

სანიჰტო სამართალი

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

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
სამოქალაქო საქმეებზე

2021, №12

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

2021, №12

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

2021, №12

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

2021, №12

გადაწყვეტილებების შერჩევასა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი
ქეთევან შენგელია

ტექნიკური რედაქტორი

მარიკა მაღალაშვილი

რედაქციის მისამართი:

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

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

საკიეპალი

1. მფლობელობა

არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი
მფლობელის მოვალეობა 4; 14

2. საკუთრება

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა 31; 43; 51
ხელშეშლის აღკვეთა 60; 73

3. სამეზობლო სამართალი

დაუშვებელი ხელყოფა 100
საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნა 111
აუცილებელი გზა 126; 138

4. საკუთრების შექენა უფლებებსა და მოთხოვნებზე

მოთხოვნის დათმობის სამართლებრივი შედეგი 151

5. საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება

რეგისტრირებული გირაენობა 159

1. მფლობელობა

არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობა

განჩინება საქართველოს სასჯელით

№ას-60-60-2018

24 ივლისი, 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. უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმში, ..., ს/კ... (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც უძრავი ქონება ან კომერციული ფართი) თ. ქ-ის (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოპასუხე, აპელანტი, მოწინააღმდეგე მხარე ან მესაკუთრე) საკუთრებაა.

2. 2013 წლის 26 ოქტომბერს ნ. ჩ-სა (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოსარჩელე, კასატორი ან დამქირავებელი) და მოპასუხეს შორის გაფორმდა წერილობითი შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც, მოპასუხემ მოსარჩელეს დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში გადასცა კომერციული ფართი თვეში 650 აშშ დოლარის გადახდის პირობით. მოსარჩელემ მოპასუხეს წინასწარ გადაუხადა ორი თვის ქირა – 1300 აშშ დოლარი. შეთანხმების მიხედვით ქირის გადახდის ვადის დენა დაიწყებოდა მოსარჩელის მიერ ფართის გარემონტების დასრულების შემდეგ.

3. მოსარჩელემ სარემონტო სამუშაოები შეთანხმებიდან რამდენიმე თვეში დაასრულა, თუმცა, 2014 წლის მაისში მოპასუხემ ქირის გადაუხდელობის მოტივით, ცალმხრივად შეწყვიტა ხელშეკრულება და ქონება უკან დაიბრუნა.

4. სარემონტო სამუშაოების ჩატარების შედეგად, უძრავი ქონების ღირებულება 9555 ლარით გაიზარდა (იხ. ექსპერტიზის დასკვნა).

5. მოსარჩელე ქირავნობის საგანს ექვსი თვის განმავლობაში ფლობდა, აღნიშნულ პერიოდში მას ქირის თანხა არ გადაუხდია.

6. 2015 წლის 15 მარტს მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ, წინასწარ გადახდილი ქირის – 1300 აშშ დოლარისა და უძრავ ქონებაზე განეული ხარჯის – 10 000 ლარის ანაზღაურებისა და მისი კუთვნილი ნივთების (თმის საშრობი (ქალის) – 1ც, მაკიაჟის მაგიდა – 1ც, სამეული (დივანი) – 1ც. სავარძელი (ერთკაციანი) – 2ც. სკამი – 5ც, კარადა – 5ც, სარკე – 6ც, პირსაბანი – კერამიკის 3ც. ტუმბო – 2ც, სავარძელი – 2ც.) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის მოთხოვნით. მოსარჩელე ამტკიცებდა, რომ მან და მისმა მეუღლემ ბ. გ-მა (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოსარჩელის მეუღლე) 2013 წლის ოქტომბერში სილამაზის სალონის გახსნის მიზნით კომერციული ფართის დაქირავება გადაწყვიტეს, აღნიშნული ფართის დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის საჭირო იყო სარემონტო სამუშაოების ჩატარება. მხარეთა შეთანხმების მიხედვით, ქირავნობის ხელშეკრულება უძრავი ქონების გარემონტების შემდეგ უნდა დადებულიყო. სარემონტო სამუშაოების დაწყებამდე, მოსარჩელემ მოპასუხეს ორი თვის ქირა წინასწარ გადაუხადა. მოსარჩელემ უძრავი ქონების გაუმჯობესებაზე მთლიანობაში 10 000 ლარის ხარჯი გაიღო, მან კომერციულ ფართში სილამაზის სალონისათვის საჭირო ინვენტარიც განათავსა, თუმცა, საბოლოოდ, მოპასუხემ არც ქირავნობის ხელშეკრულება გააფორმა მასთან, არც კუთვნილი ნივთები დაუბრუნა და არც ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულება აუნაზღაურა.

7. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო. მან წარადგინა მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებელი და განმარტა, რომ უძრავი ქონება ჯერ კიდევ 2013 წლის აგვისტოში მიაქირავა მოსარჩელის მეუღლეს. ვადის ათვლა გასაღების გადაცემის მომენტიდან დაიწყო. შეთანხმების მიხედვით, დამქირავებელს ყოველთვიურად მისთვის 650, ხოლო წინასწარ 1300 აშშ დოლარი (პირველი და ბოლო თვის) უნდა გადაეხადა. იმავე წლის ოქტომბრამდე არც მოსარჩელე და არც მისი მეუღლე არ გამოჩენილან. მათ ფართის რემონტი არ დაუწყიათ. ის შუამავლის მეშვეობით დაუკავშირდა დამქირავებელს და ქირის გადახდა მოითხოვა. 2013 წლის 23 ოქტომბერს მოსარჩელემ გადაუხადა 1300 აშშ დოლარი. ამ უკანასკნელმა და მისმა მეუღლემ შეგნებულად გააჭიანურეს რემონტის დასრულება, რომელიც 2013 წლის 26 ოქტომბრიდან 2014 წლის მარტამდე მიმდინარეობდა. რადგანც დამქირავებელმა რემონტი დროულად არ დაასრულა და არც 4 თვის კუთვნილი ქირა, 2600 აშშ დოლარი, გადაუხადა, მან ნივთი უკან დაიბრუნა. მანვე აღნიშნა, რომ დავალიანების გადახდამდე მას ფართში შეტანილი მოძრავი ნივთების დაკავების უფლება გააჩნია (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში სსკ-ის,

568-ე მუხლი).

8. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილებით, სარჩელი დაკმაყოფილდა; მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, 1300 აშშ დოლარისა და 10 000 ლარის ანაზღაურება დაეკისრა; მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა მოსარჩელის კუთვნილი ნივთები (თმის საშრობი (ქალის)-1ც, მაკიაჟის მაგიდა – 1ც, სამეული (დივანი)-1ც. სავარძელი (ერთკაციანი) – 2ც. სკამი – 5ც, კარადა – 5ც, სარკე – 6ც, პირსაბანი – კერამიკის 3ც. ტუმბო – 2ც, სავარძელი – 2ც.). სასამართლომ დავის მოსაწესრიგებლად სსკ-ის 316-ე-317-ე, 531-ე-532-ე, 976-ე, 987-ე, 170-ე, 155-ე, 172-ე მუხლები გამოიყენა.

9. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, ახალი გადაწყვეტილების მიღებისა და სარჩელის უარყოფის მოთხოვნით, შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

9.1. პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ შეთანხმება არა მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის, არამედ მოსარჩელის მეუღლესა და მოპასუხეს შორის დაიდო;

9.2. უსაფუძვლოა სასამართლოს დასკვნა, რომ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულებამ 10 000 ლარი შეადგინა;

9.3. ქირავნობის ხელშეკრულების გასაფორმებლად, მოპასუხე არაერთხელ შეეცადა მოსარჩელის მეუღლესთან დაკავშირებას, თუმცა, მოსარჩელე და მისი მეუღლე შეგნებულად არიდებდნენ თავს მასთან შეხვედრას. ამის გამო ის იძულებული გახდა 2014 წლის 25 თებერვალს ბათუმის პოლიციის საქალაქო სამმართველოს მე-3 განყოფილებისთვისაც მიემართა;

9.4. ვინაიდან მოსარჩელის მეუღლეს მოპასუხისათვის ასანაზღაურებელი ჰქონდა 4 თვის ქირა – 2600 აშშ დოლარი, სწორედ აღნიშნულის გამო განაცხადა მან უარი მოსარჩელის კუთვნილი ნივთების დაბრუნებაზე;

10. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მოპასუხისათვის 10 000 ლარის დაკისრების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; სარჩელი 10 000 ლარის ანაზღაურების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა; დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

10.1. სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნები მოპასუხისათვის 1300 აშშ დოლარის დაკისრებისა და მოსარჩელის კუთვნილი ნივთების უკა-

ნონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე;

10.2. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა, მოპასუხისათვის 10 000 ლარის დაკისრების თაობაზე. პალატამ სსკ-ის 163-ე მუხლის მეორე და 987-ე მუხლის პირველი ნაწილების შეერთების გზით დაასკვნა, რომ ე.წ. ხარჯების კონდიქციის საფუძველზე ანაზღაურების ვალდებულება წარმოიშობა „მეორე პირის“, ე.ი. დანახარჯების მოვალის გამდიდრების შემთხვევაში. მოვალის გამდიდრების ოდენობა კი წარმოადგენს სხვაობას მის მიერ მიღებულ სარგებელსა და დანახარჯების კრედიტორის მიმართ საპასუხო მოთხოვნების ღირებულებას შორის;

10.3. პალატამ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე უძრავ ქონებას მინიმუმ ექვსი თვის განმავლობაში ფლობდა და აღნიშნულ პერიოდში მას ქირა არ გადაუხდია, შესაბამისად, ნივთის გაუმჯობესების ღირებულებას უნდა გამოკლებოდა ის საფასური, რომელიც მოსარჩელეს ქონებით სარგებლობისათვის უნდა გადაეხადა; მხარეთა შეთანხმების მიხედვით, უძრავი ქონების ყოველთვიური ქირა 650 აშშ დოლარი იყო, შესაბამისად, ექვსი თვის განმავლობაში მოსარჩელეს გადასახდელი 3900 (650X6=3900) აშშ დოლარი ექნებოდა, რაც ნივთის გაუმჯობესების ღირებულებას აღემატება კიდევ;

10.4. სარემონტო სამუშაოების დასრულების დრო მხარეებს არ შეუთანხმებიათ. აღნიშნული საკითხის დასადგენად პალატამ აღნიშნა ექსპერტიზა, თუმცა ექსპერტიზა ზუსტი პასუხის გაცემა ვერ შეძლო, მისი განმარტებით, რემონტის ხანგრძლივობას განაპირობებდა სხვადასხვა ფაქტორები: მუშა-ხელოსნების რაოდენობა, მასალების მიწოდება, სამუშაოების წარმოების პერიოდისათვის წარმოქმნილი ხელშემშლელი გარემოებები და ა.შ. სააპელაციო პალატის განმარტებით, უდავო იყო, რომ ყველა აღნიშნული ფაქტორი სამუშაოთა მწარმოებელზე იყო დამოკიდებული, შესაბამისად, თუ მოსარჩელე საკმარისი რაოდენობითა და საკმარისი კვალიფიკაციის მუშა-ხელოსანს დაასაქმებდა და მასალების შეუფერხებლად მიწოდებას უზრუნველყოფდა, სარემონტო სამუშაოებიც დროულად დასრულდებოდა. ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ნივთიდან ნაყოფი საკუთარი ბრალით ვერ მიიღო, შესაბამისად, მოპასუხის კუთვნილი ნივთის გაუმჯობესება კომპენსირებულია, ე.ი. უძრავი ქონების მესაკუთრე მოსარჩელის მიერ ნივთზე განეული ხარჯით, არ გამდიდრებულა.

11. აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების, ახალი გადაწყვეტილების მიღებისა და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების მოთხოვნით. კასატორმა სააპელაციო სა-

სამართლოს ექსპერტიზის დანიშვნის შესახებ 2016 წლის 27 დეკემბრისა და ექსპერტიზის ჩატარების შემდეგ საქმისწარმოების განახლების თაობაზე 2017 წლის 10 ოქტომბრის განჩინებების გაუქმებაც მოითხოვა.

საკასაციო საჩივრის საფუძვლები:

11.1. კასატორის მტკიცებით, სსკ-ის 976-ე და 987-ე მუხლების მიხედვით, მოსარჩელის მიერ სადავო ქონების გაუმჯობესებით, მოპასუხე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა;

11.2. მან კომერციული ფართის გარემონტებაზე 10 000 ლარის ოდენობით ხარჯი იმ მიზნით გაიღო, რომ მხარეთა შორის ქირავნობის ხელშეკრულება დადებულიყო;

11.3. კასატორის მტკიცებით, მხარეებს სარემონტო სამუშაოების შესრულების ვადა არ შეუთანხმებიათ, შესაბამისად, ის დროით შეზღუდული არ ყოფილა;

11.4. მხარეთა შეთანხმებით, სარემონტო სამუშაოების შესრულების დროს ნივთიდან სარგებელი არცერთ მათგანს არ უნდა მიეღო, რადგან სარემონტო სამუშაოები გამიზნული იყო სწორედ იმისთვის, რომ მომავალში მხარეებს შორის ქირავნობის ხელშეკრულება დადებულიყო. ამასთან, გასათვალისწინებელი იყო, რომ სარემონტო სამუშაოების შესრულების დროს, მოპასუხის მხრიდან ადგილი ჰქონდა ხელისშემშლელ ფაქტორებს, კერძოდ, სადავო ფართის დავალიანების გამო არ მიენოღებოდა ელ. ენერჯია და წყალმომარაგება;

11.5. კასატორის განმარტებით, სარემონტო სამუშაოები 2013 წლის 26 ოქტომბრიდან 2013 წლის დეკემბრის ჩათვლით ჩატარდა, რაც არ უნდა მიჩნეულიყო ხანგრძლივ პერიოდად.

12. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 მარტის განჩინებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის, შემდეგში სსსკ-ის, 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტების საფუძველზე, საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

13. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებული პრეტენზია გულისხმობს მითითებას

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

14. 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. *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*, პარ. 30). ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა დეტალურად აღარ იმსჯელებს განსახილველი საკასაციო საჩივრის ყველა პრეტენზიაზე.

15. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ შედეგობრივი თვალსაზრისით (არსებითად) სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. მან საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სავსებით მართებულად უარყო მოსარჩელის მოთხოვნა ქირავნობის საგანზე განეული ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე. თუმცა, პალატამ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგენილ ფაქტებს და აქედან გამომდინარე, არასწორად განსაზღვრა მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი. როგორც ცნობილია, შედეგის განმაპირობებელი ფაქტების კვლევისა და დადგენის პროცესს სასამართლო ვერ დაიწყებს მანამ სანამ, ზუსტად და სწორად არ განსაზღვრავს იმ სამართლის ნორმას (ან ნორმებს), საიდანაც ეს შედეგი შეიძლება გამომდინარეობდეს. მოცემულ შემთხვევაში, 2013 წლის 26 ოქტომბრის შეთანხმების მონაწილე ორივე მხარემ გამოავლინა ვალდებულების აღების ნება, რაც იმაში გამოიხატა რომ მოპასუხემ უძრავი ქონება დროებით სარგებლობაში გადასცა მოსარჩელეს, ხოლო ამ უკანასკნელმა ყოველთვის ურად ქირის, 650 აშშ დოლარის, გადახდა იკისრა, რაც თავისი არსით ქირავნობის ხელშეკრულების დადების სამართლებრივი წინაპირობებია (სსკ-ის 531-ე მუხლი). შეთანხმების შემდეგი ჩანაწერი: „ფართის სარემონტო სამუშაოების დამთავრების შემდეგ შევადგენთ ქირავნობის ხელშეკრულებას...“ სამართლებრივ სურათს არ ცვლის რადგანაც უკვე აღებული ვალდებულებების შემდგომი დაკონკრეტება (დამატებით პირობებზე შეთანხმება) უკვე აღებულ და შესრულებულ ვალდებულებებზე გავლენას ვერ მოახდენს. აღნიშნუ-

ლიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატის დასკვნა მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არ არსებობის შესახებ მცდარია. ამდენად, რადგანაც მხარეთა შორის 2013 წლის 26 ოქტომბერს დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება, მოსარჩელეს ეკისრებოდა ქირავნობის საგნით სარგებლობის მთელ პერიოდზე ქირის გადახდა.

16. სააპელაციო პალატამ მხარეთა შორის დადებული 2013 წლის 26 ოქტომბრის შეთანხმება წინარე ხელშეკრულებად შეაფასა (სსკ-ის 327-ე მუხლის მესამე ნაწილი). საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ამ დასკვნის გაზიარების შემთხვევაშიც, მოთხოვნა დაკმაყოფილებადი ვერ იქნება, რადგანაც არ არის განხორციელებული სსკ-ის 317-ე მუხლის მესამე ნაწილით (მოლაპარაკების მონაწილეს შეუძლია მეორე მონაწილეს მოსთხოვოს იმ ხარჯების ანაზღაურება, რომლებიც მან გასწია ხელშეკრულების დასადავად, მაგრამ ეს ხელშეკრულება მეორე მონაწილის ბრალეული მოქმედების შედეგად არ დადებულია) გათვალისწინებული შედეგის განმაპირობებელი ერთ-ერთი წინაპირობა. კერძოდ, მოსარჩელემ გასაგებად და დამაჯერებლად ვერ ახსნა, თუ რატომ ვერ უზრუნველყო გონივრულ ვადაში სარემონტო სამუშაოების ჩატარება და აქედან გამომდინარე, რატომ უნდა დაჰკისრებოდა ამისათვის პასუხისმგებლობა მეორე მხარეს, ანუ რაში გამოიხატა ამ უკანასკნელის ბრალეული მოქმედება.

17. ამრიგად, იმ სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, რისი მიღწევაც მოსარჩელეს სურს, კერძოდ, ქირავნობის საგანზე განეული ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია სსკ-ის 531-ე (ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებელი მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებელი მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა), 573.1 (გამქირავებული ნივთის შეცვლის ან გაუარესების გამო გამქირავებელს უფლება აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, ხოლო დამქირავებელს უფლება აქვს წაუყენოს მას პრეტენზია განეული ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე ექვსი თვის განმავლობაში) და 163.2 (კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებებზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტისათვის ვერ

კიდევ არსებობდა) მუხლები.

18. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2014 წლის მაისში მხარეთა შორის ურთიერთობა შეწყდა და მოპასუხემ ქირავნობის საგანი უკან დაიბრუნა. შესაბამისად, მოსარჩელე (დამქირავებელი) უფლებამოსილი იყო მოპასუხისათვის ნივთის დაბრუნებიდან 6 თვის ვადაში წაეყენებინა იმ ხარჯების ანაზღაურების პრეტენზია, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ იყო კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. 6 თვის ვადაში პრეტენზიის წაყენების თაობაზე კასატორს მის მიერ 2015 წლის 15 სექტემბერს აღძრულ სარჩელში არ მიუთითებია და აქედან გამომდინარე, არც ამის დამადასტურებელი მტკიცებულება წარმოუდგენია. გარდა ამისა, სააპელაციო პალატამ სავსებით მართებულად დაასკვნა, რომ კასატორმა ნივთიდან ნაყოფი საკუთარი ბრალით ვერ მიიღო, რაც გამორიცხავდა მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, რადგანაც ის ვალდებული იყო ხელშეკრულების შეწყვეტამდე გადაეხადა ქირა (3900 აშშ დოლარი), რაც აღემატებოდა მის მიერ ნივთზე განეულ ხარჯებს. საკასაციო სასამართლო ამ დასკვნას აკეთებს იმის გათვალისწინებით, რომ ქირის (1300 აშშ დოლარი) მოსარჩელისათვის დაბრუნების ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გადანყევტილება კანონიერ ძალაშია შესული.

19. საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორის პრეტენზიას, რომ მისი მოთხოვნა ქირავნობის საგნის გაუმჯობესების ხარჯის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით სსკ-ის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარეობს. ერთი შეხედვით, მოცემულ შემთხვევაში სარჩელის მიზნიდან გამომდინარე, შეიძლება მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველთა კონკურენციას ჰქონდეს ადგილი, რაც ისეთ ვითარებას გულისხმობს, როცა რამდენიმე ნორმა თავისი შინაარსით (სიტყვა-სიტყვითი განმარტებით) შეიძლება გამოყენებულ იქნას ერთი და იგივე შემთხვევის მიმართ. სასამართლო ნორმათა განმარტების გზით ადგენს თუ რომელი მათგანის გამოყენებაა მიზანშეწონილი. იურიდიულ დოქტრინაში განასხვავებენ მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველთა კუმულაციურ, ალტერნატიულ და გამომრიცხავ კონკურენციას. კუმულაციური კონკურენციის დროს ერთი მოთხოვნა წარმოიშობა ერთდროულად რამდენიმე მოთხოვნის საფუძველთა ურთიერთკავშირით, ალტერნატიული კონკურენციის დროს ერთი და იგივე მოთხოვნა რამდენიმე მოთხოვნის საფუძველის წინაპირობას ერთდროულად შეესაბამება და მისი დაფუძნება თითოეულ მათგანზე დაყრდნობითაა შესაძლებელი, გამომრიცხავი, ე.წ. „კანონის“ კონკურენციის შემთხვევაში, ერთი სამართლის ნორმა გამოდევნის მეორეს, ან კიდევ

როდესაც ერთსა და იმავე ფაქტობრივ გარემოებაზე დაყრდნობით წარმოიშობა რამდენიმე, ერთიან მიზანზე მიმართული მოთხოვნა, თუმცა ერთ-ერთი უპირატესად განსახორციელებელი მოთხოვნაა და მისი არსებობა გამორიცხავს სხვა მოთხოვნების განხორციელებას. ამ შემთხვევაში უპირატესად გამოსაყენებელი მოთხოვნის საფუძვლად სწორედ სსკ-ის 163-ე მუხლი უნდა იქნეს მიჩნეული. ამ ნორმის სპეციალური ბუნება უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებთან მიმართებით უდავოა, ვინაიდან იგი კეთილსინდისიერი არამართლზომიერი მფლობელის სამართლებრივ სტატუსსა და უფლება-მოვალეობებს ამომწურავად აწესრიგებს. მისი გამოყენების სფეროს ავიწროებს ნორმის საგამონაკლისო წინაპირობა – არაუფლებამოსილი მფლობელის კეთილსინდისიერების ფაქტი. სწორედ ამ წინაპირობის გათვალისწინებით, უდავოდ უნდა იქნეს მიჩნეული, რომ სსკ-ის 163-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა უსაფუძვლო გამდიდრების გამოყენების სფეროს გამორიცხავს. ამ შემთხვევაში იკვეთება გამომრიცხავი კონკურენცია, რომლის შესაბამისად, სსკ-ის 163-ე მუხლით გამოირიცხება კეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ სსკ-ის 976-ე-991-ე მუხლების გამოყენება (შდრ. მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია, გვ. 171, ს.ჩ., ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, თბილისი 2011, Olzen/Wank Zivilrechtliche Klausurenlehre mit Fallrepetitorium, 2. Aufl., 1998, S.407; Palandt/Bassenge, BGB Kommentar, 67. Aufl., 2008, par. 993, RdNr.1.; Stadler, Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion: Eine rechtsvergleichende Studie zur abstrakten und kausalen Gestaltung rechtsgeschäftlicher Zuwendungen anhand des deutschen, schweizerischen, österreichischen, französischen und US amerikanischen Rechts, 1996, S. 229, f.; BGH Urteil vom 29.09.1995 _ V ZR 130/94 (Karlsruhe), NJW, 1996, S. 52.), (შდრ. სუსგ №ას-1042-962-2017, 26.03.2018).

