია მისი ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო წყალმომარაგების ქსელთან სასიცოცხლოდ აუცილებელი გზა, რაც წარმოადგენს მოსარჩელის, როგორც საკუთარი ნაკვეთის მესაკუთრის მოთხოვნის საფუძველს მეზობლისადმი, რომელიც განსახილველ შემთხვევაში იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა, სადაც გამოდის სახელმწიფოს კუთვნილი წყლის რესურსი, ითმინოს მოპასუხემ მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება მოსარჩელების მიერ წყალმომარაგების ქსელთან აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად.

30. ზემოხსენებული სამართლებრივი მოტივაციით, საკასაციო განაცხადი არ დაკმაყოფილდა და სააპელაციო სასამართლოს განჩინება უცვლელად დარჩა.

31. კასატორების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 257-ე მუხ-

ლის პირველი ნაწილით, 372-ე, 399-ე მუხლებით, 408-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებით, 410-ე მუხლებით და

### **და ა დ გ ი ნ ა :**

1. ო. ს-ის, ვ. ს-ისა და ვ. ს-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 27 ივნისის განჩინება;
3. კასატორების მიერ გადახდილი ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
4. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **ა უ ც ი ლ ე ბ ე ლ ი გ ზ ა**

#### **გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო ს ს ა ს ხ ლ ი თ**

№ას-549-524-2016

10 ნოემბერი, 2017 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა**  
**შემადგენლობა: პ. ქათამაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**  
**ბ. ალავიძე,**  
**ზ. ძლიერიშვილი**

**დავის საგანი:** აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

1. ქ. თბილისში, ვ-ი 3-ის საცხოვრებელი რაიონის საზოგადოებრივი ცენტრის ტერიტორიულ ნაწილში მდებარე 252 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №...) რეგისტრირებულია ზ. ს-ის (შემდეგში – მოსარჩელის) საკუთრების უფლება.

2. ქ. თბილისში, ვ-ი 3-ის საცხოვრებელი რაიონის საზოგადოებრივი ცენტრის ტერიტორიაზე მდებარე 480 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №...) რეგისტრირებულია ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის (შემდეგში: პირველი მოპასუხის ან კასატორის) საკუთრების უფლება.

3. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 8 იანვრის დასკვნის თანახმად, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს საჯარო გზასთან კავშირი არ გააჩნია, ხოლო აუცილებელი გზის მოწყობა შესაძლებელია ს. თ-ის ქუჩიდან №... მიწის ნაკვეთის გავლით. უძრავ ქონებასთან დასაკავშირებელი საავტომობილო გზის გაყვანის შემთხვევაში, საჭიროა, მომზადდეს შესაბამისი პროექტი.

4. მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში და მოითხოვა, თავის საკუთრებაში არსებული ზემოხსენებული მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენებისათვის მოპასუხის მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზის დადგენა საჯარო გზასთან კავშირის მიზნით. მოსარჩელის განმარტებით, მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან. ასეთი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად მოპასუხემ უნდა ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება მოსარჩელის მიერ, ანუ ამ უკანასკნელს უნდა მიეცეს აუცილებელი გზა მოპასუხის მიწის ნაკვეთზე. მოსარჩელის განმარტებით, მისი თხოვნის მიუხედავად, მოპასუხე უარს აცხადებს აუცილებელი გზის დათმობაზე, რაც უფლების ბოროტად გამოყენებაა და ლახავს მის კანონიერ ინტერესებს.

5. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელეს არ ნარუდგენია მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა სერვიტუტის უფლების აუცილებლობას მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. მოპასუხის მოსაზრებით, იგი უფლებამოსილია, თავისი შეხედულების მიხედვით განკარგოს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. დაუშვებელია, მესაკუთრეს დაევალოს იძულებით მოქმედება. სადავო საკითხის თაობაზე მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა მოპასუხეს, მაგრამ მისი მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა მიზანშეუწონლობის გამო, შესაბამისად, არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება, რომელიც მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია. აქედან გამომდინარე, მოპასუხე მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 16 თებერვლის საოქმო განჩინებით მოსარჩელის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და საქმეში მეორე მოპასუხედ ჩაება ქ. თბილისის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო (შემდეგში – მეორე მოპასუხე). ამ უკანასკნელმაც არ ცნო სარჩელი იმავე საფუძვლებზე მითითებით, რაც ასახულია წინამდებარე განჩინების მე-5 პუნქტში.

7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა: მოსარჩელეს ქ. თბილისში, ვ-ის 3-ის საცხოვრებელი რაიონის საზოგადოებრივი ცენტრის ტერიტორიულ ნაწილში მდებარე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენებისათვის მიეცა აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება საჯარო გზასთან კავშირის მიზნით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთით, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 8 იანვრის დასკვნის №1 დანართის შესაბამისად.

8. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა პირველმა მოპასუხემ.

9. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 28 იანვრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული განჩინება უცვლელად დარჩა.

10. სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგინლად ცნო წინამდებარე განჩინების 1-3 პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები და აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე დადგინლია მისთვის აუცილებელი გზით სარგებლობის ყველაზე ხელსაყრელი ვარიანტი, რაც მეზობლად მდებარე ქუჩიდან აუცილებელი გზისათვის საჭირო მოპასუხის შესაბამისი ფართის გამოყენებას გულისხმობს. აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის საპირისპიროდ, მოპასუხემ სასამართლოს ვერ წარუდგინა სანინალმდეგო მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ აუცილებელი გზის შემოთავაზებული ვარიანტი არ არის ოპტიმალური და არსებობს ნაკლებად ზიანის მომტანი გზის გამოყოფის შესაძლებლობა.

11. სასამართლომ დავის მოსაწესრიგებლად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში – სსკ-ის) 180-ე მუხლი და განმარტა, რომ საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური უფლება, კანონით ან ხელშეკრულებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, დასაშვებია მისი შეზღუდვა, კერძოდ, მითითებულ მუხლში საკუთრების უფლების კანონისმიერი შეზღუდვის პირობებია მოცემული. თუ არსებობს ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობები, მაშინ მეზობელმა უნდა ითმინოს აუცილებელი გზით თავისი მიწის ნაკვეთის დატვირთვა. კანონის დასახელებული ნორმის დანაწესი გულისხმობს ნივთის ასეთი უფ-

ლებით დატვირთვას მხოლოდ აუცილებლობის შემთხვევაში, ანუ ობიექტური გარემოება (სხვა გზის არარსებობა, რაც ნივთის ჯეროვანი გამოყენების საშუალებას არ იძლევა და ამით ნივთის დანიშნულებისამებრ გამოყენების შესაძლებლობა მცირდება ან საერთოდ იკარგება) წარმოშობს სხვისი ნივთით სარგებლობის აუცილებლობას. სსკ-ის 180-ე მუხლით აუცილებელი გზის მხოლოდ აუცილებელ, უალტერნატივო შემთხვევებში დადგენა განპირობებულია საქართველოს კონსტიტუციით და ამავე კოდექსით აღიარებული საკუთრების უფლების თავისუფლებით, ამასთან, ამ უფლების შეზღუდვა დამკვეთულია მხოლოდ კანონისმიერი ან სახელმეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში. გარდა ამისა, აუცილებელი გზით მიწის ნაკვეთის დატვირთვისას, მესაკუთრეების უფლების დაცვის ინტერესებიდან გამომდინარე, უნდა გამოირიცხოს აუცილებელი გზით დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ზედმეტად დავალდებულება და, ამავედროულად, სხვა მესაკუთრისათვის ნაკლებად ზიანის მომტანი გზის არსებობა.

12. სასამართლოს მოსაზრებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი ვერ გახდებოდა მოპასუხის არგუმენტი, რომ მოსარჩელემ აუცილებელი გზის მოთხოვნაზე შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოსაგან უარი მიიღო, ასევე, სარჩელის უარსაყოფად ვერც ის გარემოება ვერ გამოდგებოდა, რომ ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი აუცილებელი გზა ფეხით მოსიარულებებისთვის განკუთვნილ გზას (ტროტუარს) კვეთდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზემომითითებული ორივე გარემოება ქ. თბილისის მერიის შესაბამისი სამსახურის კომპეტენციის ფარგლებში მოსაწესრიგებელი საკითხების რიგს განეკუთვნებოდა და ის მესაკუთრის კანონისმიერ უფლებაზე (მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დამაკავშირებელი აუცილებელი გზით სარგებლობაზე) უარის თქმის საფუძველი ვერ გახდებოდა.

13. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა პირველმა მოპასუხემ. საკასაციო საჩივრის საფუძველები:

13.1. სსკ-ის 180-ე მუხლის ამოქმედებისათვის აუცილებელია, რომ მეზობელი მიწის ნაკვეთის აუცილებელი გზით დატვირთვა ობიექტური გარემოებებით იყოს გამოწვეული. ამასთან, კანონმდებლობა განსაზღვრავს, რომ მიწის ნაკვეთის აუცილებელი გზით უზრუნველყოფის მიზნით მეზობელმა უნდა ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება, თუმცა არ აწესებს იმ კრიტერიუმებს, რომელთა გათვალისწინებითაც უნდა განისაზ-



ღვროს „მეზობელი“, რომელსაც აუცილებელი გზით უზრუნველყოფა დაევალება. ასეთი სუბიექტი, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით განისაზღვრება. მოცემულ საქმეზე სასამართლოებმა მოპასუხე არასწორად მიიჩნიეს იმ სუბიექტად, რომელსაც მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის აუცილებელი გზით უზრუნველყოფა უნდა დაევალოს.

13.2. მესაკუთრე უფლებამოსილია, თავისი შეხედულების მიხედვით განკარგოს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. დაუშვებელია, მას დაევალოს იძულებით მოქმედება, ვინაიდან ეს ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლს;

13.3. აუცილებელი გზის უფლების დადგენის მოთხოვნით მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს. ამ უკანასკნელის გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რაც, თავის მხრივ, დაეფუძნა თბილისის არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილებას. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს ზემოხსენებული გადაწყვეტილება, რომელიც მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია. გარდა ამისა, „სივრცითი მონაცემებისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლი ადგენს საჯარო და კერძო ინტერესებს სივრცითი მონაცემებისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში. სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია კერძო და საჯარო ინტერესების ურთიერთშეპირისპირებაზე და იმ შესაძლო შედეგებზე, რაც შეიძლება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საწინივით უფლებით დატვირთვამ წარმოშვას.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

14. საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს გასაჩივრებული განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

15. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში – სსსკ-ის) 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა

საკაცო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

16. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა ფაქტობრივი გარემოება (იხ. ამ განჩინების 1-3 პუნქტები) და სამართლებრივად სწორად შეაფასა ისინი.

17. მოსარჩელის მოთხოვნა აუცილებელი გზის დადგენის თაობაზე ეფუძნება სსკ-ის 180.1 მუხლს (თუ მინის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია, მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მინის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეს შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს). მითითებული ნორმით მონესრიგებულია სამეზობლო თემის ვალდებულება, რაც წარმოადგენს საკუთრების უფლების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივ მექანიზმს (იხ. სუსგ, №ას-1070-1009-2015, 17.12.2015). სსკ-ის 180-ე მუხლში აისახა საკუთრების კანონისმიერი შებოჭვის მდგომარეობა. თუ არსებობს ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობები, მაშინ მეზობელს ისლა დარჩენია, ითმინოს თავისი მინის ნაკვეთის ესა თუ ის დატვირთვა. აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილიდან ჩანს, რომ მეზობელი ნაკვეთის დასახელებული მიზნებისათვის გამოყენება ობიექტური გარემოებებით უნდა იყოს გამონკვეული და არა მინის ნაკვეთის მესაკუთრის სპეკულაციური ზრახვებით. ობიექტური გარემოებები კი მაშინაა, როდესაც მინის ნაკვეთი მთლიანადაა იზოლირებული საჯარო გზებისაგან, ანდა მისი დიდი ნაწილია ამგვარ მდგომარეობაში (იხ. ბესარიონ ზოიძე, „ქართული სანივთო სამართალი“, გვ. 126). ამ ნორმის მიზანია, მინის ნაკვეთის მიზნობრივად გამოყენების უზრუნველყოფა. ამ მიზნის მისაღწევად, ნორმა ავალდებულებს მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს, ითმინოს აუცილებელი გზა იმ მინის ნაკვეთის მესაკუთრის სასარგებლოდ, რომელსაც არა აქვს კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან. ნორმის მიხედვით, მინის ნაკვეთის მესაკუთრე, რომელსაც არა აქვს ამგვარი კავშირი, მოიპოვებს მეზობელი ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ვალდებულია, გადაიხადოს შესაბამისი კომპენსაცია მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის მოთხოვნის საფუძველზე. აუცილებელი

გზით სარგებლობის უფლება წარმოადგენს კანონით დადგენილი საკუთრების უფლების შეზღუდვას (ე.წ. „აუცილებელი გზის სერვიტუტი“, „servitus necessaria“) და იგი წარმოიშობა მოთხოვნის საფუძველზე, რომელიც არის ცალმხრივი აღმჭურველი ნების გამოვლენა (იხ. <http://www.gccc.ge/>, სსკ-ის 180-ე მუხლის კომენტარი, ველი 1).

18. სსკ-ის 180.1 მუხლით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის მისაღებად შესრულებული უნდა იყოს შემდეგი წინაპირობები: მიწის ნაკვეთს არ უნდა ჰქონდეს კავშირი საჯარო ქსელებთან, ასეთ ქსელებთან კავშირის უზრუნველსაყოფად საჭირო უნდა იყოს მეზობელი მიწის ნაკვეთის გამოყენება, საჯარო ქსელებთან კავშირი (აუცილებელი გზა) მიწის ნაკვეთის ჯეროვან გამოყენებას ემსახურებოდეს და აუცილებლობით იყოს გამოწვეული (უნდა იკვეთებოდეს მიწის ნაკვეთის შესაკუთრის გადაუდებელი ინტერესი). ამ ფაქტობრივი წინაპირობების შესრულებაზე დამოკიდებული სარჩელის დაკმაყოფილება. მტკიცების ტვირთის ობიექტური და სამართლიანი განაწილების პრინციპის გათვალისწინებით, მოსარჩელეა ვალდებული, დაამტკიცოს ზემოხსენებული ნორმის დისპოზიციამი აღწერილი ფაქტობრივი წინაპირობების შესრულება.

19. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ თავისი მოთხოვნის დასასაბუთებლად სასამართლოს წარუდგინა ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც დგინდება, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს არა აქვს კავშირი საჯარო გზასთან და ასეთი კავშირი (საავტომობილო გზა) შესაძლებელია, მოეწყოს მოპასუხის მიწის ნაკვეთის გავლით. ამავე დასკვნაში მითითებულია, რომ დანართი №1-ში ნაჩვენები საავტომობილო გზა ქმნის უმოკლეს კავშირს საჯარო გზასთან. ამდენად, მითითებული დასკვნით დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს არა აქვს კავშირი საჯარო გზასთან და მასთან დასაკავშირებლად საჭიროა მოპასუხის მიწის ნაკვეთის გამოყენება. ამასთან, დასკვნაში მითითებული საავტომობილო გზის გაყვანა გამოწვეულია აუცილებლობით (საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი სხვა გზის არარსებობით) და ემსახურება მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის ჯეროვან გამოყენებას. ზემოხსენებული ექსპერტიზის დასკვნის საპირისპირო მტკიცებულება მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ წარუდგენია, შესაბამისად, მან ვერ გააქარწყლა ამ დასკვნის საფუძველზე სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები.

20. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს წინამდებარე განჩინების 13.1 პუნქტში კასატორის მიერ მითითებულ პრე-

ტენზიას და განმარტავს, რომ, სსკ-ის 180-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, მოთხოვნის მფლობელია იმ მინის ნაკვეთის მესაკუთრე, რომელსაც არა აქვს საჯარო ქსელებთან კავშირი, ხოლო აუცილებელი გზის თმენის ვალდებულება აქვს ყველა იმ მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რომელზეც შესაძლებელია საჯარო ქსელებთან დაკავშირება. მოთხოვნის მფლობელს არა აქვს უფლება, მოითხოვოს აუცილებელი გზის გაყვანა მხოლოდ მისი ინტერესების გათვალისწინებით. მას აქვს არჩევანის თავისუფლება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია აუცილებელი გზის გაყვანა სხვადასხვა მინის ნაკვეთებზე გავლით, თუმცა ამ დროს გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ყველა მინის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესები, ნაკვეთების მდებარეობა, სხვა ფაქტობრივი გარემოებები და მხოლოდ ყველა მესაკუთრის ინტერესთა ურთიერთშეჯერების შედეგად უნდა იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება (იხ. <http://www.gccc.ge/>, სსკ-ის 180-ე მუხლის კომენტარი, ველი 6-8). მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოპასუხის მინის ნაკვეთი მოსარჩელის მინის ნაკვეთის მეზობლად მდებარეობს, შესაბამისად, მოპასუხე ის პირია, რომელსაც აქვს აუცილებელი გზის თმენის ვალდებულება. მისი ეს ვალდებულება იმ შემთხვევაში გამოირიცხებოდა, თუ მოპასუხე დაამტკიცებდა, რომ საჯარო გზასთან არსებული კავშირი გაუქმდა თავად მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით (სსკ-ის 180.2 მუხლი) ან, თუ აუცილებელი გზა მხოლოდ მოსარჩელის ინტერესების გათვალისწინებით დადგინდა. განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელის გამომრიცხველი ზემოხსენებული გარემოებები მოპასუხემ ვერ დაამტკიცა.

21. საკასაციო სასამართლო არ ეთანხმება წინამდებარე განჩინების 13.2 პუნქტში კასატორის მიერ მითითებულ პრეტენზიას. უპირველესად, უნდა აღინიშნოს, რომ იურიდიულ დოქტრინაში გამოთქმული მოსაზრების თანახმად, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი იცავს არა სახელმწიფო, არამედ კერძო საკუთრებას (იხ. „საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი. თავი მეორე. საქართველოს მოქალაქეობა. ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი“, გამომცემლობა შპს „პეტიტი“, თბილისი, 2013, გვ. 213), შესაბამისად, სახელმწიფო (მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე) არ შეიძლება იყოს მითითებული მუხლით გარანტირებული საკუთრების უფლების სუბიექტი. ამასთან, „ამ მუხლის შინაარსიდან ჩანს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი არ განეკუთვნება აბსოლუტურ უფლებათა კატეგორიას, რომელთა შეზღუდვაც დაუშვებელია“ (იხ. იგივე კომენტარი, გვ. 214). საკუთრების სოცი-

აღური ბოჭვის თაობაზე საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა, რომ „სამართალი ვერ იქნება გულგრილი საკუთრების სოციალური დატვირთისადმი, რადგან სწორედ აქ მჟღავნდება საკუთრების მიერ შესასრულებელი ამოცანა, მისი ადგილი, როლი და მნიშვნელობა, ამიტომ სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფო ერთიანად მოითხოვს როგორც კერძო საკუთრების თავისუფლებას, ისე – მისი შეზღუდვის აუცილებლობას საჯარო მიზნებისათვის. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლიც ითვალისწინებს საჯარო მიზნებისათვის საკუთრებაში ჩარევის შესაძლებლობას, კერძოდ კი, საკუთრების უფლების შეზღუდვასა და საკუთრების ჩამორთმევას (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 07.07.2007 წლის გადაწყვეტილება №1/2/384 საქმეზე საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიძე, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ). საკუთრების უფლება თავისი სრული, ექსკლუზიური ხასიათის გამო, განსაკუთრებული უფლებაა, მაგრამ ეს სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ საკუთრების უფლების გამოყენებას თან არ ახლავს შეზღუდვები. იურიდიულ დოქტრინაში გამოთქმული მოსაზრების თანახმად, „საკუთრება არ შეიძლება წარმოვიდგინოთ როგორც აბსოლუტურად „ლაგამმიშვებელი“ ფასეულობა. მესაკუთრის უფლებამოსილებანი შეზღუდულია ან კანონით ან ხელშეკრულებით“ (იხ. ბესარიონ ზოიძე, „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი. ნიგნი მეორე. საწინეთო (ქონებრივი) სამართალი“, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 1999, გვ. 84). ეს მოსაზრება გამომდინარეობს საკუთრების უფლების შინაარსის განმსაზღვრელი ნორმის – სსკ-ის 170.1 მუხლის დათქმიდან (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). მითითებული ნორმის მიხედვით, საკუთრების თავისუფლად ფლობისა და სარგებლობის უფლება მოცემულია კანონით ან ხელშეკრულებით დადგენილი შეზღუდვების ფარგლებში. კანონით დადგენილ შეზღუდვებს ითვალისწინებს როგორც კერძო, ისე საჯაროსამართლებრივი ნორმები. სამოქალაქო კოდექსის არაერთ ნორმაშია მოცემული საკუთრების შეზღუდვა. ერთ-ერთი ასეთი ნორმაა სსკ-ის 180-ე მუხლი, რომელიც, როგორც აღინიშნა, წარმოადგენს

საკუთრების უფლების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივ მექანიზმს და მისი მიზანია, მინის ნაკვეთის მიზნობრივად გამოყენების უზრუნველყოფა. აღნიშნული კანონისმიერი შეზღუდვა წარმოიშობა, თუკი თავად მხარეები ვერ შეთანხმდებიან გარეგნის საფუძველზე საკუთრების უფლების შეზღუდვაზე (იხ. თამარ შოთაძე, „სანივთო სამართალი“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი 2014, გვ. 124). ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ მას, როგორც მეზობელი მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს, არ შეიძლება, დაევალოს აუცილებელი გზის თმენის ვალდებულება. ასეთი ვალდებულება, როგორც ითქვა, გამომდინარეობს სსკ-ის 180-ე მუხლის დათქმიდან და, ვინაიდან შესრულებულია ამ ნორმით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ფაქტობრივი წინაპირობები, მოპასუხე ვალდებულია, ითმინოს აუცილებელი გზა მოსარჩელის სასარგებლოდ.

22. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს წინამდებარე განჩინების 13.3 პუნქტში კასატორის მიერ მითითებულ პრეტენზიებს შემდეგ მოსაზრებათა გამო:

22.1. პალატა, უპირველესად, ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ, მართალია, აუცილებელი გზის დათმობაზე ადმინისტრაციული ორგანოს – ქ. თბილისის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უარი მოსარჩელეს ადმინისტრაციული წესით არ გაუსაჩივრებია, მაგრამ ეს არ ართმევს მას უფლებას, მოპასუხისგან მოითხოვოს აუცილებელი გზა სსკ-ის 180-ე მუხლის საფუძველზე. პალატის მოსაზრებით, ადმინისტრაციული ორგანოს ზემოხსენებული გადაწყვეტილება კერძოსამართლებრივი კანონმდებლობით გათვალისწინებული უფლების რეალიზაციაზე უარის თქმის საფუძველი ვერ გახდება. კერძოსამართლებრივი თვალსაზრისით, მითითებული გადაწყვეტილება უნდა შეფასდეს, როგორც მოპასუხის უარი, ითმინოს აუცილებელი გზა სახელშეკრულებო საფუძველზე, თუმცა, შეუთანხმებლობის მიუხედავად, მოსარჩელეს დარჩა უფლება, მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრისათვის მოეთხოვა აუცილებელი გზა, თუ დაამტკიცებდა, რომ ამისათვის არსებობდა კანონით გათვალისწინებული წინაპირობები. მოცემულ შეთხვევაში, მოსარჩელემ დაამტკიცა სსკ-ის 180.1 მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობების არსებობა (იხ. წინამდებარე განჩინების მე-18 და მე-19 პუნქტები).