20. საკასაციო პალატა ასევე არ იზიარებს კასატორის პრეტენზიას ექსპერტიზის დანიშვნის თაობაზე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 27 დეკემბრისა და ამავე სასამართლოს საქმისწარმოების განახლების თაობაზე 2017 წლის 10 ოქტომბრის განჩინებების უკანონობასთან დაკავშირებით და აღნიშნავს, რომ სსსკ-ის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მოსამართლე უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით დანიშნოს ექსპერტიზა ისეთ საკითხზე, რომლის განმარტებასაც არსებითი მნიშვნელობა აქვს საქმის გადაწყვეტისთვის და ამ საკითხზე მოსამართლეს სპეციალური ცოდნა არ გააჩნია. ამავე კოდექსის 280-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით, სასამართლოს თავისი ინიციატივით შეუძლია შეაჩეროს საქმისწარმოება თუ დანიშნა ექსპერტიზა. სსსკ-ის 283-ე მუხლის

საფუძველზე, საქმისწარმოება განახლდება იმ გარემოებათა აცილების შემდეგ, რომელმაც გამოიწვია წარმოების შეჩერება. წარმოების განახლების შემდეგ საქმის განხილვა ხდება საერთო წესით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლო მოქმედებდა კანონის ფარგლებში და მისი მხრიდან საპროცესო ნორმების დარღვევას ადგილი არ ჰქონია.

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 264.3, 284-ე, 285-ე, 404-ე, 408-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ჩ-ს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;
3. კასატორის მოთხოვნა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 10 ოქტომბრის საოქმო განჩინებისა და ამავე სასამართლოს 2016 წლის 27 დეკემბრის განჩინების გაუქმების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;
4. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობა

განჩინება საქართველოს სასჯელით

№ას-160-150-2018

26 ოქტომბერი, 2018 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

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

დავის საგანი: თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. 2012 წლის 30 აპრილს ჯ. მ-ეს (შემდეგში: მოპასუხე ან მეორე კასატორი ან გამყიდველი ან მესაკუთრე) და გ. შ-ეს (შემდეგში: მოსარჩელე ან პირველი კასატორი ან მყიდველი ან იპოთეკარი) შორის ბ-ში, გ-ის ქ. №18/20-ში მდებარე №36 ბინაზე (შემდეგში: ნასყიდობის საგანი ან იპოთეკის საგანი) გაფორმდა „უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით“ (შემდეგში: ხელშეკრულება).

2. ხელშეკრულებით ნასყიდობის ღირებულება შეადგენდა 23000 აშშ დოლარს.

3. ხელშეკრულებით 23000 აშშ დოლარზე გათვალისწინებული იქნა ყოველთვიური საპროცენტო განაკვეთი, რომელიც მთლიან თანხაზე შეადგენდა 5%-ს (1150 აშშ დოლარს), რომელიც უძრავი ქონების გამოსყიდვამდე უნდა გადაეხადა გამყიდველს მყიდველისათვის.

4. გამოსყიდვის ვადა შეადგენდა სამ თვეს – 2012 წლის 30 აპრილიდან 2012 წლის 30 ივლისამდე.

5. მყიდველმა გამყიდველს გადასცა 23 000 აშშ დოლარი და ნასყიდობის საგანი აღირიცხა მყიდველის საკუთრების უფლებით.

6. მოპასუხეს ნასყიდობის საგანი გამოსყიდვის ვადაში არ გამოუსყიდია.

7. ამ განჩინების 3-1-ში მითითებული სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე დავაზე იმსჯელა ბ. საქალაქო სასამართლომ და 2014 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მოპასუხის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ამ განჩინების 3-1-ში მითითებული „ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდ-

ვის უფლებით“, ნასყიდობის საგანი კვლავ აღირიცხა მოპასუხის საკუთრების უფლებით. იმავდროულად, ნასყიდობის საგანი დაიტვირთა იპოთეკით მოსარჩელის სასარგებლოდ 23000 აშშ დოლარზე გაფორმებული სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად, რომლის თანახმად, სესხი გაიცა სამი თვის ვადით ყოველთვიურად 5%-იანი სარგებლით. იმავე გადანყვეტილებით მოსარჩელის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოპასუხეს დაეკისრა მოსარჩელის სასარგებლოდ საპროცენტო სარგებლის გადახდა 3450 აშშ დოლარი. აღნიშნული გადანყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

8. აღსანიშნავია, რომ ამ განჩინების 3-7-ში მითითებული გადანყვეტილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთების მიხედვით, მხარეებს შორის ამ განჩინების 3-1-ში მითითებული ხელშეკრულების გაფორმებისას მხარეთა განზრახვა არ ყოფილა უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვა. ხელშეკრულების გაფორმების რეალურ მიზანს წარმოადგენდა მხარეთა შორის არსებული სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობისათვის მყარი გარანტიის შექმნა [საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ-ის) 50-ე, 56-ე მუხლები].

9. ამ განჩინების 3-8-ში მითითებული დასკვნის საფუძველზე ბათილად იქნა ცნობილი ამ განჩინების 3-1-ში მითითებული ხელშეკრულება და მხარეთა შორის წარმოშობილად იქნა მიჩნეული სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობა 23000 აშშ დოლარზე სამი თვის ვადით, 5%-იანი სარგებლის დარიცხვის უფლებით. ვალდებულების უზრუნველსაყოფად კი, იპოთეკით დაიტვირთა ნასყიდობის საგანი [სსკ-ის 623-ე, 286-ე მუხლები].

10. მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ, რომლითაც მოითხოვა მოპასუხისათვის 23 000 აშშ დოლარის დაკისრება და თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რელიზაციის გზით მოთხოვნის დაკმაყოფილება, ასევე, 20 000 ლარის დაკისრება.

11. სარჩელი 23 000 აშშ დოლარის მოპასუხისათვის დაკისრების ნაწილში ეყრდნობა ამ განჩინების 33: 7-9-ში მითითებული სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესულ გადანყვეტილებას, რომლითაც მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაკისრებული აქვს სესხის თანხა 23000 აშშ დოლარი [საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ-ის) 106-ე მუხლი], ხოლო მოთხოვნა 20 000 ლარის დაკისრების ნაწილში ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ ნასყიდობის საგანი მოსარჩელეს გადაეცა დაშლილ მდგომარეობაში. 2013 წლის 12 აპრილიდან ნასყიდობის საგანზე მოსარჩელემ განახორციელა სარემონტო სამუშაოები, რისთვისაც გაი-

ლო 20 000 ლარი [სსკ-ის 976-ე 979-ე მუხლები, იხ., სარჩელის სამართლებრივი საფუძველი].

12. მოპასუხემ წარმოადგინა მოთხოვნის განხორციელების მუდმივად შემაფერხებელი შედაგება, რომელშიც აღნიშნა, რომ მოთხოვნა 23 000 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში ხანდაზმული იყო, რადგან სესხი გაიცა 2012 წლის 30 აპრილს 3 თვის ვადით, ხოლო სარჩელი აღიძრა 2016 წლის თებერვალში. სარემონტო ხარჯების ანაზღაურების ნაწილში კი, მოპასუხემ მარტივი შედაგებით უარყო მოსარჩელის მიერ დასახელებული ხარჯის განევის ფაქტობრივი გარემოება.

13. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 23 000 აშშ დოლარის გადახდა. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 12910,13 ლარის გადახდა. სესხის – 23000 აშშ დოლარის გადაუხდელობის შემთხვევაში, მისი ანაზღაურება დადგინდა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის გზით.

14. ბათუმის საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილება დააფუძნა ამ განჩინების პპ-1-9-ში დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს.

15. ბათუმის საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია აგრეთვე, რომ სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 07/04/2016 წლის დასკვნით, ნასყიდობის საგნის რემონტზე მოსარჩელემ დახარჯა 12910,13 ლარი.

16. დადგენილია, რომ მოპასუხის მიმართ, მოსარჩელის სასარგებლოდ დაკისრებული საპროცენტო სარგებლის – 3450 აშშ დოლარის გადახდაზე გაცემულია სააღსრულებო ფურცელი და მიმდინარეობს იძულებითი აღსრულება.

17. სასამართლომ უარყო მოპასუხის შედაგება 23000 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან მიმართებით და მიიჩნია, რომ 23000 აშშ დოლარის დაბრუნების მოთხოვნა წარმოიშვა 2012 წლის 01 აგვისტოდან, არამედ 2014 წლის 29 სექტემბრიდან, როდესაც სასამართლომ დაადგინა მხარეთა შორის ნამდვილი სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ურთიერთობა [სსკ-ის 50-ე, 623-ე და 129.1 მუხლები].

18. ამასთან, ნასყიდობის საგანზე განეულ სარემონტო სამუშაოებზე სასამართლომ ნაცვლად 20000 ლარისა, დადასტურებულად მიიჩნია 12910 ლარის განევის ხარჯი [იხ., სსიპ ლ. სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 07 აპრილის დასკვნა, სსსკ-ის 162-ე, 105-ე, 102-ე მუხლები]. მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად პირველი ინსტანციის სასამარ-

თლომ სსკ-ის 987-ე მუხლი მიიჩნია და აღნიშნა, რომ მოსარჩელემ ხარჯი იმის გამო გაიღო, რომ ნასყიდობის საგნის მესაკუთრეს წარმოადგენდა (იხ., ამ განჩინების პპ: 1-5).

19. პირველი ინსტანციის სასამართლომ გადაწყვეტილებაზე ორივე მხარემ წარადგინა სააპელაციო საჩივარი.

20. მოპასუხის სააპელაციო საჩივრით კვლავ სარჩელის ხანდაზმულობა გახდა სადავო (იხ., ამ განჩინების პ-12), ხოლო რემონტზე განუხლები ხარჯის დაკისრების ნაწილში, მოპასუხემ სადავო გახადა ექსპერტიზის დასკვნის შეფასება (იხ., ამ განჩინების პ-18) და აღნიშნა, რომ საექსპერტო დასკვნიდან არ ირკვეოდა, თუ რის საფუძველზე მივიდა ექსპერტი დასკვნამდე. ექსპერტს არ შეუხსნავლია ადგილზე არსებული მდგომარეობა და დაეყრდნო მხოლოდ მხარის განცხადებას და სურათებს. საქმეზე დაკითხულმა მოწმემ კი, სხვა თანხა დაასახელა.

21. მოსარჩელემ წარდგინა სააპელაციო საჩივარში რემონტზე განუხლები ხარჯის სრულად დაკისრება მოითხოვა.

22. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. გაუქმდა პირველი ინსტანციის სასამართლომ გადაწყვეტილება მოპასუხისათვის სარემონტო ხარჯის დაკისრების ნაწილში და ამ ნაწილში, მოთხოვნა უარყოფილი იქნა. შესაბამისად იქნა უარყოფილი მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი რემონტზე განუხლები ხარჯის სრულად დაკისრების შესახებ.

23. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა ამ განჩინების პპ: 1-9-ში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

24. სააპელაციო სასამართლომ უარყო მოპასუხის (აპელანტი) შედავება სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან მიმართებით და მოთხოვნის წარმოშობა მართალია დაუკავშირა 2012 წლის 30 ივლისს (ამ განჩინების პ-1-ში მითითებული სამართლებრივი ურთიერთობა), თუმცა მოთხოვნის დენა შეწყვეტილად მიიჩნია 2013 წლის 15 თებერვალს [სსკ-ის 138-ე, 139-ე, 140-ე მუხლები] ანუ, იმ თარიღიდან, რომელ დღესაც, მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სამმართველოს პოლიციის პირველ განყოფილებას იპოთეკის საგნის გამყიდველის (მოსარჩელე) მფლობელობიდან გამოთხოვნის მოთხოვნით. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მესაკუთრის მფლობელობიდან იპოთეკის საგნის გამოთხოვნით, იპოთეკარი შეეცადა მოთხოვნის დაკმაყოფილებას სხვა შესრულებით [სსკ-ის 428-ე მუხლი]. შესაბამისად, 2013 წლის 15 თებერვალი მიჩნეული იქნა მოსარჩელის მიერ აღმასრულებელი მოქმედების განხორციელების

დღედ და მაშასადამე, მოთხოვნის ხანდაზმულობის შეწყვეტის თარიღად.

25. რაც შეეხება რემონტზე განეული ხარჯის მოპასუხისათვის დაკისრების შესახებ მოთხოვნის წარმატებას, ამ ნაწილში, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ქონებას, დღემდე, მოსარჩელე ფლობს. დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ქონების დაუფლების შემდეგ, მოსარჩელემ ქონება გაარემონტა, რაშიც დახარჯა 12 910,13 ლარი. მოთხოვნის აღნიშნულ ნაწილში, სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სსკ-ის 987-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით, რომლის თანახმად, პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, კი გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტიტ, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება მიაქცია საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას იმის თაობაზე, რომ გარემონტებულ უძრავ ნივთს ჯერ კიდევ მოსარჩელე ფლობს და იგი მოპასუხეს არ დაბრუნებია. შესაბამისად, სარგებელი, ე.ი. შემოსავალი ანდა უპირატესობა ამ ნივთის გარემონტების შედეგად მოპასუხეს არ მიუღია. ამის შესაბამისად, ნივთზე განეული ხარჯით მოპასუხე არ გამდიდრებულა. დანახარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება კი კრედიტორს, მხოლოდ, მოვალის გამდიდრების შემთხვევაში გააჩნია.

26. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ორივე მხარემ გაასაჩივრა საკასაციო საჩივრით.

27. პირველი კასატორი მოითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას რემონტზე განეული ხარჯის – 12910.13 ლარის დაკისრებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში, სარჩელის დაკმაყოფილებას.

28. პირველი კასატორის საკასაციო საჩივარი ეფუძნება ამ განჩინების პპ:1-12-ით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს. იმავდროულად, პირველი კასატორი აღნიშნავს, რომ მოპასუხეს დღემდე არ შეუსრულებია ფულადი ვალდებულება. შესაბამისად, 2012 წლის 30 ივლისიდან ნასყიდობის (იპოთეკის) საგნის მესაკუთრე გახდა მოსარჩელე. ამის შემდგომ, მოპასუხე იძლეოდა დაპირებას ვალის გადახდის თაობაზე, მაგრამ იგი პირობას არ ასრულებდა. მოსარჩელემ 2012 წლის 30 ნოემბერს განცხადება წარადგინა საჯარო რეესტრში და მოითხოვა ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია. ამ განცხადების საფუძველზე 2012 წლის 06 დეკემბერს გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვით მოსარჩელე

გახდა ამ ბინის სრულყოფილი მესაკუთრე. საბოლოოდ, მოსარჩელე იძულებული გახდა მიემართა პოლიციის ორგანოებისათვის და მოეთხოვა მოპასუხის იძულებითი წესით გამოსახლება. ბათუმის საქალაქო სამმართველოს პოლიციის პირველი განყოფილების უბნის ინსპექტორ-გამომძიებელმა 2013 წლის 12 აპრილს შეადგინა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ოქმი, რომლის საფუძველზე მოპასუხე მისი ოჯახის წევრებთან ერთად გამოსახლდა ამ ბინიდან და ეს ბინა მოსარჩელეს ჩაჰბარდა თავისუფალ მდგომარეობაში. მოპასუხემ წაიღო ყველა აუცილებელი ნივთები, რაც ბინაში ცხოვრებისთვის არის აუცილებელი. მათ შორის, აბანოს აქსესუარები და სხვა. ამ ბინაში ცხოვრება ფიზიკურად არ შეიძლებოდა. ამიტომაც, მოსარჩელემ ჩაატარა 20 000 ლარის სარემონტო სამუშაოები. მთელი ერთი წლის განმავლობაში მოპასუხეს რაიმე ფორმით პრეტენზია არ გამოუთქვამს ამ ბინასთან დაკავშირებით. უდავოა, რომ გარემონტებულ უძრავ ნივთს ჯერ კიდევ, მოსარჩელე ფლობს და მოპასუხეს არ დაბრუნებია. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არავითარი სარგებელი, ე.ი. შემოსავალი ანდა უპირატესობა ამ ნივთის გარემონტების შედეგად მოპასუხეს არ მიუღია. სასამართლოს დამტკიცებულად უნდა მიეჩნია ის ფაქტი, რომ მოპასუხის მხრიდან ადგილი აქვს უსაფუძვლო გამდიდრების ფაქტს და შესაბამისად, მოსარჩელეს ზ/აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე უფლება აქვს მოითხოვოს მის მიერ განუღებული დანახარჯების ანაზღაურება.

29. პირველი კასატორი მიუთითებს ამ განჩინების 3-8-ში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებაზე და აღნიშნავს, რომ მოპასუხეს დღემდე არ დაუბრუნებია მოსარჩელისათვის თანხა. საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ოქმიდან დგინდება, რომ 2013 წლის 15 თებერვალს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სამმართველოს და მოითხოვა მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული ქონების მოვალის მფლობელობიდან გამოთხოვა და მისთვის გადაცემა. მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და 2013 წლის 12 აპრილს ქონება მოსარჩელეს გადაეცა. 2013 წლის 15 თებერვალს, უფლებამოსილი ორგანოსათვის მიმართვის გზით, განახორციელა აღმასრულებელი მოქმედება. მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა გადიოდა 2015 წლის 30 ივლისს. ამის შესაბამისად, მან აღმასრულებელი მოქმედება განახორციელა ხანდაზმულობის ვადის ფარგლებში, ე.ი. ამით ხანდაზმულობის ვადის დენა შეწყდა. გარდა ამისა, უდავოა, რომ მოპასუხის მიერ სარჩელის აღძვრის შემდეგ, მოსარჩელემ თავადაც აღძრა სარჩელი მოვალისათვის თანხის დაკისრე-

ბის მოთხოვნით. იმის გათვალისწინებით, რომ საქალაქო სასამართლომ სარჩელი 2014 წლის 29 სექტემბერს დააკმაყოფილა, მას იგი 2015 წლის 30 ივლისამდე აღუძრავს. ამის შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადის დენა 2015 წლის 15 თებერვლიდან შეწყვეტილად რომც არ ჩავთვალოთ, სარჩელი ხანდაზმული მაინც არ იქნებოდა. იურიდიულად შესაფასებელია ის გარემოება, რომ მოპასუხე ყოველთვის აღიარებდა მის ვალდებულებებს მოსარჩელის მიმართ და აცხადებდა რომ მას ჰქონდა ვალი, რაც დღემდე არ გადაუხდია. ამ საქმეზე სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვალდებულებებთან გვაქვს საქმე, ხოლო ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად გამოყენებული იქნა იპოთეკა, რაც უკვე საჯარო რეესტრშია რეგისტრირებული.

30. მეორე კასატორი მოითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის უარყოფას.

31. მეორე საკასაციო საჩივრით კვლავ მოთხოვნის ხანდაზმულობაა სადავო.

32. მეორე კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მოპასუხემ 2012 წლის 30 აპრილს მოსარჩელისაგან ისესხა 23 000 აშშ დოლარი 3 თვის ვადით ანუ, სესხის თანხა უნდა დაბრუნებულიყო 2012 წლის 30 ივლისს. მოსარჩელემ კი, სარჩელი ამ მოთხოვნით აღძრა 2016 წლის თებერვალში.

33. კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლო პრაქტიკით თვალთმაქცური გარიგების დროს გარიგების ორივე მხარე შეთანხმებულად, შეგნებულად მოქმედებს და ფარავენ სხვა გარიგებას ანუ, დებენ თავლთმაქცურ გარიგებას [სსკ-ის 56-ე მუხლი]. ის გარემოება, რომ მხარეთა შორის 2012 წლის 30 აპრილს დადებული ხელშეკრულება ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით წარმოადგენდა თვალთმაქცურ გარიგებას, რაც დადგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში მყოფი გადაწყვეტილებით, მიუთითებს იმაზეც, რომ მოსარჩელემ თავიდანვე იცოდა, რომ რეალურად აფორმებდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას 3 თვის ვადით და რომ თანხის მოთხოვნის ვადა დაიწყებოდა 2012 წლის 30 ივლისიდან და ამ მოთხოვნაზე ვრცელდებოდა 3 წლიანი ხანდაზმულობის ვადა, რომელიც ამოიწურა 2015 წლის 30 ივლისს.

34. ხანდაზმულობის ვადის ათვლის მომენტის მნიშვნელობას კასატორი უკავშირებს ობიექტურ ფაქტორს და ამ თვალსაზრისით, მიუთითებს საქმეზე ას-375-352-2014. კასატორი აღნიშნავს, რომ მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. თუ ხან-

დაზმულობის დენის დაწყების მომენტის დადგენა ობიექტურად შეუძლებელია, ყურადღება უნდა მიექცეს სუბიექტურ მომენტს. ამასთან, კასატორი აღნიშნავს, რომ ხანდაზმულობის წარმოშობის ობიექტური და სუბიექტური მომენტები თანმხვედრია, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ მოსარჩელე არ ეთანხმება ხანდაზმულობის დენის დაწყების ობიექტური და სუბიექტური მომენტების თანხვედრას, მაშინ მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, იმის გასარკვევად თუ, როდიდან უნდა დაიწყოს ხანდაზმულობის ვადის ათვლა (საქმე №ას-856-806-2015).

სამოტივაციო ნაწილი:

35. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 02 მარტის განჩინებით პირველი საკასაციო საჩივარი 7089,87 ლარის დაკისრებაზე უარის თქმის ნაწილში, კასატორის მიერ გადაწყვეტილების გასაჩივრებაზე უარის თქმის გამო, განუხილველად იქნა დატოვებული, ხოლო პირველი საკასაციო საჩივარი ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილებაზე 12910.13 ლარის დაკისრებაზე უარის თქმის ნაწილში, მიღებულ იქნა წარმოებაში სსსკ-ის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის შესამოწმებლად,

36. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 02 მარტის განჩინებით მეორე კასატორს გადაუვადდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე და მეორე საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში სსსკ-ის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის შესამოწმებლად,

37. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 10 ივლისის განჩინებით პირველი და მეორე საკასაციო საჩივრები ცნობილ იქნა დასაშვებად.

38. საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთება, პირველი და მეორე საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი გარემოებების გამო:

39. მეორე საკასაციო საჩივრით შედავებულია მოპასუხისათვის 23 000 აშშ დოლარის დაკისრების მართლობიერიება ხანდაზმულობის სამართლებრივი საფუძვლით (იხ., ამ განჩინების პპ: 32-35). მეორე კასატორი სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე კრედიტორის მოთხოვნის წარმოშობის მომენტს უკავშირებს 2012 წლის 30 აპრილის ხელშეკრულებით („უძრავი ქონების ყიდვა-გა-

ყიდვის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით“) განსაზღვრული 3-თვიანი ვადის დასასრულს (იხ., ამ განჩინების 3 – 1). მეორე კასატორის მოსაზრებით, მითითებული ხელშეკრულების მიხედვით მოპასუხემ მოსარჩელისაგან ისესხა სადავო თანხა 3 თვის ვადით ანუ, დაბრუნების თარიღი განისაზღვრა 2012 წლის 30 ივლისით და მოთხოვნის 3-წლიანი ხანდაზმულობის ვადის ათვლის მომენტიც იწყება 2012 წლის 30 ივლისიდან [სსკ-ის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილი და 130-ე მუხლი]. მით უფრო, რომ 2012 წლის 30 აპრილის ხელშეკრულება ბათილად იქნა ცნობილი ხელშეკრულების თვალთმაქცურობისა და მხარეთა შორის წარმოშობილი სესხის რეალური ხელშეკრულებისათვის მყარი გარანტიის შექმნის მიზნით (იხ., ამ განჩინების 3-7). მაშასადამე, მეორე კასატორს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ იმთავითვე იცოდა, რომ დებდა სესხის ხელშეკრულებას 3 თვის ვადით და მოთხოვნის ხანდაზმულობა 3-წლიანი ვადით შემოიფარგლებოდა.

40. საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შემოწმების მიზნით, საკასაციო პალატა, 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:

41. 2012 წლის 30 აპრილს მხარეებს შორის გაფორმდა „უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით“. ხელშეკრულებით ნასყიდობის ღირებულება შეადგენდა 23000 აშშ დოლარს. ხელშეკრულებით 23000 აშშ დოლარზე გათვალისწინებული იქნა საპროცენტო განაკვეთი, რომელიც მთლიან თანხაზე შეადგენდა 5%-ს (1150 აშშ დოლარს), რომელიც უძრავი ქონების გამოსყიდვამდე უნდა გადაეხადა გამყიდველს მყიდველისათვის. გამოსყიდვის ვადა შეადგენდა სამ თვეს – 2012 წლის 30 აპრილიდან 2012 წლის 30 ივლისამდე. მყიდველმა გამყიდველს გადასცა 23 000 აშშ დოლარი და ნასყიდობის საგანი აღირიცხა მყიდველის საკუთრების უფლებით. მოპასუხეს ნასყიდობის საგანი გამოსყიდვის ვადაში არ გამოუსყიდია.

42. ამ განჩინების 33: 1, 41-45-ში მითითებული სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე დავაზე იმსჯელა ბათუმის საქალაქო სასამართლომ და 2014 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მოპასუხის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ამ განჩინების 3-1-ში მითითებული „ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით“. ნასყიდობის საგანი კვლავ აღირიცხა მოპასუხის საკუთრების უფლებით. იმავდროულად, ნასყიდობის საგანი დაიტვირთა იპოთეკით მოსარჩელის სასარგებლოდ 23000

აშშ დოლარზე გაფორმებული სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად, რომლის თანახმად, სესხი გაიცა სამი თვის ვადით ყოველთვიურად 5%-იანი სარგებლით.

43. აღსანიშნავია, რომ ამ განჩინების პპ: 7, 47-ში მითითებული გადაწყვეტილების ფაქტორივ-სამართლებრივი დასაბუთების მიხედვით მხარეებს შორის ამ განჩინების პ-1-ში მითითებული ხელშეკრულების გაფორმებისას მხარეთა განზრახვა არ ყოფილა უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვა. ხელშეკრულების გაფორმების რეალურ მიზანს წარმოადგენდა მხარეთა შორის არსებული სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობისათვის მყარი გარანტიის შექმნა [საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ-ის) 50-ე, 56-ე მუხლები].

44. ამ განჩინების პ-8-ში მითითებული დასკვნის საფუძველზე ბათილად იქნა ცნობილი ამ განჩინების პ-1-ში მითითებული ხელშეკრულება და მხარეთა შორის წარმოშობილად იქნა მიჩნეული სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობა 23000 აშშ დოლარზე სამი თვის ვადით, 5%-იანი სარგებლის დარიცხვის უფლებით. ვალდებულების უზრუნველსაყოფად კი, იპოთეკით დაიჯირთა ნასყიდობის საგანი [სსკ-ის 623-ე, 286-ე მუხლები] (იხ., აღნიშნულ დავაზე გამოტანილი სუს-ს 2015 წლის 20 ნოემბრის განჩინება, №ას-301-288-2015.).

45. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზოგადად, ვადებს დიდი მნიშვნელობა აქვს სამართლებრივ ურთიერთობებში წესრიგის შეტანისთვის. დროის ფაქტორი ერთ-ერთ მთავარ როლს ასრულებს პირთა შორის ურთიერთობების სამართლებრივ მოწესრიგებაში. გარკვეული დროის დადგომას ან ვადის გასვლას უკავშირდება კონკრეტული იურიდიული შედეგები – სამართლებრივი ურთიერთობების (შესაბამისად პირთა უფლებებისა ან/და მოვალეობების) წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა. მართლმსაჯულების უმნიშვნელოვანესი მიზანია ადამიანის უფლებების დაცვა, რაც შესაძლებელია საქმეზე მხოლოდ სწორი და ობიექტური გადაწყვეტილების მიღების გზით. მართლმსაჯულების შედეგი სამართლიანობის მიღწევა, აღდგენა, უზრუნველყოფა უნდა იყოს. „ადამიანებისთვის სასიცოცხლოდ აუცილებელია განცდა, რომ მათ სამართლიანად ეპყრობიან“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილება №1/3/534 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ტრისტან მამაგულაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 3.).

46. საგულისხმოა, რომ ვადებს მნიშვნელოვანი წესრიგი შეაქვს სამართლიანი სასამართლოს უფლებით სარგებლობის პროცესშიც. დრო სამართლიანი სასამართლოს უფლებას გასდევს მთლიანად

უფლებით სარგებლობის განმავლობაში. ხშირ შემთხვევაში, ამ უფლებით სარგებლობის შესაძლებლობა თავიდანვე გარკვეული დროით არის პირობადებული – ამა თუ იმ უფლების, ინტერესის დასაცავად სასამართლოსადმი მიმართვა უფლების დარღვევიდან გარკვეული ვადით არის შეზღუდული (იხ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილება №3/1/531 საქმეზე „თამაზ ჯანაშვილი, ნანა ჯანაშვილი და ირმა ჯანაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“).

47. სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა გულისხმობს დროის გარკვეულ მონაკვეთს, რომლის განმავლობაშიც პირს, რომლის უფლებაც დაირღვა, შესაძლებლობა აქვს, მოითხოვოს საკუთარი უფლებების სამართლებრივი გზით (იძულებით) განხორციელება ან დაცვა. ამ ვადის გაცდენა კი გულისხმობს ამ პირთა მიერ ასეთი შესაძლებლობის გამოყენების უფლების მოსპობას, გაქარწყლებას. „მხარეთა სასარჩელო შესაძლებლობები ხშირად არის ვადით შეზღუდული. ასე მაგალითად, სასამართლო გადაწყვეტილების სააპელაციო და საკასაციო წესით გასაჩივრების ვადები (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 369-ე და 397-ე მუხლები). თუ განსაზღვრულ ვადებში მხარე არ გამოიყენებს აღნიშნულ უფლებას, გადაწყვეტილება შედის კანონიერ ძალაში და პირი კარგავს მისი გასაჩივრების შესაძლებლობას. სამოქალაქო სამართალში სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ პირი კარგავს უფლების სასამართლო გზით დაცვის შესაძლებლობას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2003 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება №1/3/161 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – ოლღა სუმბათაშვილი და იგორ ხაპროვი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“).

48. სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადები ასევე მიიჩნევა საქმის სწორად გადაწყვეტის ერთ-ერთ ეფექტურ გარანტიად. კერძოდ: გადაწყვეტილება ეფუძნება მხარეთა მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებს, შესაბამისად, მტკიცებულებათა უტყუარობა, მათი ვარგისიანობის, ნამდვილობის უტყუარად დადგენის შესაძლებლობა უმნიშვნელოვანესია სწორი და ობიექტური გადაწყვეტილების მისაღებად. სამართალწარმოებაში შეცდომის თავიდან აცილება უპირველესი მიზანია. ამასთან, ხანგრძლივი დროის გასვლამ შეიძლება გამოიწვიოს მტკიცებულებების შეცვლა ან მათი მოპოვების უკიდურესად გართულება, ზოგჯერ კი – განადგურება, რაც, საბოლოო ჯამში, გაართულებს სადავოდ გამხდარი მტკიცებულებების საიმედოობის დადგენას. როდესაც ხანგრძლივი დროა გასული იმ მოვლენიდან, რომელმაც სადავო გარემოებები წარმოშვა, მაღალია ალბათობა, რომ მტკიცებულებები, რომლებიც ადრე არსებობ-

და, შეიძლება დაკარგული ან სახეშეცვლილი იყოს, ასევე გაფერ-
მკრთალდება მონმეთა მეხსიერება, რომელთა ჩვენებებს სასამარ-
თლო დავის გადანყვეტისას უნდა დაეყრდნოს, გაიზრდება სავა-
რაუდო, არასანდო მტკიცებულებათა რიცხვი. შედეგად, მეტი ალ-
ბათობით შეიქმნება ნიადაგი საქმის ფაქტობრივი გარემოებების
არაობიექტური შეფასებისათვის. ხანდაზმულობის ვადა წარმოად-
გენს მცდელობას, დაიცვას მხარეები ასეთი საფრთხეებისგან.

49. ზემოაღნიშნული რისკები, ცალკეულ შემთხვევაში, შესაძ-
ლოა მეტი საფრთხის მატარებელი აღმოჩნდეს მოპასუხე მხარის-
თვის. ხანგრძლივი დროის შემდეგ დავის განახლება მათ ავტომა-
ტურად აყენებს საჭიროების წინაშე, ხელახლა მოიძიონ მტკიცე-
ბულებები, რომლებიც მათი პოზიციის მართებულობას დაადასტუ-
რებდა, რაც, როგორც უკვე აღვნიშნეთ, შესაძლოა რთული ან შე-
უძლებელიც იყოს – მტკიცებულებები შესაძლოა ბუნებრივად
ალარ არსებობდეს ან არასათანადო იყოს. შედეგად, მოპასუხემ შე-
საძლოა საკუთარი ინტერესი ვერ დაიცვას უტყუარი მტკიცებუ-
ლებების არარსებობის გამო. შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადის
ერთ-ერთი მიზანია მხარის ინტერესების დაცვა იმ პროცესის ნაწი-
ლად გახდომისაგან, რომელშიც პოზიციის დაცვა რთული ან შეუძ-
ლებელია მოთხოვნის სიძველის მიზეზით.

50. მაშასადამე, ხანდაზმულობის ვადები ხელს უწყობს ფაქტე-
ბის, მტკიცებულებების შემონმების სანდოობას. ხანდაზმულობის
ვადების დაწესების ერთ-ერთ ლეგიტიმურ მიზანს წარმოადგენს
სწორედ ის, რომ მტკიცებულებათა საიმედოობა მაქსიმალურად
უზრუნველყოფილი და შენარჩუნებული იქნეს. ბუნებრივია, მტკი-
ცებულებებს საფრთხე ხანდაზმულობის ვადებშიც შეიძლება შე-
ექმნას, ამიტომ ეს ინსტიტუტი ვერ იქნება მტკიცებულებათა უტყ-
უარობის შენარჩუნების აბსოლუტური გარანტია, მას მხოლოდ
ასეთი რისკების შეძლებისდაგვარად შემცირება შეუძლია.

51. ზემოთ ჩამოთვლილი ლეგიტიმური მიზნების არსებობას იზი-
არებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოც. 1996 წლის
22 ოქტომბრის გადანყვეტილებაში საქმეზე სტაბინგი და სხვები
გაერთიანებული სამეფოს წინააღმდეგ, სასამართლო განმარტავს:
„... ხანდაზმულობის ვადები ემსახურება რამდენიმე მნიშვნელო-
ვან მიზანს, კერძოდ, სამართლებრივ განსაზღვრულობას და სა-
ბოლოობას, პოტენციური მოპასუხეების დაცვას ძველი სარჩე-
ლებისგან, რომლებისგან თავის დაცვაც შეიძლება რთული აღმოჩ-
ნდეს და უსამართლობის თავიდან აცილებას, რომელიც შეიძლება
წარმოიშვას, თუ სასამართლოები იძულებული გახდებიან გადან-
ყვიტონ საქმეები, რომლებიც შორეულ წარსულში მოხდა, იმ მტკი-
ცებულებებზე დაყრდნობით, რომლებიც შესაძლოა, დროის გას-

ვლის გამო არასაიმედო ან არასრული იყოს“.

52. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადა ვრცელდება სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე. ამასთან, სასარჩელო ხანდაზმულობა გულისხმობს დროს, რომლის განმავლობაშიც პირს შეუძლია მოითხოვოს თავისი დარღვეული უფლების აღდგენა. გარდა ამისა: ა) ხანდაზმულობის ვადა სასამართლოს უმსუბუქებს ფაქტების დადგენისა და შესწავლის პროცესს და ამ გზით ხელს უწყობს დასაბუთებული გადანყვეტილების გამოტანას; ბ) ხელს უწყობს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილიზაციას; გ) აძლიერებს სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტების ურთიერთკონტროლსა და იძლევა დარღვეული უფლების დაუყოვნებლივ აღდგენის სტიმულიზაციას. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხებზე, 2007, გვ.63.).

53. ამდენად, საკასაციო სასამართლო ხაზს უსვამს სარჩელის მოთხოვნის განხორციელების მუდმივად შემაფერხებელი შედეგების (ხანდაზმულობა) მნიშვნელობაზე. იმავდროულად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ კონკრეტულ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი ვარემოებებიდან გამომდინარე, მეორე კასატორის შედაგებას მოსარჩელის მოთხოვნის ხანდაზმულობის თაობაზე, არ გააჩნია ვარგისი სამართლებრივი საფუძველი.

54. საქმეზე დადგენილია ფაქტობრივი ვარემოებები, რომელთა მიმართაც კასატორს შედეგება არ წარმოუდგენია და რომელთა მიხედვით 2012 წლის 30 აპრილს მხარეებს შორის გაფორმდა „უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით“. მითითებული სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე დავაზე იმსჯელა ბათუმის საქალაქო სასამართლომ და 2014 წლის 29 სექტემბრის გადანყვეტილებით მოპასუხის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ამ განჩინების 3-1-ში მითითებული „ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით“. ნასყიდობის საგანი კვლავ აღირიცხა მოპასუხის საკუთრების უფლებით. იმავდროულად, ნასყიდობის საგანი დაიტვირთა იპოთეკით მოსარჩელის სასარგებლოდ 23000 აშშ დოლარზე გაფორმებული სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად, რომლის თანახმად, სესხი გაიცა სამი თვის ვადით ყოველთვიურად 5%-იანი სარგებლით.

55. მაშასადამე, სესხის სახით გაცემული 23 000 აშშ დოლარის უკუმოთხოვნის უფლება მოსარჩელეს წარმოეშვა არა 2012 წლის 30 აპრილის ხელშეკრულების გაფორმებით, რომელიც თვალთამცქურობის სამართლებრივი საფუძველით [სსკ-ის 56-ე მუხლი] ბა-

თილადაა ცნობილი (იხ., აღნიშნულ დავაზე სუსგ №ას-301-288-2015, 20.11.2015წ), არამედ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილების გამოტანიდან, როდესაც თვალთმაქცურ გარიგებად იქნა აღიარებული 2012 წლის 30 აპრილის ხელშეკრულება და დადგინდა მხარეთა რეალური მიზნის – სესხის ხელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობა 23 000 აშშ დოლარზე.

56. მეორე კასატორის მოსაზრება, რომ ვინაიდან მოსარჩელემ თავიდანვე იცოდა, რომ დებდა თვალთმაქცურ გარიგებას უძრავ ქონებაზე, სინამდვილეში კი, მხარეთა მიზანს სესხის ხელშეკრულებისათვის მყარი გარანტიის შექმნა წარმოადგენდა, ამიტომ 23 000 აშშ დოლარის დაბრუნების მოთხოვნის ხანდაზმულობა თვალთმაქცური გარიგებით განსაზღვრულ პერიოდს უკავშირდება (2012 წლის 30 ივლისი), ვერ იქნება გაზიარებული. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სწორედ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილებითაა დადგენილი მხარეთა შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის ნამდვილი მიზანი (სესხის ხელშეკრულება), რომლის მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიც ამავე გადაწყვეტილების გამოტანის თარიღს უკავშირდება. შესაბამისად, რომ არა აღნიშნული გადაწყვეტილება სახეზე იქნებოდა სხვა სამართლებრივი ურთიერთობა სხვაგვარად განსაზღვრული მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადებით. საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს იმასაც, რომ მეორე კასატორის აღნიშნული პრეტენზიის გაზიარების შემთხვევაშიც კი, კერძოდ, რომ კასატორი გარკვეული იყო გარიგების ნამდვილ შინაარსში და იცნობდა საკუთარ ნებას სასესხო ურთიერთობის წარმოშობის თაობაზე, ვერ ექნება გავლენა 23 000 აშშ დოლარის დაბრუნების ხანდაზმულობასთან მიმართებით, ვინაიდან ასეთ შემთხვევაში, სამართალურთიერთობაზე გავრცელდება გარიგების ბათილობიდან გამომდინარე მოთხოვნის საერთო ხანდაზმულობის 10 წლიანი ვადა.

57. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო პალატის არგუმენტს მოთხოვნის ხანდაზმულობის არარსებობის თაობაზე და მიაჩნია, რომ ამ არგუმენტის გასაქარწყლებლად კასატორმა ვერ წარმოადგინა დასაშვები (დასაბუთებული) საკასაციო პრეტენზია (შედავება). შესაბამისად, მეორე საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

58. რაც შეეხება პირველ საკასაციო პრეტენზიას, საგულისხმოა, რომ პირველმა კასატორმა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება გაასაჩივრა მხოლოდ 12910.13 ლარის დაკისრებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში, სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა. მოთხოვნის მითითებულ ნაწილში მოსარჩელის (პირველი კასა-

ტორი) მოთხოვნა ემყარება ნასყიდობის საგანზე ხარჯის განწევას, რომელ ხარჯსაც პირველი კასატორი აუცილებელ ხარჯად მიიჩნევს და აღნიშნავს, რომ მოპასუხემ პოლიციის მეშვეობით ნასყიდობის საგნიდან გამოსახლებისას წაიღო აუცილებელი ნივთები, რაც ბინაში ცხოვრებისთვის არის აუცილებელი. მათ შორის, აბანოს აქსესუარები და სხვა. ამ ბინაში ცხოვრება ფიზიკურად არ შეიძლებოდა. ამიტომაც, მოსარჩელემ ჩაატარა სარემონტო სამუშაოები. იმავდროულად, გარემონტებულ უძრავ ნივთს ჯერ კიდევ თვითონ ფლობს და მოპასუხეს ბინა არ დაბრუნება (იხ., ამ განჩინების 28).

59. საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გასაჩივრებულ ნაწილში, პირველ კასატორს დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია (შედავება) არ წარმოუდგენია.

60. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ფაქტების კვლევისა და დადგენის პროცესს სასამართლო ვერ დაინყებს მანამ სანამ, ზუსტად და სწორად არ განსაზღვრავს იმ სამართლის ნორმას (ან ნორმებს), საიდანაც ეს შედეგი შეიძლება გამომდინარეობდეს.

61. მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ ძირითადი მოსარჩელის მოთხოვნის მატერიალურსამართლებრივი საფუძველი სსკ-ის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან (პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები განია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია, მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა) გამომდინარეობს, რადგანაც, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, უსაფუძვლო გამდიდრება სუბსიდიური ხასიათისაა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მხარეთა შორის არ უნდა არსებობდეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი, ამდენად, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების გამოყენება მხოლოდ მოთხოვნის სხვა სამართლებრივი საფუძველების არარსებობის შემთხვევაშია შესაძლებელი (იხ., სუსგ №ას-1042-962-2017, 26.03.2018წ. პ-26).

62. განსახილველ შემთხვევაში, ძირითადი მოსარჩელის მოთხოვნა, რომელიც ნასყიდობის საგანზე განუვლი ხარჯის ანაზღაურებას შეეხება (იხ., ამ განჩინების პპ: 10,11), შეიძლება, დაეფუძნოს სსკ-ის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილს (კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია, უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით.

მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებებზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტისათვის ჯერ კიდევ არსებობდა).

63. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა უნდა შემოწმდეს სსკ-ის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელ ფაქტორივთა გარემოებებთან:

ა) ძირითადი მოსარჩელე, როგორც ნივთის არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელი, რა დროიდან ფლობს ნივთს და როდიდან წარმოეჭვა მას ნივთის მესაკუთრისათვის დაბრუნების ვალდებულება;

ბ) კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს განია თუ არა მან ხარჯები ნივთზე, დადებით შემთხვევაში – რას შეადგენდა ამ ხარჯების ოდენობა;

გ) მის მიერ ნივთზე განუღი ხარჯი ხომ არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და ამ სარგებლობისგან მიღებული ნაყოფით.

64. საქმეზე დადგენილია ფაქტორივი გარემოებები, რომლის მიმართაც პირველ კასატორს საკასაციო შედავაბა არ წარმოუდგენია (იხ., ამ განჩინების პ: 1-9). იმავედროულად, კასატორის მიერ განმარტებულია, რომ ნასყიდობის საგანი მოსარჩელეს შექენილად მიანდა და მასზე განია აუცილებელი ხარჯი. 2012 წლის 30 აპრილის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელემ მოპასუხე პოლიციის მეშვეობით გამოასახლა სადავო ბინიდან და თავად განაგრძობს აღნიშნულ ბინაში დღემდე ცხოვრებას (იხ., ამ განჩინების პ-28).

65. ამდენად, დადგენილია და თავად კასატორიც მიუთითებს, რომ ნასყიდობის საგანს ჯერ კიდევ, მოსარჩელე ფლობს და მოპასუხეს ბინა არ დაბრუნებია.

66. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ იმ სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, რისი მიღწევაც მოსარჩელეს (პირველი კასატორი) სურს, კერძოდ, მოპასუხის მხრიდან ნასყიდობის საგანზე განუღი ხარჯის ანაზღაურება, მას შექძლო მხოლოდ მაშინ მოეთხოვა, თუ მის მიერ ხარჯის გაღებას (იხ., ამ განჩინების პ-15) ნასყიდობის საგნის უკან დაბრუნების მომენტისათვის უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად.

67. შესაბამისად, მოთხოვნის წარმატებულობისათვის სახეზე უნდა იყოს სსკ-ის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა ფაქტორივი გარემოება. განსახილველ შემთხვევაში, უდავოა, რომ უძრავ

ნივთს პოლიციის მეშვეობით მოპასუხის გამოსახლების დროიდან დღემდე მოსარჩელე (პირველი კასატორი) ფლობს. შესაბამისად, არ დასტურდება გამდიდრდა თუ არა დაბრუნების მომენტი სათვის მოპასუხე (მდრ: სუსგ №ას-182-182-2018, 08.05.2018წ. პპ: 14.1, 14.2). ამდენად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველმა კასატორმა ვერ წარმოადგინა დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია (შედავება). შესაბამისად, პირველი საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

68. საკასაციო პალატის ზემოთმიითებული მსჯელობის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ არ შეიცავს იურიდიულ დასაბუთებას, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების და საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველია.

69. ვინაიდან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 2 მარტის განჩინებით მეორე კასატორს გადაუვადდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე, მას უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა დავის საგნის ღირებულების 23 000 აშშ დოლარის 5%-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 1150 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში.

70. პირველი კასატორის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლების „გ“ პუნქტით და

და ა დ ბ ი ნ ა :

1. გ. შ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ჯ. მ-ეს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
3. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
4. ჯ. მ-ეს დაეკისროს გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 1150 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში. თანხა ჩაირიცხოს შემდეგ ანგარიშზე: ქ.თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“ ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №..., სახაზინო კოდი ...
5. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

2. საკუთრება

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-1099-1019-2017

17 ნოემბერი, 2017 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გა-
მოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 10 თებერვლის №ლეგ-78 ბრძანებისა და 2009 წლის 12 მარტის №401 ბრძანებებისა და პარტნიორული ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ №2 შეთანხმების მიხედვით განხორციელდა ამხანაგობა „ა-ის“, რომლის წევრიცაა ზ. ბ-ი (შემდეგში: მოსარჩელე) საკუთრებაში არსებული ქ. თ-ში, დ. დ-ის დასახლება, მე-3 მიკრო რაიონში მდებარე მინაზე უნებართვოდ აშენებული საცხოვრებელი სახლის ლეგალიზაცია. აღნიშნული ბრძანებების საფუძველზე ქ. თ-ში, დ. დ-ის დასახლება, მე-3 მიკრო რაიონში მდებარე კორპუსი №27 საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ბინის შესაკუთრეთა საერთო საკუთრებად.

2. მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ზ. გ-ის (შემდეგში: მოპასუხე) მიმართ ქ. თ-ში, დ. დ-ის დასახლება, მე-3 მიკრო რაიონში მდებარე კორპუსი №27, სადარბაზო №5, მე-3 სართულზე (მარცხენა მხარეს) განლაგებული უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ [საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ-ის) 170-ე და 172-ე მუხლები].

3. მოსარჩელის განმარტებით, თ-ის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე აღიარებულ იქნა სადავო უძრავი ქონების კანონიერ მოსარგებლედ, რამდენადაც მას ბინა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე აქვს გადაცემული. უძრავ ქონებაში შეჭრილია მოპასუხე, რომელიც მოსარჩელის არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად, არ ათავისუფლებს

მას, ხოლო მოსარჩელეს ხელი ეშლება ქონებით სარგებლობაში.