22.2. დაუსაბუთებელია კასატორის აპელირება მინის ნაკვეთის არასწორი გამიჯვნის თაობაზე, ვინაიდან აღნიშნული გა-

რემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება მას არ წარმოუდგენია, კერძოდ, კასატორმა ვერ დაამტკიცა, რომ მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს საჯარო გზასთან კავშირი არასწორი გამიჯვნის შედეგად გაუუქმდა. რაც შეეხება კასატორის აპელირებას „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული კერძო და საჯარო ინტერესების ურთიერთშეპირისპირებაზე, კასატორი ვერც ამ შემთხვევაში ვერ ასაბუთებს, თუ რაში გამოიხატა საჯარო ინტერესის უგულებელყოფა კერძო ინტერესის სასარგებლოდ და კონკრეტულად ამ ინტერესთა რა ბალანსია იმგვარად დარღვეული, რომ გამორიცხავს მოსარჩელისათვის აუცილებელი გზის დათმობას.

23. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო არ აკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა (სსსკ-ის 410-ე მუხლი).

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

24. საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე, 372-ე, 264.3, 408.3, 410-ე მუხლებით და

### **და ა დ ბ ი ნ ა :**

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 28 იანვრის განჩინება;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**აუცილებელი გზა**  
**განჩინება**  
**საქართველოს სახელმწიფო**

№ას-815-763-2017

11 იანვარი, 2018 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო**  
**საქმეთა პალატა**  
**შემადგენლობა: ე. გასიტაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**  
**პ. ქათამაძე,**  
**ზ. ძლიერიშვილი**

**დავის საგანი:** აუცილებელი გზის დადგენა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

1. ქ. თბილისში, სოფელ დილომში, ქ-აზე მდებარე უძრავი ქონებების (ს/კ: 0-79, 0-89, 0-02, 0-03) მესაკუთრეა ი. უ-ა (შემდეგში: მოპასუხე ან აპელანტი; იხ. ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან).

2. ქ. თბილისში, სოფელ დილომში, ქ-აზე მდებარე უძრავი ქონებების (ს/კ 0-80, 0-06) მესაკუთრეა მ. თ-ე (შემდეგში: მოსარჩელე ან კასატორი; იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან).

3. მოსარჩელის კუთვნილ №0-80 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთს, დამოუკიდებლად, არ გააჩნია კავშირი საჯარო გზასთან (იხ. ექსპერტიზის დასკვნა და ადგილზე დათვალიერების ოქმი).

4. მოსარჩელის კუთვნილ №0-06 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთს ჯეროვანი კავშირი გააჩნია საჯარო გზასთან.

5. მოსარჩელის კუთვნილი №0-80 და №0-06 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთები ერთმანეთის მომიჯნავეა.

6. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №004967014 დასკვნის (შემდეგში: ექსპერტიზის დასკვნა) თანახმად, მიწის ნაკვეთთან (ს/კ 0-80) არსებული მდგომარეობის (რელიეფი, წინააღობები, საინჟინრო დანახარჯები) გათვალისწინებით დადგენილია სატრანსპორტო კავშირის 6 ვარიანტი, საჯარო გზასთან დასაკავშირებლად, კერძოდ:

6.1. პირველი ვარიანტით გზის მოწყობის შემთხვევაში, გზის ნაწილი გადაფარავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 0-03 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს შენაბამისი ფართობით – 155.3 კვ.მ;



6.2. მეორე ვარიანტით გზის მოწყობის შემთხვევაში გზის ნაწილი გადაფარავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 0-79, 0-89 და 0-03 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შესაბამისი ფართობებით- 12.4 კვ.მ, 0.3 კვ.მ და 87.3 კვ.მ;

6.3. მესამე ვარიანტით გზის მოწყობის შემთხვევაში გზის ნაწილი გადაფარავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №0-03 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს შესაბამისი ფართობით – 21.4 კვ.მ;

6.4. მეოთხე ვარიანტით გზის მოწყობის შემთხვევაში გზის ნაწილი გადაფარავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №0-06, №0-58 და №0-59 და №0-60 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შესაბამისი ფართობებით- 4,6კვ.მ, 86,3 კვ.მ, 0,1 კვ.მ და 2,4 კვ.მ;

6.5. მეხუთე ვარიანტით გზის მოწყობის შემთხვევაში გზის ნაწილი გადაფარავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №0-59 და №0-60 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შესაბამისი ფართობებით- 132,5 კვ.მ. და 5,2 კვ.მ;

6.6. მეექვსე ვარიანტით გზის მოწყობის შემთხვევაში გზის ნაწილი გადაფარავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №0-89 და №0-79 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შესაბამისი ფართობებით – 96,2 კვ.მ და 15,5 კვ.მ;

6.7. დასკვნის მიხედვით ამ ვარიანტებიდან პირველი და მეორე ვარიანტით გზის მოწყობის შემთხვევაში, გზის მოსაწყობად საჭირო იქნება ყველაზე ნაკლები დანახარჯების გაღება დანარჩენ ვარიანტებთან შედარებით, ვინაიდან ამ მხარეს არც ტერიტორიაა შემოღობილი და მიწის რელიეფური სიტუაციაც ხელს უწყობს საინჟინრო-სამშენებლო სამუშაოებზე დანახარჯების შემცირებას.

6.8. მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთების ის მონაკვეთები, რომლებზეც ექსპერტიზის დასკვნით განისაზღვრა აუცილებელი გზის მოწყობის ვარიანტები, დაფარულია მრავალწლოვანი ხეების საფარით.

## **7. სარჩელის საფუძვლები**

7.1. მოსარჩელემ 2015 წლის 19 მარტს სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ და მოითხოვა მოსარჩელეს მის საკუთრებაში არსებულ №0-80 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან დასაკავშირებლად დაუდგინდეს აუცილებელი სატრანსპორტო გზა ამ განჩინების 6.2 ქვეპუნქტში დასახელებული ვარიანტის მიხედვით;

7.2. მოსარჩელემ ამ განჩინების მე-3 პუნქტზე მითითებით

განმარტა, რომ ის საკუთრების უფლებას ჯეროვნად ვერ ახორციელებს;

7.3. მოსარჩელემ ამ განჩინების მე-6 პუნქტში დასახელებულ ექსპერტიზის დასკვნაზე მითითებით განმარტა, რომ როგორც დასკვნითაა დადგენილი აუცილებელი გზის მოწყობის პირველი და მეორე ვარიანტები ნაკლებ დანახარჯებთანაა დაკავშირებული (იხ. 6.7. ქვეპუნქტი), შესაბამისად, მოსარჩელემ მეორე ვარიანტი აირჩია.

### **8. მოპასუხის შესაგებელი**

8.1. მოპასუხემ მის წინააღმდეგ აღძრული სარჩელი არ ცნო და აღნიშნა, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთს (ს/კ 0-80), რომელზეც ის ითხოვს აუცილებელი სატრანსპორტო გზის გამოყოფას, უშუალოდ ესაზღვრება მისივე საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-06), რომელსაც ორი მხრიდან გააჩნია ჯეროვანი კავშირი საჯარო გზასთან. მიუხედავად ამ გარემოებისა, ექსპერტის მიერ მომზადებულ ვარიანტებს შორის არ არსებობს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ზემოხსენებული მიწის ნაკვეთის გავლით ავტოსატრანსპორტო საშუალებების გადაადგილებისათვის საჭირო გზის მოწყობის ვარიანტი;

8.2. ექსპერტმა ისე მოამზადა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ 0-80) მისასვლელი ავტოსატრანსპორტო საშუალებების გადაადგილებისათვის საჭირო გზის მოწყობის ვარიანტები, რომ ადგილზე არ დაუთვალეერებია არც მიწის ნაკვეთები და არც სავარაუდო მარშრუტები. ამასთან, მან დაუსაბუთებლად აღნიშნა, რომ პირველი და მეორე ვარიანტებით გზის მოსაწყობად საჭირო იქნება ყველაზე ნაკლები დანახარჯების გაღება. ასეთი დასკვნისათვის საჭიროა საგანგებოდ ცალკე ექსპერტიზის ჩატარება და კონკრეტული შედეგების შედარება;

8.3. მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-80) მთელი ტერიტორია დაფარულია ტყის საფარით. ამ ნაკვეთთან მოსაზღვრე, მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთების მონაკვეთებზე, მათ შორის, ექსპერტიზის მიერ მომზადებულ გზის მოწყობის ყველა ვარიანტით გათვალისწინებულ მონაკვეთზე, ასევე, მრავალწლიანი ხეებია, რომელთა მოჭრა კანონმდებლობით არის აკრძალული;

8.4. მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა ზოგადია და ამასთან, გაურკვევლადაა ჩამოყალიბებული, ის არ უთითებს სარჩელში კომპენსაციის თანხას, რომელიც სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის შემთხვევაში (რაც არ გამოკვეთილა), ამ

უკანასკნელმა უნდა გადაუხადოს მოპასუხეს. სარჩელში არ არის დასაბუთებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომი: სსკ) 180-ე მუხლით გათვალისწინებული ბოჭვის უფლების გამოყენების განმაპირობებელი ობიექტური ფაქტორები, მათი არარსებობის გამო. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლისა და სსკ-ის 170.1 მუხლის საფუძველზე, მოპასუხეს უფლება აქვს, არ დაუშვას მისი ქონებით სხვა პირთა მიერ სარგებლობა.

9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

9.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა.

9.2. სასამართლომ იხელმძღვანელა სსკ-ის 170-ე, 180-ე მუხლებით და განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთის ფეროვანი 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 არსებული ისეთ ფაქტორზე გარემოებებზე, რომლებიც უთითებენ აუცილებელ, უალტერნატივო კავშირზე საჯარო გზებთან და ა.შ.

9.3. მიწის ნაკვეთის ფეროვანი გამოყენება გულისხმობს მოსარჩელის უფლებას, შეძლოს თავისი საკუთრებით ნორმალური, ჩვეულებრივი სარგებლობა მეზობელი მიწის ნაკვეთის მეშვეობით, რაც საშუალებას მისცემს დაუკავშირდეს მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს, რაც არ გულისხმობს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ვალდებულებას ახალი გზის გაყვანის თაობაზე, ვინაიდან ჩვეულებრივ პირობებში გზის დაგება მის ვალდებულებას არ წარმოადგენს. თუმცა, მოსარჩელეს შეუძლია ისარგებლოს მიწის ნაკვეთით ამ განჩინების მე-6 პუნქტში მითითებული ექსპერტიზის დასკვნაში შემოთავაზებული მეორე ვარიანტის შესაბამისად. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმაზე, რომ მოსარჩელე თავის მიწის ნაკვეთს უკავშირდებოდა მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მეშვეობით, შესაბამისად, სასამართლოს არამართებულად მიაჩნია მოპასუხის მითითება, რომ მოსარჩელეს შეუძლია სხვა მეზობლებსაც მოსთხოვოს აუცილებელი გზის დადგენა, რადგან პირის დაუსრულებლად გადამისამართება სხვადასხვა მეზობელზე და სხვადასხვა ალტერნატიულ გზაზე გამოინვევს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესე-

ბის დაუცველობას.

9.4. მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს საკუთრების უფლების შეზღუდვის ხარისხის თანაზომიერი კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება აქვს, თუმცა, მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე მხოლოდ შეპასუხებით შემოიფარგლა და მას შეგებებული სარჩელი არ აღუძრავს, შესაბამისად, სასამართლო მოკლებულია სამართლებრივ შესაძლებლობას, იმსჯელოს აღნიშნულზე.

#### **10. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

10.1. მოპასუხემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა შემდეგ არგუმენტებზე მითითებით:

10.2. სასამართლოს დადგენილად უნდა მიეჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ექსპერტიზის მიერ მითითებული გზა რეალურად არ არსებობს. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ და, შესაბამისად, არ მიიჩნია დადგენილად, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ სატრანსპორტო გზაზე მდებარეობს მრავალწლიანი ხეები;

10.3. უძრავ ქონებასთან დასაკავშირებლად მოსარჩელეს შეუძლია თავისივე საკუთრებით ისარგებლოს. ექსპერტიზის ჩატარების მომენტში მოსარჩელის საკუთრებაში №0-06 საკადასტრო კოდით არსებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობის მშენებლობა დასრულების პროცესში იყო. ამდენად, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ს/კ №0-80 მიწის ნაკვეთთან უკვე არსებული დაკავშირების ერთ-ერთი ვარიანტი გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით;

10.4. სასამართლომ ისე დაადგინა ექსპერტიზის დასკვნის მე-2 ვარიანტის შესაბამისი აუცილებელი გზის მონყობა, რომ არ გაითვალისწინა ამ ვარიანტის მიხედვით გზით გავლისას სამი მიწის ნაკვეთის საზღვრების გადაკვეთის ფაქტობრივი შედეგები. კერძოდ: აუცილებელი გზით მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების თითოეული საზღვრის გადაკვეთის შედეგად, ამ მონაკვეთებზე ნაკვეთების შემოღობვა შეუძლებელი გახდება, რაც მესაკუთრის უფლების დარღვევაა. მეორე მხრივ, გზის მიჯნაზე ღობის მონყობის შემთხვევაში, მოსაზღვრე ნაკვეთებიდან ერთ-ერთს ჩამოეჭრება გარკვეული ფართობი და ამ ფართობით ისარგებლობა შეუძლებელი აღმოჩნდება;

10.5. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ფაქტების კონსტატაციის შესახებ აღსრულების ეროვნული ბიუროს ოქმით არ დასტურდება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე რაიმე გარემოე-

ბა, შესაბამისად, სასამართლო არასწორად დაეყრდნო მას.

### **11. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები**

11.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილებით მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

11.2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 14 აპრილის საოქმო განჩინებით, იმ მიზნით, რომ სასამართლოს გამოერკვია №0-80 საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთს ჰქონდა თუ არა ნველომა საჯარო გზასთან მოსარჩელის კუთვნილი №0-06 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის გავლით, ან თუ იყო შესაძლებელი №0-80 მიწის ნაკვეთთან ჯეროვანი მისასვლელი გზა მოწყობილიყო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2014 წლის 15 სექტემბრის დასკვნით შემოთავაზებულისაგან განსხვავებული კონფიგურაციით, №0-80 მიწის ნაკვეთზე და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე ექსპერტის მონაწილეობით დაინიშნა ადგილზე დათვალიერება.

11.3. ადგილზე დათვალიერებისას ექსპერტმა განმარტა, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ №0-06 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო გზის მოწყობა მისივე კუთვნილი №0-80 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთში მისასვლელად შესაძლებელია ესტაკადის აგების გზით, თუმცა ეს დაკავშირებულია ხარჯებთან.

11.4. ექსპერტის განმარტებით, მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდებით: 0-80 და 0-06) მიუხედავად იმისა, რომ წარმოადგენენ ერთი პირის საკუთრებას, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არიან სხვადასხვა სარეგისტრაციო ერთეულებად. ეს ნაკვეთები ერთი საკადასტრო კოდის ქვეშ რომ ყოფილიყო გაერთიანებული, ის მიიჩნევა, რომ ორივე ნაკვეთს გააჩნია საჯარო გზა და აუცილებელი გზის მოწყობის ვარიანტებს ერთ-ერთი მათგანისთვის აღარ განიხილავდა.

11.5. სასამართლომ იხელმძღვანელა სსკ-ის 180-ე მუხლით [1. თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ შესაძლებელია შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომ-

პენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს. 2. აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით.], ასევე ყურადღება გაამახვილა ამ განჩინების მე-6 პუნქტში მითითებულ ექსპერტიზის დასკვნაზე და აღნიშნა, რომ №0-80 და №0-06 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ ერთი პირის საკუთრებას, რაც მოსარჩელეს შესაძლებლობას აძლევს, მის საკუთრებაში არსებულ №0-06 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე ესტაკადის მოწყობით მოხვდეს მისსავე კუთვნილ №0-80 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ნაკვეთში;

11.6. სასამართლოს განმარტებით, ის გარემოება რომ ესტაკადის მოწყობა დაკავშირებულია ხარჯებთან ვერ იქნება განხილული სხვა მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრის უფლების შეზღუდვის საპირწონედ, მითუმეტეს, თუ სხვის მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზის მოწყობა დაკავშირებულია მრავალწლოვანი ხეების გაჩეხვასთან. ამდენად, სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა, რომ მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთში მისვლა მეზობელი მიწის ნაკვეთის აუცილებელი გზით დატვირთვის გარეშე შეუძლებელი იყო და წარმოადგენდა უალტერნატივო გზას, რომლითაც მოსარჩელე საჯარო გზას დაუკავშირდებოდა.

11.7. სსკ-ის 170-ე, მე-8, 316-ე მუხლების საფუძველზე სასამართლომ დაასკვნა, რომ გამოიკვეთა მოსარჩელის მიერ თავისი უფლებების არაკეთილსინდისიერად გამოყენება და მოპასუხის უფლებებისა და ქონებისადმი – არაგულისხმიერების ფაქტი. სასამართლომ აღნიშნა, რომ აუცილებელი გზის დადგენა უცილობლად გამოიწვევს ხეების გაჩეხვას, რითაც მნიშვნელოვნად შეილახება აპელანტის საკუთრების უფლება.

11.8. დავის გადანყვეტისას სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადანყვეტილებებზეც, როგორც არსებულ სასამართლო პრაქტიკაზე, გაამახვილა ყურადღება: № ას-102-100-2011 და № ას-70-68-2014.

## **12. საკასაციო საჩივრის საფუძვლები**

12.1. სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილების საკასაციო წესით გასაჩივრებით მოსარჩელემ მისი გაუქმება და, ახალი გადანყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

12.2. კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა სსკ-ის 180-ე მუხლი, არასწორად შეუსა-

ბამა გადაწყვეტილება უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკას და არასწორად დააკისრა მოსარჩელეს იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ერთადერთ, აუცილებელ გზას საკუთარ მიწის ნაკვეთთან დასაკავშირებლად. ალტერნატიული ვარიანტის მოწყობის შესაძლებლობის შესახებ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №004967014 დასკვნის გამაბათილებელი მტკიცებულება მოპასუხეს უნდა წარედგინა. მოსარჩელემ საკუთარი მტკიცების ტვირთის რეალიზება შეძლო, რაც მოპასუხემ ვერ გააქარწყლა;

12.3. სააპელაციო სასამართლოს არ შეუსწავლია მტკიცებულებები სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად, მათ შორის, არ შეუსწავლია იმ კუთხით, თუ როგორ განხორციელდება ესტაკადის აგება იმ პირობებში, როდესაც №0-06 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობაა განთავსებული. ასევე, არ შეუფასებია ესტაკადის ასაგებად საჭირო მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხი, შესაბამისად, გადაწყვეტილება ამ ნაწილში დაუსაბუთებელია;

12.4. ფაქტობრივი გარემოებებიდან არ იკვეთება, რომ კასატორის ინტერესშია მონინააღმდეგისათვის ზიანის მიყენება, რადგან მოსარჩელს მხოლოდ ის სურს, რომ საჯარო გზასთან ჰქონდეს კავშირი, რისთვისაც მიმართა ჯერ ექსპერტიზის ბიუროს და შემდეგ – სასამართლოს. სასამართლოს მტკიცება, რომ უცილობლად გაიჩნება ხეები, არ არის გამყარებული მტკიცებულებებით და დაუსაბუთებელია;

12.5. კასატორმა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებებზე (№ას-102-100-2011, №ას-70-68-2014, №ას-6-6-2012) მიუთითა და აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად გამოიყენა სასამართლო პრაქტიკა და სსკ-ის 180-ე მუხლი, თუმცა, არასწორად განმარტა ნორმა და გადაწყვეტილებები, ასევე, სასამართლოს სსკ-ის 316-ე მუხლთან და სსკ-ის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილთან ერთად უნდა გამოეყენებინა სსკ-ის 170-ე მუხლის მეორე ნაწილი. სასამართლომ არ გამოიყენა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ“, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-55 დადგენილება, რომლითაც ხეების გადარგვა შესაძლებელია;

12.6. სააპელაციო სასამართლომ არ შეაფასა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე მის მიწის ნაკვეთს უკავშირდე-

ბოდა ამ განჩინების 6.2 პუნქტში მითითებული მეორე ვარიანტის შესაბამისად მანამ, სანამ მოპასუხე დაირეგისტრირებდა აღნიშნულ ნაკვეთებს საკუთრებაში და მას სარგებლობას აუკრძალავდა.

### **13. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი**

13.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 29 ივნისის განჩინებით კასატორის საკასაციო საჩივარი წარმოებაშია მიღებული სსსკ-ის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.

13.2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 29 სექტემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტების საფუძველზე და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

### **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:

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

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

16. 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 (შედავება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოე-



ბების არასწორად შეფასება, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება.

17. 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 სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას გამოიწვევდა.

18. განსახილველი დავის საგანია მოპასუხის წინააღმდეგ მესაკუთრის (მოსარჩელის) პრეტენზია, რომელიც ეხება ამ უკანასკნელისათვის მოპასუხის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, აუცილებელი გზის დადგენას. ამ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი მოძიებული უნდა იქნეს სამეზობლო სამართლის ნორმებში, კერძოდ, ესენია სსკ-ის 174-ე-182-ე მუხლები და, კონკრეტული ნორმების წინაპირობების შემომცემების 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, რაც ქმნის საფუძველს, საკასაციო სასამართლომ ქვემდგომ სასამართლოში საქმის ხელახლა დაბრუნების გარეშე, მიიღოს გადაწყვეტილება (სსკ-ის 407-ე, 412-ე მუხლები).

19. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სსკ-ის მე-4 მუხლზე, რომლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე, რა დროსაც მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს, ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც 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.

20. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელე

სადავოდ ხდიდა მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთიდან მოპასუხის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზის დადგენის გარდაუვალობას; მოსარჩელის მტკიცებით, მის მიწის ნაკვეთთან დასაკავშირებლად, მოპასუხე არ აძლევს ამ უკანასკნელის საკუთრებად რიცხული ნაკვეთის გამოყენების შესაძლებლობას, რაც დაუშვებელია. სასამართლოს შეფასებით, კონკრეტულ შემთხვევაში, აუცილებელი გზის დადგენის გარდაუვალობის (ერთადერთი და უალტერნატივო შესაძლებლობა მიწის ნაკვეთთან დასაკავშირებლად) დამტკიცების ტვირთი მოსარჩელის მხარეზე იყო, რომელმაც სათანადო, სამართლებრივად ვარგისი მტკიცებულებებით ვერ უზრუნველყო საკუთარი მოთხოვნის საფუძვლიანობის დამტკიცება (იხ. ამ განჩინების 11.2-11.8 ქვეპუნქტები). საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს, რომ მოსარჩელემ ვერ მიუთითა იმ ფაქტებზე და მათ დამადასტურებელ მტკიცებულებებზე, რომლებითაც დამტკიცდებოდა, რომ მოპასუხის მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზის დადგენა 0-80 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე მოსახვედრად გარდაუვალი იყო (სსკ-ის 180-ე მუხლი).