4. მოპასუხემ მოთხოვნის განხორციელების გამომრიცხავი შე-საგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ საქმეში წარმოდგენილია ქ. თ-ის კიროვის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის 1990 წლის 21 თებერვლის №157 გადაწყვეტილე-ბა (ოქმი №4, საკითხი №38), რომლითაც დასტურდება, რომ მო-სარჩელეს გამოეყო სამოთახიანი ბინა კორპუსის მე-3 სართულზე, მარჯვენა მხარეს და ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტზე დაყრდნობით მოსარჩელე აღიარებულ იქნა ამავე კორპუსში, მე-3 სართულზე, მარცხენა მხარეს მდებარე ბინის კანონიერ მოსარ-გებლედ. საქართველოს ეროვნული არქივის ინფორმაციით, კირო-ვის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასრულებელი კომიტე-ტის 1990 წლის 21 თებერვლის №157 გადაწყვეტილებით (ოქმი №4, საკითხი №38) ერთ-ერთ მოქალაქეს, როგორც მრავალშვილიან დე-დას გამოეყო ბინა დაჩქარებული წესით. მოპასუხის მითითებით, მოსარჩელეს სასამართლოსათვის საკუთრების უფლების დამადას-ტურებელი დოკუმენტი არ წარუდგენია, შესაბამისად, სსკ 172-ე მუხლის საფუძველზე იგი არ წარმოადგენს მესაკუთრეს. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, სადავო ბინის მესაკუთრეა ამ-ხანაგობა.

5. თ-ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლე-გიის 2015 წლის 09 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყო-ფილდა, აღკვეთილ იქნა მოპასუხის მხრიდან ხელშეშლა და მისი უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა სადავო კორპუსში მე-3 სართულზე, მარცხენა მხარეს მდებარე ბინა. აღნიშნულ გა-დანწყვეტილებაში შეტანილ იქნა შესწორება და, 09 ივნისის ნაც-ვლად, მიღების თარიღად მიეთითა 2015 წლის 10 ივნისი.

6. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება მოპასუხემ გაა-საჩივრა სააპელაციო წესით. თ-ის სააპელაციო სასამართლოს სა-მოქალაქო საქმეთა პალატამ 2017 წლის 05 ივლისის განჩინებით, საქმის ხელმეორედ განხილვის შედეგად მიიღო განჩინება სააპე-ლაციო საჩივრის უარყოფისა და პირველი ინსტანციის სასამარ-თლოს გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების შესახებ.

7. სააპელაციო სასამართლოს განჩინების მოტივები შემდეგში მდგომარეობს:

8. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით და საქმეზე წარმოდგენილი ქ. თ-ის კიროვის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 21 თე-ბერვლის №157 გადაწყვეტილების საფუძველზე დადგენილია, რომ მოსარჩელეს გაუფორმდა აღნიშნულ მისამართზე 3-ოთახიანი ბი-

ნა და გაიცა შესახლების ორდერი.

9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოსარჩელე აღიარებულ იქნა სადავო მისამართზე მე-3 სართულზე მარცხენა მხარეს მდებარე საცხოვრებელი ბინის კანონიერ მოსარგებლედ.

10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის ინფორმაციით, უძრავ ნივთებზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, კორპუსში მდებარე უძრავ ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება აღრიცხული არ არის.

11. საჯარო რეესტრის ამონაწერით სადავო მისამართზე მდებარე კორპუსში საცხოვრებელი ბინები მოქალაქეთა ნაწილს საკუთრებაში აქვს მიღებული, ნაწილი კი, ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენს. მოპასუხე ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრად არ მოიაზრება, ვინაიდან მის სახელზე საკუთრების უფლებით უძრავი ქონება რეგისტრირებული არ არის. მოპასუხე ამხანაგობის წევრია. კონკრეტული ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა არ არის ამხანაგობის იდენტიური სამართალსუბიექტი.

12. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნულთან დაკავშირებით ერთმანეთისაგან უნდა გაიმიჯნოს სსკ-ის 930-ე მუხლის მიხედვით დაფუძნებული ამხანაგობა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით შექმნილი ამხანაგობისაგან. სსკ-ის 930-ე მუხლისა და „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სააპელაციო პალატამ დაასკვნა, რომ მოპასუხე მითითებული ამხანაგობის წევრია და არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი, რომლის სახელზეც სადავო კორპუსში მდებარე ბინების ნაწილი საკუთრების უფლებით ირიცხება. მოსარჩელემ უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნა დააფუძნა იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხე უკანონოდ ფლობს მის კანონიერ სარგებლობაში არსებულ უძრავ ქონებას მარცხენა მხარეს და მოსარჩელეს არ აძლევს საცხოვრებელი ბინით სარგებლობის შესაძლებლობას.

13. აპელანტმა სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას დაადასტურა ის გარემოება, რომ სადავო ფართში თვითნებურად შევიდა, თუმცა, მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს აღნიშნულ ფართზე უფლებამოსილება არ გააჩნია, რადგან მოპასუხე სადავო ფართის მართლზომიერ მფლობელს წარმოადგენს, რასაც თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 1 და 12 მარტის ბრძანებები და პარტნიორული ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ №2 შე-

თანხმება ადასტურებს.

14. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სადავო არ არის, რომ მოსარჩელეს ბინა კიროვის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 21 თებერვლის №157 გადაწყვეტილების საფუძველზე გამოეყო. ამასთან, აღნიშნული ბინის გამოყოფა მოხდა არა დროებითი სარგებლობის უფლებით, არამედ მოსარჩელემ აღნიშნულ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უფლება მოიპოვა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მისათვის ადმინისტრაციული აქტი საკუთრების უფლების წარმოშობის წინაპირობაა. შესაბამისად, ერთადერთი ვინც გადაცემული უფლების ნამდვილობაში მოსარჩელეს შეიძლება შეედავოს, სახელმწიფოა.

15. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტი მოსარჩელისათვის საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების წარმოშობის წინაპირობაა. სააპელაციო პალატის მითითებით, აღნიშნული გარემოება დადასტურებულია თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილებით. იმავდროულად, აღინიშნა, რომ არც უძრავი ქონების გამოყოფის თაობაზე ადმინისტრაციული აქტი და არც კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება, საქმის განხილვის დროისათვის, არათუ გაუქმებული, არამედ შეცილებულიც კი, არ არის.

16. სსსკ-ის 266-ე მუხლის შესაბამისად, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებს არ შეუძლიათ სადავო გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი. ამდენად, იქამდე, სანამ მოსარჩელისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უფლების წარმომშობი დოკუმენტები არ გაუქმდება, ეს უკანასკნელი სადავო უძრავ ქონებაზე ნებისმიერი მესამე პირის მხრიდან ხელშემშლის აღკვეთაზე უფლებამოსილ სუბიექტად განიხილება.

17. რაც შეეხება მოპასუხის მტკიცებას, რომ იგი 2009 წლის 19 თებერვლის პარტნიორული ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ №2 შეთანხმების მონაწილე და ამხანაგობის წევრია, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ„ საქართველოს კანონის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობისათვის აუცილებელია, ამხანაგობის წევრი ბინის მესაკუთრე იყო. აღნიშნული დასკვნის საფუძველია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი, რომლის მიხედვითაც, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა წარმოადგენს მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვ-

რებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანებას. შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობისათვის აუცილებელია, რომ ამხანაგობის წევრი მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული ფართის მესაკუთრე იყოს. ამდენად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა, აღნიშნული კანონის შესაბამისად, მესაკუთრის თანმდევი უფლებაა და არა პირიქით, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობამ ისეთი პირი გააერთიანა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში, რომელიც აღნიშნულ მრავალბინიან სახლში საკუთრების უფლებით ქონებას არ ფლობს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა მას ფართზე საკუთრების უფლებას არ წარმოუშობს. აღნიშნული მსჯელობის სამართლებრივი საფუძველია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი. აღნიშნული მსჯელობის ფაქტობრივი დადასტურებაა საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ 2009 წლის 19 თებერვალს ნოტარიუსის მიერ გაფორმებული პარტნიორული ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ შეთანხმებით არ დგინდება დაინტერესებული პირის (მოპასუხის) საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, წარმოსადგენია ვაკე-საბურთლოს რაიონის გამგეობის მიერ გაცემული საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა. მოპასუხემ სარეგისტრაციო სამსახურს სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა ვერ წარუდგინა, ამიტომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილებით მის განცხადებაზე წარმოება შეწყდა.

18. სააპელაციო პალატამ დამატებით განმარტა, რომ მოპასუხე სადავო უძრავ ქონებაზე ფლობის მართლზომიერებას კი არ ამტკიცებს, არამედ აღნიშნულ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების დადასტურებას ცდილობს. მოპასუხისათვის საკუთრების უფლების წარმომშობი რაიმე დოკუმენტი საქმეში წარმოდგენილი არ არის. პალატამ კიდევ ერთხელ ხაზგასმით აღნიშნა, რომ სუბიექტს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა კი არ წარმოუშობს მრავალბინიან კორპუსში ბინაზე საკუთრების უფლებას, არამედ ბინის (საცხოვრებელი) ან არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეობა წარმოუშობს მესაკუთრეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში განწევრიანების უფლებას. მეტიც, განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოპასუხე კონკრეტული

ამხანაგობის წევრია და არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი.

19. იმავდროულად, სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 10 თებერვლის ბრძანებაზე, რომლის მიხედვითაც, ამხანაგობის თავმჯდომარის განცხადება დაკმაყოფილდა და ლეგალიზებულ იქნა მითითებული ამხანაგობის საკუთრებაში არსებულ მიწაზე უნებართვოდ აშენებული საცხოვრებელი სახლი.

20. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობის ლეგალიზება არ გულისხმობს ამავე შენობაში უნებართვოდ შესახლებული სუბიექტების მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ სახლებზე საკუთრების უფლების მოპოვებას. ნიშანდობლივია, რომ მითითებულ საკითხზე ყურადღება გაამახვილებულია ამავე ბრძანების დადგენილებითი ნაწილის მე-5 პუნქტში, რომლის მიხედვითაც, განმცხადებელს განემარტა, რომ ლეგალიზება ნიშნავს ობიექტის ან მისი ნაწილის საექსპლუატაციოდ ვარგისად აღიარებას და მის ექსპლუატაციაში მიღებას. შესაბამისად, ეს ის ლეგალიზება არ არის, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს კანონებით „ქონების ლეგალიზების შესახებ“ და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგისტრაციო) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“. მოცემულ შემთხვევაში ლეგალიზება ემსახურება შენობის საექსპლუატაციოდ ვარგისად აღიარებასა და მის ექსპლუატაციაში მიღებას, რაც საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის შესაბამისად ხორციელდება. აღნიშნული წესი კი „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას ეხება.

21. ამდენად, სადავო ბინაზე მოსარჩელეს აქვს საკუთრების უფლების წარმომშობი დოკუმენტი, კერძოდ, კიროვის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 21 თებერვლის №157 გადაწყვეტილება ბინის გამოყოფის შესახებ და თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება აღნიშნული ბინის ადგილმდებარეობის განსაზღვრის თაობაზე. ორივე დოკუმენტი კანონიერ ძალაშია შესული და საქმის განხილვის დროისათვის ვალიდურია. აღნიშნულის საპირწონედ, მოპასუხე არის მითითებული ამხანაგობის წევრი, თუმცა არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი, რომლის წევრიც „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მხოლოდ ბინის ან

არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრე შეიძლება იყოს. რაც შეეხება მითითებული ამხანაგობის მიერ მოპოვებულ უფლებას, უნებართვო მშენებლობის ლეგალიზების თაობაზე, აღნიშნული ლეგალიზებით უნებართვოდ აშენებულ კორპუსში ბინის მფლობელთა საკუთრების უფლების აღიარება კი არ მოხდა, არამედ ქონების საექსპლუატაციოდ ვარგისად აღიარება და მისი ექსპლუატაციაში მიღება.

22. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოპასუხეს სადავო უძრავი ქონების ფლობის მართლზომიერების დამადასტურებელი მტკიცებულება არ გააჩნია.

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

24. კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს სსკ-ის 172-ე მუხლის მოთხოვნების შესაბამისად, უარი უნდა ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, რადგან მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენდა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა, ხოლო მოსარჩელე არ არის სადავო უძრავი ნივთის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრე. შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ მართებულად იხელმძღვანელა კანონის დანაწესით, თუმცა არასწორად განმარტა იგი და შედეგად მიიღო იმდენად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება, რომ მისი იურიდიული დასაბუთების შემოწმება შეუძლებელია.

25. მხარის მითითებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ სადავო ბინა სახელმწიფოს არ აუშენებია და მოსარჩელისათვის არ გადაუცია. მოსარჩელეს ან მისი ოჯახის წევრებს სადავო ბინით არასდროს უსარგებლიათ.

26. კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა მოსარჩელის, როგორც არაპირდაპირი მფლობელის მოთხოვნის კანონიერებაზე, რომელიც მიმართულია პირდაპირი მფლობელის – მოპასუხისაგან უძრავი ქონებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთისა და უძრავი ქონების გამოთხოვისაკენ. აღნიშნულ ნაწილში პალატამ ყოველგვარი მტკიცებულებების გამოკვლევის გარეშე დაადგინა, რომ მოპასუხე ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრად არ განიხილება, ვინაიდან მის სახელზე საკუთრების უფლებით უძრავი ქონება რეგისტრირებული არ არის. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად ჩათვალა სადავო კორპუსში ორი ამხანაგობა. ფაქტობრივად, სადავო კორპუსი ირიცხება თბილისის მერიის კაპიტალური მშენებლობის საქალაქო სამსახურის ბალანსზე.

27. კასატორის მითითებით, კორპუსის 4-5 სადარბაზოებისათვის 2009 წელს საქართველოს პრეზიდენტის გადაწყვეტილების საფუძველზე ლეგალიზება გამოიწვია იმან, რომ სადარბაზოები 20 საცხოვრებელი ბინით თავად მოსახლეებმა, მათ შორის კასატორმა, ააშენეს და კეთილმოაწყეს.

28. კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ იგი სადავო ფართის მართლზომიერ მფლობელს არ წარმოადგენს. მოპასუხემ პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარადგინა სანინალმდეგო მტკიცებულებები, კერძოდ, თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 1 და 12 მარტს ბრძანებები და პარტნიორული ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ №2 შეთანხმება.

29. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 2 ოქტომბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ-ის) 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად. 2017 წლის 18 ოქტომბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საპროცესო სამართლებრივი საფუძვლით [დისპოზიცია: საკასაციო საჩივარი დასაშვებია, თუ საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას].

სამოტივაციო ნაწილი:

30. საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთება, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი გარემოებების გამო:

31. კასატორი სადავოდ ხდის ქონებაზე მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის უფლებრივ სტატუსს და მიაჩნია, რომ ვინაიდან მოსარჩელე არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრირებულ მესაკუთრეს, იგი არ არის უფლებამოსილი იდავოს სსსკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლების სამართლებრივი საფუძვლით [სსსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი].

32. საკასაციო პალატა მიუთითებს მოცემულ საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომელსაც საკასაციო პალატისათვის სავალდებულო ძალა გააჩნიათ [სსსკ-ის 407.2 მუხლი]:

33. არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 10 თებერვლის

№ლევ-78 ბრძანებისა და 2009 წლის 12 მარტის №401 ბრძანებებისა და პარტნიორული ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ №2 შეთანხმების მიხედვით განხორციელდა ამხანაგობა „ა-ის“, რომლის წევრიცაა მოსარჩელე საკუთრებაში არსებული ქ. თ-ში, დ. დ-ის დასახლება, მე-3 მიკრო რაიონში მდებარე მინაზე უნებართვოდ აშენებული საცხოვრებელი სახლის ლეგალიზაცია. აღნიშნული ბრძანებების საფუძველზე ქ. თ-ში, დ. დ-ის დასახლება, მე-3 მიკრო რაიონში მდებარე კორპუსი №27 საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებად.

34. უფრო ადრე კი, 1990 წლის 21 თებერვალს ქ. თ-ის კიროვის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის №157 გადაწყვეტილების საფუძველზე, მოსარჩელეს გაუფორმდა ქ. თ-ში, დ. დ-ის მე-3 მ-27-ე კორპუსის მე-5 სადარბაზოში, მე-3 სართულზე, მარცხენა მხარეს მდებარე სამოთახიანი ბინა.

35. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელე სადავო ბინის კანონიერ მოსარგებლედ იქნა აღიარებული.

36. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საქმეებზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებისა და ზოგადად, მართლმსაჯულების განხორციელების უზინარეს საფუძველს წარმოადგენს იმის სწორად განსაზღვრა, თუ რა სამართლებრივი საფუძველიდან გამომდინარეობს მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა. ამ მიზნით, საქმის განხილველმა სასამართლომ პირველყოვლისა, უნდა დაადგინოს მოთხოვნის მატერიალური საფუძველი. მხოლოდ ამის შემდეგ უნდა გამოარკვიოს მოძიებული ნორმის წინაპირობები, მისი აბსტრაქტული შემადგენლობა და შეამოწმოს განხორციელებულია თუ არა განსახილველ საქმეზე ყველა მათგანი (იხ., სუსგ №ას-53-49-2017, 07 აპრილი, 2017 წელი; №ას-877-825-2010, 28 დეკემბერი, 2010 წელი). ამ ასპექტში, ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით, სასამართლო შეზღუდულია სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებით: იგი ამოწმებს რომელ კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებზე მიუთითებს მოსარჩელე, ქმნიან თუ არა ისინი დამფუძნებელი ნორმის უკლებლივ ყველა წანამძღვარს. ამის შემდეგ მოწმდება, მოპასუხის პოზიცია რამდენად აქარწყლებს წარმოშობილ წანამძღვრებს (პროცესუალური და მატერიალური თვალსაზრისით).

37. დადგენილი გარემოებების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატას მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ქ. თ-ში, დ. დ-ის დასახლება, მე-3 მიკრო რაიონში მდებარე კორპუსი №27, სადარბაზო №5, მე-3 სართულზე (მარცხენა მხარეს) მდებარე უძრავი ნივთის გამოთხოვას (ამ განჩინების პ-2). მოთხოვნას კი, იმ გარემოებებს ამყარებს, რომ თბილისის

საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე აღიარებულა სადავო უძრავი ქონების კანონიერ მოსარგებლედ, იმ საფუძველით, რომ მას ბინა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე აქვს გადაცემული. უძრავ ქონებაში შეჭრილია მოპასუხე, რომელიც მოსარჩელის არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად, არ ათავისუფლებს მას, ხოლო მოსარჩელეს ხელი ეშლება ქონებით სარგებლობაში.

38. ამდენად, აღძრულია ვინდიკაციური სარჩელი, რომლის სამართლებრივი საკითხები გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესიდან.

39. საკასაციო პალატა ეთანხმება კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სააპელაციო პალატამ დადგინილ ფაქტობრივ გარემოებებს არ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება, კერძოდ, არასწორად განმარტა კანონი და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე მიიღო დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

40. სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ნივთის ფლობის უფლება. სხვისი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება მესაკუთრის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი უფლებაა და მისი უზრუნველყოფა ხდება სავინდიკაციო სარჩელის შეტანის გზით. მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ შემთხვევაში, სამი წინაპირობის არსებობისას არის შესაძლებელი: პირველი, უნდა არსებობდეს ნივთის მესაკუთრე, მეორე უნდა არსებობდეს ნივთის მფლობელი და მესამე, მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება (იხ., სუს დიდი პალატის გადაწყვეტილება №3კ-624-02, 09 სექტემბერი, 2002).

41. მოცემულ საქმეზე დადგინილი ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, მართალია 1990 წლის 21 თებერვალს ქ. თბილისის კიროვის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის №157 გადაწყვეტილების საფუძველზე, მოსარჩელეს გაუფორმდა ქ. თ-ში, დ. დ-ის მე-3 მ- 27-ე კორპუსის მე-5 სადარბაზოში, მე-3 სართულზე, მარცხენა მხარეს მდებარე სამოთახიანი ბინა, ხოლო თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელე სადავო ბინის კანონიერ მოსარგებლედ იქნა აღიარებული. თუმცა, მხოლოდ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, ვერ დაედება საფუძველად სადავო ბინიდან მოპასუხის გამოსახლებას, ვინაიდან მოცემული დავის განხილვის დროსათვის სადავო ბინა

მოსარჩელის სახელზე არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში კანონით დადგენილი წესით [სსკ-ის 311-ე მუხლი].

42. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელეს შეეძლო სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე მოპასუხისაგან მოეთხოვა უძრავი ქონების გამოთხოვა და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა, თუკი განხორციელებულად ჩაითვლებოდა სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის ყველა წინამძღვარი.

43. საგულისხმოა სსსკ-ის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის დანაწესი, რომლის თანახმად საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. კანონის ეს მოთხოვნა ითვალისწინებს ისეთ შემთხვევას, როცა ამა თუ იმ გარემოების დასამტკიცებლად კანონით გათვალისწინებულია კონკრეტული მტკიცებულება. მოცემულ შემთხვევაში, სსკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიზნიდან გამომდინარე, ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების აუცილებელ პირობას წარმოადგენს, რომ მოსარჩელე უნდა იყოს სადავო ნივთის მესაკუთრე. საკუთრების უფლება კი, საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციას უკავშირდება. სსკ-ის 311-ე მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

44. სააპელაციო სასამართლომ კი, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების არასწორი სამართლებრივი შეფასება მოახდინა და ამ ნაწილში, კასატორმა წარმოადგინა დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია (შედავება), რაც სააპელაციო სასამართლოს მიერ სსკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლების განმაპირობებელი სამართლებრივი წინამძღვრების არასწორ განსაზღვრაში გამოიხატა. შესაბამისად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნების შესაბამისად, უარი უნდა ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, რადგან მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენდა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა, თუმცა, როგორც აღინიშნა (ამ განჩინების 3-41) მოსარჩელე სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ არასწორად განმარტა სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რის შედეგადაც მიიღო დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

45. სსკ-ის 411-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები.

46. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი, ვინაიდან საჭირო არაა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია, თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება საქმეზე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვიდრე მოსარჩელის მოთხოვნას ქ. თ-ში, დ. დ-ის დასახლება, მე-3 მიკრო რაიონში მდებარე კორპუსი №27, სადარბაზო №5, მე-3 სართულზე (მარცხენა მხარეს) მდებარე უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ, ვიდრე მოსარჩელე არ გახდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრე, არ გააჩნია სსსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული წანამძღვარი.

47. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, მოსარჩელეს მოპასუხის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციის სასამართლოში წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის [სააპელაციო საჩივარზე გადახდილია 160 ლარი, ხოლო საკასაციო საჩივარზე 600 ლარი (ხარვეზის შევსების შედეგად საკასაციო საჩივარზე დამატებით 200 ლარის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება)] 760 ლარის გადახდა [სსსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილი].

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სა-
მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე
მუხლით და

გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ზ. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 05 ივლისის განჩინება;
3. ზ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. ზ. ბ-ს დაეკისროს ზ. გ-ის სასარგებლოდ 760 ლარის გადახდა;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-1168-1123-2016

26 მარტი, 2018 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

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

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. დ. კ-ა (სადავო პერიოდში ე-ი) (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოსარჩელე, აპელანტი) და ს. ე-ი (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოსარჩელის მეუღლე) 2012 წლის 16 ივნისიდან ფაქტობრივ, ხოლო 2013 წლის 7 მარტიდან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდნენ.

2. ქორწინების დროს დ. კ-ას, როგორც თავისმა, ასევე, მეუღლის ნათესავეებმა აჩუქეს ოქროს სამკაულები: 480 აშშ დოლარად ღირებული ბაჯალლოს ბეჭედი (6,5 გრამი), 1200 აშშ დოლარიანი ბრილიანტის ბეჭედი, 400-აშშ დოლარიანი ალმასის თვლიანი ოქროს ბეჭედი, 290 აშშ დოლარიანი ბრილიანტის თვლიანი ოქროს ბეჭედი, 260 აშშ დოლარიანი ოქროს ბეჭედი ბრილიანტის თვლებით, 750 აშშ დოლარიანი ბრილიანტის თვლებიანი ოქროს ბეჭედი (ბონჩა), 230 აშშ დოლარიანი ბრილიანტის ბეჭედი „ტიულპანი“, 130 აშშ დოლარიანი ბეჭედი მარგალიტის ქვით, 700 აშშ დოლარიანი ბრილიანტის ბეჭედი, 300 აშშ დოლარიანი ბრილიანტის ბეჭედი „ტიულპანი“, 650 აშშ დოლარიანი სამაჯური, 300 აშშ დოლარიანი ბრილიანტის ბეჭედი, 250 აშშ დოლარიანი ოქროს ბეჭედი საფირონისა და ბრილიანტის თვლებით (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც სადავო ნივთები).

3. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილებით მოსარჩელესა და მის მეუღლეს შორის რეგისტრირებული ქორწინება შეწყდა (გადაწყვეტილება ამ ნაწილში კანონიერ ძალაში შევიდა). ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 6 ნოემბრის გადაწყვეტილებით კი, მოსარჩელის შეგებებული სარჩელი მეუღლის უკანონო მფლობელობიდან ოქროს ნივთების გამოთხოვის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. ეს გადაწყვეტილე-

ბაც კანონიერ ძალაშია შესული.

4. 2016 წლის 23 აგვისტოს მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა ყოფილი მეუღლის ოჯახის წევრების (დედა, ძმები და რძალი) ა. ე-ის, ვ. ე-ის, ე. ე-ისა და ა. ე-ის (შემდეგში ტექსტში ერთობლივად მოხსენიებული, როგორც მოპასუხეები, კასატორები) წინააღმდეგ სადავო ოქროს ნივთების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე, ხოლო ნივთების დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში, მათი საფასურის 5920 აშშ დოლარის დაკისრება მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, ნაადრევად შეწყვეტილი ორსულობის გამო, საავადმყოფოში მოხვდა, ამ დროისათვის მისი მეუღლე ნაოსნობაში იყო. საავადმყოფოდან გამოსვლის შემდეგ საცხოვრებლად წავიდა დედის სახლში. გარკვეული პერიოდის შემდეგ დაბრუნდა ქმრის ოჯახში, თუმცა დედამთილმა სახლში არ შეუშვა. მას სახლიდან წასვლისას ოქროს სამკაულები არ წაუღია და დღემდე მოპასუხეები ფლობენ. მოპასუხეთა მიერ სადავო ნივთების ფლობას ადასტურებს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 6 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლითაც დადგენილია, რომ მოსარჩელე თავის კუთვნილ ოქროს ნივთებს მეუღლის სახლში ინახავდა, ამასთან, ეს უკანასკნელი ნაოსნობაში იყო წასული და მეუღლის ნივთებს ვერ დაეუფლებოდა. ამდენად, ნივთებს დაეუფლნენ მოპასუხეები.

5. მოპასუხეებმა მოთხოვნის წარმოშობის დამაბრკოლებელი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ ნაჩუქარი ოქროს ნივთები მოსარჩელემ მაშინ წაიღო, როდესაც მათი ოჯახიდან წავიდა – 2013 წლის 17 აგვისტოს.

6. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილებით, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

6.1. სასამართლომ დავის მოსაწესრიგებლად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში სსკ-ის) 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი და განმარტა, რომ ნორმას სამი კუმულაციური წინაპირობა აქვს: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი, ამასთან, მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ნივთის ფლობის უფლება.

6.2. სასამართლომ დაასკვნა, რომ, განსახილველ შემთხვევაში, საპროცესო კანონმდებლობის შესაბამისად, მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა თავისი კუთვნილი ნივთების მოპასუხეთა მიერ ფლობის ფაქტი, რის გამოც სასამართლომ სარჩელი უსაფუძვლოდ მიიჩნია და არ დააკმაყოფილა.

7. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მოსარჩელემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილებით სარ-

ჩელის დაკმაყოფილების მოთხოვნით.

7.1. აპელანტის მტკიცებით, უსწოროა სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება სადავო ნივთების მოპასუხეთა მფლობელობაში არარსებობის თაობაზე. საქმეში წარმოდგენილი კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებითა და მონმეთა ჩვენებებით უდავოდ დგინდებოდა, რომ მისი კუთვნილი ოქროს ნივთები მოპასუხეთა მფლობელობაში იყო. ამდენად, გადაწყვეტილება არასწორად დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას ეფუძნებოდა, რაც მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი იყო.

8. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილებით:

- მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა;
- გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება;

- მოსარჩელის სარჩელი დაკმაყოფილდა;
- მოპასუხეთაგან გამოთხოვილ იქნა მოსარჩელის კუთვნილი ოქროს ნივთები. ნივთების დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში, მოპასუხეებს დაეკისრათ მოსარჩელის კუთვნილი ოქროს ნივთების ღირებულების – 5920 აშშ დოლარის გადახდა.

- მოპასუხეებს, მოსარჩელის სასარგებლოდ, სოლიდარულად დაეკისრათ 500 ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ ადვოკატის მომსახურებისათვის განეული ხარჯის სანაცვლოდ.

8.1 სააპელაციო სასამართლომ ამავე სასამართლოს 2014 წლის 6 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაზე მიუთითა და განმარტა, რომ მითითებულ დავაში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ მოსარჩელის სახლიდან წამოსვლის დროისათვის მისი მეუღლე შორეულ ნაოსნობაში იყო. შესაბამისად, ეს უკანასკნელი მოსარჩელის კუთვნილ ოქროს ნივთებს ვერ დაეუფლებოდა.

8.2. სასამართლოს მითითებით, უდავოა, რომ ოქროს ნივთები მოსარჩელის საკუთრებაა. უდავოა, რომ ეს ნივთები მოპასუხეთა საცხოვრებელ სახლში ინახებოდა (ამ ორ ფაქტობრივ გარემოებას მოპასუხეები არ შედავებიათ). გასარკვევი იყო საკითხი, მოსარჩელემ თან წაიღო თუ არა თავისი ოქროს ნივთები მაშინ, როცა იგი არ შეუშვეს მოპასუხეებმა სახლში, პოლიციის საქმეში ჩართვის შემდგომ კი, დაატოვებინეს სახლი.

8.3. სააპელაციო პალატამ მტკიცების ტვირთის განაწილებაზე გაამახვილა ყურადღება და მიუთითა, რომ, მოსარჩელის განმარტებით, მას ნივთები მოპასუხეთა სახლთმფლობელობიდან არ წაუღია. ამასვე ადასტურებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოში

მონმედ დაკითხული ორი პირი. საპირისპიროს მტკიცების, ანუ იმის მტკიცების ტვირთი, რომ მოსარჩელემ ოქროს ნივთები წაიღო მოპასუხეთა სახლიდან, მოპასუხეებს ეკისრებოდათ. მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება, პალატის მოსაზრებით, კანონშესაბამისი, გონივრული და სამართლიანი იყო. მოპასუხეებმა კი ვერ შეძლეს მტკიცებულების წარდგენა, რომელიც მოსარჩელის მიერ კუთვნილი ოქროს ნივთების წაღების ფაქტს დაადასტურებდა.

9. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე მოპასუხეებმა საკასაციო საჩივარი წარადგინეს და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის უარყოფა მოითხოვეს შემდეგ პრეტენზიებზე მითითებით:

9.1. კასატორთა მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, რომ ნივთები მოპასუხეთა მფლობელობაშია, არასწორია. მოსარჩელემ გარდა პირადი ნივთებისა, სახლიდან წაიღო თავისი მეუღლის პირადი ნივთებიც.

ამასთან, მხარე ვერ ასახელებს და ვერ აღწერს სადავო ნივთებს. საქმეში კი არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც სარწმუნოს გახდიდა ნივთების საბაზრო ღირებულებას სარჩელის შეტანის დროისათვის. მხარე ვერც იმას ვერ ასაბუთებს, თუ სად და ვისთან ინახებოდა ნივთები, ვის მიუხვდებოდა ხელი მათზე და კონკრეტულად ვინ ფლობდა ამჟამად.

კასატორთა მტკიცებით, მნიშვნელოვანია, რომ სადავო პერიოდისათვის უძრავი ქონება მოსარჩელის მეუღლის სახელზე ირიცხებოდა და არა კასატორების. ერთ-ერთმა მოპასუხემ ქონება ჩუქების საფუძველზე 2013 წლის აგვისტოში მიიღო.

9.2. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლო ერთ-ერთ მტკიცებულებად ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 6.11.2014 წლის გადაწყვეტილებას უთითებს, თუმცა ამ გადაწყვეტილებაში არ არის ნახსენები, რომ მოსარჩელეს სახლიდან წასვლის დროს ოქროს ნივთები არ წაუღია. ამასთან, კასატორთა მტკიცებით, მითითებულ საქმეში მოსარჩელის მიერ ნივთების წაღების დამადასტურებელი მტკიცებულებები (ფოტო, ვიდეო, წერილობითი) არსებობს.

10. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 29 ივნისის განჩინებით, საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტების საფუძველზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო საჩივარი დასაბუთებულია, შესაბამისად, გასაჩივ-

რებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და, ახალი გადაწყვეტილებით, სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

11. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებული პრეტენზია გულისხმობს მითითებას იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურსამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. კასატორებმა დასაბუთებული პრეტენზია წარმოადგინეს.

12. უკანონო მფლობელობიდან მოძრავი ნივთების გამოთხოვის სამართლებრივი საფუძველია სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი (მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება).

13. ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ნივთის ფლობის უფლება. მოსთხოვნის უფლების მფლობელია ნივთის მესაკუთრე, რომელსაც ეკისრება სადავო ნივთებზე საკუთრების უფლებისა და მოპასუხის მიერ ამ ნივთების ფლობის ფაქტის მტკიცების ტვირთი, ხოლო მოსთხოვნის უფლების მოვალეა ნივთის მფლობელი, რომელმაც, თავის მხრივ, მართლზომიერი მფლობელობა უნდა ადასტუროს.

14. მოპასუხეები არ ედავებიან მოსარჩელეს ოქროს ნივთების საკუთრების უფლებაში. მათი შესაგებელი იმას ეფუძნება, რომ ისინი არ ფლობენ ოქროს ნივთებს, ეს ნივთები მოსარჩელემ თავის სხვა ნივთებთან ერთად წაიღო, როდესაც იგი პატრულის დახმარებით შევიდა ქმრის საკუთრებაში არსებულ სახლში. ამდენად, ვინაიდან მოპასუხეები ედავებიან მოსარჩელის კუთვნილი ოქროს ნივთების მათ მიერ მფლობელობის ფაქტს, მტკიცების ტვირთის ობიექტური და სამართლიანი განაწილების პრინციპის გათვალისწინებით, მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს, რომ სადავო ნივთებს მოპასუხეები ფლობენ. ამ გარემოების დასადასტურებლად მოსარჩელე უთითებს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 6 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაზე. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე

ვერ დაეყრდნობა მითითებულ გადანყვეტილებას, ვინაიდან, სსსკ-ის 106-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის მიხედვით, კანონიერ ძალაში შესული გადანყვეტილებით დადგენილი ფაქტები პრეიუდიციული მნიშვნელობისაა მხოლოდ მაშინ, როცა სხვა დავაში იგივე მხარეები მონაწილეობენ. მოცემულ საქმეში კი, იგივე მხარეები არ მონაწილეობენ (მოსარჩელე იგივეა, თუმცა მოპასუხეები სხვა პირები არიან).

15. მოსარჩელის განმარტებით, იგი ქმრის ოჯახში ინახავდა სადავო ნივთებს და, ვინაიდან ამ ოჯახში ცხოვრობდნენ მოპასუხეები, ისინი ფლობდნენ კიდევ ნივთებს. საკასაციო პალატა ვერც ამ განმარტებას გაიზიარებს, ვინაიდან სადავო ნივთები ინდივიდუალური სარგებლობისაა და, თავად მოსარჩელის განმარტებით, ამ საგნებით სწორედ თვითონ სარგებლობდა. თუნდაც დავუშვათ, რომ მოსარჩელის საავადმყოფოში წასვლის შემდეგ მოპასუხეები დაეუფლნენ სადავო ნივთებს, პალატის მოსაზრებით, ამ ვარაუდს აქარწყლებს საქმეზე დადგენილი ის გარემოება, რომ მოსარჩელემ საპატრულო პოლიციის დახმარებით ქმრის ოჯახიდან წაიღო თავისი ნივთები. მართალია, მოსარჩელის განმარტებით, მან ოქროს ნივთები ქმრის ოჯახში დატოვა, მაგრამ, ზემოხსენებული დადგენილი ფაქტის გათვალისწინებით, ამ გარემოების დამტკიცება უკვე თავად მას ეკისრებოდა. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო გარემოების დასადასტურებლად მოწმედ დაკითხული მოსარჩელის დედისა და ნათესავის ჩვენება არასაკმარისია. ჯერ ერთი, მოწმეები დამაჯერებლად ვერ ადასტურებენ სადავო გარემოებებს. ორივე მოწმის განმარტებით, ნივთების გამოსატანად სახლში შევიდნენ საპატრულო პოლიციის თანამშრომელი, მოსარჩელე და მისი დედამთილი (მოპასუხე). მოწმეები ნივთების ჩალაგებას არ დასწრებიან და არც სახლიდან გამოტანილი ნივთები არ შეუმოწმებიათ. პატრული კი, მოწმედ არ დაკითხულა. მეორეც, მოსარჩელემ თავად მიმართა საპატრულო პოლიციას დახმარებისათვის და მისი თანდასწრებით წაიღო ნივთები ქმრის ოჯახიდან, თუმცა ამ უკანასკნელისათვის არ მიუმართავს პრეტენზიით, რომ მოპასუხეები სადავო ნივთებს არ ატანდნენ და თან წასაღებ ნივთებს შორის, ოქროს ნივთები არ იყო. მართალია, მოსარჩელემ განმარტა, რომ მან ოქროს ნივთები შეგნებულად დატოვა ქმართან შერიგების იმედით, მას არც ამ გარემოების თაობაზე განუცხადებია პოლიციისათვის. ეს სადავო გარემოება, როგორც ზევით აღინიშნა, მოსარჩელეს უნდა ემტკიცებინა, რაც მან ვერ შეძლო.

16. ამდენად, მოთხოვნის უფლების მქონე მესაკუთრეს ეკისრებოდა თავისი საკუთრების მოპასუხის მიერ ფლობის მტკიცების ტვირთი. მოსარჩელემ, სსსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამის-

სად, ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა მისი კუთვნილი სადავო ნივთების მოპასუხეთა მიერ ფლობის ფაქტი. მოთხოვნის უფლების მონინაალმდგეგ მხარე კი, მხოლოდ მფლობელია (ამ ფაქტის დადგენის შემდეგ მონმდება, ჰქონდა თუ არა მას ამ ნივთის ფლობის უფლება). ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით არ დადგინდა, რომ მოპასუხეები სადავო ოქროს ნივთების მფლობელები არიან, პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები.

17. სსსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ, განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობს საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი, ვინაიდან საჭირო არაა მტკიცებულებათა დამატებით გამოკვლევა, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია, თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება საქმეზე, კერძოდ, პალატას მიაჩნია, საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება და სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

18. 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 განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის განეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად, აღნიშნული

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

19. განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით ირკვევა, რომ მოპასუხეს საკასაციო საჩივარზე 810 ლარი აქვს გადახდილი. სსსკ-ის 53-ე მუხლის დანაწესის შესაბამისად, მოსარჩელეს მოპასუხის სასარგებლოდ დაეკისრება ამ უკანასკნელის მიერ საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 810 ლარის გადახდა. მოპასუხეები პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოითხოვდნენ მოსარჩელისათვის მათ მიერ წარმომადგენლისათვის გადახდილი თანხის – 1000 ლარის დაკისრებას. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს, მოპასუხეთა სასარგებლოდ, 500 ლარის გადახდა დაეკისრა წარმომადგენლის დახმარებისათვის განეული ხარჯის სანაცვლოდ, რასაც საკასაციო პალატაც გონივრულ ოდენობად მიიჩნევს. ამასთან, მოპასუხეებს აღნიშნული არც სააპელაციო და არც საკასაციო სასამართლოში სადავოდ არ გაუხდიათ. შესაბამისად, მოსარჩელეს მოპასუხეთა მიერ წარმომადგენლის დახმარებისათვის განეული ხარჯის – 500 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ა. ე-ის, ვ. ე-ის, ე. ე-ისა და ა. ე-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. დ. კ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. დ. კ-ას დაეკისროს, 1360.00 (ათას სამას სამოცი) ლარის გადახდა ა. ე-ის, ვ. ე-ის, ე. ე-ისა და ა. ე-ის სასარგებლოდ, მათ მიერ განეული საპროცესო ხარჯის ასანაზღაურებლად;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-827-793-2016

31 ოქტომბერი, 2018 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

შემადგენლობა: პ. ქათამაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ე. გასიჭიაშვილი,
ზ. ძლიერიშვილი

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გა-
მოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ქ. თბილისში, ... მდებარე საცხოვრებელი სახლი და არასაც-
ხოვრებელი №2 შენობის საერთო ფართი შეადგენს 70.16 კვ.მ-ს,
რომლიდანაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მ.ო-ას (შემ-
დეგში: მესაკუთრე, მოსარჩელე ან კასატორი) საკუთრებად ირიც-
ხება 40,74 კვ.მ ფართი (№2 შენობა-ნაგებობა), ხოლო დარჩენილი
ფართი დაურეგისტრირებელია.

2. მესაკუთრემ სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამარ-
თლოში მ. შ-ის (შემდეგში: მოსარჩელე, მოპასუხე ან აპელანტი)
წინააღმდეგ თავის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სად-
გომის თანხის გადახდის სანაცვლოდ, მფლობელობის შეწყვეტის
მოთხოვნით. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქ-
მეთა კოლეგიამ იხელმძღვანელა „საცხოვრებელი სადგომით სარ-
გებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართვე-
ლოს კანონით და 2011 წლის 28 ნოემბრის დაუსწრებელი გადან-
ყვეტილებით მესაკუთრის სარჩელი დააკმაყოფილა; მოსარჩელეს
დაეკისრა ქ. თბილისში, ... მდებარე 31.89 კვ.მ საცხოვრებელი სად-
გომის საბაზრო ღირებულების – 75%-ის თანხის გადაუხდეელი ნა-
წილის, 9 877 ლარის, გადახდა, მოპასუხის სასარგებლოდ. დადგინ-
და, რომ თანხის მიღების შემდგომ, მოპასუხეს სადავო მისამარ-
თზე მდებარე 31.89 კვ.მ ფართზე მფლობელობის უფლება შეუწყ-
დებოდა. დაუსწრებელი გადანყვეტილება კანონიერ ძალაში შე-
ვიდა.

3. მოპასუხემ ნებაყოფლობით გამოათავისუფლა 31.89 კვ.მ ფარ-
თი და ის მოსარჩელეს გადაეცა. ამჟამად მოსარჩელე სადავო მი-
სამართზე ფლობს შენობის დანარჩენ (დაურეგისტრირებელ)

ფართს – 38.47 კვ.მ-ს.

4. 2014 წლის 15 ოქტომბერს მოსარჩელემ მოპასუხის მიმართ სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოში უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით. მოსარჩელე 1-3 პუნქტებში მითითებულ გარემოებებზე დაყრდნობით ამტკიცებდა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით მხარეთა შორის დავა უკვე მონესრიგდა და ამჟამინდელ ურთიერთობაზე ეს კანონი აღარ ვრცელდებოდა. ამასთან, კანონიერ ძალაში შესული დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს პრეიუდიციული მნიშვნელობა ჰქონდა მოცემული დავისათვის.

5. მოპასუხემ მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოპასუხის ოჯახი წლების განმავლობაში ფლობდა არა მხოლოდ გამოთავისუფლებულ ფართს, არამედ მთლიანად სადავო ფართს. მოსარგებლეს, სასამართლო გადაწყვეტილებით, მფლობელობა შეუწყდა მხოლოდ 31.89 კვ.მ ფართზე. დანარჩენ ფართზე კი, გადაწყვეტილება არ ვრცელდება. ამასთან, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, მოსარჩელე მხოლოდ 40.74 კვ.მ ფართის მესაკუთრეა და არა – მოპასუხის მიერ ამჟამად დაკავებული ფართისაც, რომელზეც უნდა გავრცელდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის წესები.

6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით, სარჩელი დაკმაყოფილდა, უძრავი ქონება გამოთხოვილ იქნა მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და გამოთავისუფლებული გადაეცა მოსარჩელეს. სასამართლომ დავის მოსაწესრიგებლად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში სსკ-ის) 170-ე, 172-ე, 156-ე და 158-ე მუხლები და მიუთითა შემდეგი:

6.1. მოპასუხემ, მართალია, ნებაყოფლობით გამოათავისუფლა სადავო მისამართზე მდებარე 31.89 კვ.მ ფართი, მაგრამ მას ამავდროულად მისამართზე დაკავებული ჰქონდა სხვა ფართი, რაც მოსარჩელის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი ფართის შემადგენელი ნაწილი იყო. შესაბამისად, საკუთრების უფლებით მოსარჩელეზე რეგისტრირებული, ისევე, როგორც არარეგისტრირებული ფართი, რომელიც დაკავებული ჰქონდა მოპასუხეს, ერთი სახლთმფლობელობა იყო და ეკუთვნოდა მოსარჩელეს.

6.2. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის ახსნა-განმარტება, რომ ფართის დაურეგისტრირებელი ნაწილი მოსარჩელეს არ ეკუთ-

ვინოდა, რამდენადაც ის თავისმა მშობლებმა, როგორც მოსარგებლევებმა, მიაშენეს. სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარგებლეს, არც 2011 წელს საქმის განხილვისას და არც მოცემულ დავაში, არც მიუმართავს სასამართლოსთვის მიშენება-დაშენების ან/და არსებითი გაუმჯობესების ხარჯების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურების მოთხოვნით.

6.3. სასამართლომ მიიჩნია, რომ, კომპენსაციის სანაცვლოდ, მოპასუხემ, როგორც მოსარგებლე-მფლობელმა, თავად დათმო მის მფლობელობაში არსებული როგორც რეგისტრირებული, ისე – არარეგისტრირებული ფართი და ის აღარ იყო მართლზომიერი მფლობელი.

7. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის უარყოფა შემდეგ საფუძვლებზე დაყრდნობით მოითხოვა:

7.1. სააპელაციო პალატამ არასწორად მიიჩნია, რომ სადავო ქონება ერთი სახლთმფლობელობა იყო და მოსარჩელეს ეკუთვნოდა. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან ირკვევა, რომ ამავე მისამართზე მინის ნაკვეთის თანამესაკუთრე არის კიდევ სხვა პირი, რომელიც პრეტენზიას არ გამოთქვამს მოპასუხის იქ ცხოვრებასთან დაკავშირებით, რადგან იცის რომ იმ ფართს, სადაც ამჟამად ცხოვრობს მოპასუხე, მართლზომიერად ფლობს.

7.2. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ მოპასუხემ მისივე ნებით მიატოვა მფლობელობა სადავო ფართზე. მოპასუხე ფართს ფლობს დღემდე. მან მიატოვა მხოლოდ ის ნაწილი, რომელზედაც საკუთრება აქვს მოსარჩელეს (40 კვ.მ.). 2011 წელს სასამართლოში დავის საგანი არა 78 კვ.მ, არამედ 31 კვ.მ ფართი იყო, რომელიც მოპასუხემ ნებაყოფლობით გამოათავისუფლა და საცხოვრებლად გადავიდა სხვა ფართში. ნათელია, რომ მოპასუხეს ფაქტობრივი მფლობელობა სადავო ფართზე არ მიუტოვებია, შესაბამისად, გაუგებარია, რატომ მიიჩნია სასამართლომ ასე.

7.3. აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა სსკ-ის 172-ე მუხლი. ნორმის გამოსაყენებლად აუცილებელია, რომ პირი იყოს ნივთის მესაკუთრე. მოსარჩელე არც ყოფილა და დღემდე არც არის სადავო ფართის მესაკუთრე, შესაბამისად, სასამართლომ არასწორად გაავრცელა მასზე 172-ე მუხლი. 2010 წელს მოსარჩელემ წინა მესაკუთრისაგან იყიდა 31 კვ.მ, რადგან ამ უკანასკნელს ამის მეტი ფართი არ ეკუთვნოდა. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებას ვერ მოიპოვებდა იმაზე მეტ ფართზე, ვიდრე იყიდა.

8. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა

პალატის 2016 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილებით, სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომელითაც სარჩელი უარყოფილ იქნა.

8.1. პალატამ მიუთითა, რომ დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით მოპასუხეს მფლობელობის უფლება შეუწყდა 31.89 კვ.მ ფართზე და მესაკუთრემ მხოლოდ აღნიშნული ფართის საბაზრო ღირებულების 75% გადაუხადა მოსარგებლეს. მითითებული სამართალწარმოებისას, დავის საგანს არ წარმოადგენდა ამავე საცხოვრებელი სადგომის დანარჩენი (არარეგისტრირებული) ფართი. პალატამ აღნიშნა, რომ ექსპერტიზის დასკვნებით დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონება ერთი სახლთმფლობელობაა და მოპასუხე მთლიან ფართს ფლობდა. შესაბამისად, არ გადაწყვეტილა ამავე სახლთმფლობელობის დანარჩენი ნაწილის (38.47 კვ.მ ფართის) სამართლებრივი მდგომარეობა და მის მიმართ მხარეთა უფლება-მოვალეობები.

8.2. პალატამ არ გაიზიარა მონინალმდევე მხარის მითითება, რომ მოსარგებლემ დაკარგა მოთხოვნის უფლება, ვინაიდან „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მხარეთა შორის დავა უკვე გადაწყვეტილი იყო დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ამგვარი განმარტება ეწინააღმდეგება სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობას, არღვევს საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლითა და „დამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის“ კონვენციის მე-6 მუხლით გარანტირებულ სამართლიანი სასამართლოს უფლებას.

8.3. სააპელაციო პალატის შეფასებით, აპელანტი მის მიერ სადავო მისამართზე დაკავებული 38.47 კვ.მ ფართის მართლზომიერი მფლობელია, რადგან „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, ის არის მოსარგებლე. სააპელაციო პალატამ ასევე მიუთითა, რომ ვინდიკაციური სარჩელის პირობებში პალატა მოკლებული იყო შესაძლებლობას, ხსენებული კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნებზე ემსჯელა. წინამდებარე საქმეში კი, დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი მხოლოდ მართლზომიერი მფლობელობის დადგენა იყო, რაც გამორიცხავდა ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებას.

9. აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმა-

ყოფილება მოითხოვა.

9.1. კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო პალატის მსჯელობა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 28 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით მხოლოდ 31.89 კვ.მ ფართის მფლობელობასთან დაკავშირებული საკითხი მოწესრიგდა და დანარჩენი ფართის სამართლებრივი ბედი არ გადაწყვეტილა, მითითებული გადაწყვეტილებით, დასრულებული სამართალწარმოების შედეგის ლოგიკურ შეფასებას სცილდება და ეწინააღმდეგება მას. დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით, პრეიუდიციული მნიშვნელობით არა მხოლოდ ის საკითხი მოწესრიგდა, რომ მხარეთა შორის არსებული სამართალურთიერთობა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის ფარგლებში ექცევა, არამედ ფართის ოდენობაც პრეიუდიციული მნიშვნელობით დადგინდა, რაც მოწინააღმდეგე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია, ანუ იგი დაეთანხმა დაუსწრებელ გადაწყვეტილებას.

9.2. კასატორის მითითებით, მოპასუხემ არათუ დაკარგა, არამედ საერთოდ არ გააჩნდა სადავო ფართზე მართლზომიერი მფლობელობის უფლება, თუნდაც თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 28 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული დაუსწრებელი გადაწყვეტილების შედეგიდან გამომდინარე.

10. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 დეკემბრის განჩინებით, საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

12. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებული პრეტენზია გულისხმობს მითითებას იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურსამართლებრივი ნორმის არასწორად გამო-

ყენება ან/და განმარტება.

13. უკანონოდ დაკავებული ფართის გამოთავისუფლებისა და მოსარჩელისათვის გადაცემის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი (მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება).

14. ვინდოკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ნივთის ფლობის უფლება. მოთხოვნის უფლების მფლობელია ნივთის მესაკუთრე, რომელსაც ეკისრება საკუთრების უფლების მტკიცების ტვირთი, ხოლო მოთხოვნის უფლების მოვალეა ნივთის მფლობელი, რომელსაც, თავის მხრივ, მართლზომიერი მფლობელობის მტკიცების ტვირთი ეკისრება.

15. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე რომ სადავო უძრავი ქონების, თბილისში, ... მდებარე 38.47 კვ.მ ფართის, მესაკუთრეა, საქმის მასალებით არ დგინდება.

საჯარო რეგისტრის ამონაწერის მიხედვით, სადავო მისამართზე მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულია შენობა-ნაგებობა N2 40.74 კვ.მ ფართით, ხოლო შენობა-ნაგებობა №1 მ. ბ-ის (შემდეგში თანამესაკუთრე) საკუთრებაა, მიწის ნაკვეთი კი, მათი თანასაკუთრეა. მხარეთა შორის სადავო არ არის, რომ მოპასუხის მფლობელობაში არსებული ფართი არ არის რეგისტრირებული არც მოსარჩელის და არც თანამესაკუთრის სახელზე. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 22 აპრილის დასკვნიდან და მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ნახაზებიდან დგინდება, რომ შენობა-ნაგებობა №2, იგივე ლიტერი „ბ“, 70.16 კვ.მ-ია. ამდენად, მოპასუხის მიერ ამჟამად დაკავებული ფართი არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეგისტრში, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება კი, საჯარო რეგისტრიდან დგინდება (სსკ-ის 311-ე მუხლი).

16. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული ფართი და მოპასუხის მიერ დაკავებული ფართი ერთი სახლთმფლობელობაა. პალატა განმარტავს, რომ, თუნდაც ეს ორი ფართი შენობა-ნაგებობის ერთ ერთეულად მივიჩნიოთ, ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციის ვალდებულებიდან გამომდინარე, მხოლოდ ამ ფაქტზე დაყრდნობით არარეგისტრირებულ ფართზე საკუთრების უფლების არსებობის ფაქტი ვერ დადგინდება. აღნიშნულს განაპირობებს ის ფაქტიც, რომ შენობას და-

მოუკიდებელი საკადასტრო კოდი არ აქვს, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთი, რომლის მესაკუთრე მხოლოდ მოსარჩელე არ არის და ის ორი პირის თანასაკუთრებაშია. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც საქმეში არ არის წარმოდგენილი სადავო ფართზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების დამდგენი რაიმე დოკუმენტი, 38.47 კვ.მ-ზე მხოლოდ მოსარჩელის საკუთრება პრეზუმირებული ვერ იქნება. სადავო ფართის თანასაკუთრებაზე კი მოსარჩელე არ აპელირებს და არც სსკ-ის 173.1 მუხლის 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) წინაპირობები იკვეთება.

17. სადავო ფართი კანონით დადგენილი წესით რომც იყოს აღრიცხული მოსარჩელის სახელზე, მაინც არ არსებობს ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობა. მოპასუხემ სარჩელის წინააღმდეგ მართლზომიერი მფლობელობის შესაგებელი წარადგინა. ამდენად, არსებითი ისაა, თუ რამდენად აქვს მოპასუხეს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ფლობის უფლება, რამდენადაც მართლზომიერი მფლობელობა გამოირიცხავს ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

18. მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მოპასუხის განმარტებით, მის მართლზომიერ მფლობელობას ადასტურებს ფაქტი, რომ მოსარგებლეს დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით მფლობელობა შეუწყდა მხოლოდ 31.89 კვ.მ ფართზე. მისი ოჯახი კი, წლების განმავლობაში ფლობდა არა მხოლოდ გამოთავისუფლებულ ფართს, არამედ მთლიანად №2 შენობას. მოპასუხე მიიჩნევს, რომ, ვინაიდან მის მიერ ამჟამად დაკავებულ ფართზე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება არ ვრცელდება, „საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი ურთიერთობათა შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, იგი კვლავ რჩება ამ ფართის მოსარგებლედ, შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელად.

19. საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით, მოპასუხეს მფლობელობის უფლება შეუწყდა 31.89 კვ.მ ფართზე და მესაკუთრემ მხოლოდ აღნიშნული ფართის საბაზრო ღირებულების 75% გადაუხადა მოსარგებლეს. მითითებული სამართალწარმოებისას დავის საგანს არ წარმოადგენდა მოპასუხის მიერ ამჟამად დაკავებული 38.47 კვ.მ.

20. საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის შედავებას, რომ მოპასუხე ფლობდა მხოლოდ გამოთავისუფლებულ და არა – მთლიან ფართს. მოპასუხეს მისი სადავო ფართის მფლობელობის დასადასტურებლად წარმოდგენილი აქვს თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის დავალებით ჩატარებული სადავო მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის მდგომარეობის შესახებ კვლევა. წარმოდგენილი დოკუმენტით დგინდება, რომ მთლიან შენობას თ. ე-ი ფლობდა, რომელიც მოპასუხის ბებიაა. დასკვნას ახლავს მთლიანი შენობის ნახაზი და მითითებულია, რომ ის ე-ის საცხოვრებელი სახლია.

21. მნიშვნელოვანია, რომ 2013 წლის 7 თებერვლის საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ბრძანებით, მოპასუხის მიერ წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე, რომელთა შორის იყო სადავო მისამართზე კომუნალური მომსახურების გადახდის ქვითრები, მიჩნეულ იქნა, რომ მოპასუხე მართლზომიერად ფლობდა სადავო ფართს. ამასთან, თავად მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 22 აპრილის დასკვნიდან დგინდება, რომ მხოლოდ იმ 31.89 კვ.მ ფართის გამოყენება, რომლიდანაც გამოსახლდა მოპასუხე, შეუძლებელი იყო. დასკვნას თანდართული საცხოვრებელი სახლის აზომვითი ნახაზიდან, რომელიც ემთხვევა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2011 წლის 19 ოქტომბრის დასკვნაზე თანდართულ ნახაზს, ცალსახად ჩანს, რომ სველი წერტილები მდებარეობს შენობის იმ ნაწილში, რომელსაც, მოსარჩელის მტკიცებით, მოპასუხე არ ფლობდა. აქედან გამომდინარე, ცხადია, თ. ე-ი, მოპასუხე ან მისი ოჯახის სხვა წევრები წლების განმავლობაში ორ ოთახში, სველი წერტილების გარეშე ვერ იცხოვრებდნენ.

მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, მოპასუხის უფლება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილ ურთიერთობათა შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ მართლზომიერ სარგებლობის უფლებად უნდა შეფასდეს. მფლობელობა კი, გამორიცხავს მოსარჩელის მოთხოვნას. სსკ-ის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადებიდან (დაუშვებელია, მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება) გამომდინარე, დაუშვებელია მოპასუხეს, როგორც მართლზომიერ მფლობელს, მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, ვინაიდან მითითებული ნორმით, მართლზომიერი მფლობელობა დაცულია თვით მესაკუთრის მხრიდანაც.

23. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მფლობელობის უფლების საფუძველი „საცხოვრებელი

სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ერთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონია, რომლითაც უნდა მოწესრიგდეს მხარეთა შორის დავა. ეს კი, გამორიცხავს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილებას.

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

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. მ. ო-ას საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ხელშეშლის აღკვეთა

ბანჩინება საქართველოს სასჯელით

№ას-412-412-2018

26 ოქტომბერი, 2018 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

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

დავის საგანი: თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად აგებული შემინული აივნისა და სათავსის დემონტაჟი; თანასაკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე შესასვლელი ლითონის კარის გაღება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ქალაქ ქუთაისში, ... მდებარე 32.50 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი, მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით №..., 2009 წლის 15 ივნისიდან უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გ. გ-ის (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოსარჩელე, მონინაალმდეგე მხარე ან პირველი კასატორი) საკუთრებას წარმოადგენს, თანასაკუთრების დაზუსტებული ფართობი 304 კვ.მ-ია (იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს. ფ. 12, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი).

2. ქალაქ ქუთაისში, ... მდებარე თანასაკუთრებაში არსებულ 304 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელესთან ერთად რეგისტრირებულია ს. ჟ-ის (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოპასუხე, აპელანტი ან მეორე კასატორი) და ნ. პ-ას (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მესამე პირი) თანასაკუთრებაც.

3. თანასაკუთრებაში არსებულ 304 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე ნებართვის გარეშეა აგებული და მოპასუხე ფლობს 3,45 X 1,90 კვ.მ-ზე შემინულ აივანს და 3,60 X 3,60 კვ.მ-ზე სათავსოს. აივანი მიდგმულია მოსარჩელის კუთვნილი არასაცხოვრებელი ფართის კედელსა და ამავე კედლიდან ეზოში გამავალი ლითონის კარზე, რომელიც მოპასუხემ 2013 წლიდან დაკეტა.

4. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 15 ივნისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, მოპასუხეს აღეკვეთა უკანონო მოქმედება და დაევალა, ხელი არ შეუშალოს მოსარჩე-

ლეს თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთის თავისუფალი ნაწილით (ეზო) სარგებლობაში.

5. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 19 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 2 აგვისტოს გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულმა პალატამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობასთან დაკავშირებით (რომელიც უკავშირდებოდა მხარეთა თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ, მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ შემინულ აივანსა და სათავსოსთან დაკავშირებულ დავას), დაადგინა, რომ მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებულ არასაცხოვრებელ სახლზე მიშენება და მშენებლობა თვითნებური იყო, რადგან ვარგისად აღიარებული (ექსპლუატაციაში მიღებული) და ლეგალიზებული არ იყო. არ არსებობდა თანამესაკუთრეთა სათანადო წესით დამონმებული თანხმობა და მათზე, როგორც დამოუკიდებელი უფლების ობიექტზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამავ გადაწყვეტილებით:

5.1. ბათილად იქნა ცნობილი (გაუქმდა) ქალაქ ქუთაისის მერიის ტექ-აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის 2001 წლის 1 ნოემბრის გეგმა-ნახაზი და 2002 წლის 13 სექტემბრის №5/26 ცნობა-დახასიათება, რომლითაც ნ. პ.-ას (მოპასუხის დეიდა, მამკვიდრებული) მფლობელობაში/საკუთრებაში არსებულად ჩაითვალა მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად აშენებული ნაგებობები და მიშენებული შემინული აივანი – 3,45 X 1,90 კვ.მ-ზე და სათავსი – 3,60 X 3,60 კვ.მ-ზე.

5.2. ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი 2002 წლის 30 სექტემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით №..., რომლითაც მამკვიდრებლის საკუთრებაში აღირიცხა შემინული აივანი – 3,45 X 1,90 კვ.მ-ზე და სათავსი, ფართობით 3,60 X 3,60 კვ.მ-ზე.

5.3. ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 26 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება, რომლითაც მოპასუხის საკუთრებაში აღირიცხა შემინული აივანი – 3,45 X 1,90 კვ. მ-ზე (6,56), საკადასტრო კოდით №...

5.4. ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 20 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება, რომლითაც მოპასუხის საკუთრებაში აღირიცხა 3,60 X 3,60 კვ.მ სათავსი (12,96 კვ.მ), საკადასტრო კოდით, №... (იხ. გადაწყვეტილება).

6. 2016 წლის 10 მაისს მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად აგებული შემინული აივნისა და სათავსის დემონტაჟისა და თანასაკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე შესასვლელი ლითონის კარის გაღების მოთხოვნით. ის ამტკიცებდა, რომ 2009 წლის 15 ივნისიდან მის საკუთრებას წარმოადგენს მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებულ 304 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 32,50 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი. ამავე მიწის ნაკვეთის იდეალური წილის თანამესაკუთრეები და, შესაბამისად, მასზე განთავსებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების გამოყოფილი ნაწილის მესაკუთრეები არიან მოპასუხე და მესამე პირი. თანამესაკუთრეთა შორის რაიმე შეთანხმება მიწის ნაკვეთის სარგებლობისა და გამოყენების წესის შესახებ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის და მხარეებს რეალური წილი არ გამოყოფიათ, შესაბამისად, აქვთ მიწის ნაკვეთით თანაბარი სარგებლობის უფლება. მოპასუხის ეზოს ნაწილზე განთავსებულია უკანონოდ აგებული, ექსპლუატაციაში მიუღებელი და არალეგალიზებული შემინული აივანი – 3,45 X 1,90 კვ.მ-ზე და სათავსი – 3,60 X 3,60 კვ.მ-ზე, რომლებიც მნიშვნელოვნად ამცირებს ეზოს თავისუფალ ფართს და ხელს უშლის სარგებლობაში, განსაკუთრებით, შემინული აივანი, რომელიც მიდგმულია მის კუთვნილ 32,50 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართის კედელზე და ამავე კედლიდან ეზოში გამავალ ლითონის კარზე. მოპასუხე შემინულ აივანსა და სათავსს არ ანგრევს, 2013 წლის 18 იანვრიდან უკანონოდ დაკეტილი აქვს ლითონის კარი, რის გამოც საერთო საკუთრებაზე იზღუდება მისი უფლებები.

7. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო. მან წარადგინა მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებელი და განმარტა, რომ მოსარჩელე არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეს. მას 2009 წლის 15 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მხოლოდ 32,50 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი აქვს შეძენილი. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უკანონოდაა დარეგისტრირებული 304 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრედ, ამის თაობაზე წარდგენილი აქვს ადმინისტრაციული სარჩელი და მიმდინარეობს საქმის განხილვა. მოსარჩელის კუთვნილი არასაცხოვრებელი ფართი გამოყოფილი ნაწილია და აქვს დამოუკიდებელი მისასვლელი საჯარო გზასთან. იგი უკანონოდ ითხოვს დემონტაჟს, ვინაიდან შემინული აივანი და სათავსი აგებულია და შესაბამისად, ტექბიუროში აღრიცხულია 1977 წლიდან, ვიდრე მოსარჩელე შეიძენდა საკუთრებას და მათი აგების დროს არავის გამოუთქვამს პრეტენზია. მოპასუხეს კანონის მოთხოვნათა დაცვით აქვს საკუთრება რეგისტრირებული. ასეც რომ

არ იყოს, უკვე აშენებული ნაგებობის დემონტაჟს კანონი არ ითვალისწინებს. მოთხოვნა უსაფუძვლო და, ამასთანავე, ხანდაზმულია. რაც შეეხება ლითონის კარის გაღებას, ეს კარი საერთოდ არ არის ასახული გეგმა-ნახაზში.

8. პირველი ინსტანციის სასამართლომ 2017 წლის 17 ნოემბერს ადგილზე დაათვალიერა მხარეთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი და დაადგენა, რომ ქალაქ ქუთაისში, ... მდებარე 304 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართზე მხარეთა წილები რეალურად გამოყოფილი არ არის და არც მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შესახებ შეთანხმება დარეგისტრირებულა საჯარო რეესტრში, შესაბამისად, მასზე ვრცელდება მხარეთა და მესამე პირის თანასაკუთრება. სადავო 6 კვ.მ ფართი არის დაუკანონებელი და რეგისტრაცია გაუქმებულია. მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართიდან საერთო საკუთრებაში არსებული ეზოში გასასვლელი ლითონის კარი მოპასუხემ ჩაკეტა.

9. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს დაევალა თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად აგებული, მის მფლობელობაში არსებული 3,45 X 1,90 კვ.მ შემინული აივნისა და 3,60 X 3,60 კვ.მ სათავსის, საკუთარი ხარჯებით დემონტაჟი (აღება) და დაკავებული თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთის გამორთავის სუფლება. მასვე დაევალა თვითნებურად ჩაკეტილი მოსარჩელის კუთვნილი 32.50 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართიდან გამომავალი ლითონის კარის გაღება და მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენების მიზნით აღიკვეთა მოპასუხის მხრიდან ყოველგვარი ხელშეშლა. სასამართლომ დავის მოსაწესრიგებლად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში სსკ-ის, 115-ე, 170-ე, 172-ე, 311-ე, 312-ე, 953-ე, 954-ე, 958-ე მუხლები გამოიყენა.

10. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, ახალი გადაწყვეტილების მიღებისა და სარჩელის უარყოფის მოთხოვნით, შემდეგ პრეტენზიებზე მითითებით:

10.1. აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა მოთხოვნის ხანდაზმულობის ფაქტობრივი გარემოებები, თითქოს, მოსარჩელემ მიშენების შესახებ 2013 წლის 25 დეკემბერს შეიტყო, როდესაც ამონაწერი აიღო საჯარო რეესტრიდან. შენობა 70 წელზე მეტისაა და იმთავითვე ცნობილი იყო მოსარჩელისათვის ამ ობიექტის არსებობის შესახებ. მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელემ ჯერ კიდევ 2012 წლის 3 აგვისტოს მიმართა განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს და ითხოვა „ცვლილების შეტანა საჯარო რეესტრის ჩანაწერში მოპასუხის კუთ-

ვნილ უძრავ ქონებაზე იმ თვალსაზრისით, რომ დაფიქსირებულიყო მინაშენის უნებართვო ან უკანონო ხასიათი. სასარჩელო მოთხოვნა აშკარად არ შეესაბამება საქმის რეალურ ვითარებას, ვერ ასახავს დავის არსს. აპელანტის მითითებით, საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მიღებული აქვს მემკვიდრეობით. სასამართლომ იმსჯელა საკუთრების ხელშეშლის საკითხთან დაკავშირებით და დაადგინა შენობის დემონტაჟი, მაშინ, როდესაც დავის საგანს წარმოადგენდა მშენებლობის კანონიერების საკითხის გარკვევა. სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა მის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებაზე, რომ მამკვიდრებელი აწარმოებდა სამართლებრივ დავას ხელშეშლის აღკვეთაზე, სადაც მას სასამართლოში წარდგენილი ჰქონდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომ აივანი, რომლის დემონტაჟიც ახლა სასამართლომ დაადგინა, მისი საკუთრებაა, ანუ მოსარჩელემ საკუთრების შექენამდეც იცოდა ამ ფაქტის შესახებ. 1990 წლის 12 სექტემბრის ქუთაისის სახალხო სასამართლოს გადაწყვეტილების თანახმად, აპელანტის ბებია ცნობილ იქნა უძრავი ქონების პირად მესაკუთრედ. ამ გადაწყვეტილებაში მითითებულ ფართებში არ არის შესული შემინული აივანი, რადგან იგი თავისთავად მისი და არა სახელმწიფოს საკუთრებაა. ეს შემინული აივანი ყოველთვის აპელანტის ბებიის საკუთრებას წარმოადგენდა და ის ფლობდა.

10.2. აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ განიხილა საკითხი, რომელიც მას უწყებრივად არ ექვემდებარება. უნებართვო მშენებლობის დაკანონების საკითხი ან მისი დემონტაჟი განსახილველად ექვემდებარება ადგილობრივი თვითმმართველობის მერიის ინფრასტრუქტურის სამსახურს. შესაბამისი კომისიის დასკვნა მშენებლობის ლეგალიზაციის, მასზე უარის ან დემონტაჟის შესახებ საჩივრდება სასამართლოში. მოსარჩელეს მერიის ინფრასტრუქტურის სამსახურისათვის არ მიუმართავს. სასამართლოს მშენებლობის დემონტაჟის საკითხი უფლებამოსილი ორგანოს მონაწილეობის გარეშე არ უნდა განეხილა. ამასთან, სასამართლომ გადაწყვეტილებით დაადგინა მშენებლობის დემონტაჟი ისე, რომ არ გაითვალისწინა მოსალოდნელი საფრთხეები. ტექნიკური ექსპერტიზისა და სპეციალური ცოდნის გარეშე, შენობის დანგრევა დაუშვებელია. ეს აივანი მყარადაა დაკავშირებული საძირკველთან, მზიდ კედლებსა და სახურავთან, მისი დანგრევა გამოიწვევს მთლიანად სახლის სტრუქტურის დაზიანებას და მოპასუხეს მიაყენებს მნიშვნელოვან ზიანს. საქმეში არ არის ინფრასტრუქტურის სამსახურის დასკვნა იმის შესახებ, აივანი დემონტაჟს ექვემდებარება თუ დაკანონებას. სასამართლომ თვითნებურად გადაწყვიტა საკითხი გამოკვლევის გარეშე, რომელიც მას უწყებრივად არ ექვემდე-

ბარება, რითაც შელახა მისი კონსტიტუციური უფლება.