21. საკუთრების, როგორც საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული უფლების საკანონმდებლო შეზღუდვა დადგენილია უზენაესი კანონის ამავე ნორმით და სსკ-ის მეორე თავით, რომელიც სამეზობლო სამართლის მომწერიგებელი ნორმების ერთობლიობას წარმოადგენს და მათი სისტემური ანალიზის გზით უნდა მოხდეს განსახილველი სადავო სამართალურთიერთობის გადაწყვეტა.

22. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კასატორის პრეტენზიები ძირითადად შეეხება შემდეგ გარემოებებს:

22.1. სააპელაციო სასამართლომ მოსარჩელეს იმაზე მეტი მტკიცების ტვირთი დააკისრა, ვიდრე მას კანონით დადგენილი წესით ეკისრებოდა;

22.2. აუცილებელი გზის დადგენის გარდაუვალობა მოპასუხის მიწის ნაკვეთზე მხოლოდ მისი მტკიცების ტვირთი არ იყო;

22.3. კასატორი არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელეს 0-80 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთიდან საჯარო გზასთან დაკავშირება თავისივე 0-06 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთით შეუძლია, რადგან ამ უკანასკნელზე შენობა-ნაგებობაა განთავსებული;

22.4. კასატორის განმარტებით, მისი ინტერესი არ არის მოპასუხისათვის ზიანის მიყენება, ის გამოუვალი მდგომარეობის გამო ითხოვს აუცილებელი გზის დადგენას;

22.5. მოპასუხის მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ხეების გაჩეხვის საფრთხესთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას კასატორი არ იზიარებს და დამატებით განმარტავს, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-55 დადგენილებით ხეების გადარგვა შესაძლებელია;

22.6. კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას სსკ-ის 180-ე მუხლთან დაკავშირებით და აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში განსახილველ დავასთან შეუსაბამოდ არის გამოყენებული უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა.

23. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, № 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81).

24. საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში განმარტავს: „სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის 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 აუცი-

ლებლობა, 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 ზოჭვის ფარგლებში (იხ. სუსგ №ას-102-100-2011, 24 მაისი, 2011 წელი; №ას-70-68-2014, 6 აპრილი, 2015 წელი).

25. საკასაციო სასამართლო ზემოთ მოხმობილი სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე შეაფასებს სააპელაციო სასამართლოს საპროცესო მოქმედებას – ადგილზე დათვალიერების ოქმს. ოქმში დაფიქსირებულია მოსამართლის კითხვა: იმის გათვალისწინებით, რომ 0-80 და 0-06 საკადასტრო კოდების მქონე მიწის ნაკვეთები მოსარჩელის საკუთრებაა, შესაძლებელია თუ არა 0-80 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზის ისე მოწყობა, რომ გზამ სხვის საკუთრებაში არ გაიაროს, რომლის პასუხად ექსპერტმა განაცხადა, რომ ტექნიკურად ყველაფერი შესაძლებელია, ესტაკადების მოწყობის გზით, რაც დაკავშირებული იქნება ხარჯებთან, უნდა შედგეს პროექტი და დაზუსტდეს მონაცემი. ადგილზე დათვალიერებისას ექსპერტმა განმარტა, მისთვის რომ ყოფილიყო ცნობილი იმის თაობაზე, რომ ეს ორი ნაკვეთი ერთი საკადასტრო ერთეული იყო, ის იტყოდა, რომ მიწის ნაკვეთს აქვს კავშირი საჯარო გზასთან და სხვა არც ერთ ვარიანტს არ განიხილავდა, მიწის ნაკვეთს შუაზე არ გაჭრიდა ან განიხილავდა ნაკვეთის კიდეზე ვარიანტს. მოსამართლის კითხვაზე, თუ რა მნიშვნელობა აქვს ერთი საკადასტრო კოდი ექნებოდა თუ არა მიწის ნაკვეთებს, როცა ორივე ნაკვეთი ერთი პირის საკუთრებაა, ექსპერტმა განმარტა, რომ მესაკუთრეს არ აქვს მნიშვნელობა, ის საკითხს ერთი საკადასტრო ერთეულით განიხილავს, შესაბამისად, თუ ერთი საკადასტრო ერთეული იქნებოდა, სხვა დასკვნა დაიდებოდა. ექსპერტმა განაცხადა, რომ ერთი მესაკუთრის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის შუაზე გაჭრის პირველ და მეორე ვარიანტს ყველაზე ნაკლებად განიხილავდა, ხოლო სამი საკადასტრო კოდი ერთი პირის საკუთრება რომ ყოფილიყო, დასკვნა იგივე სახით დარჩებოდა.

26. საკასაციო სასამართლო, მხარეთა განმარტებებთან ერთად, ექსპერტიზის დასკვნისა (იხ. ამ განჩინების მე-6 პუნქტი)

და ადგილზე დათვალიერების ოქმის სრული და ყოველმხრივი ანალიზის საფუძველზე მიიჩნევს, რომ კასატორის სასარჩელო მოთხოვნა სსკ-ის 180-ე მუხლიდან გამომდინარე დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან: 1) 0-06 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთს გააჩნია დამოუკიდებელი კავშირი საჯარო გზასთან; 2) 0-80 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი 0-06 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება; 3) ეს ორი მიწის ნაკვეთი ერთი პირის (მოსარჩელის) საკუთრებაა; 4) ტექნიკურად შესაძლებელია, რომ 0-80 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი 0-06 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის გავლით, მაგ. ესტაკადის მოწყობით, დაუკავშირდეს საჯარო გზას. დაუსაბუთებელია და ვერ იქნება გაზიარებული კასატორის პრეტენზია, რომ მას მოუწევს დიდი დანახარჯის გაწევა საკუთარ ნაკვეთთან დასაკავშირებლად, მისივე მეორე ნაკვეთის მეშვეობით. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოპასუხის საკუთრებად რიცხულ მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზის დადგენით მოსარჩელე შეძლებს საკუთარ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებას, ამასთან, აიცილებს იმ ხარჯებს, რომელიც უკავშირდება მოსარჩელისავე საკუთრებაში რიცხული მეორე მიწის ნაკვეთის გამოყენებას (ესტაკადის მოწყობით), ზოგადად ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების მართლზომიერად შეზღუდვის არსს და მოცემულ ვითარებაში ხელყოფს მოპასუხის საკუთრების უფლებას, რადგან განსახილველ საქმეზე დადგენილია, რომ არ არსებობს 180-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი წინაპირობები (ნორმის დეფინიცია იხ. ამ განჩინების 11.5 ქვეპუნქტში), შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობასა და დასკვნებს (იხ. ამ განჩინების 11.6 ქვეპუნქტი).

27. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის პრეტენზიას იმასთან დაკავშირებით, რომ მას იმაზე მეტი მტკიცების ტვირთი დაეკისრა, ვიდრე ეს კანონითაა დადგენილი, რადგან სსკ-ის 102-ე მუხლის თანახმად, ის გარემოება, რომ მოსარჩელის კუთვნილი 0-80 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთიდან მოპასუხის კუთვნილ მიწაზე აუცილებელი გზის დადგენა ერთადერთი და გარდაუვალი საჭიროებაა, ეკისრება თავად მოსარჩელეს. მოსარჩელე ითხოვს, რომ მოპასუხის მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზა დადგინდეს, რასაც გარკვეული სახის მტკიცებულებებით ამყარებს. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მისი სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი სსკ-ის 180-ე მუხლია, თუმცა, აღნიშნული ნორმის მეორე ნაწილის წინაპირობაც უნდა შემოწმდეს /აუცილებელი გზის ან გაყვანი-

ლობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით/.

28. მოპასუხე უთითებდა მოსარჩელის თვითნებობაზე (იხ. ამ განჩინების 10.3 პუნქტი), რაც იმაში გამოიხატა, რომ მან თავის კუთვნილ 0-06 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა განათავსა და მისი მშენებლობა ადგილზე დათვალეირების დროს დასრულებული არ იყო. მოსარჩელეს აპელანტის (მოპასუხის) ამ პრეტენზიის გამაბათილებელ გარემოებაზე მითითება, საკასაციო საჩივარში, არ წარმოუდგენია.

29. საკასაციო სასამართლო სსკ-ის 180-ე მუხლის მეორე ნაწილზე მითითებით განმარტავს, რომ მესაკუთრე, რომელიც თავისი ქმედებით კარგავს კავშირს საჯარო გზასთან ან საჯარო კომუნიკაციებთან, კარგავს უფლებას ისარგებლოს აუცილებელი გზით მეზობლის ხარჯზე. საკუთრების უფლების შეზღუდვის საკითხის განხილვისას სასამართლო უფრო მკაცრი და დასაბუთებული კრიტერიუმებით ხელმძღვანელობს იმ მიზნით, რომ გაუმართლებლად არ შეიზღუდოს იგი, როგორც ინდივიდის უფლების განუყოფელი მახასიათებელი. მაშინ როცა სასამართლო საკუთრების შეზღუდვის მართებულობაზე მსჯელობს, იგი გამორიცხავს ყველა შესაძლო სხვა ვარიანტს და თუ დაადგენს, რომ სხვა ალტერნატივა უბრალოდ არ არსებობს, იღებს გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების შეზღუდვის თაობაზე.

30. „... ნორმის თანახმად, პირი, რომელიც თავისი ქმედებით თავისუფალი ნების საფუძველზე წყვეტს მიწის ნაკვეთის დაკავშირებას საჯარო ქსელებთან, არ საჭიროებს დაცვას სხვა მესაკუთრის ინტერესების ხარჯზე. მაგალითად, თვითნებურად მოქმედებს მესაკუთრე, რომელიც მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის გამო კავშირს წყვეტს საჯარო ქსელებთან...“ (იხ. სსკ-ის 180-ე მუხლის მეორე ნაწილის კომენტარი – ველი 10, [www.gccc.ge](http://www.gccc.ge), ბოლო დამუშავება, 5 ივლისი, 2016 წ.).

31. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ის 103.1 მუხლით მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. ამდენად, კასატორი არ წარმოადგენს აუცილებელი გზის მოთხოვნის მფლობელს, რადგან მან ვერ დაამტკიცა მოპასუხის მიწის ნაკვეთებზე აუცილებელი გზის დადგენის გარდაუვალობის ფაქტი.

32. საკასაციო სასამართლო იმაზეც გაამახვილებს ყურადღებას, რომ კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში უნდა დადგინდეს მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობა, შე-

საბამისად, მოსარჩელის მითითება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-55 დადგენილების გამოუყენებლობაზე არ არის მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანი. ამ დადგენილების მოქმედება სცილდება კერძოსამართლებრივი მოწესრიგების ჩარჩოს, რადგან დავის განხილვისას სსკ-ის 180-ე მუხლის წინაპირობების შემოწმებაა საჭირო. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველი დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად უმნიშვნელოა იმის გარკვევა, შესაძლებელია თუ არა მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მრავალწლოვანი ხეების გადარგვა ან გაჩეხვა, რადგან დადგენილია, რომ მოსარჩელეს საჯარო გზასთან წვდომა თავისივე მიწის ნაკვეთიდან შეუძლია და მოპასუხის საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზის დადგენა გარდაუვალი არ არის.

33. სააპელაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო სასამართლოს პრაქტიკის შეუსაბამოდ გამოყენების თაობაზე კასატორის პრეტენზიასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოხმობილია გადაწყვეტილებები განსახილველი დავის შესატყვისია და დამატებით ამყარებს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობას; კასატორის მითითება სუსგ-ზე №ას-6-6-2012 სწორედაც რომ არ გამოდგება ამ დავის მოსაწესრიგებლად, რადგან დასახელებულ საქმეში წარდგენილია ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თანახმად „...დაფიქსირებულია, რომ დღეის მდგომარეობით იმ „პ. შ-ის“ სატვირთო-საავტომობილო აუცილებელი გზა, რომელიც დაკავშირებული იქნება ქუთაისი-სამტრედიის ცენტრალურ საავტომობილო მაგისტრალთან რეგისტრირებული სახით არ გააჩნია და საჯარო გზას ქუთაისი-სამტრედიის ცენტრალურ საავტომობილო მაგისტრალს უკავშირდება „მ-ს ბ-ის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე გავლით. იმ „პ. შ-ის“ მიერ დაკავებულ ფართზე მისასვლელი ალტერნატიული გზის მოწყობა შესაძლებელია. ... საკასაციო სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ, ცხადია, პ. შ-ის ინტერესების დაცვა არ უნდა განხორციელდეს შპს „მ. ბ-ის“ საკუთრების უფლების არათანაზომიერი შეზღუდვის გზით. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული თემის ვალდებულება შეუზღუდავი არაა და არ გულისხმობს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესების იგნორირებას. აუცილებელი გზა იმგვარად უნდა დადგინდეს, რომ ორივე მხარის უფლებები იყოს დაცული

და მეზობელი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შესაძლებლობა ყველაზე ნაკლებად შეზღუდოს“. ამასთან, დასახელებული განჩინებით, აუცილებელი გზის დადგენის ნაწილში, სააპელაციო სასამართლოს საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა (სსსკ-ის 412-ე მუხლი), შესაბამისად, ამ განჩინებით დავის გადწყვეტის საბოლოო შედეგი არ დგინდება.

34. საკასაციო სასამართლოს მიერ მოცემული საქმის არსებითად განხილვის ეტაპზეც, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტების საფუძველზე, კასატორს არ მიუთითებია ისეთ გარემოებაზე, რაც საკასაციო სასამართლოს მისცემდა შესაძლებლობას, მოპასუხის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის სასარგებლოდ აუცილებელი გზა დაედგინა, აღნიშნული კი საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადანყვეტილების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

35. 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. მ. თ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 27 აპრილის გადანყვეტილება;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.



## 4. საკუთრების შექმნა

### უქრავ ნივთზე საკუთრების შექმნა გარიგების საფუძველზე

#### განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-339-317-2017

9 ივნისი, 2017 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და უძრავ  
ქონებაზე საკუთრების აღდგენა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

##### სასარჩელო მოთხოვნა:

1. მოსარჩელეებმა სარჩელი აღძრეს სასამართლოში მოპასუხეების მიმართ ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების აღდგენის შესახებ.

##### სარჩელის საფუძვლები:

2. მოსარჩელეთა განმარტებით, საკუთრებაში ერიცხებოდათ უძრავი ქონება ო-ის მუნიციპალიტეტის დაბა უ-ში. წინა ხელისუფლების რეჟიმის პირობებში განხორციელებული ზეწოლის შედეგად, მესაკუთრე მოპასუხემ დათმო ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება ე.წ. ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, თუმცა მხოლოდ მის ნება-სურვილზე მსგავსი გარიგების დადება არ იყო შესაძლებელი, რადგან სადავო ქონება იყო ოჯახის ყველა წევრის საერთო საკუთრება. ნოტარიუსს უნდა გაერკვია, ოჯახის სხვა წევრები იყვნენ თუ არა ქონების გაჩუქების მომხრენი.

3. ამასთან, მესაკუთრე მოპასუხის განცხადებაში ნოტარიუსისადმი დაფიქსირებულია, რომ განმცხადებელს სურდა არა ქონების ჩუქება, არამედ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება. ქონების გაჩუქების თაობაზე მესაკუთრის მეუღლისათვის ცნობილი გახდა 2015 წლის ნოემბერში სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს.

### **მოპასუხის პოზიცია:**

4. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მოითხოვეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

5. მესაკუთრე მოპასუხემ განმარტა, რომ სადავო გარიგება დაიდო და სანოტარო წესით დამონმდა ლამის 12:00 საათზე. შესაბამისად, მისმა მეუღლემ ქონების გასხვისების შესახებ მხოლოდ 2015 წელს შეიძინა.

### **პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

6. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც მოსარჩელებმა გაასაჩივრეს სააპელაციო წესით.

### **სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:**

7. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

8. სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ ო-ში, დაბა უ-ში მდებარე 1008,5 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა მესაკუთრე მოპასუხეს. 2007 წლის 10 იანვარს მან ნაკვეთი გაყო ორ ნაწილად – 694,5 კვ.მ და 314 კვ.მ მიწის ნაკვეთებად. 2007 წლის 16 იანვარს კი, 694.5 კვ.მ მიწის ნაკვეთი აჩუქა საქართველოს სახელმწიფოს.

9. ერთ-ერთი მოსარჩელე არის მესაკუთრე მოპასუხის მეუღლე. ისინი დაქორწინდნენ 1996 წლის 19 ივლისს. დანარჩენი ორი მოსარჩელე არიან მათი შვილები, რომლებიც დაიბადნენ 1996 წლის 30 აგვისტოს და 1997 წლის 20 ოქტომბერს.

10. საჯარო რეესტრის მონაცემებით, 2007 წლის 10 იანვრის მდგომარეობით მესაკუთრის გრაფაში რეგისტრირებული იყო მესაკუთრე მოპასუხის ოჯახი, ხოლო უფლების დამდგენ დოკუმენტად – „განცხადება ნაკვეთის გაყოფის შესახებ, დამონებული ქ. ო-ის ნოტარიუსის მიერ №., 10.01.07 წ“.

11. აპელანტების განმარტებით, სადავო უძრავი ქონება მესაკუთრე მოპასუხის კომლს საკუთრებაში გადაეცა ე.წ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის ფარგლებში, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტისა და საკუთრების მონობის, ე.ი. ადმინისტრაციული აქტების საფუძველზე.

12. სააპელაციო პალატამ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს პოზიცია იმის თაობაზე, რომ სადავო ქონებაზე თანასაკუთრე-

ბის უფლების არსებობა აპელანტებმა ვერ დაამტკიცეს.

13. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში – სსკ) 183-ე მუხლის თანახმად, ქონებაზე საკუთრების წარმოშობისათვის აუცილებელია სამართლებრივი საფუძველი, ე.ი. გარიგება. ამავ გზით წარმოიშვება მეუღლეთა თანასაკუთრება 1158-ე მუხლის მიხედვითაც.

14. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, აპელანტებს არ მიუთითებიათ იმ გარემოებაზე, რომ მესაკუთრე მოპასუხემ სადავო ქონება ქორწინების პერიოდში გარიგებით შეიძინა და არც ამ ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულებები წარუდგენიათ. მათ საერთოდ არ წარუდგენიათ არც ერთი მტკიცებულება, რომელიც სადავო ქონებაზე მათი საკუთრების წარმოშობის საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო.

15. საჯარო რეესტრის მონაცემებში არსებული ჩანაწერი – მესაკუთრე მოპასუხის ოჯახთან დაკავშირებით სადავო ქონებაზე აპელანტების უფლებებს არ ამტკიცებს, რადგან, უპირველეს ყოვლისა, რეესტრის მონაცემებში ისინი სახელდებით მითითებულნი არ არიან და, გარდა ამისა, სსკ-ის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი ნივთზე ფაქტობრივად არსებულ უფლებათა შესახებ მონაცემების ერთობლიობაა. ეს ნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრში ნივთზე სამართლებრივად არსებული უფლებები რეგისტრირდება. არარსებული უფლების რეგისტრაცია ამ უფლებას ნამდვილად ვერ აქცევს, რადგან, საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, ქონებაზე უფლების წარმოშობას, ნებისმიერ შემთხვევაში სამართლებრივი საფუძველი სჭირდება.

16. როგორც აღინიშნა, აპელანტებს სადავო ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის სამართლებრივი საფუძველზე არ მიუთითებიათ. მეტიც, მათი თქმით, სადავო ქონება მესაკუთრე მოპასუხეს საკუთრებაში გადაეცა ე.წ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის ფარგლებში.

17. „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ლონისძიებათა თაობაზე, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის გაცემა განხორციელდა 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით.

18. 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, კი აპელანტები მე-

საკუთრე მოპასუხის კომლის წევრები ვერ იქნებოდნენ, რადგან მხარეები 1996 წელს დაქორწინდნენ, ხოლო შვილები ამ დროისათვის დაბადებულიც არ იყვნენ.

19. აღსანიშნავია, რომ საქმეში წარმოდგენილია საარქივო ცნობა მესაკუთრე მოპასუხის კომლის შემადგენლობის შესახებ და ის ფაქტი, რომ 1992 წლის მდგომარეობით მისი კომლის წევრი მეუღლე მაინც იყო, არც ამ ცნობით დგინდება.

20. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სადავო ქონებაზე აპელანტების უფლებები ვერ წარმოიშობოდა ნაკვეთის გაყოფის შედეგადაც, რადგან ერთი გვაროვნული ნივთის რამდენიმე ნივთად დაყოფა მესაკუთრის ცვლილებას არ იწვევს.

21. ამის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო გარიგების დადების დროისათვის მესაკუთრე მოპასუხე ქონების ერთადერთი მესაკუთრე იყო და, სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მას შეეძლო იგი თავისუფლად განეკარგა.

#### **კასატორის მოთხოვნა და საფუძვლები:**

22. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე მოსარჩელებმა შეიტანეს საკასაციო საჩივარი, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძვლებით:

23. კასატორებმა მიიჩნიეს, რომ მოცემული ურთიერთობა რეგულირდებოდა სსკ-ის 173-ე, 953-ე-968-ე მუხლებით თანასაკუთრების სამართლებრივ რეჟიმში. არც ერთი ინსტანციის სასამართლომ სათანადოდ არ შეაფასა საჯარო რეესტრის მონაცემებში დაფიქსირებული ჩანაწერი, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე იყო მესაკუთრე მოპასუხის ოჯახი.

24. კასატორებმა აღნიშნეს, რომ სადავო უძრავი ქონება მესაკუთრე მოპასუხის სახელზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მონობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების შესაბამისად. განაცხადის რეგისტრაციის №6641/2002. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათში მესაკუთრეების განყოფილებაში მიეთითა მესაკუთრე მოპასუხის ოჯახი. ნიშანდობლივია, რომ 2002 წლის მდგომარეობით, აღნიშნული ოჯახი შედგებოდა მეუღლისა და შვილებისგან. ისინი დღესაც ერთად აგრძელებენ თანაცხოვრებას მითითებულ მისამართზე. შემდგომში, 2007 წლის 10 იანვარს მიწის ნაკვეთის გაყოფის შედეგად 694,5 კვ.მ მიწის ნაკ-

ვეთზე მესაკუთრის გრაფაში ჩანანერი უცვლელი დარჩა – მოპასუხის ოჯახი. სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია შეჯიბრებითობის პრინციპი, რა დროსაც არც ერთ მონინალმდეგე მხარეს არ ჰქონდა წონადი სამართლებრივი არგუმენტაცია. საკუთარი ინიციატივით მოიშველია საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულის მიწის რეფორმის შესახებ“ და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ლონისძიებათა თაობაზე.