10.3. აპელანტის მითითებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესი“ განსაზღვრავს უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესს. საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.07 წ. №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ 1-ლი მუხლის თანახმად, 2007 წლის 1 იანვრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების მიმართ ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილებით ხდება ობიექტების ან მათი ნაწილების დაკანონება. ლეგალიზება იმავდროულად ნიშნავს ობიექტის ან მისი ნაწილის დაკანონებას, ექსპლუატაციაში მიღებას. ხსენებული წესის მე-8 მუხლის თანახმად, უნებართვოდ და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის მიმართ კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები გატარდება შესაბამისი ორგანოს მიერ ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში.

10.4. აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას არასწორად გამოიკვლია ფაქტები და სამართლებრივად არასწორად შეაფასა გარემოებები, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

11. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 1 თებერვლის გადაწყვეტილებით, სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების პირველი (ნაწილობრივ), მეორე და მეოთხე პუნქტები და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად აგებული, მოპასუხის მფლობელობაში არსებული 3,45 X 1,90 კვ.მ შემინული აივნისა და 3,60 X 3,60 კვ.მ სათავსის დემონტაჟის თაობაზე უარყოფილ იქნა.

11.1. სააპელაციო პალატის დასკვნით, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ არასაცხოვრებელი ფართიდან საერთო საკუთრებაში არსებულ ეზოში გასასვლელი ლითონის კარის დაკეცივით, ვლინდებოდა მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა, შესაბამისად, მოთხოვნა საფუძვლიანი

იყო.

11.2. პალატამ მოსარჩელის მოთხოვნა, მოპასუხის მფლობელობაში არსებული შემინული აივნისა და სათავის დემონტაჟის თაობაზე, მიიჩნია უსაფუძვლოდ და განმარტა, რომ საერთო საკუთრება არ წარმოადგენს საკუთრების რაიმე ფორმას, იგი მხოლოდ იმის მაუწყებელია, რომ ქონება შეიძლება, ეკუთვნოდეს რამდენიმე პირს და თითოეული მათგანი ამ ქონების თანამესაკუთრეა. პალატამ აღნიშნა, რომ წილი თანაზიარი საკუთრებისას – აბსტრაქტული სამართლებრივი კატეგორიისაა, არ არის გათვალისწინებული კონკრეტულად მისი ოდენობა და საზღვრები, შესაბამისად, დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოსარჩელის მითითება, რომ მოპასუხის საკუთრებაში არსებული დაუკანონებელი, შემინული აივანი ამცირებდა მის წილს საერთო საკუთრებაში, იმის გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის 304 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე არსებული თანასაკუთრება რეალურად გაყოფილი არ იყო, მოსარჩელის წილი თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე არ მცირდებოდა, ფაქტობრივი გარემოებაც იმის თაობაზე, რომ უნებართვო ნაგებობის არსებობით მოსარჩელეს სხვაგვარად ეშლებოდა ხელი საკუთრებით სარგებლობაში არ დასტურდებოდა. სააპელაციო პალატის დასკვნით, რადგან არ ვლინდებოდა დარღვეული უფლება, მისი აღდგენის თაობაზე მოთხოვნაც უსაფუძვლო იყო.

11.3. პალატამ განმარტა, რომ ის გარემოება, დაცულია თუ არა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსათვის მიმართვისა და საპროექტო დოკუმენტაციის შედგენისას სამშენებლო წესების შესახებ არსებული მატერიალური კანონმდებლობის მოთხოვნები, არ წარმოადგენდა სამოქალაქო წესით, კერძოსამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე დავის ფარგლებში მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას. მშენებლობის პროექტის დამტკიცება და ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მართლზომიერების შემოწმება ადგილობრივი თვითმმართველობის კომპეტენციაა.

12. სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ორივე მხარემ. მოსარჩელემ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება, ხოლო მოპასუხემ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში უარყოფა მოითხოვა.

13. პირველი კასატორის (მოსარჩელის) საკასაციო საჩივრის დასაბუთება:

13.1. სააპელაციო პალატის მიერ არასწორად იქნა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ თანასაკუთრების მი-

ნის ნაკვეთზე მოპასუხის მფლობელობაში არსებული თვითნებური შემინული აივნისა და ნაგებობით, თითქოსდა მოსარჩელეს ხელი არ ეშლებოდა. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით უტყუარად დასტურდებოდა, რომ თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე მხოლოდ მოპასუხე ფლობს უნებართვოდ და უპროექტოდ აგებულ შემინულ აივანს და სათავსს, ორივე ნაგებობა მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან. ამდენად, ამ ნაგებობების არსებობით თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთის ფართი შემცირებულია 19, 51 კვ.მ-ით. მოსარჩელის პრეტენზია არა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული თანასაკუთრების 304 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ შემცირებას უკავშირდება სათანადო მონაცემების ცვლილებით, არამედ – ამავე მიწის ნაკვეთის (ეზოს) ფლობისა და სარგებლობის უფლების აღკვეთას. ლითონის კარის თავისუფლად გაღება-დაკეტვის მიზნით, მოპასუხის მხრიდან ყოველგვარი ხელშეშლის აღკვეთა, მხოლოდ სანახევრო, არასრულფასოვანი ზომაა დარღვეული უფლების აღსადგენად. სწორედ აღნიშნულ ლითონის კარზე მოპასუხეს მიდგმული აქვს შემინული აივანი, გვერდზე აგურის კედლებით, რკინაბეტონის სახურავითა და საერთო სარგებლობის ეზოში გამავალი კიდევ დამატებითი ხის კარით, შესაბამისად, ამ შემინულ აივანში კი შეაღწევს, მაგრამ საერთო სარგებლობის ეზოში მაინც ვეღარ გავა, თუ შემინული აივნის მეორე კარი ჩაკეტილი დახვდება. ამდენად, შესაძლოა, სასამართლოს გადაწყვეტილება ამ ნაწილშიც აღუსრულებელი დარჩეს. პალატის გადაწყვეტილებით, მოპასუხეს ფლობა-სარგებლობაში დარჩა საერთო სარგებლობის ეზოში განთავსებული სათავსიც.

14. მეორე კასატორის (მოპასუხის) საკასაციო საჩივრის დასაბუთება

14.1. ლითონის კარით მოსარჩელე შედის მოპასუხის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ შემინულ აივანში, საიდანაც გადის ეზოში. მოსარჩელეს შემინულ აივანზე საკუთრება არ გააჩნია, შესაბამისად, უფლების ხელყოფაც არ ხდება, პირიქით, თუ იგი ისარგებლებს ამ რკინის კარით, შეილახება მისი საკუთრების უფლება, თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს შემინული აივნით. საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ პროექტირებისა და გეგმა ნახაზების მიხედვით, რკინის კარები არ იყო გათვალისწინებული. მოსარჩელემ არასაცხოვრებელი ფართი 2009 წელს შეიძინა, წინა მესაკუთრეს მიწის ნაკვეთზე თანასაკუთრება არ გააჩნდა, შესაბამისად, იგი არარსებულ უფლებასაც ვერ შეიძენდა. მას თავისუფლად შეუძლია, ისარგებლოს ცენტრალური შესასვლელით. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები ინდივიდუალური საკუთრებაა, მხოლოდ თავისუფალი მიწის ნაკ-

ვეთი რჩება საერთო საკუთრებაში. მოსარჩელისგან განსხვავებით, სხვა თანამესაკუთრეები განიხილებიან, როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, რომლის წევრებიც წყვეტენ მფლობელობის მართლობიერების საკითხს და შესაბამისი გადანყვეტილების მიღების შემდეგ წარმოიშობა ამხანაგობის წევრის მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის მოთხოვნის უფლება.

15. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის განჩინებით საკასაციო საჩივრები დასაშვებად იქნა ცნობილი სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტების საფუძველზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

16. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებული პრეტენზია გულისხმობს მითითებას იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურსამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით არ წარმოუდგენიათ დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

17. 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. *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 ყველა პრეტენზიაზე.

18. განსახილველ შემთხვევაში, პირველი კასატორის ძირითადი პრეტენზია ისაა, რომ სააპელაციო პალატამ არასწორად დაადგინა თანასაკუთრების მინის ნაკვეთზე მოპასუხის მფლობელობაში არსებული თვითნებური შემინული აივნით და ნაგებობით, თითქოსდა ხელშეუშლელია ფაქტი, საბოლოოდ კი, მოპასუხეს ფლო-

ბა-სარგებლობაში დარჩა საერთო სარგებლობის ეზოში განთავსებული შემინული აივანი და სათავსი. ამ თვალსაზრისით, საკასაციო სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია, ყურადღება გაამახვილოს განსახილველი დავის მატერიალურსამართლებრივ საფუძველზე. მოკლედ თუ შევაჯამებთ, სარჩელით მოთხოვნილია თანასაკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა და უნებართვო ნაგებობის დემონტაჟი, ამასთანავე, უდავოა, რომ ესაა საზიარო საგანი, შესაბამისად, მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმებიც კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობებისა (საზიარო უფლებები) და საკუთრების უფლების მარეგულირებელ დანაწესებში (სანივთო სამართალი) უნდა ვეძიოთ.

19. სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის თანახმად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. თანასაკუთრების წარმოშობის მსგავს დანაწესს შეიცავს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლიც, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარო და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო, ასევე, 955.2 მუხლი, რომლის მიხედვითაც, თითოეულ მოწილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით, ისე რომ ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მონაწილეთა სარგებლობას. მესაკუთრის/თანამესაკუთრის უფლებათა გენერალურ დათქმას ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას, ხოლო ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილია ქცევის შემდეგი წესი: თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა წარმოადგენს ნეგატორულ სარჩელს, რომელიც, მესაკუთრის დაცვის მიზნით, მიმართულია

უფლების დამრღვევი პირის წინააღმდეგ. ხელშეშლა გულისხმობს მესაკუთრისათვის ისეთი ვითარების შექმნას, რომლის გათვალისწინებითაც მესაკუთრეს ეზღუდება თავისი უფლებამოსილების სრულყოფილად განხორციელების შესაძლებლობა და ამასთან, ამის რაიმე საფუძველი ხელშემშლელს არ გააჩნია. სასამართლო ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას, არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესს განსაზღვრავს. აღნიშნული ტიპის სარჩელი დაკმაყოფილდება ისეთ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ნივთის მესაკუთრე, რომლის საკუთრების ხელყოფა ან საკუთრების გამოყენებაში სხვაგვარი ხელშეშლა ხორციელდება სხვა პირის უკანონო მოქმედებით. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის წარმოშობის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის ფაქტის არსებობა. ფაქტის არსებობა კი, დადასტურებული უნდა იქნეს სათანადო მტკიცებულებებით.

20. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანია მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის უნებართვო ნაგებობის არსებობით, ემუქება თუ არა ხელი მოსარჩელეს, როგორც მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეს, თავისი წილი საკუთრებით სარგებლობაში. ამ თვალსაზრისით პალატა არ იზიარებს პირველი კასატორის პრეტენზიას იმის თაობაზე, რომ მოპასუხე ბოროტად იყენებს თანასაკუთრებიდან ნაწარმოებ საკუთარ უფლებებს და განმარტავს, რომ საკუთრების მარეგულირებელი სანიტო-სამართლებრივი ნორმები აზუსტებს 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 მოსარჩელეს სრული შესაძლებლობა აქვს, ისარგებლოს ცენტრალური შესასვლელით და საკუთარი შეხედულებისამებრ ნებისმიერ დროს თავისუფლად ისარგებლოს საერთო ეზოთი, მოპასუხის ქმედება არ შეიძლება განხილულ იქნეს უფლების ბოროტად გამოყენებად. საკასაციო სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 19 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ უნებართვო ნაგებობებზე მოპასუხის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში გაუქმებულია, იგი საკუთრების რეგისტრაციას ვერ ახდენს საზიარო საგნის სხვა თანამესაკუთრეთა თანხმობის არარსებობის გამოც,

შესაბამისად, შეიძლება ითქვას, რომ საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, მას საკუთრებაც არ წარმოშობია.

21. საკასაციო სასამართლო სსკ-ის 172.2 მუხლზე დაყრდნობით აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, საერთო სარგებლობის ფართით ხელშეშლის ფაქტი. სააპელაციო სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივ მსჯელობას, რომელიც ასახულია ამ განჩინების 11.2 პუნქტში, პირველი კასატორი ვერ აქარწყლებს, რაც მის მოვალეობას წარმოადგენს (სსსკ-ის 102-ე-103-ე მუხლები).

22. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს მეორე კასატორის მტკიცებას, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების გადანაცვეტილება დაეფუძნა მარტოოდენ საჯარო რეესტრის ჩანაწერს, როგორც იურიდიულ ფიქციასა და პრეზუმფციას და არ დაადგინა საქმისთვის მნიშვნელოვანი სხვა ფაქტობრივი გარემოებები. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ იხელმძღვანელა როგორც საკადასტრო ნახაზებით, ასევე, ადგილზე დათვალიერა დავის საგანი, რის შედეგადაც დაადგინა, რომ მხარეებს თანასაკუთრების უფლება აქვთ 304 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, თუმცა არ დგინდება, რომ მათ ამ მიწის ნაკვეთზე, როგორც თანასაკუთრებაზე, წილთა განსხვავებული თანაფარდობა დაადგინეს. სსკ-ის 954-ე მუხლი ადგენს: „თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მონილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი“. აღსანიშნავია, რომ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების დარეგისტრირების შემდეგ (ნასყიდობის ხელშეკრულება), მოპასუხეს არასოდეს გამოუყენებია სადავო ქონებაზე მისი საკუთრების უფლების დაზუსტების (მიწაზე წილის გაზრდის კონტექსტში) კანონით დადგენილი სამართლებრივი საშუალებები და არც პრეტენზია იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელეს მიწის ნაკვეთზე თანასაკუთრება არ გააჩნდა, მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არ წარუდგენია. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც მოპასუხეს არ უდავია თანასაკუთრებიდან კუთვნილი წილის მოცულობის დაზუსტების თაობაზე, ხოლო საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ძალაშია, მისი სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფციის გასაქარწყლებლად, მეორე კასატორს არ წარმოუდგენია სათანადო და დასაშვები მტკიცებულებები. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გამოიყენა სსკ-ის 173-ე, 954-ე, 955.2 და 956-ე მუხლებით გათვალისწინებული პრეზუმფცია და, მხარეთა სპეციალური დათქმის არარსებობის პირობებში, კანონის მითითების შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთზე მხარეთა თანაბარი წილობრივი საკუთრება აღიარა. ამდენად, ლითონის კარი წარმოადგენს მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული ფართების დანიშნულებისამებრ გამოყე-

ნების უზრუნველყოფის საშუალებას და მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართიდან საერთო საკუთრებაში არსებულ ეზოში გასასვლელი ლითონის კარის დაკეცივით ვლინდება მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელისათვის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის ფაქტი.

23. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში – მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. სრულიად ცხად წარმოდგენას ქმნის სიტყვები: „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“ (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

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

25. კასატორებს სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი აქვთ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 264.3, 284-ე, 285-ე, 404-ე, 408-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. გ. გ-ძისა და ს. ჟ-ის საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 1 თებერვლის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

ხელშეშლის აღკვეთა

გადაწყვეტილება საქართველოს სასჯელით

№ას-1065-2020

8 აპრილი, 2021 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

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

დავის საგანი: ხელშეშლის აღკვეთა, უძრავი ქონების გამოთ-
ხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ე. ვ-ქემ (შემდეგში – მოსარჩელე ან აპელანტი) სარჩელი აღ-
ძრა ა. ჩ-ძის (შემდეგში – მოპასუხე ან კასატორი) მიმართ, რომლი-
თაც მოითხოვა, რომ მოპასუხემ გაათავისუფლოს და თავისუფალ
მდგომარეობაში გადასცეს მოსარჩელეს მის მიერ უკანონოდ და-
კავებული ფართი, კერძოდ, ლევან სამხარაულის სახელობის სასა-
მართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 12.06.2018წ. ექსპერ-
ტიზის დასკვნით განსაზღვრული 49,65 კვ/მ მიწის ნაკვეთი, მდე-
ბარე ხელვაჩაურის რაიონი, სოფელი ..., უძრავი ქონების ს/კ:...

2. მოსარჩელის განმარტებით, მას საკუთრებაში აქვს 2016 კვ.მ
მიწის ნაკვეთი ქ. ბათუმში, დასახლება ... (ს/კ: №...). მოსარჩელე
ძირითადად არ იმყოფება საქართველოში, რის გამოც, ყოველდღი-
ურად ვერ აქცევდა ყურადღებას კუთვნილ ქონებას. მისთვის ცნო-
ბილი გახდა, რომ მეზობლად მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთ-
რემ, მოპასუხემ თავის მიწის ნაკვეთზე მოიპოვა მშენებლობის ნე-
ბართვა და დაიწყო შენობის აგება. მიუხედავად იმისა, რომ მოპა-
სუხისათვის ცნობილი იყო მხარეთა ნაკვეთებს შორის საზღვარი,
მშენებლობის დროს, განზრახ გადასცდა მიწას, რის შედეგადაც,
მოპასუხის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის და მყარი
ღობის ნაწილი შემოჭრილია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ
მიწის ნაკვეთში. ამ გარემოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელემ
მოითხოვა ხელშეშლის აღკვეთა და მოპასუხის დავალდებულება
გათავისუფლოს და თავისუფალ მდგომარეობაში გადასცეს მო-
სარჩელეს უკანონოდ დაკავებული უძრავი ქონების – მიწის ნაკვე-
თის ის ნაწილი, რაზედაც აგებულია შენობა-ნაგებობა და მყარი სა-
საზღვრო მიწა (ღობე), ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად.

3. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მან შენობა-ნაგებობა ააშენა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ გაცემული №... მშენებლობის სანებართვო მოწმობის და ბრძანება №მ-...-ის საფუძველზე. მშენებლობის დროს ზუსტად შეასრულა კანონით დადგენილი მოთხოვნები. ბათუმის მერიაშიც და მარეგისტრირებელ ორგანოშიც სრულად წარადგინა მოთხოვნილი დოკუმენტაცია, რომლის შესწავლისა და ანალიზის საფუძველზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა და ააშენა შენობა-ნაგებობა, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. რაც შეეხება ზედდებას, მარეგისტრირებელი ორგანო არ განმარტავს, თუ რამდენი კვადრატული მეტრი არის გადაფარვაში მისი უძრავი ქონება სხვის უძრავ ქონებასთან. მით უმეტეს, არ ასაბუთებს, რომ გადაფარვაშია მოსარჩელის უძრავ ქონებასთან.

4. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრდა მოსარჩელის მიერ.

5. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 12 აგვისტოს გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება. სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. მოპასუხეს დაევალა, გაათავისუფლოს მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებული ს/კ:... (ნაკვეთის ნინა ნომერი ს/კ:№...) უძრავი ქონება მყარად აგებული 21,86კვმ ფართის სასაზღვრო ღობისგან და შენობა-ნაგებობის 30,04კვ.მ ნაწილისაგან, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №5001993920 დასკვნის №1 დანართზე არსებული ნახაზის შესაბამისად და თავისუფალ მდგომარეობაში გადასცეს მოსარჩელეს.

6. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

7. ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ ... მდებარე 2016 კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლის საკადასტრო კოდია №..., 2011 წლის 01 სექტემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას.

8. 2011 წლის 14 დეკემბრის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, მოპასუხემ საკუთრებაში მიიღო ქ. ბათუმში, დასახლება ... მდებარე 3478 კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რაც დაპყო რამოდენიმე ნაკვეთად, მათ შორისაა, 825

კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, რომლის საკადასტრო კოდია №...

9. დავის განხილვის დროისათვის, მოპასუხის საკუთრებაში რეგისტრირებული №... საკადასტრო კოდის უძრავი ქონება, ამჟამად წარმოდგენს ქ. ბათუმში, ... მდებარე 826 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, სადაც განთავსებულია 430 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობა, რომლის მომიჯნავედ განთავსებულია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 2016 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, რომლის საკადასტრო კოდია ...

10. 2016 წლის 27 იანვარს, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ მიიღო ბრძანება №მ/... არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ, რომლითაც დაკმაყოფილდა მოპასუხის 2015 წლის 8 იანვრის განცხადება და დამტკიცდა, ... დასახლებაში მდებარე 825 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე 430 კვ.მ. ფართის სასაწყობე დანიშნულების შენობის მშენებლობის არქიტექტურული პროექტი. 2016 წლის 21 მარტს კი, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ, მოპასუხის სახელზე გაიცა მშენებლობის სანებართო მონმობა სმ№..., რომლითაც მოპასუხეს ნება დაერთო აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე აეშენებინა 430 კვ.მ. ფართის სასაწყობე დანიშნულების შენობა. მშენებლობის ნებართვა ძალაში იყო 2016 წლის 20 დეკემბრამდე.

11. სმ №... სანებართვო მონმობის საფუძველზე, მოპასუხემ ქ. ბათუმში, ... (ყოფილი ... დასახლება) მდებარე 825კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე (ს/კ № ...) ააშენა 430 კვ.მ. ფართის სასაწყობე დანიშნულების შენობა-ნაგებობა და მყარი მიჯნის ღობე, რაც 2016 წლის 08 ივნისს დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

12. 2017 წლის 21 თებერვალს, მოპასუხემ მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, საზღვრების და შენობა-ნაგებობის მდებარეობის დაზუსტება. საჯარო რეესტრის 2017 წლის 27 თებერვლის №... გადანყვეტილების მიხედვით დადგენილია, რომ №... განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

13. სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ მოპასუხის საკუთრებაში რიცხული შენობა-ნაგებობის ნაწილი შეჭრილი იყო მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთში, ასევე, მოდავე მხარეთა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული სასაზღვრო მიჯნა გავლებული იყო არასწორად.

14. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 12 ივნისის ექსპერტიზის დასკვნაში აღნიშნულია, რომ მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ, №...

საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის გამყოფი კედელი წარმოადგენს მყარ მიჯნას, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ №... საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთთან. აღნიშნულის გამო, ექსპერტიზის ბიუროს მიერ, შენობა-ნაგებობის და გამყოფი მიჯნის გადაფარვის დადგენა ცალ-ცალკე ვერ მოხერხდა და იგი განისაზღვრა ერთიანად. დასკვნის მიხედვით, მოპასუხის მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №...) აგებული შენობა-ნაგებობა და მყარი მიჯნა (ღობე) იმყოფებოდა გადაფარვაში 49,65 კვ.მ.-ით მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან, ს/კ №...

15. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის შუამდგომლობის საფუძველზე, მონწილის სახით დაკითხული დ. ბ-ძის ჩვენებაზე, რომლის თანახმად, მოპასუხისაგან შეიძინა ის მიწის ნაკვეთი, სადაც ამჟამად განთავსებულია სადავო შენობა-ნაგებობა (თუმცა, უძრავი ქონება მის სახელზე რეგისტრირებული არ არის). აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ააშენა ნაგებობა, კერძოდ, კომერციული ობიექტი, სადაც მუშაობს. ვიდრე მშენებლობას დაიწყებდა, ტერიტორია აზომეს GPS-ით. მან იცოდა, რომ მხარეთა შორის საზღვარი გასასწორებელი იყო. მან ადგილზე პირადად მიიყვანა მოსარჩელის ოჯახის წევრები – მოსარჩელის მამა და ბიძა, რომლებმაც უთხრეს, რომ ღობის იქეთ მოპასუხის მიწის ნაკვეთი იყო. შესაბამისად, ადგილზე, გააბეს ძაფი და ამგვარად განსაზღვრეს მათი მიწის ნაკვეთი. ძაფების გაბმის დროს მოსარჩელე იქ არ იყო. მისი თანდასწრებით საზღვრის გავლება მოხდა 2016 წლის ნოემბერ-დეკემბერში, რის შემდეგაც, მშენებლობა დაიწყო 2017 წლის თებერვლის თვეში (იხ. მონწილის ჩვენება, 13.02.2019წ. სასამართლო სხდომის ოქმი, 12:01-12:10 სთ.).