25. კასატორთა აზრით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის გაცემა განხორციელდა 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით, ხოლო 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კი, აპელანტები მოპასუხის კომლის წევრები ვერ იქნებოდნენ.

26. სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა საქმეზე დართული 2016 წლის 27 აპრილის საარქივო ცნობა, რომლის მიხედვით ო-ის რაიონის დაბა უ-ის საკრებულოს 1992-2006 წლების საკომლო წიგნებით არ დასტურდება მესაკუთრე მოპასუხის კომლის შემადგენლობა და მასზე რიცხული ქონება.

27. კასატორებმა მიიჩნიეს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უგულვებლყო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების პირველი პუნქტის დანაწესი, რომელშიც არის შემდეგ დათქმა – ქალაქად მცხოვრებთათვის, რომელთაც საკუთრების უფლებით მიღებული აქვთ საცხოვრებელი სახლი ან სახლის ნაწილი, და ქალაქად მცხოვრები იმ მოქალაქეებისათვის, რომელთაც სურთ, სოფლად მიიღონ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, ბარისა და ზეგნის რაიონებში – 0.15 ჰექტარამდე, ხოლო მთის რაიონებში – 1 ჰექტარამდე.

28. ნიშანდობლივია, რომ მოპასუხის ოჯახი (თავად, მეუღლე და შვილები) 2002 წლის მდგომარეობით ცხოვრობდნენ და დღესაც ცხოვრობენ ერთად ქალაქ თბილისში და 2002 წლის 15 აგვისტოდან მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით მათზე გაიცა მიწის ნაკვეთი 1470 კვ.მ, რომე-

ლიც არ აღემატება 0.15 ჰექტარს, ზემოაღნიშნული №128 დადგენილებით დაწესებულ ნორმას. ამდენად, პოლემიკა კომლის ირგვლივ ზედმეტია, რადგან კომლი არ არსებობდა, ხოლო მიწის ნაკვეთი (1470 კვ.მ-ის ოდენობით) მოპასუხის ოჯახმა (აპელანტების ჩათვლით) მიიღო როგორც ქალაქად მცხოვრებმა მოქალაქეებმა, რომელთაც სურდათ სოფლად მიეღოთ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი.

29. კასატორებმა მიიჩნიეს, რომ სააპელაციო პალატამ არასწორად გამოიყენა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების მე-2 პუნქტი კომლის არარსებობის პირობებში.

30. კასატორებმა აღნიშნეს, რომ სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 22 ნოემბრისა და 2017 წლის 3 თებერვლის განჩინებებით არ იქნა გაზიარებული ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილებაში მოყვანილი მსჯელობა ხანდაზმულობის თაობაზე, შესაბამისად, მიზანშეუწონელია ამ საკითხზე ყურადღების გამახვილება და დამატებითი მოსაზრების წარდგენა.

31. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 10 აპრილის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

33. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ ო-ში, დაბა უ-ში მდებარე 1008,5 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა მესაკუთრე მოპასუხეს. 2007 წლის 10 იანვარს მან ნაკვეთი გაყო ორ ნაწილად – 694,5 კვ.მ და 314 კვ.მ მიწის ნაკვეთებად. 2007 წლის 16 იანვარს კი, 694.5 კვ.მ მიწის ნაკვეთი აჩუქა საქართველოს სახელმწიფოს.

34. ერთ-ერთი მოსარჩელე არის მესაკუთრე მოპასუხის მეუღლე. ისინი დაქორწინდნენ 1996 წლის 19 ივლისს. დანარჩენი ორი მოსარჩელე არიან მათი შვილები, რომლებიც დაიბადნენ 1996 წლის 30 აგვისტოს და 1997 წლის 20 ოქტომბერს.

35. საჯარო რეესტრის მონაცემებით, 2007 წლის 10 იანვრის მდგომარეობით მესაკუთრის გრაფაში რეგისტრირებული იყო

მესაკუთრე მოპასუხის ოჯახი, ხოლო უფლების დამდგენ დოკუმენტად – „განცხადება ნაკვეთის გაყოფის შესახებ, დამონებული ქ. ო-ის ნოტარიუსის მიერ №., 10.01.07 წ“.

36. აპელანტების განმარტებით, სადავო უძრავი ქონება მესაკუთრე მოპასუხის კომლს საკუთრებაში გადაეცა ე.წ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის ფარგლებში, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტისა და საკუთრების მონ-მობის, ე.ი. ადმინისტრაციული აქტების საფუძველზე.

37. წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრით კასატორებმა მიიჩნიეს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა კანონი და სადავო ურთიერთობები უნდა მოწესრიგებულიყო თანასაკუთრების სამართლებრივ რეჟიმში არსებული ქონების განკარგვის დამარეგულირებელი ნორმებით. ამასთან, მხარის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილება.

38. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი გარკვეულ შეზღუდვებს აწესებს საკასაციო 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 პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას; ბ) საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადაწყვეტილება არ მიუღია; გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება; დ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; ე) სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; ვ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს; ზ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი

გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე.

39. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძველით.

40. საკასაციო საჩივარში 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.

41. სსკ-ის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

42. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოქმედი სა-მოქალაქო კანონმდებლობა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას უკავშირებს კუმულაციურ პირობას – წერილობითი ხელშეკრულების დადებას უძრავი ნივთის გასხვისების შესახებ და ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. კანონმდებელი ასევე განსაზღვრავს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესსა და პროცედურას, კერძოდ, 311<sup>1</sup>-ე მუხლის მიხედვით, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება.

43. ამდენად, იმისათვის, რომ პირი უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღირიცხოს, საჯარო რეესტრს უნდა წარედგინოს და შესაბამის ამონაწერში დაფიქსირდეს მესაკუთრის ვინაობა და საკუთრების წარმოშობის სამართლებრივი საფუძველი.

44. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეები სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებლად მიუთითებენ ჩანაწერზე, რომელშიც მესაკუთრედ მითითებულია მოპასუხე თავის ოჯახთან ერთად. აღნიშნულ ჩანაწერში ოჯახის წევრთა ვინაობა და მათ მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების მოპოვების საფუძველი დაკონკრეტებული არ არის. შესაბამისად, აღნიშნული დოკუმენტი მოსარჩელეთა თანასაკუთრების უფლე-



ბის წარმომშობ სამართლებრივ საფუძვლად ვერ ჩაითვლება და აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატის მსჯელობა დასაბუთებულია.

45. ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული დავის საგანია ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და თანმდევ შედეგად უძრავ ქონებაზე საკუთრების აღდგენა, რა დროსაც სასამართლომ უნდა შეაფასოს სადავო ხელშეკრულების კანონიერება, შესაბამისად, მოსარჩელეთა მხრიდან სადავო მიზნის ნაკვეთზე თანასაკუთრების მოპოვების მართლობიერებასა და ზოგადად თანასაკუთრების აღიარების შესახებ სასამართლო ვერ იმსჯელებს.

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

47. 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.

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

49. ამავდროულად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ განსხვავდება საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკისაგან.

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

ვაზე.

51. სსსკ-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 კასატორებს უნდა დაუბრუნდეთ სახელმწიფო ბაჟის სახით ნ. კ-ას მიერ 2017 წლის 4 აპრილს №3 საგადახდო დავალებით გადახდილი 315 ლარის 70% – 220,5 ლარი.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ი. ქ.-ის, ზ. და ლ. ჯ-ების საკასაციო საჩივარი დარჩეს განუხილველად დაუშვებლობის გამო.

2. კასატორ ი. ქ.-ეს (პირადი №..), ზ. ჯ-სა (პირადი №..) და ლ. ჯ-ს (პირადი №...) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან (ქ. თბილისი, „სახელმწიფო საზინა“, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №..., სახაზინო კოდი ...) დაუბრუნდეთ სახელმწიფო ბაჟის სახით ნ. კ-ას მიერ 2017 წლის 4 აპრილს №3 საგადახდო დავალებით გადახდილი 315 ლარის 70% – 220,5 ლარი.

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ განიხილვება.

## შემაქენის ინტერესების დაცვა

### განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-647-618-2016

12 ოქტომბერი, 2016 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნო-  
ბა, უძრავი ნივთის მიკუთვნება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

1. ი. ო-ამ და მ. ჩ-ამ სარჩელი აღძრეს სასამართლოში ლ. ძ-  
ასა და მ. ე-ას მიმართ და მოითხოვეს ლ. ძ-ასა და მ. ე-ას შორის  
2015 წლის 4 თებერვალს გაფორმებული ზუგდიდის რაიონის  
სოფ. კ-ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: №...) ნასყიდობის  
ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და აღნიშნული  
უძრავი ქონების თანამესაკუთრებად ცნობა, შემდეგ გარემო-  
ებებზე მითითებით:

2. ლ. ძ-ა იმყოფებოდა არარეგისტრირებულ ქორწინებაში  
ზუგდიდის რაიონის სოფელ კ-ში მცხოვრებ მოსარჩელებების  
ძმასთან, გ. შ-ასთან, რომელიც გარდაიცვალა 1990 წლის 27 ივ-  
ლისს.

3. ლ. ძ-ამ ფეხმძიმედ მყოფმა დატოვა ოჯახი და საცხოვ-  
რებლად გადავიდა მარტვილის რაიონის სოფელ ნ-ში. 1990 წლის  
5 ოქტომბერს მას შეეძინა შვილი, გ. შ-ა.

4. მოსარჩელებმა სადავოდ გახადეს ბავშვისათვის გვარის  
მინიჭება, ასევე მიიჩნიეს, რომ ლ. ძ-ა და მისი შვილი – გ. შ-ა, ბ-  
ა შ-ასა და მ. შ-ას კომლის წევრები არ ყოფილან, შესაბამისად,  
მათ სახელზე არასწორად იქნა აღრიცხული ზუგდიდის რაიო-  
ნის სოფელ კ-ი მდებარე უძრავი ქონება. ასევე მათი აზრით,  
აღნიშნული ქონება კანონსაწინააღმდეგოდ იყიდა ქონების ამ-  
ჟამინდელმა მესაკუთრემ, მ. ე-ამ, რადგან მისთვის ცნობილი  
იყო მითითებულ ქონებასთან დაკავშირებით მოსარჩელებსა  
და მოპასუხე ლ. ძ-ას შორის სადავო ურთიერთობის თაობაზე.

5. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს.

6. ლ. ძ-ას განმარტებით, იგი შვილთან, გ. შ-ასთან ერთად

1990 წლიდან ჩანერილი იყო ზუგდიდის რაიონის სოფელ კ-ში, ან გარდაცვლილი ბ-ა და მ. შ-ების კომლში და არასდროს ამოწერილა. ლ. d-ა პირადობის მოწმობის მიხედვით დღემდე რეგისტრირებულია ზემოალნიშნულ მისამართზე და ამავე მისამართზე იყო რეგისტრირებული მისი ან გარდაცვლილი შვილი, გ. შ-აც.

7. მოპასუხის განცხადებით, მისთვის უცნობია თუ როდის ან ვის მიერ მოხდა სოფელ ნ-ში მოსარჩელების მიერ წარმოდგენილი ჩანანერის განხორციელება, ვინაიდან აღნიშნულ ფაქტს მისი მხრიდან ადგილი არ ჰქონია.

8. შვილისათვის გვარის მინიჭების თაობაზე მოსარჩელების მიერ სადავოდ გამხდარ გარემოებასთან დაკავშირებით მოპასუხემ განარტა, რომ ვინაიდან ბავშვის დაბადების დროისთვის, საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, დაბადების ადგილად სააქტო ჩანანერში იწერებოდა მშობლის საცხოვრებელი ადგილი და არა საავადმყოფოს მისამართი, ამასთან, ბავშვის მამა გ. შ-ა გარდაიცვალა შვილის დაბადებამდე, ბავშვისათვის გვარის მინიჭება მოხდა სასამართლო წესით, რის შემდგომაც 1991 წლის 5 თებერვალს განხორციელდა მისი დაბადების რეგისტრაცია, ამასთან, სადავო არასდროს გამხდარა, რომ 1990 წლის 5 ოქტომბერს დაბადებული და 2014 წლის 20 ოქტომბერს გარდაცვლილი გ. შ-ა იყო 1990 წლის 27 ივლისს გარდაცვლილი გ. შ-ას შვილი.

9. მოპასუხის განმარტებით, მან სააჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამსახურში მისი განცხადებისა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე განახორციელა ყველა რეგისტრაცია და ცვლილება კანონის სრული დაცვით. წინააღმდეგ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო სამსახური არ მიიღებდა გადანივტილებას სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შესახებ.

10. მოპასუხე მ. ე-ას განმარტებით, მისი საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით. ამასთან, მოსარჩელეთა მითითება, თითქოს მისთვის ცნობილი იყო ქონებაზე საკუთრების სადავოობის გარემოება, არ შეესაბამებოდა სიმართლეს.

11. ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ი. ო-ასა და მ. ჩ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოსარჩელებმა.

12. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 24 მაისის განჩინებით ი. ო-ასა და მ. ჩ-ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარ-

ჩა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

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

14. ზუგდიდის რაიონის სოფელ კ-ში არსებობდა საკოლმეურნეო კომლი, რომელშიც, 1991 წლამდე ირიცხებოდნენ შემდეგი წევრები: ბ-ა შ-ა (კომლის უფროსი), მისი მეუღლე – მ. შ-ა, რძალი – ლ. შ-ა (ძ-ა) და შვილიშვილი – გ. შ-ა. კომლს ერიცხებოდა 1 ჰა საეზოვე მიწის ნაკვეთი.

15. 1991 წლიდან ლ. შ-ა (ძ-ა) და გ. შ-ა გავიდნენ მითითებული კომლიდან. საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დასტურდება, რომ 1993 წლამდე აღდგა ლ. ძ-ასა და გ. შ-ას რეგისტრაცია კომლში. რაც შეეხება 2011 წლის 18 იანვრის №2011001198-03 საარქივო ცნობას, პალატის განმარტებით, იგი ასახავს საკომლო წიგნის ჩანაწერებს 2001-2005 წლების მდგომარეობით.

16. 2003 წლის 1 ივლისს გარდაიცვალა ბ-ა შ-ა. მისი სამკვიდრო მიიღო მ. შ-ამ, რომელიც გარდაიცვალა 2010 წლის 3 დეკემბერს. სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებების შესაბამისად, დადგენილად მიიჩნია, რომ ი. ო-ა და მ. ჩ-ა, დედის გარდაცვალებისთანავე, ფაქტობრივი ფლობით დაეუფლნენ მის დანაშთ სამკვიდროს, სადავო ქონებას, სადაც რამდენიმე თვის განმავლობაში ცხოვრობდა ი. ო-ა მ. ჩ-ას შვილთან – პ. ჩ-ასთან ერთად. მათ პერიოდულად აკითხავდა მ. ჩ-ა და ისინი ერთად უვლიდნენ სახლს, ეზოში გაშენებულ თხილნარს.

17. 2011 წლის 18 იანვრის №AA2011001198-03 საარქივო ცნობის საფუძველზე, სადავო ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ლ. ძ-ასა და გ. შ-ას თანასაკუთრებად, ხოლო გ. შ-ას გარდაცვალების შემდეგ, 2015 წლის 4 თებერვალს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ლ. ძ-ას საკუთრებად.

18. 2015 წლის 4 თებერვალს ლ. ძ-ასა და მ. ე-ას შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე, სადავო ქონება გადავიდა მ. ე-ას საკუთრებაში და აღირიცხა მის სახელზე 2015 წლის 10 თებერვალს.

19. სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით და განმარტა, რომ იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი სადავო ქონების შეძენამდე იცოდა თუ არა მ. ე-ამ ქონებაზე ი. ო-ასა და მ. ჩ-ას პრეტენზიის თაობაზე, ეკისრებოდათ მოსარჩელეებს, თუმცა მათ ამ გარემოების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება სასამარ-

თლოსთვის არ წარუდგენიათ. ამასთან, პალატამ მტკიცებულებად არ მიიჩნია მოსარჩელის ინიციატივით დაკითხული მოწმეთა ჩვენებები და აღნიშნა, რომ ამ ჩვენებების შესაბამისად, თავად მოსარჩელები ადასტურებდნენ მყიდველისათვის პრეტენზიის წარდგენის ფაქტს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ.

20. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 1964 წლის რედაქციის 122-ე და 125-ე მუხლებზე და აღნიშნა, რომ ამ ნორმების მიხედვით, საკოლმეურნეო კომლის ქონება კომლის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნოდათ. ამასთან, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის – არასრულწლოვანს და შრომისუუნაროსაც, თანაბარი წილი ეკუთვნოდათ. ამავე კოდექსის 123-ე და 128-ე მუხლებიდან გამომდინარე, კომლის წევრს წარმოადგენდა პირი, რომელიც ფლობდა, სარგებლობდა და განკარგავდა საკოლმეურნეო კომლის ქონებას კომლის ყველა წევრის თანხმობით. კომლის შრომისუუნარიანი წევრი კარგავდა უფლებას კომლის ქონების წილზე, თუ იგი სამი წლის განმავლობაში ზედიზედ არ მიიღებდა მონაწილეობას თავისი შრომით ან სახსრებით კომლის საერთო მეურნეობის წარმოებაში.

21. პალატამ მიუთითა „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილებაზე, ასევე, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტზე, რომლის საფუძველზე დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და „სამეწარმეო საქმიანობის საფუძვლების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებულ ორგანიზაციულ-სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. ამ დროიდან საკოლმეურნეო კომლს სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და არსებობა შეწყვიტა. ხოლო ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და, შესაბამისად, კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, სამოქალაქო კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 122-ე-125-ე მუხლების საფუძველზე თანასაკუთრების უფლებით გადანაწილდა იმ პირებზე, რომლებიც იმ პერიოდისთვის კომლის წევრები იყვნენ. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და, ამავე დროს, კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს კომლის ქონებას და არის იმ პირთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოად-

გენდნენ საკოლმეურენო კომლის გაუქმების დროისათვის.

22. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ქონება, კოლმეურნეობების არსებობის შეწყვეტის მომენტიდან (1993 წელი), იყო მხოლოდ ბ-ა და მ. შ-ების მფლობელობასა და საკუთრებაში, რადგან ლ. ძ-ა და მისი შვილი გ. შ-ა 1991 წლიდან გავიდნენ კომლიდან და 1993 წლისათვის ისინი კომლის წევრები აღარ იყვნენ. ამ გარემოების გამაბათილებელი მტკიცებულება კი ლ. ძ-ას, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, არ წარმოუდგენია.

23. სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე, 1307-ე, 1319-ე, 1320-ე, 1328-ე, 1336-ე, 1421-ე, 1424-ე, 1433-ე მუხლებით და განმარტა, რომ ბ. შ-ას გარდაცვალების დღეს – 2003 წლის 1 ივლისს გაიხსნა მისი სამკვიდრო, რომელიც მისმა კანონით პირველი რიგის მემკვიდრემ – მეუღლე მ. შ-ამ მიიღო ფაქტობრივი ფლობით, მამკვიდრებლის გარდაცვალებისთანავე. შესაბამისად, სადავო ქონებაზე 2003 წლის 1 ივლისიდან წარმოიშვა მ. შ-ას საკუთრების უფლება. ანალოგიურად, მ. შ-ას გარდაცვალების დღეს – 2010 წლის 3 დეკემბერს გაიხსნა მისი სამკვიდრო, რომელიც მისმა კანონით პირველი რიგის მემკვიდრეებმა – შვილებმა, ი. ო-ამ და მ. ჩ-ამ მიიღეს ფაქტობრივი ფლობით, მამკვიდრებლის გარდაცვალებისთანავე. შესაბამისად, სადავო ქონებაზე 2010 წლის 3 დეკემბრიდან წარმოიშვა მათი საკუთრების უფლება. მიუხედავად ამისა, მოსარჩელებს თავიანთი უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში არ განუხორციელებიათ. ამით ისარგებლა ლ. ძ-ამ და სადავო ქონებაზე საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა საკუთრების უფლება. აღნიშნულის თაობაზე მისი მოსარჩელებთან რაიმე შეთანხმების არსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები ლ. ძ-ას სასამართლოსთვის არ წარუდგენია.

24. სააპელაციოს პალატამ იხელმძღვანელა 185-ე, 312-ე მუხლებით და განმარტა, რომ აღნიშნული ნორმებით უზრუნველყოფილია სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა და კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვა. მითითებული ნორმები გამორიცხავს კეთილსინდისიერი შემძენისათვის შეძენილი ქონების ჩამორთმევას, თუ ამ უკანასკნელისათვის უცნობი იყო, რომ ქონების გამსხვილებელი არ იყო ნამდვილი მესაკუთრე. ანუ, კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის ინტერესი აღემატება ქონების ყოფილი მესაკუთრის დარღვეულ ინტერესს და ამ უკანასკნელს რჩება უფლება მოსთხოვოს ზიანის ანაზღაურება ქონების გამსხვილებელს.

25. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე მ. ჩ-ამ და ი. ო-ამ შეიტანეს საკასაციო საჩივარი და მოითხოვეს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

26. კასატორების განცხადებით, სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა სადავო ქონების მათი მშობლების – ბ-ა შ-ასა და მ. შ-ას საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. აღნიშნულიდან გამომდინარე ლ. ძ-ას უფლება არ ჰქონდა თავის სახელზე დაერეგისტრირებინა ქონება საჯარო რეესტრში. ამასთან, მას არ გააჩნდა კასატორების წილის დათმობის დასტური. ლ. ძ-ა და მისი შვილი გასული იყვნენ კომლიდან 1991 წელს და კომლში აღდგენის მტკიცებულება არ არსებობდა.

27. მშობლების გარდაცვალების შემდეგ მემკვიდრეობა მიიღეს მ. ჩ-ამ და ი. ო-ამ და არა ლ. ძ-ამ, რომლის კომლიდან გასვლა დასტურდება კომლის შესახებ არქივის ცნობიდან ამონაწერით და მათ მიერ მოპოვებული საარქივო ცნობით.

28. კასატორების მოსაზრებით, სასამართლოს უნდა გაეზიარებინა მონმეების ჩვენებები იმის თაობაზე, რომ სახლის გაყიდვამდე მ. ე-ა მათ არაერთხელ გააფრთხილეს საჯარო რეესტრში სადავო ქონების არასწორად რეგისტრაციის თაობაზე, თუმცა მან მაინც შეიძინა ქონება. შესაბამისად, მ. ე-ა არაკეთილსინდისიერი მყიდველი იყო.

29. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 20 ივლისის განჩინებით ი. ო-ასა და მ. ჩ-ას საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

30. საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ი. ო-ასა და მ. ჩ-ას საკასაციო საჩივარი არ აკმაყოფილებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს, რის გამოც მიჩნეულ უნდა იქნეს დაუშვებლად, შემდეგ გარემოებათა გამო:

31. 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 არსებული პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს.

32. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არცერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

33. სააპელაციო სასამართლო მიერ საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორი მიუთითებს რაიმე ისეთ საპროცესო დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე.

34. საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები არც სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საკასაციო სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძვლით. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაში ასახული მსჯელობა კეთილსინდისიერი შემძენის უფლების დაცვის თაობაზე არ განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან (იხ. სუსგ-ები: №ას-957-900-2011, №ას-1607-1509-2012, №ას-524-498-2013, №ას-713-682-2014).

35. 2013 წლის 1 ივლისის №ას-1607-1509-2012 გადაწყვეტილებაში უზენაესმა სასამართლომ განმარტა შემდეგი:

36. „საჯარო რეესტრის დანიშნულებაა სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა. ის წარმოადგენს კეთილსინდისიერი პარტნიორის უფლების დაცვის გარანტს. ზუსტად ამ პრინციპიდან გამომდინარე, როდესაც რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას ვიხილავთ კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის ფარგლებში, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილით და 185-ე მუხლით ნახსენებ ტერმინ „გამსხვისებელში“ ყოველთვის იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება და ამდენად, ის არ არის უფლებამოსილი, დადოს ეს გარიგება. ზუსტად იმ შემთხვევებში, როდესაც უძრავ ნივთს ასხვი-

სებს საამისოდ არაუფლებამოსილი პირი, მაგრამ ის რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, როგორც ამ უფლების მესაკუთრე, საკმაოდ დიდი მნიშვნელობა ენიჭება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით დაცულ შემძენის უფლებას, კერძოდ, განსახილველი ნორმის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

37. განსახილველი ნორმის მიზანს წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვა და, შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტისადმი მაღალი ნდობის უზრუნველყოფა. არ შეიძლება შემძენს მოეთხოვოს შესაძენი უფლების შესახებ იმაზე მეტი ცოდნა, რაც კანონით არის დადგენილი. უპირველეს ყოვლისა, მნიშვნელოვანია ის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი ნდობა გულისხმობს იმას, რომ უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ნამდვილად ეკუთვნის რეესტრში მითითებულ პირს, ანუ იმ პირს, რომელიც გამოხატავს ნებას, გაასხვისოს, იპოთეკით დატვირთოს მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება. ამდენად, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა ნიშნავს სამოქალაქო ურთიერთობების მონაწილეთა მიმართ ნდობასა და კეთილსინდისიერებას, რაც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორისა და სისრულის პრეზუმფციით.

38. ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია თავისი ბუნებით წარმოადგენს იურიდიულ ფიქციას, რომლის თანახმად ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. აღნიშნული ფიქცია ნიშნავს იმას, რომ ობიექტურად არსებული ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც მიუთითებს რეგისტრაციის ხარვეზზე, ვერ გამოირიცხავს განსახილველი ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით.

39. კანონი თვითონ განსაზღვრავს, თუ რა შემთხვევაში არ მოქმედებს რეესტრის ჩანაწერების სისწორე, რა შემთხვევაზეც გავლენას ახდენენ არა ობიექტური, არამედ სუბიექტური ფაქტორები, რომლებიც მიუთითებენ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაზე, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რო-

მელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვიესების სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერების საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. აღნიშნული დანაწესი მიუთითებს იმაზე, რომ ამ ჩანაწერების საწინააღმდეგოდ შეტანილი საჩივარი ან ამ უზუსტობის თაობაზე შემძენის ცოდნის ფაქტი გამოორიცხავენ პრეზუმფციის მოქმედებას, შესაბამისად, აღნიშნული ფაქტორები მიუთითებენ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაზე».

40. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შესაბამეა უზენაესი სასამართლოს ზემოთ მოცემულ განმარტებებს. შესაბამისად, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების თვალსაზრისით. ამიტომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი დაუშვას ი. ო-ასა და მ. ჩ-ას საკასაციო საჩივარი, რის გამოც საკასაციო საჩივარს უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა :**

1. ი. ო-ასა და მ. ჩ-ას საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველი;
2. კასატორები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

## 5. იპოთეკა

### იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნა

#### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-1167-1087-2017

23 იანვარი, 2018 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** უსაფუძვლო გამდიდრება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

1. სს „ს-სა“ (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მო-პასუხე, აპელანტი, კასატორი, ბანკი, კრედიტორი ან იპოთეკა-რი) და გ. გ-ას (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მო-სარჩელე, მონინააღმდეგე მხარე ან მსესხებელი) შორის 2012 წლის 6 აპრილს დაიდო საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება (შემ-დეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება, საკრედიტო ხელშეკრულება ან ხელშეკრულე-ბა), რომლის თანახმად, მსესხებელზე გაიცა კრედიტი – 20 632 აშშ დოლარი 119,9 თვით, წლიური საპროცენტო სარგებლის 10%-ის დარიცხვით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში სსკ-ის, 867-ე, 868-ე და 623-ე მუხლები).

2. კრედიტის დაბრუნებას უზრუნველყოფდა მსესხებლის საკუთრებაში არსებულ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-ი მდებარე უძრავ ქონებაზე ს/კ ... (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც უძრავი ქონება ან იპოთეკის საგანი) ბანკის სასარგებლოდ დადგენილი იპოთეკა (სსკ-ის 289-ე მუხლის პირველი ნა-წილი და 311-ე მუხლები).

3. იპოთეკის ხელშეკრულების 14.4. ქვეპუნქტის მიხედვით, იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხა სრულად არ დაფარავდა იპოთეკარის მოთხოვნას, ეს უკანასკნელი უფლებამოსილი იყო, მოთხოვნის სრულად დაკ-მაყოფილების მიზნით აღსრულება მიექცია მსესხებლის სხვა ქონებაზე.

4. ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 26 ივნისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება) ბანკის სარჩელი დაკმაყოფილდა და მსესხებელს 22 356,06 აშშ დოლარის გადახდა დაეკისრა კრედიტორის სასარგებლოდ. გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, დადგინდა მსესხებლის საკუთრებაში არსებული იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების აუქციონის წესით რეალიზაცია.

5. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს სამეგრელოსა და ზემო-სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს მიერ ჩატარებულ აუქციონზე (საქმე №A13076290), იპოთეკის საგანი კრედიტორმა (ბანკმა) 12 500 ლარად შეიძინა. ამავე დაწესებულების მიერ აუქციონის წესით 1600 ლარად გასხვისდა მსესხებლის საკუთრებაში არსებული ავტომანქანაც (...; სახ/ნომერი ...; საიდენტიფიკაციო კოდი ...; ძრავის ნომერი ...).

6. სააღსრულებო ბიუროს 2014 წლის 14 ივლისს გამოცემული ბრძანების (№13076290-016/004) საფუძველზე, მსესხებელს, კრედიტორის სასარგებლოდ, 2 წლის განმავლობაში სახელფასო ანგარიშიდან ჯამში 12 850 (ყოველთვიურად 750) ლარი ჩამოეჭრა.

7. 2016 წლის 8 აპრილს, მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ, 15 590 ლარის დაკისრების მოთხოვნით. მისი მტკიცებით, 2012 წლის 6 აპრილს მან მოპასუხესთან დადო საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მას ბანკმა ასესხა 20632 აშშ დოლარი. ბანკის მოთხოვნა უზრუნველყოფილ იქნა – იპოთეკით დაიტვირთა მისი კუთვნილი უძრავი ქონება. მოსარჩელის მითითებით, იგი 2013 წელს სამსახურიდან გაათავისუფლეს, რის გამოც მან ბანკს სესხი ვეღარ დაუბრუნა. მან თავისი ინტერესების სასამართლო წესით დაცვა და ვერც შემდგომში მიღებული გადაწყვეტილების გასაჩივრება ვერ მოახერხა, რის შედეგადაც, 2013 წლის 30 ოქტომბერს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე დაიწყო სააღსრულებლო წარმოება, რომელიც ორ ეტაპად ჩატარდა და იპოთეკის საგანი თავად კრედიტორმა 12 500 ლარად შეიძინა. მოსარჩელის განმარტებით, ნაცვლად იმისა, რომ იპოთეკის საგნის გასხვისების შემდეგ სააღსრულებო წარმოება შეწყვეტილიყო, იგი გაგრძელდა და მას შემდეგ, რაც მოსარჩელემ დაიწყო მუშაობა, 2014 წლის 14 ივლისს გამოცემული სააღსრულებო ბიუროს უფროსის ბრძანების საფუძველზე, მას სახელფასო ანგარიშიდან 1140 ლარი

ჩამოეჭრა. რამდენიმე დღეში, 2014 წლის 17 ივლისს, ბიურომ გამოსცა ბრძანება, რომლის მიხედვითაც, მსესხებელს მოპასუხის სასარგებლოდ, ყოველთვიური ხელფასიდან 50% – 750 ლარი უნდა გადაეხადა კრედიტორის სასარგებლოდ.

8. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო, წარდგენილი შესაგებლით გამორიცხა მოთხოვნა. მან მიუთითა 2012 წლის 6 აპრილის იპოთეკის ხელშეკრულებაზე და საჯარო რეესტრის ჩანაწერზე, რომლის მიხედვითაც მოსარჩელის უძრავ ქონებაზე მის სასარგებლოდ დადგენილი იყო იპოთეკა. მოსარჩელეს მან საკუთრებაში გადასცა 20 632 აშშ დოლარი 119.9 თვის ვადით, წლიური სარგებლის 10%-ის დარიცხვით. მოსარჩელემ დადგენილ ვადაში კრედიტი არ დაუბრუნა. 2013 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით მისი მოთხოვნა მსესხებლის წინააღმდეგ დაკმაყოფილდა და სწორედ ამ გადაწყვეტილების საფუძველზე (აღსრულების მიზნით) დადგინდა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაცია, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხა სრულად არ დაფარავდა იპოთეკარის მოთხოვნას, გადაწყვეტილებით დადგინდა მოვალის სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევა. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია, იგი შევიდა კანონიერ ძალაში და გაიცა სააღსრულებო ფურცელი და 2014 წლის 16 ივნისს განმეორებით იძულებით აუქციონზე მან (ბანკმა) შეიძინა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება. მოპასუხის მითითებით, საქმის მასალებით არ დგინდებოდა მსესხებლის ანგარიშიდან 1 140 ლარის ჩამოჭრის ფაქტიც. ის ამტკიცებდა, რომ, ვინაიდან იძულებითი რეალიზაციიდან ამონაგები თანხით სრულად ვერ დაიფარა დავალიანება, აღსრულება დავალიანების სრულად დაფარვამდე გაგრძელდა.

9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილებით, სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; მოპასუხეს 14 450 ლარის გადახდა დაეკისრა მოსარჩელის სასარგებლოდ. სასამართლომ დავის მოსაწესრიგებლად სსკ-ის 976-ე, 346-ე და 301.11 მუხლები, ასევე, ევროპის პარლამენტისა და საბჭოს 2008 წლის 23 აპრილის 2008/48 დირექტივა და 2010 წლის „უნიდროუას“ საერთაშორისო პრინციპების 2.1.20. მუხლი (UNIDROIT PRINCIPLES) გამოიყენა.

10. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, ახალი გადაწყვეტილების მიღებისა და სარჩელის უარყოფის მოთხოვნით, შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

10.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლო შეზღუდული

არ არის, იმსჯელოს მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების პირობებისა და მათი განსაზღვრის თავისუფლების შესახებ, თუმცა დავის განხილვისას იგი არ უნდა გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს. მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანი იყო უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე თანხის დაბრუნება და არა მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება და მისი პირობები;

10.2. აპელანტმა მიუთითა მხარეთა შორის გაფორმებული საკრედიტო და იპოთეკის ხელშეკრულების ნამდვილობაზე და იმაზე, რომ ბანკის მოთხოვნა დადასტურებული იყო კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, რომლის საფუძველზეც, გაცა სააღსრულებო ფურცელი და განისაზღვრა აღსრულების წესიც. აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ აღსრულების მიზნით ჩაატარა კანონით გათვალისწინებული ღონისძიება და აუქციონის წესით სარეალიზაციოდ მიაქცია იპოთეკის საგანი, რაც მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია. შესაბამისად, მისთვის გაუგებარია, თუ რატომ იმსჯელა და გააუქმა თბილისის საქალაქო სასამართლომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, ასევე, როგორ შეცვალა მან აღსრულების წესი და კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება პროცესუალურ-სამართლებრივად რატომ შეაფასა;

10.3. აპელანტის განმარტებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, რომ შეთანხმების დებულებები ერთი მხარის მიერ ცალმხრივად, წინასწარ იყო შემუშავებული და საკრედიტო დანესებულებამ არახელსაყრელ, არათანაბარ პირობებში ჩააყენა მეორე მხარე, უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი იყო. მართალია, ტექნიკური თვალსაზრისით, ხელშეკრულებების ტექსტს ბანკი ამზადებს, მაგრამ მისი შინაარსი განისაზღვრება მხარეთა შორის შეჯერებული და შეთანხმებული პირობების საფუძველზე. მოსარჩელე სესხის მიღებამდე გაცნო პირობებს და უშუალოდ საკრედიტო და იპოთეკის ხელშეკრულებებზე ხელმოწერით დაეთანხმა მათ. სასამართლოს განმარტება, რომ ბანკს აღნიშნულის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება არ წარუდგენია, უსაფუძვლო იყო, ვინაიდან, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება არ იყო მხარეებს შორის არსებული დავის საგანი (ხელშეკრულების პირობები იყო თუ არა ცნობილი მოსარჩელისათვის), შესაბამისად, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულების წარმოდგენის წინაპირობა/მოთხოვნა არ არსებობდა. გარდა ამისა, აღნიშნული საკითხი უშუალოდ სასამართლო სხდომაზე წამოიჭრა, სასამართლოს ინიციატივით, რი-

თაც დარღვეულ იქნა პროცესის ერთ-ერთი ძირითადი – შეჯიბრებითობის პრინციპი.

10.4. აპელანტი არ დაეთანხმა მითითებას ევროსასამართლოს პრაქტიკაზე და განმარტა, რომ სააპელაციო სასამართლო ვალდებული იყო, მართლმსაჯულების ევროპული სასამართლოს 2014 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილების (C-449/13 CA Consumer Finance SA vs Ingrid Bakkaus and others), როგორც პრეცედენტული გადაწყვეტილების გამოყენებისას, პირველ რიგში, დაესაბუთებინა ის გარემოება, რომ მისი განსახილველი საქმის გარემოებები არსებითად მსგავსი იყო პრეცედენტის გარემოებებთან და შემდეგ მიეთითებინა იგი. სასამართლომ კი, მხოლოდ კონტექსტიდან ამოგლეჯილი ფრაზები გამოიყენა, რათა გაემყარებინა პოზიცია ისეთი ავტორიტეტული ინსტიტუტით, როგორიცაა – მართლმსაჯულების ევროპული სასამართლო.

10.5. აპელანტმა დაუსაბუთებელად მიიჩნია მოცემულ საქმეზე კერძო სამართლის უნიფიკაციის საერთაშორისო ინსტიტუტის (UNIDROIT PRINCIPLES) რეკომენდაციების გამოყენებაც, ვინაიდან, აღნიშნული დოკუმენტის პრეამბულის თანახმად, იგი ვრცელდება მხოლოდ კომერციულ საერთაშორისო ხელშეკრულებაზე (international commercial contract), მოცემულ შემთხვევაში კი, სადავო ურთიერთობა არ შეიცავდა საერთაშორისო ელემენტს. ამასთან, აღნიშნული დოკუმენტის გამოყენება, როდესაც ხელშეკრულება არ შეიცავს საერთაშორისო ელემენტებს, მხოლოდ მაშინ შეიძლება, თუ მხარეები ამაზე წინასწარ შეთანხმდებიან. უფრო მეტიც, თუ დეტალურად განიხილება აღნიშნული დოკუმენტის 2.1.20 პუნქტი და ამ პუნქტის კომენტარები, ნათელია, რომ სადავო ხელშეკრულების 14.4. ქვეპუნქტი მაინც არ უნდა ჩათვლილიყო ე.წ. მოულოდნელ პირობად (Surprising terms). 2.1.20 ქვეპუნქტის კომენტარებში კი, დეტალურად არის განმარტებული ის ელემენტები, რაც სტანდარტულ პირობას აქცევს ე.წ. მოულოდნელ პირობად, ეს არის პირობის შინაარსი, მისი ნათელი ფორმულირება, ასევე, მხარის გონივრული ვარაუდი, რომ მოცემული პირობა არ უნდა იყოს კონკრეტული სფეროს ხელშეკრულების სტანდარტული პირობა.

10.6. აპელანტმა მიუთითა სსკ-ის 301.1<sup>1</sup> მუხლზე და განმარტა, რომ ხელშეკრულების 14.4. პუნქტი, მითითებული ნორმიდან გამომდინარე, საგამონაკლისო დათქმად უნდა ჩათვლილიყო, რადგანაც იგი არ განეკუთვნება ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობებს. აპელანტმა მიიჩნია, რომ მოცემული პუნქტი თავისი შინაარსით წარმოადგენდა წინასწარ ჩამოყალიბებულ,



მრავალჯერადი გამოყენებისთვის გამიზნულ პირობას, რომელიც სტანდარტულია საბანკო სახელშეკრულებო სფეროსთვის და კანონმდებლის მითითება, რომ 301-ე მუხლის პირველი პრიმა ნაწილის დათქმიდან განსხვავებული წესი შესაძლოა დადგინდეს მხარეთა მიერ, თავისთავად არ გულისხმობს იმას, რომ მოცემული დათქმა მხარისთვის მოულოდნელი პირობა იქნება. აღსანიშნავია, რომ ნებისმიერი ვალდებულებითი ბოჭვის ფარგლებში, მხარეს შეუძლია იმის გააზრება, რომ კონკრეტული სახის სახელშეკრულებო ურთიერთობა (იპოთეკის ხელშეკრულება), რომელშიც იგი მონაწილეობს, შესაძლოა, შეიცავდეს მოცემული სფეროს მარეგულირებელი ნორმებიდან გამომდინარე დათქმებს. ამასთან, გასათვალისწინებელი იყო, რომ მეორე მხარეს, მოცემულ შემთხვევაში, კრედიტორს ჰქონდა ლეგიტიმური მოლოდინი იმისა, რომ ქმედუნარიანი პირი, ხელშეკრულების პირობების გაცნობისას და მისი ხელმოწერისას გაიაზრებდა ხელშეკრულების არაჯეროვნად შესრულების შესაძლო მისთვის უარყოფით შედეგებს.

11. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 5 ივლისის განჩინებით, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

11.1. სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნები და მიიჩნია, რომ მოპასუხე ბანკი, როგორც სახელშეკრულებო ურთიერთობის „ძლიერი სუბიექტი“, არაკეთილსინდისიერად მოქმედებდა მოსარჩელის მიმართ. პალატის დასკვნებით, ბანკმა დაარღვია მოსარჩელის ინფორმირებულობის ვალდებულება, 2012 წლის 6 აპრილის იპოთეკის ხელშეკრულებაში 14.4 ქვეპუნქტის, როგორც უფლების დამატებითი შემზღვეველი ღონისძიების არსებობისა და მასთან დაკავშირებული შედეგების განმარტების შესახებ, რამაც, თავის მხრივ, მოსარჩელეს თავისუფალი არჩევანის შესაძლებლობა წაართვა;

11.2. სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას და აღნიშნა, რომ კეთილსინდისიერი ქცევის ტესტი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების ფარგლებში დამატებით ავალდებულებდა საკრედიტო დაწესებულებას, როგორც ძლიერ მხარეს, უზრუნველყო „სუსტი“ მხარის – მსესხებლის ინფორმაციული ხელმისაწვდომობა, გარიგების ყველა მნიშვნელოვან პირობაზე, რათა მას ხელშეკრულების ხელმოწერისას, ინფორმირებული არჩევანის გაკეთება შესძლებოდა. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის მითითება იმ გარემოებასთან დაკავშირებით, რომ ხელშეკრულებ-

ბის 14.4. პუნქტი თავისი შინაარსით წინასწარ ჩამოყალიბებულ, მრავალჯერადი გამოყენებისთვის გამიზნულ პირობას წარმოადგენდა, რომელიც სტანდარტული იყო საბანკო სახელშეკრულებო სფეროსთვის და მეორე მხარეს, მოცემულ შემთხვევაში – კრედიტორს, ლეგიტიმური მოლოდინი ჰქონდა იმისა, რომ ქმედუნარიანი პირი, ხელშეკრულების პირობების გაცნობისას და მათზე ხელმოწერისას იაზრებდა ხელშეკრულების არაჯერონად შესრულების შესაძლო უარყოფით შედეგებს;

11.3. სააპელაციო სასამართლოს დასკვნებით, მოპასუხის მხრიდან იპოთეკის საგნის აუქციონზე უკიდურესად დაბალ ფასად შექენის შემდეგ, რითაც მოსარჩელეს მნიშვნელოვანი ქონებრივი დანაკლისი მიადგა, მსესხებლის კუთვნილი სახელფასო ანგარიშიდან თანხების ჩამოჭრა ეწინააღმდეგებოდა სსკ-ის მე-8 მუხლის შესაბამე ნაწილის დანაწესს;

11.4. სასამართლოს მხრიდან კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების პროცესუალურ-სამართლებრივ შეფასებაში შეჭრასთან დაკავშირებით, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, სასამართლო კი, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით თავად განსაზღვრავს, თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მომწესრიგებელი სამართლებრივი ნორმების გამოყენებით აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს. პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა და დასკვნები და მიუთითა, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების ფარგლებში, სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევის შესაძლებლობის დადგენა, წარმოადგენდა აღსრულების წესის განსაზღვრის პროცესუალურ ნაწილს და იგი არ შეფასებულა მატერიალურსამართლებრივ ჭრილში. შესაბამისად, ამ დათქმის არსებობა ვერ გახდებოდა 2012 წლის 6 აპრილის იპოთეკის ხელშეკრულების 14.4 ქვეპუნქტის ბათილობის დამაბრკოლებელი წინაპირობა.

12. აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების, ახალი გადაწყვეტილების მიღებისა და სარჩელის უარყოფის მოთხოვნით, შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

12.1. კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, სრულად დაკმაყოფილდა ბანკის სარჩელი, დაკისრებული 22 356.06 აშშ დოლარის ამოღების მიზნით, სარეალიზაციოდ მიექცა იპოთე-

კით დატვირთული უძრავი ქონება. ამავე გადანყვეტილების სა-რეზოლუციო ნაწილითვე განისაზღვრა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხა სრულად არ დაფარავდა იპოთეკარის მოთხოვნას, აღსრულება უნდა მიქცეულიყო მოვალის სხვა ქონებაზეც. აღნიშნულ დავა-ში, მსესხებელმა (მოსარჩელემ), რომელსაც სასამართლოში წარმოადგენდა ადვოკატი, სრულად ცნო სარჩელი, შესაბამი-სად, სასამართლოების მითითება იმის შესახებ, რომ მოსარჩე-ლეს არ შეეძლო, გაეცნობიერებინა ხელშეკრულებით განსაზ-ღვრულ სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევის პირობა, აბსურ-დულია, ვინაიდან, მისთვის და მისი წარმომადგენლისთვის გა-საგები უნდა ყოფილიყო კრედიტორის მოთხოვნის საფუძველ-ებისა და სარჩელის ცნობის შედეგების შესახებ;

12.2. კასატორის განმარტებით, განსახილველ დავაში მოსარ-ჩელე აღსრულების დროს მიყენებული ზიანის – 15 590 ლარის ანაზღაურებას მოითხოვდა ისე, რომ მას არ დაუყენებია იპო-თეკის ხელშეკრულების 14.4 პუნქტის ბათილად ცნობა. ამდე-ნად, ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოები გასცდნენ მოთ-ხოვნის ფარგლებს და უსაფუძვლოდ იმსჯელეს ხელშეკრულე-ბის იმ პუნქტის ბათილობაზე, რომელიც მოსარჩელეს არცერთ ეტაპზე სადავოდ არ გაუხდია. ამასთან, გარდა იმისა, რომ სასა-მართლო გასცდა დავის საგანს, მან უგულვებლყო კანონიერ ძა-ლაში შესული გადანყვეტილება და ამ გადანყვეტილებით დად-გენილი ფაქტობრივი გარემოებები;

12.3. კასატორის მოსაზრებით, არ არსებობდა იპოთეკის ხელ-შეკრულების 14.4. პუნქტის უცილოდ ბათილად მიჩნევის საფუძ-ველი. ამასთან, სასამართლომ აღნიშნული პუნქტი ისე მიიჩნია ბათილად, რომ გასული იყო სახელშეკრულებო ხანდაზმულო-ბის ვადა;

12.4. კასატორის განმარტებით, ქვემდგომმა ინსტანციის სა-სამართლოებმა გვერდი აუარეს თავად მოსარჩელის მიერ მტკი-ცებულების სახით წარდგენილ საბანკო მომსახურების ხელშეკ-რულებას, მაშინ, როდესაც, სწორედ აღნიშნული შეთანხმება ქმნიდა ბანკისათვის სამართლებრივ საფუძველს, მის წინაშე არსებული ვალდებულების დაფარვის მიზნით მოეთხოვა მოვა-ლის სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევა;

12.5. კასატორმა ყურადღება გაამახვილა იმაზე, რომ მოსარ-ჩელეს იპოთეკის ხელშეკრულების 14.4. და საბანკო მომსახუ-რების ხელშეკრულების 4.1.15 გათვალისწინებული დებულება ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოში საქმის განხილვისას სა-დავო არ გაუხდია და სადაც მან სრულად ცნო სასარჩელო მოთ-

ხოვნა;

12.6. კასატორის მოსაზრებით, იპოთეკის ხელშეკრულების 14.4. პუნქტში ასახული დათქმა ემსახურებოდა მხოლოდ მესაკუთრის ინფორმირების მიზანს და იგი არ უნდა იქნეს განხილული არც სტანდარტულ და არც არსებით პირობად;

12.7. კასატორის მტკიცებით, სსკ-ის 301.1<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებული შეთანხმება უნდა განხორციელდეს მოვალესა და კრედიტორს და არა მესაკუთრესა და იპოთეკარს შორის, შესაბამისად, ნათელია, რომ იპოთეკის ხელშეკრულებაში არსებული სადავო ჩანაწერი საინფორმაციო ხასიათის იყო, ვინაიდან, იგი ხელშეკრულების მხარეთა უფლებამოსილებას სცილდებოდა. იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკის საგნის მესაკუთრე და მოვალე სხვადასხვა პირი იქნებოდა, იპოთეკის ხელშეკრულებაში ზემოაღნიშნული ჩანაწერის ბათილობით სამართლებრივი შედეგი წარმოემობოდა მოვალეს და არა იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს;

12.8. კასატორის მოსაზრებით, იპოთეკის ხელშეკრულების 14.4. პუნქტი წარმოადგენს ხელშეკრულების არა სტანდარტულ, არამედ არსებით პირობას. ამასთან, მოპასუხისთვის გაუგებარია, თუ რატომ იმსჯელა სასამართლომ ხელშეკრულების მხოლოდ ერთ კონკრეტულ პუნქტზე და არ იმსჯელა სხვა პუნქტების ბათილობაზე; მითითებული პუნქტის სტანდარტულ პირობად მიჩნევის შემთხვევაშიც კი, სსკ-ის 346-ე მუხლი არ იძლევა მისი ბათილად ცნობის საფუძვლებს, გამომდინარე იქიდან, რომ მითითებული ნორმა არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ხელშეკრულების იმ სტანდარტულ პირობებზე, რომლებიც დეკლარაციულ ხასიათს ატარებენ;

12.9. კასატორი დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას ბანკის არაკეთილსინდისიერებასთან მიმართებით იმის გამო, რომ მან მოსარჩელის ქონება აუქციონზე, სასამართლოს შეფასებით, „უკიდურესად დაბალ ფასად შეიძინა“. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, კრედიტორს არ ეკრძალება იძულებით აუქციონში მონაწილეობა, ამასთან, ნორმატიული აქტი აწესრიგებს აუქციონზე გასატანი ქონების ფასის განსაზღვრის წესს, სასამართლომ კი, ეჭვქვეშ დააყენა ნორმატიული აქტებით მოწესრიგებული აუქციონზე გასატანი ქონების ფასის განსაზღვრის წესი. ცხადია, ბანკი, როგორც საკრედიტო დაწესებულების ინტერესს წარმოადგენს საკრედიტო რესურსის სწორი და ეფექტური დაბანდება და შემდგომში მისი დროული დაბრუნება. მის მიერ იძულებით აუქციონზე ქონების შექმნა იძულებითი ზო-

მაა, რადგან, თუ ჩატარებულ პირველად და ორ განმეორებით აუქციონზე ნივთის რეალიზაცია ვერ მოხდა, ქონება თავისუფლდება იძულებითი რეალიზაციის განმახორციელებელი კრედიტორის სასარგებლოდ დადებული ყადაღისაგან და ამ ქონებაზე იმავე მოთხოვნასთან დაკავშირებით, იმავე კრედიტორის სასარგებლოდ, სააღსრულებო წარმოება აღარ განხორციელდება;

12.10. კასატორის მტკიცებით, უსაფუძვლოა სასამართლოს შეფასება იმასთან დაკავშირებითაც, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების 14.4. პუნქტი შეფარული ხასიათის იყო. კასატორის განმარტებით, სასამართლომ იხელმძღვანელა მხოლოდ ვარაუდებით და არა კონკრეტული მტკიცებულებებით, კერძოდ, აღნიშნული დათქმა არა მხოლოდ საკრედიტო მომსახურების შესახებ ხელშეკრულებაში, ასევე, იპოთეკის ხელშეკრულებაშიც აისახა, აღნიშნული კი, განპირობებული იყო იმით, რომ მხარემ სრულად გაიაზრა სადავო დებულების შინაარსი და გააცნობიერა მისი შედეგები, ამდენად, გაუგებარია, თუ რა იგულისხმა სასამართლომ ამ დებულების მკაფიო გამოხატვაში. სასამართლომ არ გაითვალისწინა მსესხებლის პროფესიაც (სამართალმცოდნე) და მისი შრომითი გამოცდილებაც (შინაგან საქმეთა სამინისტრო).

13. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 21 ნოემბრის განჩინებით, საკასაციო საჩივარი, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომში სსსკ-ის) 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტების საფუძველზე, ცნობილ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა განსახილველად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო საჩივარი დასაბუთებულია, შესაბამისად, გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი უარყოფილ იქნეს.

14. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). მოცემულ შემთხვევაში, კასატორის პრეტენზიები, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეზე დადგენილი ფაქტები და არასწორად განმარტა კანონიც, რასაც შედეგად მოჰყვა სამართლებრივად დაუსაბუთებელი დასკვნები სარჩელის საფუძველიანობასთან დაკავ-

შირებით, საკმარისად დასაბუთებულია.

15. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, № 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30). ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა დეტალურად აღარ იმსჯელებს განსახილველი საკასაციო საჩივრის იმ პრეტენზიებზე, რომელთაც საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ გააჩნიათ.

16. კასატორის ძირითადი პრეტენზია იმასთან დაკავშირებით, რომ სასამართლოებმა უგულებელყვეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი, გასაზიარებელია. მითითებული გადაწყვეტილებით სრულად დაკმაყოფილდა მოპასუხის (ამ დავაში მოსარჩელის) წინააღმდეგ აღძრული ბანკის სასარჩელო მოთხოვნები. სახელდობრ, მოპასუხეს 22 356,06 აშშ დოლარის გადახდა დაეკისრა. გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, დადგინდა ამ უკანასკნელის საკუთრებაში არსებული იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების აუქციონის წესით რეალიზაცია. გადაწყვეტილებითვე დადგინდა, რომ იმ შემთხვევაში თუ, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხა სრულად არ დაფარავდა იპოთეკარის მოთხოვნას, აღსრულება უნდა მიქცეულიყო მოვალის სხვა ქონებაზეც. გადაწყვეტილება მოპასუხეს კანონით დადგენილი წესით არ გაუსაჩივრებია და შევიდა კანონიერ ძალაში, რაც ნიშნავს იმას, რომ მან შეიძინა უდავოობის, განსაკუთრებულიობის, სავალდებულოობისა და პრეიუდიციულობის თვისებები. პრეიუდიციულობა საქმის მონაწილეთა მიმართ ნიშნავს იმას, რომ, როგორც მხარეებს, ისე მათ უფლებამონაცვლევებს, არ შეუძლიათ, სადავო გახადონ (უარყოფ) გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართალურთიერთობანი (სსსკ-ის 266-ე მუხლი). აღნიშნულ დავაში მსესხებელმა (მოპასუხემ) ცნომის მიმართ წაყენებული ყველა მოთხოვნა, მათ შორის – ის მოთხოვნაც, რომელიც სსკ-ის 301-ე მუხლის 1<sup>1</sup> ნაწილიდან გამომდინარეობდა (მოთხოვნა, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეა-

ლიზაციიდან ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი). ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია 2012 წლის 6 აპრილის საბანკო პროდუქტებით მომსახურებისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების ნამდვილობა. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელეს აღარ ჰქონდა უფლება, მოცემულ საქმეზე სადავო გაეხადა ამ შეთანხმებებით გათვალისწინებული ის დებულება, რომლითაც კრედიტორი უფლებამოსილი იყო, აღსრულება მიექცია მოვალის სხვა ქონებაზეც იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხა სრულად არ დაფარავდა იპოთეკარის მოთხოვნას (იხ. იპოთეკის ხელშეკრულების 14.4. და საბანკო მომსახურების ხელშეკრულების 4.1.15 პუნქტები).

17. სააპელაციო პალატის დასკვნა, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების ფარგლებში, სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევის შესაძლებლობის დადგენა, წარმოადგენდა აღსრულების წესის განსაზღვრის პროცესუალურ ნაწილს და ამ დათქმის არსებობა ვერ გახდებოდა 2012 წლის 6 აპრილის იპოთეკის ხელშეკრულების 14.4 ქვეპუნქტის ბათილობის დამაბრკოლებელი წინაპირობა, მცდარია. როგორც ზემოთ აღინიშნა, ამ მოთხოვნას მატერიალურსამართლებრივი საფუძველი გააჩნდა (სსკ-ის 301.1<sup>1</sup> მუხლი) და კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სასამართლომ აღსრულების წესი კი არ დაადგინა (სსსკ-ის 251-ე-254-ე მუხლები), არამედ დააკმაყოფილა კრედიტორის სასარჩელო მოთხოვნა, რომელიც კანონის დანაწესითა და მხარეთა შეთანხმებით იყო გათვალისწინებული. შესაბამისად, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილით განსაზღვრული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

20. სააპელაციო სასამართლომ დავის მოსაწესრიგებლად გამოიყენა შესრულების კონდიქციის მომწესრიგებელი ნორმები, მაშინ, როდესაც არ არსებობდა ამ ნორმებით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ფაქტობრივი წინაპირობები, კერძოდ, სსკ-ის 976-ე მუხლის მიხედვით, შესრულებაში იგულისხმება სხვა პირის ქონების შეგნებული და მიზანმიმართული გაზრდა, ანუ, როცა შემსრულებელი, როგორც წესი, შეცდომით ასრულებს ფაქტობრივად არარსებულ ვალდებულებას ან, როდესაც სახეზეა ბათილი ან არშემდგარი ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენასთან დაკავშირებული ვითარება. ამ კონკრეტულ შემ-

თხვევაში, მოსარჩელემ კი არ განახორციელა შესრულება, არამედ ადგილი ჰქონდა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე იძულებით (მოსარჩელის ნების სანინაღმდეგოდ) აღსრულებას, რომელიც განხორციელდა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

18. აქედან გამომდინარე, რადგანაც მოსარჩელე არ იყო უფლებამოსილი, ედავა იპოთეკისა და მომსახურების ხელშეკრულებების 14.4. და 4.1.15 პუნქტების ნამდვილობაზე, სასამართლოს არ უნდა ემსჯელა ამ დებულებების სამართლებრივ ბუნებაზე და სტანდარტული პირობის ბათილობიდან გამომდინარე შედეგებზე (სსკ-ის 342-ე და მომდევნო მუხლები).

19. 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 განსახილველად დაბრუნების საფუძველები. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ფაქტობრივი გარემოებები სამართლებრივად სწორად არ შეაფასა, რამაც განაპირობა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება.

20. 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 მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება, აგრეთვე, სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც განიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას, ხოლო, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამდენად, მოსარჩელეს კასატორის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ საქმის განხილვისასთან დაკავშირებით გაწეული სასამართლო ხარჯის – 1300,50 ლარის ანაზღაურება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე, 372-ე, 408.3, 53-ე და



411-ე მუხლებით

**გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. სს „ს-ის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 5 ივლისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. გ. გ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. გ. გ-ას (პ/№...) სს „ს-ის“ (ს/№...) სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული სასამართლო ხარჯის – 1300,50 ლარის ანაზღაურება;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის  
რეალიზაციის მოთხოვნა**

**გ ა ნ ჩ ი ნ ა ბ ა  
ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო ს ს ა ხ ე ლ ი ტ**

№ას-1498-1418-2017

8 ივნისი, 2018 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების და სხვა ქონების რეალიზაცია

**აღწერილობითი ნაწილი:**

1. 2014 წლის 02 ივნისს, სს „ს-სა“ (შემდეგში: ბანკი) და გ. ჟ-ს (შემდეგში: მოვალე ან პირველი მოპასუხე) შორის გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება 16500 ლარის სესხებაზე. ბანკის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად, იპოთეკით დაიტვირთა ლ-ის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ლ-ეში მდებარე, უძრავი ქონება (ს.კ. ...), 2900 კვ.მ მიწის ფართობი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით (შემდეგში: იპოთეკის საგანი) (№1725830-02 ხელშეკრულებით)

ბა).

2. ბანკის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად, ბანკსა და ბ. ბ-ეს (შემდეგში: თავდები) შორის გაფორმდა სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება (№1725830-01).

3. მოვალემ არაერთხელ დაარღვია საკრედიტო ხელშეკრულებით (№1725830) ნაკისრი ვალდებულება.

4. მოვალის დავალიანებამ შეადგინა 16219,76 ლარი.

5. იპოთეკის საგანი წარმოადგენს მოვალის, თ. ჟ-ის, თ. ჟ-ის, ლ. ჟ-ის, ლ. ჟ-ის და რ. ჟ-ის თანასაკუთრებას. ამასთან, ლ. ჟ-ი (შემდეგში: არასრულწლოვანი) არასრულწლოვანია.

6. ბანკმა სარჩელი აღძრა მოპასუხეების: მოვალის, თავდების, თ. ჟ-ის, თ. ჟ-ის, ლ. ჟ-ის, რ. ჟ-ის, არასრულწლოვანის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა:

7. ა) მოვალეს და თავდებს სოლიდარულად დაეკისროთ ბანკის სასარგებლოდ საბანკო კრედიტის №2016257 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების – 19147.08 ლარის გადახდა.

8. ბ) მოვალეს და თავდებს სოლიდარულად დაეკისროთ ბანკის სასარგებლოდ საბანკო კრედიტის №2165467 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების – 11652.51 ლარის გადახდა.

9. გ) მოვალეს და თავდებს სოლიდარულად დაეკისროთ ბანკის სასარგებლოდ საბანკო კრედიტის №2016258 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების – 130.87 დოლარის გადახდა.

10. დ) გადაწყვეტილების აღსრულება საბანკო კრედიტის №2016257 და საბანკო კრედიტის №2016258 სოლიდარული ვალდებულების ნაწილში პირველ რიგში განხორციელდეს მოვალის, თ. ჟ-ის, თ. ჟ-ის, ლ. ჟ-ის, არასრულწლოვანის და რ. ჟ-ის თანასაკუთრებაში არსებული იპოთეკის საგნის რეალიზაციით. მოვალეს ბანკის სასარგებლოდ დაეკისროს საკრედიტო ბარათი ამერიკან ექსპრეს გრინის ნაწილში არსებული დავალიანება – 648,61 ლარის და სს „პ-ან“ მიღებული საკრედიტო ბარათის ნაწილში დავალიანების 2973,21 ლარის გადახდა.

11. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით: სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. მოვალეს და თავდებს, ბანკის სასარგებლოდ, სოლიდარულად დაეკისრათ საბანკო კრედიტის №2016257 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების – 16219.76 ლარის გადახდა, საიდანაც ძირითადი თანხა – 13702.99 ლარი, პროცენტი – 1784.97 ლარი, ჯარიმა – 731.80 ლარი. მოვალეს და თავ-

დებს მოსარჩელის სასარგებლოდ, სოლიდარულად დაეკისრათ საბანკო კრედიტის №2165467 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების – 9271.1 ლარის გადახდა, საიდანაც ძირითადი თანხაა – 7703.89 ლარი, პროცენტი – 891.86 ლარი, ჯარიმა – 595.35 ლარი და საკომისიო 80 ლარი. მოვალეს და თავდებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ, საბანკო კრედიტის №2016258 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების – 81.88 აშშ დოლარის გადახდა, საიდანაც ძირითადი თანხაა – 59.30 აშშ დოლარი, პროცენტი – 10.38 აშშ დოლარი, ჯარიმა – 12.2 აშშ დოლარი. მოვალეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, საკრედიტო ბარათი ამერიკან ექსპრეს გრინის ნაწილში დაეკისრა 499.89 ლარის გადახდა, საიდანაც ძირითადი თანხაა – 392.52 ლარი, პროცენტი – 70.19 ლარი, ჯარიმა – 37.18 ლარი. პირველ მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, სს „პ-ან“ მიღებული საკრედიტო ბარათის ნაწილში დაეკისრა 2540.68 ლარის გადახდა, საიდანაც ძირითადი თანხაა – 1837.09 ლარი, პროცენტი – 595.46 ლარი, ჯარიმა – 108.13 ლარი.

12. იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ნაწილში, ბანკის მოთხოვნის უარყოფისას პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა „ბავშვის უფლებათა შესახებ“ კონვენციაზე (საქართველოში ძალაშია 1994 წლის 21 აპრილიდან), რომლითაც რეგულირდება ბავშვის მიმართ მზრუნველობის საკითხები, კერძოდ, კონვენციის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ბავშვის მიმართ ნებისმიერ ქმედებათა განხორციელებისას, მიუხედავად იმისა, თუ ვინ არის მათი განმახორციელებელი სახელმწიფო თუ კერძო დაწესებულებები, რომლებიც მუშაობენ სოციალური უზრუნველყოფის საკითხებზე, სასამართლოები, ადმინისტრაციული თუ საკანონმდებლო ორგანოები – უპირველესი ყურადღება ეთმობა ბავშვის ინტერესების დაცვის უკეთ უზრუნველყოფას. „ბავშვის უფლებათა კონვენციის“ 32-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მონაწილე სახელმწიფოები აღიარებენ ბავშვის უფლებას, დაცული იყოს ეკონომიკური ექსპლუატაციისაგან. სასამართლოს მოსაზრებით, ეკონომიკურ ექსპლუატაციაში იგულისხმება ბავშვის შრომითი რესურსის ბოროტად გამოყენება, ასევე, მისი ქონებით არამიზნობრივად, ბავშვის ინტერესების საზიანოდ სარგებლობა, ბავშვის ქონების ბავშვის ინტერესების საწინააღმდეგოდ განკარგვა. ბავშვის ქონებით არამიზნობრივი სარგებლობა სახეზეა, როდესაც სარგებლობას ბავშვის ქონების შემცირება ან მისი სრული მოსაპოვა სდევს თან და, ამასთან, ამგვარი სარგებლობის მიზანს ბავშვის ინტერესი არ ამართლებს. ოჯახის ქონებრივი მდგომარეობის გაუმჯობე-

სება, რაღა თქმა უნდა, არაპირდაპირ, თუმცა, მაინც, ბავშვის ინტერესებშია, თუმცა, ოჯახის ქონებრივი მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით ბავშვის ქონებაზე რისკის განწევა, მით უფრო, თუ რისკი გაუთვლელი და დაუზღვეველია, ბავშვის ინტერესების საზიანო შედეგის მომტანია. შესაბამისად, ბავშვის ქონება უნდა განიკარგოს მხოლოდ ბავშვის ინტერესებში.

13. ამ ნაწილში, სასამართლომ იხელმძღვანელა სსკ-ის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილით, სსკ-ის 115-ე და სსკ-ის 54-ე მუხლებით, აგრეთვე, სსკ-ის 1198-ე მუხლის მე-4 და მე-6 ნაწილებით და აღნიშნა, რომ ნორმის დანაწესი ავალდებულებს მშობლებს, დაიცვან თავიანთი არასრულწლოვანი შვილების უფლებები და ინტერესები, რაც მოიცავს შვილების ქონების მართვასა და გამოყენებას. აღნიშნული მუხლით განსაზღვრულია მშობლის მოვალეობა შვილის მიმართ, ბავშვის ქონების მართვისა და გამოყენების დროს იმოქმედოს მხოლოდ მისივე ინტერესების შესაბამისად. გარიგების დადების მიზანს უნდა წარმოადგენს შვილის ინტერესების უკეთ უზრუნველყოფა. არასრულწლოვნის კეთილდღეობასა და მომავალზე ზრუნვა უნდა იყოს უპირატესი გარიგების დადების დროს და განპირობებული ბავშვის მატერიალური და არამატერიალური მოთხოვნილების დაკმაყოფილების აუცილებლობით.

14. მოცემულ შემთხვევაში, მოვალეს ჰყავს არასრულწლოვანი შვილი დაბ. 10.11.2003წ.-ს, რომელიც არის იპოთეკის საგნის თანამესაკუთრე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მშობლებს ბავშვების ქონებასთან მიმართებით შეზღუდულ უფლებას უწესებს და მხოლოდ აღნიშნული ქონების მართვისა და გამოყენების უფლებას ანიჭებს, რაც განკარგვის უფლებამოსილებას არ გულისხმობს.

15. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მშობლები არასრულწლოვანი შვილების კანონიერი წარმომადგენლები არიან და განსაკუთრებულ რწმუნებულებათა გარეშე, მათი უფლებებისა და ინტერესების დასაცავად გამოდიან. შესაბამისად, მშობელს ბავშვის სახელით მხოლოდ ისეთ გარიგებების დადება შეუძლია, რომლებიც ბავშვის ნებას შეესაბამება და აღნიშნული გარიგება ბავშვის ინტერესებშია. მოცემულ შემთხვევაში, ბავშვის კუთვნილი ქონების იპოთეკით დატვირთვა, მშობლის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, არ შეიძლება მიჩნეული ყოფილიყო არასრულწლოვანის ნების შესაბამისად. სასამართლომ არც ბავშვის ნამდვილი ინტერესის არსებობა მიიჩნია სახეზე, რადგან ბიზნესის დასაწყებად სესხის აღება, თუნდაც, ოჯახის ეკონომიკური მდგომარეობის გასაუმჯობესებლად, ბავშვის

ნამდვილ ეკონომიკურ ინტერესს არ შეესატყვისებოდა, ვინაიდან სესხად აღებული თანხებით ბიზნესის წარმოება, შესაბამისი ბიზნეს გეგმისა და დაუზღვეველი რისკის პირობებში, სერიოზული საფრთხის შემცველი იყო. ბავშვის ქონების დაკარგვის საფრთხის არსებობა კი, იმთავითვე ბავშვის ინტერესების საზიანოდ უნდა შეფასებულიყო.

16. ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მშობლის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად არასრულწლოვანი ბავშვის (თანამესაკუთრის) ქონების იპოთეკით დატვირთვა ბავშვის ინტერესის სანინალმდეგო გარიგებად შეფასდა. მართალია, ფორმალურად დაცული იყო კანონის მოთხოვნები, მაგრამ მოცემულ შემთხვევაში, სესხის უზრუნველსაყოფად უძრავი ქონების იპოთეკით რეალიზაცია ეწინააღმდეგებოდა, როგორც ეროვნულ, ასევე, საერთაშორისო სამართლის ნორმებს და ამ ნაწილში, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობდა.

17. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრდა ბანკის მიერ. აპელანტმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება, საჩივლის სრულად დაკმაყოფილება, გადაწყვეტილებით, მოპასუხეთათვის დაკისრებული თანხის გადახდევინების მიზნით, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის დადგენა. დავალიანების სრულად დაფარვის მიზნით, იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ამონაგები თანხის არასაკმარისობის შემთხვევაში, სოლიდარულ მოვალეთა, პირველი მოპასუხის და თავდების საკუთრებაში არსებული ყველა სხვა ქონების რეალიზაციის დადგენა.

18. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 16 აგვისტოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილით: 1. სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა. 2. გაუქმდა, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 ოქტომბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა სასარჩელო მოთხოვნა, იპოთეკით დატვირთული ქონებისა და სოლიდარულ მოვალეთა სხვა ქონებების რეალიზაციის თაობაზე. 3. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, ბანკის სასარგებლოდ, მოვალისა და თავდებისათვის დაკისრებული 16219,76 ლარის გადახდევინება განხორციელდეს, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის გზით. 4. იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ამონაგები თანხის არასაკმარისობის შემთხვევაში, დავალიანების სრულად დაფარვის მიზნით, განხორციელდეს მოვალისა და სოლიდარული მოვალის, საკუთრებაში არსებული ყველა სხვა ქონების რე-

ალიზაცია.

19. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 20 სექტემბრის დამატებითი გადაწყვეტილებით: 2. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ბანკის სასარგებლოდ მოვალისა და თავდებისათვის №2016258 ხელშეკრულების საფუძველზე დაკისრებული თანხის 81.88 აშშ დოლარის გადახდევინება განხორციელდეს, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის გზით. 3. იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ამონაგები თანხის არასაკმარისობის შემთხვევაში, დავალიანების სრულად დაფარვის მიზნით, განხორციელდეს მოვალისა და სოლიდარული მოვალის, საკუთრებაში არსებული ყველა სხვა ქონების რეალიზაცია.

20. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა ამ განჩინების პპ: 1-35-ით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები.

21. იპოთეკის ხელშეკრულების დამატებითი პირობების №1 დანართით და მხარეთა განმარტებებით სააპელაციო სასამართლომ დამატებით დადგენილად მიიჩნია, რომ იპოთეკის საგანში (უძრავი ქონება) არასრულწლოვანის კუთვნილი 1/6 წილის იპოთეკით დატვირთვაზე წერილობითი ფორმით განაცხადდეს თანხმობა მისმა კანონიერმა წარმომადგენლებმა: მშობლებმა, მოვალემ და თ. ჟ-მა.

22. სააპელაციო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე, მოვალემ (არასრულწლოვანის მამა) განაცხადა, რომ იპოთეკური სესხის აღების დროისათვის, იგი მუშაობდა პოლიციის სამმართველოს უფროსად, მისი ხელზე ასაღები ხელფასი შეადგენდა 2000 ლარს. სესხის აღების მიზანი იყო ოჯახის ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით ბიზნეს საქმიანობის განხორციელება. იპოთეკის №1725830-02 ხელშეკრულების 8.4 მუხლის თანახმად, მოვალე და ბანკი შემდეგზე: „თუ იპოთეკის საგანზე გადახდევინების მიქცევით მიღებული სარგებელი (ბანკის საკუთრებაში გადასული, იპოთეკის საგანი ან იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა) სრულად არ დაფარავს უზრუნველყოფილ მოთხოვნებს და მოვალესთან გაფორმებული ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს, ბანკი უფლებამოსილია მოთხოვნის სრული დაკმაყოფილების მიზნით, გადახდევინება მიაქციოს მოვალის ნებისმიერ ქონებაზე ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად“.

23. დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ თავდებთან გაფორმებული, სოლიდარული თავდებობის №1725830-01 ხელშეკრულების 2.3. მუხლით, თავდების პასუხისმგებლობის ზღვრული თანხა განისაზღვრა 32900 ლარით. ამავე, ხელშეკრულების 4.3.3

მუხლში დაფიქსირდა, რომ ბანკი უფლებამოსილია, მოვალის ვალდებულების დაფარვის მიზნით, გადახდევინება მიაქციოს თავდების ნებისმიერი ქონების ან აქტივის ხარჯზე.

24. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ არსებობდა ინტერესთა კონფლიქტი ბავშვსა და მშობლებს შორის.

25. ამასთან, არასრულწლოვანის უფლებების დასაცავად კანონიერ წარმომადგენლებს – მშობლებს, პირველი ინსტანციის სასამართლოში კვალიფიციური შედავება არ განუხორციელებიათ, ხოლო სააპელაციო სასამართლოში შვილის უფლების დასაცავად შესაბამისი საპროცესო მოქმედება (შესაგებელის წარდგენა) არ განუხორციელებიათ.

26. ზემოაღნიშნული გარემოებების საფუძველზე, ბავშვის უფლებების საერთაშორისო კონვენციის მესამე მუხლიდან გამომდინარე, 2017 წლის 19 აპრილის განჩინებით, არასრულწლოვანის კანონიერ წარმომადგენლებს, მშობლებს, მამას – მოვალეს და დედას – თ. ჟ-ს, შეეზღუდათ მოცემულ დავაზე არასრულწლოვანის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება და კანონიერი წარმომადგენლების ნაცვლად, არასრულწლოვანს დაენიშნა სპეციალური წარმომადგენელი ამ საქმის წარმოების მიზნებისათვის მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოს სახით.

27. არასრულწლოვანის სპეციალურმა საპროცესო წარმომადგენელმა სააპელაციო სასამართლოში წარმოადგინა შესაგებელი. იმავდროულად, ცნო პირველი ინსტანციის სასამართლოში პროცესის წარმართვის მართლზომიერება და არასრულწლოვანის უფლებების დაცვისა და დამატებით საპროცესო მოქმედებების განხორციელების მიზნით, საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნება არ მოუთხოვია.

28. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, აპელანტის პრეტენზია მიმართული იყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იმ მსჯელობის წინააღმდეგ, რომლითაც მიჩნეული იქნა, რომ მშობლის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, იპოთეკით დატვირთული, არასრულწლოვანის თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეალიზაცია, ბავშვის ინტერესის საწინააღმდეგო გარიგებაა, რაც გამოირიცხავდა ამ მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. გარდა ამისა, პრეტენზია წარდგენილია გადაწყვეტილების იმ ნაწილზე, რომლითაც უარი ეთქვა მოთხოვნას, იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ამონაგები თანხის არასაკმარისობის შემთხვევაში, დავალიანების სრულად დაფარვის მიზნით, მოვალისა და სოლიდარული თავდების, საკუთრებაში არსებული ყველა სხვა ქონების რეა-

ლიზაციაზე.

29. არასრულწლოვანის ქონების რეალიზაციასთან დაკავშირებით, აპელანტის პრეტენზიის მართებულობის და გასაჩივრებულ ნაწილში, გადაწყვეტილების დასაბუთებულობის შემოწმების მიზნით, სააპელაციო სასამართლომ უდავო გარემოებად მიიჩნია, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის დაცული იყო მისი დადების წესი, თუმცა, მოპასუხეთა მიერ მიჩნეული იქნა, რომ ისეთი გარიგება, რომლითაც განიკარგა არასრულწლოვანის წილი უძრავ ქონებაში, წარმოადგენდა საჯარო წესრიგისა და ზნეობის საწინააღმდეგოს (შდრ: №ას-15-15-2016, 1 მარტი 2016 წელი).

30. სააპელაციო სასამართლოს, იმისათვის, რომ დაედგინა არასრულწლოვანის თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებისას, კეთილსინდისიერად მოქმედებდა თუ არა გამსესხებელი, იყო თუ არა გათვალისწინებული ბავშვის საუკეთესო ინტერესები, მნიშვნელოვნად მიიჩნია გაერკვია კრედიტის გაცემისას, რამდენად კრედიტუნარიანი იყო მსესხებელი და არსებობდა თუ არა სესხის გაცემის წინაპირობები.

31. დადგენილად იქნა მიიჩნეული, რომ კრედიტის აღების მიზანს ოჯახის ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესება წარმოადგენდა.

32. სესხის აღების დროს, მსესხებელი – მოვალე დასაქმებული იყო საჯარო სამსახურში-პოლიციის უფროსის თანამდებობაზე, გააჩნდა დამოუკიდებელი შემოსავალი ხელფასის სახით, თვეში 2000 ლარამდე, რაც ადასტურებდა, რომ გამსესხებელი, მხოლოდ იპოთეკის საგნის იმედად არ იმყოფებოდა, მის (გამსესხებლის) მოქმედებას ყველა კეთილსინდისიერი და საღად მოაზროვნე ადამიანი, საზოგადოებაში დამკვიდრებული ზნეობრივი პრინციპების საწინააღმდეგო მოქმედებად არ შეაფასებდა, ვინაიდან, არ არსებობდა ვარაუდი სესხის დაუბრუნებლობისა და არასრულწლოვანის თანასაკუთრებაში არსებული, იპოთეკით დატვირთული ქონების გასხვისებისა.

33. ზემოთმოხმობილი მსჯელობის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ 2014 წლის 02 ივნისის №1725830-02 იპოთეკის ხელშეკრულება არ წარმოადგენდა საჯარო წესრიგისა და ზნეობის საწინააღმდეგო გარიგებას და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

34. სსკ-ის 301.1 მუხლისა და 301.1<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსი-



ლია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. მოთხოვნა, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარად, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

35. განსახილველ საქმეზე დადგენილ გარემოებას წარმოადგენდა, რომ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 ოქტომბრის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესული ნაწილით, მოპასუხეებს: მოვალეს და თავდებს ბანკის სასარგებლოდ, სოლიდარულად დაეკისრათ საბანკო კრედიტის №2016257 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების თანხის – 16219.76 ლარის გადახდა.

36. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ აღნიშნული თანხის ამოღების მიზნით, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის, ასევე, იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ამონაგები თანხის არასაკმარისობის შემთხვევაში, დავალიანების სრულად დაფარვის მიზნით, მოვალის, და სოლიდარული თავდების, საკუთრებაში არსებული ყველა სხვა ქონებების რეალიზაციის თაობაზე მოთხოვნა, გამომდინარეობდა სსკ-ის 301.1 და სსკ-ის 301.1<sup>1</sup> მუხლების დანაწესიდან და საფუძვლიანი იყო.

37. იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა გასაჩივრებულ ნაწილში დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რის გამოც, იპოთეკით დატვირთული ქონებისა და სოლიდარულ მოვალეთა სხვა ქონებების რეალიზაციის თაობაზე ბანკის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმით, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება მიიღო, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ აღნიშნული გარემოება, სსსკ-ის 385-ე-386-ე მუხლების თანახმად, ბანკის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების, გასაჩივრებულ ნაწილში, გადაწყვეტილების გაუქმების და ამ ნაწილში, სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობებს წარმოშობდა.

38. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სოციალური მომსახურების სააგენტოს ლ-ის რაიონული განყოფილებამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დამდგარი იურიდიული შედეგის ძალაში დატოვება.

39. საკასაციო საჩივრში აღნიშნულია, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 16 აგვისტოს განჩინებით არ იქნა მხედველობაში მიღებული სსიპ სოციალური მომსახურების სააპელაციო შესაგებლის საფუძვლები.

40. კასატორის განმარტებით, ოზურგეთის რაიონულმა სასამართლომ სწორად შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და შესაბამისად სწორად დაადგინა, რომ არ უნდა განხორციელდეს იპოთეკით დატვირთული, უძრავი ქონების რეალიზაცია, ვინაიდან სადავო უძრავი ქონების ერთ-ერთი თანამესაკუთრე არასრულწლოვანია.

41. კასატორი მიიჩნევს, რომ მართალია ძირითადად მოვალემ და სოლიდარულმა თავდებმა დაარღვიეს ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებები, მაგრამ ბანკის სასარჩელო მოთხოვნა, რომელიც შეეხება დავალიანების აღსრულების განხორციელებას იპოთეკით დატვირთული, თანასაკუთრებაში არსებული, უძრავი ქონების რეალიზაციის გზით, უსაფუძვლოა.

42. „ბავშვის უფლებათა შესახებ“ კონვენციით და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1198-ე მუხლის მიხედვით, ბავშვის ქონება უნდა განიკარგოს უშუალოდ ბავშვის ინტერესების შესაბამისად. ქონების ბავშვის ინტერესების საზიანოდ სარგებლობა და განკარგვა დაუშვებელია, უპირატესი უფლება კი ეთმობა ბავშვის ინტერესების დაცვის უკეთ უზრუნველყოფას. „ბავშვის უფლებათა შესახებ“ კონვენციის 32-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მონაწილე სახელმწიფოები აღიარებენ ბავშვის უფლებას – დაცული იყოს ეკონომიკური ექსპლუატაციისგან. შესაბამისად, კასატორი მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ქონების გასხვისება სერიოზული საფრთხის შემცველია.

43. საკასაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ სასამართლოს განმარტებით, ეკონომიკურ ექსპლუატაციაში იგულისხმება ბავშვის შრომითი რესურსების ბოროტად გამოყენება, ასევე, მისი ქონების არამიზნობრივად, ბავშვის ინტერესების საზიანოდ სარგებლობა და განკარგვა. ბავშვის ქონებით არამიზნობრივად სარგებლობა კი სახეზეა, როდესაც აღნიშნულ ქმედებას ბავშვის ქონების შემცირება ან მისი სრული მოსპობა სდევს თან. ამასთან მნიშვნელოვანია, რომ ამგვარი სარგებლობის მიზანს ბავშვის ინტერესები არ ამართლებს. კასატორი თვლის, რომ ოჯახის ქონებრივი მდგომარეობის გაუმჯობესება, რა თქმა უნდა, ბავშვის ინტერესებშია, თუმცა ბავშვის ქონებაზე რისკის

განევა, ბავშვის ინტერესების საზიანო შედეგის მომტანია.

44. კასატორი განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მართალია ფორმალურად დაცულია კანონის მოთხოვნები და კანონიერი წარმომადგენლის თანხმობაც არსებობს ქონების იპოთეკით დატვირთვასთან დაკავშირებით, მაგრამ სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია ეწინააღმდეგება საერთაშორისო სამართლის ნორმებს. ეს უკანასკნელი კი სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული, მით უფრო, რომ იპოთეკით დატვირთული ქონება არის საცხოვრებელი სახლი და არასრულწლოვანს სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია. შესაბამისად ბავშვი ფაქტიურად დარჩება ქუჩაში, ღია ცის ქვეშ.

45. საბოლოოდ, საკასაციო საჩივარში მითითებულია, რომ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება იურიდიულად და სამართლებრივად სწორად არის დასაბუთებული, გამოყენებულია მოქმედი კანონმდებლობა და საერთაშორისო სამართლებრივი აქტები, ხოლო ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა მოქმედი საკანონმდებლო აქტები.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

46. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 19 დეკემბერის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

47. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 08 იანვარის განჩინებით საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხის განსახილველად დაინიშნა საქმის ზეპირი მოსმენა 2018 წლის 26 იანვარს.

48. სასამართლო სხდომაზე მხარეებს განესაზღვრათ ვადა მორიგებისათვის. მოწინააღმდეგე მხარის არაერთი მცდელობის მიუხედავად, მხარეთა შორის მორიგება მიღწეული ვერ იქნა.

49. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 19 მარტის განჩინებით საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი.

50. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 02 მაისის განჩინებით მხარეთა პოზიციების შეჯერების მიზნით, კვლავ დაინიშნა არსებითად განსახილველად დაშვებულ საკასაციო საჩივარზე ზეპირი მოსმენა 2018 წლის 18 მაისს. სასამართლო სხდომაზე სარეზოლუციო ნა-

წილის გამოცხადება გადაიდო 2018 წლის 08 ივნისს.

51. საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლები, შეამოწმა სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთება და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

52. წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრით სადავოა სესხის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად არასრულწლოვანის საკუთრებაში არსებული იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მართლზომიერება.

53. კასატორის ძირითადი არგუმენტი ემყარება იმ მოსაზრებას, რომ მშობლის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად არასრულწლოვანი ბავშვის (თანამესაკუთრის) ქონების იპოთეკით დატვირთვა ეწინააღმდეგება ბავშვის ინტერესებს. მით უფრო, რომ იპოთეკის საგანი არის საცხოვრებელი სახლი და არასრულწლოვანს სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია.

54. საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შემოწმების მიზნით, საკასაციო პალატა, უპირველესად, მიუთითებს საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებსაც სსსკ-ის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად საკასაციო სასამართლოსათვის სავალდებულო ძალა გააჩნიათ, რამდენადაც მათ მიმართ საკასაციო პრეტენზია წარმოდგენილი არ არის:

55. – 2014 წლის 02 ივნისს, ბანკსა და მოვალეს შორის გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება 16500 ლარის სესხებაზე. ბანკის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად, იპოთეკით დაიტვირთა ლ-ის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ლ-ეში მდებარე, უძრავი ქონება, 2900 კვ.მ მიწის ფართობი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით.

56. – უძრავი ქონების ერთ-ერთ თანამესაკუთრეს მოვალის არასრულწლოვანი შვილი 10.11.2003წ-ს დაბადებული ლ. ჟ-ი წარმოადგენს.

57. – იპოთეკის საგანს ჰყავს სხვა თანამესაკუთრეებიც.

58. – ბანკის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად, ბანკსა და ბ. ბ-ეს შორის გაფორმდა სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება.

59. – მოვალემ არაერთხელ დაარღვია საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება.

60. – დავალიანებამ შეადგინა 16219,76 ლარი.

61. პირველი ინსტანციის სასამართლომ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ნაწილში, ბანკის მოთხოვნა უარყო, როგორც შიდა ეროვნულ კანონმდებლობაზე [სსკ-ის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწი-

ლი, სსკ-ის 115-ე მუხლი, სსკ-ის 54-ე მუხლი, სსკ-ის 1198-ე მუხლის მე-4 და მე-6 ნაწილები], აგრეთვე, საერთაშორისო ნორმატიულ აქტზე „ბავშვის უფლებათა შესახებ“ კონვენციაზე (საქართველოში ძალაშია 1994 წლის 21 აპრილიდან) დაყრდნობით. პირველი ინსტანციის სასამართლოს ძირითადი არგუმენტი სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ ბავშვის კანონიერ წარმომადგენლებს ეკრძალებოდათ ბავშვის ქონებით არამიზნობრივად, ბავშვის ინტერესების საზიანოდ სარგებლობა, ბავშვის ქონების ბავშვის ინტერესების საწინააღმდეგოდ განკარგვა.

62. აღსანიშნავია, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ბანკის მოთხოვნა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ნაწილში დაკმაყოფილდა. მართალია, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით გაზიარებულია არასრულწლოვანის კანონიერ წარმომადგენელთა მოვალეობის ნაწილში, პირველი ინსტანციის მსჯელობა, თუმცა, საგულისხმოა, რომ სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა საქმეზე დადგენილ სხვა გარემოებებზეც, სახელდობრ, მასზე, რომ კრედიტის აღების მიზანს ოჯახის ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესება წარმოადგენდა. ამასთან, სესხის აღების დროს, მსესხებელი – მოვალე დასაქმებული იყო საჯარო სამსახურში – პოლიციის უფროსის თანამდებობაზე, გააჩნდა დამოუკიდებელი შემოსავალი ხელფასის სახით, თვეში 2000 ლარამდე, რაც ადასტურებდა, რომ გამსესხებელი, მხოლოდ იპოთეკის საგნის იმედად არ იმყოფებოდა, მის (გამსესხებლის) მოქმედებას ყველა კეთილსინდისიერი და საღად მოაზროვნე ადამიანი, საზოგადოებაში დამკვიდრებული ზნეობრივი პრინციპების საწინააღმდეგო მოქმედებად არ შეაფასებდა, ვინაიდან, არ არსებობდა ვარაუდი სესხის დაუბრუნებლობისა და არასრულწლოვანის თანასაკუთრებაში არსებული, იპოთეკით დატვირთული ქონების გასხვისებისა. შესაბამისად, 2014 წლის 02 ივნისის იპოთეკის ხელშეკრულება არ წარმოადგენდა საჯარო წესრიგისა და ზნეობის საწინააღმდეგო გარიგებას.

63. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს სააპელაციო პალატის ზემოთდასახელებულ არგუმენტს და მიაჩნია, რომ ამ არგუმენტის გასაქარწყლებლად კასატორმა ვერ წარმოადგინა დასაშვები (დასაბუთებული) საკასაციო პრეტენზია (შედავება).

64. იმავდროულად, საკასაციო პალატა ხაზს უსვამს ბავშვის საუკეთესო ინტერესებში არამარტო მშობელთა, არამედ სახელმწიფოს მოქმედების (პოზიტიური ვალდებულება) აუცილებლობასაც.

65. ერთ-ერთ საქმეში, რომელიც გამოტანილი იქნა ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მიერ საქართველოს წინააღმდეგ ნ. ნ-სა და სხვების №.71776/12 განაცხადის საფუძველზე (2 თებერვალი 2016 წელი), სასამართლომ ხაზი გაუსვა ბავშვის საუკეთესო ინტერესების დაცვის აუცილებლობას და აღნიშნა, რომ „ბავშვის მიმართ ნებისმიერ ქმედებათა განხორციელებისას, მიუხედავად იმისა, თუ ვინ არის მათი განმახორციელებელი, სახელმწიფო თუ კერძო დაწესებულებები, რომლებიც მუშაობენ სოციალური უზრუნველყოფის საკითხებზე, სასამართლოები, ადმინისტრაციული თუ საკანონმდებლო ორგანოები. ეს ნიშნავს, რომ ბავშვის სახელით განხორციელებულ ნებისმიერ ქმედებაში მაქსიმალურად უნდა იქნეს გათვალისწინებული ბავშვის საუკეთესო ინტერესები. ბავშვის საუკეთესო ინტერესები არის იმ საპროცესო უფლების მსგავსი, რომელიც სახელმწიფოს ავალდებულებს, ქმედების პროცესში დაწეროს ისეთი ნაბიჯები, რომლითაც უზრუნველყოფილი იქნება ბავშვის საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინება“ (პ-19).

66. თუმცა, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეზე იმგვარი ფაქტობრივი გარემოებები იქნა დადგენილი, რომლებმაც არასრულწლოვანის წარმომადგენელთა მხრიდან ქონების განკარგვის შესახებ გარიგების ბათილობის წინაპირობები ვერ წარმოშვეს.

67. ამ თვალსაზრისით, საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრეცედენტულ გადაწყვეტილებაზე, რომელშიც შედავებული იყო ბანკსა და არასრულწლოვანთა კანონიერ წარმომადგენლებს (მშობლებს) შორის დადებული სესხის უზრუნველყოფის შესახებ გარიგება (იპოთეკის ხელშეკრულება), როგორც მართლსაწინააღმდეგო გარიგება [1198-ე მუხლის მეექვსე ნაწილი, 289-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 311<sup>1</sup>-ე მუხლი, 54-ე მუხლი]. აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში, საკასაციო პალატამ სადავო გარიგებათა მართლობიერების შემოწმების კრიტერიუმად კრედიტის გამცემის კეთილსინდისიერად მოქმედების აუცილებლობა მიიჩნია. კერძოდ, მხედველობაში მიიღო რა სესხის გაცემის წინაპირობების (მიკროკრედიტი არის მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის მიერ საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადიანობის, დაბრუნებადობის, ფასიანობის და მიზნობრიობის პირობების შესაბამისად მსესხებელზე ან მსესხებელთა ჯგუფზე გაცემული თანხა. კანონი მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების შესახებ, მუხლი 5.1.) დაცულობის აუცილებლობა, აღნიშნა, რომ დასადაგენ გარემოებათა წრეს (მტკიცების საგანი) სესხის მი-

ლების დროს მსესხებლის დამოუკიდებელი შემოსავლების (ხელფასის ან სხვა შემოსავლების სახით) არსებობა წარმოადგენდა. წინააღმდეგ შემთხვევაში, იქმნებოდა ისეთი ვითარება, რომ გამსესხებელი მხოლოდ იპოთეკის საგნის იმედად რჩებოდა და, შესაბამისად, მის მოქმედებას ყველა კეთილსინდისიერი და საღად მოაზროვნე ადამიანი საზოგადოებაში დამკვიდრებული ზნეობრივი პრინციპების საწინააღმდეგო მოქმედებად შეაფასებდა (შდრ: სუსგ №ას-1221-1146-2015, 20 მაისი, 2016 წელი. პ-31). საგულისხმოა, რომ სასესხო (მათ შორის, კრედიტი სესხი ფორმით) ურთიერთობებში კრედიტორის მოქმედების გულისხმიერების აუცილებლობის თვალსაზრისით დადგენილია უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა (იხ., სუსგ №ას-1338-1376-2014; 29.06.2015წ.).

68. იმავდროულად, მხედველობაშია მისაღები საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტება საჯარო წესრიგის დაცვის აუცილებლობის თვალსაზრისითაც (იხ., სუსგ №ას-15-15-2016, 1 მარტი 2016 წელი), რომლის მიხედვით „სამართლებრივ სახელმწიფოში მართლწესრიგის არსებობას უზრუნველყოფს, როგორც კანონი, ასევე, მორალური ქცევის სტანდარტი, შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში კერძო ავტონომიისა და თავისუფალი კონტრაქტების პრინციპი მოქმედებს, გარიგება, რომელიც საზოგადოებაში „საყოველთაოდ მიღებულ ქცევის სტანდარტს“ ეწინააღმდეგება, ამორალურ გარიგებად მიიჩნევა და ბათილობის სასამართლებრივ შედეგებს უკავშირდება. სსკ-ის 54-ე მუხლის საკანონმდებლო დანაწესის მიზანს სწორედ იმგვარი გარიგებების თავიდან აცილება წარმოადგენს, რომლებიც ფორმალურად კანონსაწინააღმდეგო არ არის, თუმცა, თავისი არსით, საზოგადოებრივ მართლწესრიგს არღვევს და სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტთა თანაცხოვრებას აუარესებს, რაც შედეგობრივად, სამოქალაქო ბრუნვას აფერხებს“.

69. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მხოლოდ ყოველ კონკრეტულ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების საფუძველზეა შესაძლებელი იმგვარი დასკვნის გაკეთება, წარმოშობს თუ არა გარიგება ბათილობის წინაპირობებს, მათ შორის, კეთილსინდისიერების, გულისხმიერების, მართლზომიერების, კანონსაწინააღმდეგო თუ, ბავშვის ინტერესების საწინააღმდეგო მოქმედების საფუძველებით.

70. განსახილველი საკასაციო პრეტენზია (შედავება) კი, არ შეიცავს დასაბუთებულ მითითებას ბანკის მოთხოვნის უარსაყოფად. მართალია კასატორი უთითებს სასამართლო პრაქტი-

კაზე, რომლებშიც ბავშვის საუკეთესო ინტერესებში მოქმედების აუცილებლობაზე ყურადღება გამახვილებული და რომლის დაცვის აუცილებლობასაც, საკასაციო პალატა ადასტურებს, თუმცა, კასატორი ვერ ასაბუთებს, განსახილველ საქმეში, კონკრეტულად რაში გამოიხატა დარღვევა იპოთეკით უზრუნველყოფილი საბანკო კრედიტის გაცემისას.

71. პირიქით, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სესხის აღების დროს, მსესხებელი – მოვალე დასაქმებული იყო საჯარო სამსახურში-პოლიციის უფროსის თანამდებობაზე, გააჩნდა დამოუკიდებელი შემოსავალი ხელფასის სახით, თვეში 2000 ლარამდე. მანვე, (მოვალე, არასრულწლოვანის მამა) სააპელაციო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე განაცხადა, რომ სესხის აღების მიზანი იყო ოჯახის ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით ბიზნეს საქმიანობის განხორციელება (იხ., ამ განჩინების პ – 22).

72. ამდენად, საკასაციო პალატა ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს შეაფასებას, რომ კრედიტის აღების მიზანს ოჯახის ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესება წარმოადგენდა. იპოთეკის საგანში (უძრავი ქონება) არასრულწლოვანის კუთვნილი 1/6 წილის იპოთეკით დატვირთვაზე წერილობითი ფორმით განაცხადეს თანხმობა მისმა კანონიერმა წარმომადგენლებმა: მშობლებმა, მოვალემ და თ. ყ-მა (ფორმალური წინაპირობები).

73. იმავედროულად, გასაზიარებელია, რომ გამსესხებელი, მხოლოდ იპოთეკის საგნის იმედად არ იმყოფებოდა, მის (გამსესხებლის) მოქმედებას ყველა კეთილსინდისიერი და საღად მოაზროვნე ადამიანი, საზოგადოებაში დამკვიდრებული ზნეობრივი პრინციპების საწინააღმდეგო მოქმედებად არ შეაფასებდა, ვინაიდან, არ არსებობდა ვარაუდი სესხის დაუბრუნებლობისა და არასრულწლოვანის თანასაკუთრებაში არსებული, იპოთეკით დატვირთული ქონების გასხვისებისა.

74. ამდენად, 2014 წლის 02 ივნისის №1725830-02 იპოთეკის ხელშეკრულება არ წარმოადგენს საჯარო წესრიგისა და ზნეობის საწინააღმდეგო გარიგებას და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

75. დადგენილია, რომ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 ოქტომბრის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესული ნაწილით, მოპასუხეებს: მოვალეს და თავდებს ბანკის სასარგებლოდ, სოლიდარულად დაეკისრათ საბანკო კრედიტის №2016257 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების თანხის – 16219.76 ლარის გადახდა. აღნიშნული თანხის ამოღე-



ბის მიზნით, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის, ასევე, იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ამონაგები თანხის არასაკმარისობის შემთხვევაში, დავალიანების სრულად დაფარვის მიზნით, მოვალის, და სოლიდარული თავდების, საკუთრებაში არსებული ყველა სხვა ქონებების რეალიზაციის თაობაზე მოთხოვნა, გამომდინარეობს სსკ-ის 301.1 და სსკ-ის 301.1<sup>1</sup> მუხლების დანაწესიდან, არ ეწინააღმდეგება კანონს, საჯარო წესრიგს და მისი დაკმაყოფილება მართლოზომიერია.

76. სსკ-ის 301.1 მუხლისა და 301.1<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. მოთხოვნა, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარად, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

77. შესაბამისად, რელევანტურია იპოთეკის საგანზე რეალიზაციის მიქცევა.

78. იმავდროულად, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სა-მოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმის განმხილველი სასამართლოსათვის სავალდებულოა სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები. სარჩელის საფუძველი არის იმ ფაქტების ერთობლიობა, რომლებიც ასაბუთებენ, ამართლებენ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას. საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, სასამართლო, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებ-

რივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება შედის სასამართლოს კომპეტენციაში, თუმცა საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულად რეალიზაციის პირობებში.

79. აღსანიშნავია, რომ ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში, დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. განსახილველ შემთხვევაში, კასატორმა ვერ შეძლო იმის დამტკიცება, რომ 2014 წლის 02 ივნისის №1725830-02 იპოთეკის ხელშეკრულება წარმოადგენს საჯარო წესრიგისა და ზნეობის საწინააღმდეგო გარიგებას.

80. კონკრეტული გარემოებების გარეშე, კი ამგვარი დასკვნის გაკეთება ეწინააღმდეგება სამართლის განსაზღვრულობის პრინციპის დაცვის აუცილებლობასაც. ამ კუთხით საგულისხმოა, ბოლო წლებში, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მიერ გამოკვეთილი შეხედულებები ეროვნული კანონმდებლობის განსაზღვრულობის პრინციპის დარღვევებთან მიმართებით. იხ., Tudor Tudor v. Romania [Application no. 21911/03] §27], რომელშიც ხაზი გაესვა პრეცედენტული სამართლის კონფლიქტს კანონის ნორმის ინტერპრეტაციის საკითხში განსხვავებული ინტერპრეტაციის პრობლემა დადგა სხვა საქმეშიც ALBU AND OTHERS v. ROMANIA (Applications no. 34796/09), §§: 34 (III, IV), რომელშიც აღნიშნა, რომ სასამართლოს დასკვნები უნდა დაეფუძნოს სამართლის განსაზღვრულობის პრინციპს, რომელიც ადგენს კანონისმიერი წესრიგის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ ასპექტს. სხვა საქმეში აღნიშნა იმგვარი მექანიზმის შექმნის აუცილებლობა, რომელიც შექმნის რა სამართლებრივ განსაზღვრულობას (Nejdet Sahin and Perihan Sahin v. Turkey [GC] (Application no. 13279/05), §§59-96) ხელს შეუწყობს ერთგვაროვანი პრაქტიკის დადგენას კონვენციის მე-6 მუხლის მიზნებისათვის, ხოლო სასამართლო გადაწყვეტილებათა კონფლიქტი არაერთგვაროვნების კონტექსტში კი, პირიქით, შეამცირებს საზოგადოების ნდობას.

81. მართალია, ნორმის განსაზღვრულობის საკითხისადმი მიდგომა შედარებით მოქნილია სსკ-ის ნორმების მიმართ (შდრ: საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე №3/7/679. პ-29, 30), თუმცა, როდესაც საქმე არ შეეხება უზოგადეს

ცნებას როგორცაა „გარიგების წინააღმდეგობა საჯარო წესრიგთან ან კანონთან“, „აუცილებელი წინადახედულობისა და გულისხმიერად ქცევის ვალდებულების შეუსრულებლობა“ წარმოიშობა მწვავე ობიექტური საჭიროება იმისა, რომ მოსამართლეს არ გააჩნდეს უკონტროლო დისკრეციის უფლება. არ უნდა მიიჩქმალოს განსაზღვრულობის ერთ-ერთი მთავარი დანიშნულება – კანონის ადრესატმა შეძლოს მისი სწორი აღქმა, შესაბამისი სამართლებრივი შედეგების განჭვრეტა და თავისი ქცევის განხორციელება (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 30 ოქტომბრის №2/3/406,408 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს სახალხო დამცველი და საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-36).

82. ამიტომაც, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ მხოლოდ კასატორის ზოგადი შედავებით, სადავო გარიგების ბათილობის საფუძვლები წარმოშობილად ვერ მიიჩნევა. აღნიშნული თავის მხრივ, წინააღმდეგობაში მოვა აგრეთვე გარიგების მონაწილე მეორე მხარის – კრედიტორის სახელშეკრულებო ინტერესის განხორციელებასთანაც. ვინაიდან, ვიცავთ რა გარიგების ერთი მხარის უფლებას, არ უნდა დაფუძვთ მეორე მხარის ინტერესების დაუსაბუთებელი შელახვა. ამგვარი მიდგომა, პირიქით წაახალისებს გარიგების მონაწილეთა ქცევის არაკეთილსინდისიერებას.

83. საკასაციო პალატა გარიგების მონაწილეთა ქცევის კეთილსინდისიერების დაცვის აუცილებლობაზე გაამახვილებს ყურადღებას და განმარტავს, რომ კეთილსინდისიერების პრინციპს სამი ფუნქცია ეკისრება: 1) ყველა ხელშეკრულება უნდა განიმარტოს კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე; 2) კეთილსინდისიერების პრინციპს აქვს ხარვეზის (სამართლის ნორმის ხარვეზის) შემავსებელი ფუნქცია, ასევე ხელშეკრულების პირობათა (რომლებიც მხარეთა მიერ ან/და კანონით არ იყო გათვალისწინებული) დამატების ფუნქცია; 3) გამაუქმებელი, შემზღუდავი და „მაკორექტირებელი“ ფუნქცია. კეთილსინდისიერების ზემოაღნიშნული ფუნქციებიდან გამომდინარეობს, რომ ნებისმიერ ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობაში, კრედიტორს არ შეუძლია უარი თქვას მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების მცირე ხელშეწყობაზე, როდესაც მოვალეს კრედიტორის მხრიდან ესაჭიროება ასეთი ხელშეწყობა მასზე ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებისათვის. კეთილსინდისიერების პრინციპი უპირველეს ყოვლისა, გულისხმობს კონტრაპენტის ინტერესების გათვალისწინებას,

რომლის არარსებობის შემთხვევაში ადგილი აქვს უფლების ბოროტად გამოყენებას. იგი წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლის შეფასებით კრიტერიუმს, რომლის შესაბამისადაც, სამართლიანისა და უსამართლოს გამიჯვნის გზით, პირი იღებს ობიექტური დამკვირვებლის შეფასებით ყველაზე სამართლიან გადაწყვეტილებას. კეთილსინდისიერების პრინციპი ქართულ სამართლო პრაქტიკაში მიჩნეულია უშუალოდ მოქმედ სამართლად და მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად, რომლის მიზანი სამართლიანი შედეგის დადგომა და უსამართლო შედეგის თავიდან აცილებაა. კეთილსინდისიერების პრინციპის გამოყენება აქტუალური ხდება მაშინ, როცა პირის მოთხოვნა ან ქმედება ფორმალურად შეესაბამება მოქმედ მატერიალურ კანონმდებლობას, მაგრამ მისი განხორციელება კონკრეტულ შემთხვევაში უსამართლოა. შესაბამისად, მისი ფუნქცია აშკარად უსამართლო შედეგების თავიდან აცილებაა, რაც პირდაპირ უკავშირდება სამოქალაქო ურთიერთობათა სტაბილურობასა და სიმყარეს. ევროპის სახელმეკრულებო სამართლის პრინციპების მიხედვით, თითოეული მხარე ვალდებულია მოქმედებდეს კეთილსინდისიერებისა და სამართლიანობის ფარგლებში, რაც არ შეიძლება შეიზღუდოს ან გამოირიცხოს ხელშეკრულებით. კეთილსინდისიერებისა და ნდობის პრინციპის პრინციპი მიჩნეულია ყოველისმომცველ პრინციპად, თუ არ არის დადგენილი კონკრეტული შემთხვევისთვის სპეციალური დანაწესი. მართალია, მისი შინაარსი საკმაოდ ზოგადი ხასიათისაა, თუმცა, კონკრეტიზაციას ცალკეულ მოთხოვნებში, კერძოდ ურთიერთგამომრიცხველი მოქმედებების აკრძალვაში, ასევე, ორმხრივ ინფორმირებულების ვალდებულებაში ჰპოვებს.

84. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეთა თანამშრომლობა, მეორე მხარის ინტერესების გათვალისწინება, მეორე მხარის უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებული გულისხმიერების გამოჩენა საჭიროა ამ ურთიერთობის ნორმალურად განვითარებისათვის.

85. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 316-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, ხელშეკრულების ყოველ მხარეს ვალდებულების შინაარსისა და ხასიათის გათვალისწინებით ავალდებულებს გამოიჩინოს მეორე მხარის ქონებისა და უფლებებისადმი გულისხმიერება.

86. გულისხმიერების ვალდებულება მხარეებისათვის დამატებითი ვალდებულების დაკისრებას არ გულისხმობს, ყოველ-

თვის ვალდებულების შინაარსშივე მოიაზრება და ერთგვარ მორალურ კატეგორიას განეკუთვნება. იგი შეიძლება გულისხმობდეს ასევე წინასახელშეკრულებო პერიოდში მხარის მიერ განხორციელებული ქმედებებისადმი პატივისცემას, აგრეთვე მისთვის სათანადო ინფორმაციის მიწოდების ვალდებულებასაც.

87. ევროპის სახელშეკრულებო სამართლის პრინციპებში (მუხლი 1:202) გულისხმიერების ვალდებულება ნახსენებია როგორც Duty of Co-operate, რაც შეიძლება გაგებული იქნეს როგორც გულისხმიერებად, ასევე თანამშრომლობის ვალდებულებად. ამ პრინციპის დარღვევა წარმოადგენს სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევას და ამ დროს გამოიყენება ვალდებულების დარღვევის დროს გათვალისწინებული სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, მოვალეს შეუძლია მიუთითოს ამ საფუძვლებზე იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ კრედიტორმა დაარღვია გულისხმიერების ვალდებულება. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო ნაწილში, გარიგების მართლზომიერად მიჩნევისათვის განმსაზღვრელია სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილის კეთილსინდისიერებისა და მეორე მონაწილის უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებული გულისხმიერების ვალდებულების დაცულობა.

88. ამასთან, საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს იმასაც, რომ როგორც კონკრეტულ საქმეშია დადგენილი იპოთეკის საგანის 5/6 წილი წარმოადგენს სრულწლოვანი პირების საკუთრებას და მხოლოდ მისი 1/6 ნაწილია არასრულწლოვანი ბავშვის საკუთრება.

89. მართლმსაჯულების სისტემის ეფექტურობა კი, სამართლებრივი წესრიგის განმტკიცებასა და სამართლებრივი უსაფრთხოების უზრუნველყოფის ფუნდამენტური წინაპირობაა. მართლმსაჯულების ეფექტურობა დამოუკიდებელ, მიუკერძოებელ, სამართლიან და დროულ სამართალწარმოებაში ჰპოვებს გამოხატულებას (იხ., შმიტი შ., რიჰტერი ჰ., მოსამართლის მიერ გადაწყვეტილების მიღების პროცესი სამოქალაქო სამართალში, გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ), 2013, 3). როგორი სწრაფიც არ უნდა იყოს მართლმსაჯულება, როგორი სამართლიანი და კანონიერიც არ უნდა იყოს სამართლო გადაწყვეტილება, მართლმსაჯულების მიზნები და ამოცანები განუხორციელებელი რჩება, თუ არ მოხდება გადაწყვეტილების აღსრულება (Beck'sche Kurz-Kommentare Zivilprozessordnung mit Gerichtsverfassungsgesetz und anderen Nebengesetzen. Begründet von Dr. A. Baumbach, Professor Dr. W. Lauterbach, Dr. J. Albers, Dr. P. Hartmann, 75. Aufl, 2016. Vorb. §704,

2046). ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო თავის არაერთ გადაწყვეტილებაში ხაზს უსვამს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების მნიშვნელობას და განმარტავს, რომ „სასამართლოსათვის სარჩელის წარდგენის უფლება არ არის თეორიული უფლება და არ უზრუნველყოფს მხოლოდ უფლების აღიარებას საბოლოო გადაწყვეტილების მეშვეობით, არამედ ასევე შეიცავს ლეგიტიმურ მოლოდინს იმასთან დაკავშირებით, რომ გადაწყვეტილება აღსრულდება (იხ. „აპოსტოლი საქართველოს წინააღმდეგ“, განაცხადი №40765/02; Burdov v. Russia, no. 59498/00, §34, ECHR 2002-III; Hornsby v. Greece, judgment of 19 March 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-II, p. 510, §40 Hornsby; Mutishev and Others v. Bulgaria, 18967/03, §129, 3 December 2009; Antonetto v. Italy, no. 15918/89, §28, 20 July 2000).

90. საკასაციო პალატის ზემოთმითითებული მსჯელობის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სწორია, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველია.

91. კასატორი გათავისუფლებულია საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან კანონის საფუძველზე.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

### **და ა დ ბ ი ნ ა:**

1. სსიპ სოციალური მომსახურების სააგენტოს ლ-ის რაიონული განყოფილების საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 16 აგვისტოს გადაწყვეტილება;

3. საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

## საკიებელი

<b>1. მფლობელობა</b>	
მართლზომიერი მფლობელის უფლებები .....	3
არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობანი .....	20
<b>2. საკუთრება</b>	
საკუთრების უფლების შინაარსი .....	33
უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა .....	48
ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა .....	61
<b>3. სამეზობლო სამართალი</b>	
სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება .....	84
აუცილებელი გზა .....	99; 125; 136
<b>4. საკუთრების შეძენა</b>	
უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა	
გარიგების საფუძველზე .....	153
შემძენის ინტერესების დაცვა .....	163
<b>5. იპოთეკა</b>	
იპოთეკით დატვირთული	
უძრავი ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნა .....	172; 185

საქართველოს უზენაესი სასამართლო  
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32  
ტელ.: (995 32) 299 82 08  
[www.supremecourt.ge](http://www.supremecourt.ge)