16. პირველი ინსტანციის სასამართლოს სხდომაზე მონწილის სახით დაკითხულმა მ. ს-ძემ განმარტა, რომ იგი არის მოდავე მხარეთა მეზობელი. მისი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სადავო უძრავი ქონების მომიჯნავედ. დ. ბ-ძემ იყიდა მოპასუხის უძრავი ქონება. ის ესწრებოდა მოლაპარაკებას, როდესაც დ. ბ-ძემ მოლაპარაკებაზე მოიყვანა მოსარჩელის მამა, მამის ძმა და ამ მიწის ნაკვეთის დამქირავებელი. მოსარჩელე მოლაპარაკებების დროს გაქცეული იყო საქართველოდან. მშენებლობის დაწყებისას სადავო ტერიტორიაზე იყო რკინის ბოძები, ასევე, ძველი ლითონის ბადე, რაც მოიხსნა. რკინის ბოძებისათვის ხელი არ უხლიათ. ნაკვეთებს შორის ხაზი არასწორად იყო გავლებული. ნახაზი რომ არასწორი იყო, მოპასუხემ თვითონაც იცოდა. დ. ბ-ძემ მაშინ თქვა, რომ თუ ფული არ ექნებოდათ, ის გაასწორებდა მას (იხ. მონწილის ჩვენება, 13.02.2019წ. სასამართლო სხდომის ოქმი, 11:52-12:00 სთ.).

17. მიწის ნაკვეთების აზომვასთან დაკავშირებით ი/მ ი. კ-ძის განმარტებითი ბარათის თანახმად, 2017 წლის 12 თებერვალს, მოპასუხის დავალებით მოახდინა ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის (დაზუსტებული 826 კვ.მ., შენობა: 430 კვ.მ., ს/კ:...) აზომვა, რის შედეგადაც აღმოჩნდა, რომ რეგისტრირებული საკადასტრო საზღვრები არ ასახავდა ფაქტიურ მდგომარეობას, კერძოდ, რეგისტრირებული ნაკვეთი და არსებული საზღვრები არ ემთხვეოდა ერთმანეთს. შესაბამისად, მოახდინა მოპასუხის მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის შესაბამისი აზომვითი ნახაზის მომზადება ფაქტიური საზღვრების მიხედვით და რეგისტრირებული ფართის გათვალისწინებით.

18. სააპელაციო სასამართლომ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 12 ივნისის ექსპერტიზის დასკვნის შემდგენი ექსპერტი სასამართლოს სხდომაზე გამოიძახა და დასკვნის შესახებ ზეპირი განმარტების მიცემა სთხოვა, თუმცა ექსპერტიზის ბიურომ უარი განაცხადა აღნიშნული დავალების შესრულებაზე იმ მიზეზით, რომ დასკვნის შემდგენი ექსპერტი მათ ბიუროში აღარ მუშაობდა.

19. სააპელაციო სასამართლოს განჩინების საფუძველზე ჩატარებული 06.04.2020წ. №002200920 საინჟინრო-ექსპერტიზის დასკვნისა და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე დასკვნის შემდგენი ექსპერტის ჩვენების თანახმად: ა) ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი, მოპასუხის მიერ ქ. ბათუმში, ... (ყოფილი ... დასახლება) მდებარე 825 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: ...) აშენებული 430 კვ.მ. ფართის სასაწყობე დანიშნულების შენობა-ნაგებობის ნაწილი და მის აღმოსავლეთ მხარეს არსებული ლობე მდებარეობს მოსარჩელის კუთვნილი ს/კ: ... (ნაკვეთის წინა ნომერი: ...) მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. აღნიშნული ობიექტების ურთიერთგანლაგება მოცემულია დანართ №1-ში; ბ) მოპასუხის მიერ აშენებული სასაწყობე დანიშნულების შენობა-ნაგებობის 30,04 კვ.მ. და მყარი მიჯნის მიმდებარედ (ლობის ჩათვლით) 21,86 კვ.მ. ფართები, ახდენს გადაფარვას ე. ვ-ძის საკუთრებაში არსებულ ს/კ ... (ნაკვეთის წინა ნომერი: ...) მიწის ნაკვეთთან; გ) დღეისათვის არსებული მდგომარეობით, ვიზუალური დათვალიერების საფუძველზე, წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობისა და ლობის საძირკველის მიმდებარედ, ძველი ლობის საძირკველი არ შეინიშნება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ტექნიკურად შეუძლებელია განისაზღვროს, მოპასუხის მიერ აგებული 430 კვ.მ. ფართის სასაწყობე დანიშნულების შენობა-ნაგებობის კედელი დაშენებულია თუ არა ლობის საძირკველზე; დ) მოსარჩელის კუთვნილი ს/კ ... (ნაკვეთის წინა ნომერი: ...)

მერი:) მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, მოპასუხის მიერ აშენებული სასაწყობე დანიშნულების შენობა-ნაგებობისა და მყარი მიჯნის (ლობე) გადაფარვაში არსებული ნაწილის დემონტაჟი შესაძლებელია მთლიანი 430 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობის სხვა ნაწილის დანგრევა/დაზიანების გარეშე. აღნიშნულისათვის საჭიროა მომზადდეს შესაბამისი პროექტი მოქმედი ნორმების დაცვით და მის მიხედვით განხორციელდეს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები.

20. სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი მონესრიგებით თვალსაზრისით მიუთითა შემდეგზე:

21. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს, მოპასუხის დავალდებულება გაათავისუფლოს და თავისუფალ მდგომარეობაში გადასცეს მოსარჩელეს მის მიერ უკანონოდ დაკავებული მოსარჩელის კუთვნილი ს/კ №... უძრავი ქონების-მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რაზედაც აგებულია შენობა-ნაგებობა და მყარი სასაზღვრო მიჯნა (ლობე) ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად. შესაბამისად, მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს სანივთო უფლებიდან, კერძოდ, უძრავი ნივთის მესაკუთრის უფლებიდან, ასევე სამეზობლო სამართლით რეგულირებული ურთიერთობიდან, რომლის სამართლებრივი განმარტება მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში – სსკ-ის) 170-ე-182-ე მუხლებში.

22. სამეზობლო ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმების თანახმად, კანონი მეზობლებს ავალდებულებს, პატივი სცენ ერთმანეთის უფლებას, რაც შესაძლოა საკუთარი ქონებით სარგებლობის გარკვეულ შეზღუდვაშიც გამოიხატოს.

23. სარგებლობის შესაძლო შეზღუდვა, სწორედ თემნის ვალდებულებას ეხება, თუკი მესაკუთრის ნაკვეთზე მეზობელი მიწის ნაკვეთიდან მომდინარე ზემოქმედებანი ხელს არ უშლიან მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში, ან უმნიშვნელოდ ხელყოფენ მის უფლებას. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, მხოლოდ მაშინ შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთებზე ისეთი ნაგებობების აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, თუ სახეზეა ორი წინაპირობა: ნაკვეთით სარგებლობის უფლების დაუშვებელი ხელყოფა და ეს იმთავითვე აშკარაა. დასახელებული კუმულატიური პირობები ქმნიან, უკვე აშენებული ნაგებობის ექსპლუატაციის აკრძალვის მოთხოვნის წინაპირობას, რომელიც საკუთრებით სარგებლობის შეზღუდვის მკაცრი ფორმაა (იხ. სუსგ ას-413-396-2016, 15.07.2016წ.; ას-368-352-2016, 21.10.2016წ.).

24. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სსკ-ის 179-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთის მესა-

კუთრე მშენებლობის დროს განზრახვის გარეშე გადასცდა მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებს, მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრემ ეს უნდა ითმინოს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამის წინააღმდეგ წინასწარ ან შეტყობისთანავე განაცხადა.

25. ზემოაღნიშნული მუხლი საკუთრების უფლების შეზღუდვის მართლზომიერ საფუძველს შეიცავს, რომლის მიზანია სამართლებრივი ბალანსის იმგვარი დადგენა, როდესაც მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრე დაარღვევს საზღვარს, თუმცა, ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია, ხოლო მეორე მესაკუთრე თავიდანვე არ განაცხადებს პრეტენზიას. ამდენად, საკუთრების უფლების ამგვარი შეზღუდვისათვის კუმულატიურად უნდა არსებობდეს შემდეგი ორი წინაპირობა: მშენებლობის დროს განზრახვის გარეშე მეზობელი ნაკვეთის საზღვრის დარღვევა და მესაკუთრის მიერ წინასწარ ან შეტყობისთანავე პრეტენზიის გაცხადება.

26. მოწმეთა ჩვენებების შეფასების საფუძველზე სააპელაციო პალატამ დადასტურებულად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოპასუხემ მშენებლობისას იცოდა, რომ მხარეთა შორის საზღვარი გასასწორებელი იყო და რომ რეგისტრირებული ნაკვეთი და არსებული საზღვრები არ ემთხვეოდა ერთმანეთს, თუმცა, ამის მიუხედავად, მან შენობა-ნაგებობა მაინც ააშენა. ასეთ პირობებში, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოპასუხე ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერად ვერ ჩაითვლება. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მშენებლობის დროს განზრახვის გარეშე გადასცდა მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებს, არასწორია.

27. სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა დაიწყო 2017 წლის თებერვლის თვიდან, რა დროსაც, მოსარჩელე საქართველოში არ იმყოფებოდა. ამასთან, დადგენილია, რომ მშენებლობის თაობაზე მოლაპარაკება მოპასუხეს და ნაგებობის ამშენებელს – დ. ბ-ქეს უშუალოდ მოსარჩელესთან არ უნარმოებიათ. მოლაპარაკებები მიმდინარეობდა მხოლოდ მის ოჯახის წევრებთან, რომელთა უფლებამოსილება სადავო მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში რაიმე მტკიცებულებით არ დასტურდება. დადგენილია, რომ 15.05.2017წ. მოსარჩელემ მინდობილობა გაუფორმა ადვოკატ ა. ქ-ქეს, რომელმაც 04.10.2017წ. როგორც მოსარჩელის წარმომადგენელმა სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხის მიმართ, ხელშეშლის აღკვეთისა და უკანონოდ აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილის დემონტაჟის მოთხოვნით. ამ ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მესაკუთრემ (მოსარჩელე) შეტყობისთანავე განაცხადა პრეტენზია

მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის მიმართ საზღვრის დარღვევის თაობაზე.

28. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ დაასკვნა, რომ მოსარჩელეს არ წარმოეშობა სამეზობლო ურთიერთობებიდან გამომდინარე, სსკ-ის 179-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული თემნის ვალდებულება, ვინაიდან, მოცემული მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობები სახეზე არ არის. შესაბამისად, სსკ-ის 170.1. და 172.2. მუხლების შესაბამისად, სარჩელი დაკმაყოფილდა.

29. სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილებაზე მოპასუხემ შეიტანა საკასაციო საჩივარი, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის უარყოფა, შემდეგი საფუძვლებით:

30. კასატორი მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომი – სსსკ-ის) 380-ე მუხლზე და აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ის მტკიცებულებები დაურთო საქმეს, რომელიც მოსარჩელემ დაგვიანებით წარადგინა და რომლის დართვაზეც მას უარი ეთქვა პირველი ინსტანციის სასამართლოში. კერძოდ, გადაწყვეტილების 3.4 პუნქტში აპელანტი უთითებს ახალ გარემოებებზე. იგი სადავოდ ხდის მისასვლელ გზას. მოსარჩელემ (აპელანტმა) ახალი მტკიცებულებები წარმოადგინა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შემდგომ, მთავარ სხდომაზე, მიუხედავად იმისა, რომ მოსამზადებელი ეტაპიდან გაიხსნა სხდომა, მოსარჩელეს გვიან გაახსენდა, რომ მტკიცებულებების წარმოდგენა სურდა, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაურთო საქმეს, თუმცა, რომელ სამართლებრივ ნორმაზე მითითებით, კასატორისთვის უცნობია.

31. ამასთან, კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას აფუძნებს მონმეთა ჩვენებებს, გარდა იმისა, რომ მოსარჩელე მხარე მონმეებზე მორალურად ზემოქმედებდა და სისხლის სამართლის წესით დასჯაზე აფრთხილებდა მონმეებს რაც დაუშვებელია და სხდომის ოქმშიც ნათლად ისმის, გადაწყვეტილების 4.1 პუნქტში სასამართლო არასწორად ადგენს, რომ თითქოს საზღვრების გასწორებას თავად მოსარჩელე არ ესწრებოდა. უფრო მეტიც, თავად ესწრებოდა და არავითარი პრეტენზია არ ჰქონია მშენებლობასთან დაკავშირებით. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე ამ დროისთვის, არ იმყოფებოდა საქართველოში, თუმცა, ყოფნა/არ ყოფნის დამადასტურებელი მტკიცებულება, კერძოდ, საზღვრის კვეთების შესახებ ამონაწერი მხარეს არ წარმოუდგენია. სასამართლო აღნიშნული ფაქტის დამადასტურებელ მტკიცებულებად უთითებს მინდობილობას, რომელიც მოსარჩელემ გაუკეთა ა. ქ-ძეს და უდავოდ ასკვნის, რომ

მოსარჩელემ თურმე შეტყობისთანავე განაცხადა პრეტენზია, რაც არის ასევე უკანონო. და დაუსაბუთებელი.

32. სააპელაციო სასამართლო, სამეზობლო სამართლის დარღვევით მიიჩნევს, რომ არ არსებობს თმენის ვალდებულება.

33. სასამართლო გადაწყვეტილების მიღებისას ეყრდნობა ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის დასკვნას (№002200920), რომლის თანახმად, მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, მოპასუხის მიერ აშენებული სასაწყობე დანიშნულების შენობა-ნაგებობისა და მყარი მიწის (ლობე) გადაფარვაში არსებული ნაწილის დემონტაჟი შესაძლებელია, მთლიანი 430 კვ/მ ფართის შენობა ნაგებობის სხვა ნაწილის დანგრევის გარეშე და უნდა მომზადდეს შესაბამისი პროექტი. სასამართლო სრულად იზიარებს ექსპერტიზის დასკვნას გადაწყვეტილების 4.12 პუნქტში და ავალებს მხარეს ექსპერტიზის დანართზე არსებულ მდგომარეობაში ფართის გადაცემას, თუმცა, სასამართლოს მხედველობიდან გამორჩა, რომ თუკი გადაფარული 30.04 კვ/მ არის შენობის ნაწილი და ლობის 21.86 კვ/მ ის ერთად ითხოვს შენობის ნაწილის დემონტაჟსაც, როგორ შეიძლება არ გამოიწვიოს შენობის ჩამოგრევა? რეალურად ზიანდება იმაზე დიდი სამართლებრივი სიკეთე, ვიდრე სამეზობლო სამართლიდან თმენის ვალდებულებაა.

34. ამასთან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ დემონტაჟი უნდა განხორციელდეს შესაბამისი პროექტის თანახმად, თუმცა აღნიშნული პროექტი ბუნებაში არ არსებობს და არც გადანყვეტილებას ერთვის თან, შესაბამისად თუკი ყოველი გადაწყვეტილების მიზანი მისი აღსრულებაა, კასატორი ინტერესდება, თუ როგორ უნდა აღსრულდეს ამგვარი დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

35. კასატორი აღნიშნავს, რომ მონმეებმა დაადასტურეს სწორედ ის ფაქტი, რომ მოპასუხე მოქმედებდა თავის ფაქტობრივ საზღვრებში მშენებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში და მოსარჩელე მხარის მხრიდან არავითარ ხელშეშლას არ ჰქონია ადგილი. მეტიც, მონმეებმა დაადასტურეს ის ფაქტი, რომ მოსარჩელემ მიულოცა კიდევ მოპასუხეს, როდესაც მან დაასრულა მშენებლობის პროცესი. მსგავსი კატეგორიის საქმეებზე არსებითია მოსარჩელის ტვირთი, ანუ მან უნდა ადასტუროს, თუ რა სახის ზიანი ადგება მას, რა კონკრეტული ინტერესებიდან გამომდინარეობს მოპასუხისათვის ფართის დემონტაჟის მოთხოვნა. ამასთან ერთად გამოკვეთილი უნდა იყოს მოპასუხის კონკრეტული განზრახვა, მოცემულ შემთხვევაში კი ეს არ დგინდება არც მონმეთა ჩვენებებით და არც საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებით. აღნიშნული მტკიცებულებებით და მონმეთა ჩვენებებით დგინდება მხოლოდ

ერთი რამ, რომ მოპასუხეს არავითარი მიზანი არ ჰქონია ზედდები-
სა, ვინაიდან იგი მოქმედებდა ფაქტობრივ საზღვრებში.

36. კასატორი უთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს
№ას-414-387-2017 გადაწყვეტილებაზე.

37. კასატორი აღნიშნავს, რომ მოპასუხემ, სხვადასხვა დროს
მიიღო სამშენებლო ნებართვები, ააშენა სასაწყობე ფართი, მოახ-
დინა მისი ფაქტობრივი გასხვისება, იპოთეკით დატვირთვა და მა-
შინ, როცა საჯარო რეესტრს მიმართა საზღვრების გასწორების
მოთხოვნით დადგინდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედ-
დება. ნათელია, რომ მოპასუხის მოქმედება განზრახვის გარეშეა.
წარმოდგენილი ზედდება მოსარჩელისთვის დისკომფორტის მომ-
გვრელი რომ ყოფილიყო, ის თავის დროზე გახდიდა სადაოდ მშე-
ნებლობას, რასაც ადგილი არ ჰქონია. სწორედ აღნიშნული უტყუა-
რი ფაქტებისა და მტკიცებულებების შესწავლისა და გამოკვლე-
ვის საფუძველზე დაადგინა ბათუმის საქალაქო სასამართლომ ერ-
თმნიშვნელოვნად სწორი და სამართლიანი გადაწყვეტილება.

სამოტივაციო ნაწილი:

38. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმე-
თა პალატის 2020 წლის 12 ოქტომბრის განჩინებით საკასაციო სა-
ჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში სამოქალაქო საპროცესო კო-
დექსის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის შესამოწმებლად,
ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმე-
თა პალატის 2020 წლის 10 დეკემბრის განჩინებით საკასაციო საჩი-
ვარი ცნობილ იქნა დასაშვებად სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწი-
ლის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით (საკასაციო საჩივარი ქონებრივ ან
არაქონებრივ დავაზე დასაშვებია, თუ კასატორი დაასაბუთებს,
რომ საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწ-
ვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვარო-
ვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას).

39. განსახილველ შემთხვევაში, კასატორის მიერ გასაჩივრებუ-
ლია ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატის 2020 წლის 12 აგვისტოს გადაწყვეტილება, რომლითაც
გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 28 თებერ-
ვლის გადაწყვეტილება სარჩელის უარყოფის შესახებ და მიღებულ
იქნა ახალი გადაწყვეტილება. სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილ-
და. მოპასუხეს დაევალა, გაათავისუფლოს მოსარჩელის საკუთრე-
ბაში რეგისტრირებული ს/კ ... (ნაკვეთის წინა ნომერი ს/კ №...) უძ-
რავი ქონება მყარად აგებული 21,86 კვმ ფართის სასაზღვრო ლო-
ბისგან და შენობა-ნაგებობის 30,04 კვ.მ ნაწილისაგან, ლევან სამ-
ხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბი-

უროს №5001993920 დასკვნის №1 დანართზე არსებული ნახაზის შესაბამისად და თავისუფალ მდგომარეობაში გადასცეს მოსარჩელეს.

40. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ 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).

41. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოპასუხის საკუთრებაში რეგისტრირებული №... საკადასტრო კოდის უძრავი ქონება, ამჟამად წარმოადგენს ქ. ბათუმი, ..., №74-ში მდებარე 826 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, სადაც განთავსებულია 430 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობა, რომლის მომიჯნავედ განთავსებულია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 2016 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, რომლის საკადასტრო კოდია ...

42. 2016 წლის 27 იანვარს, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ მიიღო ბრძანება №მ/... არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ, რომლითაც დაკმაყოფილდა მოპასუხის 2015 წლის 8 იანვრის განცხადება და დამტკიცდა, ... დასახლებაში მდებარე 825 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე 430 კვ.მ. ფართის სასაწყობე დანიშნულების შენობის მშენებლობის არქიტექტურული პროექტი. 2016 წლის 21 მარტს მოპასუხის სახელზე გაიცა მშენებლობის სანებართო მოწმობა სმ№..., რომლითაც მოპასუხეს ნება დაერთო აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე აშენებინა 430 კვ.მ. ფართის სასაწყობე დანიშნულების შენობა. ნებართვა ძალაში იყო 2016 წლის 20 დეკემბრამდე.

43. სმ №... სანებართვო მოწმობის საფუძველზე, მოპასუხემ ქ. ბათუმი, ... №74-ში (ყოფილი ... დასახლება) მდებარე 825კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №...) ააშენა 430 კვ.მ. ფართის სასაწყობე დანიშნულების შენობა-ნაგებობა და მყარი მიჯნის ღობე. აღნიშნულის შემდგომ, 2017 წლის 03 ივნისს ა. ჩ-ძემ მიმართა კვლავ საჯარო რეესტრს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, მის მიერ მოთხოვნილი იქნა 825 კვმ ფართის მიწის ნაკვეთზე აშენებული 430 კვმ შენობა-ნაგებობის რეგისტრაცია, რაც საჯარო რეესტრის 2016 წლის 08 ივნისის №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა.

44. 2017 წლის 21 თებერვალს ა. ჩ-ძემ კვლავ მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, მის მიერ მოთხოვნილი იქნა საზღვრების და შენობა-ნაგებობის მდებარეობის დაზუსტება.

45. საჯარო რეესტრის 2017 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება №...-ში მითითებული იქნა, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

46. მოცემულ საქმეზე დადგენილია, რომ ა. ჩ-ძის საკუთრებაში რიცხული შენობა-ნაგებობის ნაწილი შეჭრილია ე. ვ-ძის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთში, ასევე ე. ვ-ძის და ა. ჩ-ძის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული სასაზღვრო მიჯნა გავლებულია არასწორად.

47. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 12 ივნისის ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ ა. ჩ-ძის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი №... განთავსებული შენობა-ნაგებობის გამყოფი კედელი წარმოადგენს მყარ მიჯნას ე. ვ-ძის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან, საკადასტრო კოდი №... აღნიშნულის გამო, ექსპერტიზის ბიუროს მიერ შენობა-ნაგებობის და გამყოფი მიჯნის გადაფარვის დადგენა ცალ-ცალკე ვერ მოხერხდა და იგი განისაზღვრა ერთიანად. ამავე დასკვნით დასტურდება, რომ ა. ჩ-ძის მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №...) აგებული შენობა-ნაგებობა და მყარი მიჯნა (ლობე) იმყოფება გადაფარვაში 49,65 კვმ-ით ე. ვ-ძის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან, ს/კ №...

48. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემომწეობაც სასამართლოს ვალდებულებაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა, რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს.

49. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქ-

ტობრივი გარემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, სასამართლო, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარგულირებელი სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება შედის სასამართლოს კომპეტენციაში, თუმცა, საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულად რეალიზაციის პირობებში.

50. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მოთხოვნის საფუძველი სამოქალაქო სამართალში, ზოგადად არის სამართლის ის ნორმა, რომელიც დამოუკიდებლად ან სხვა მოთხოვნის საფუძველზე თან ერთობლიობაში აფუძნებს ამა თუ იმ მოთხოვნას ანუ სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა კონკრეტულ უფლება-მოვალეობებს (იხ. ჰ. ბოელინგი, ლ. ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდიკა, მეორე გამოცემა, თბ., 2004, 38.) კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის მომწესრიგებელი მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების დანიშნულებაა ურთიერთობაში მონაწილე სუბიექტების უფლებების განსაზღვრა და მათი განხორციელების უზრუნველყოფა. მოთხოვნა უფლების რეალიზაციის კანონით გათვალისწინებული შესაძლებლობაა. მოთხოვნა და მოთხოვნის საფუძველი სხვადასხვა ცნებებია და სასურველია მათი აღრევა თავიდან იქნეს აცილებული. ამ გამიჯვნას განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს იმის გათვალისწინებით, რომ მოთხოვნათა შორის არჩევანის უფლება, მოსარჩელის უფლებამოსილებაა, ხოლო მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მოთხოვნის დამფუძნებელი მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველთა შორის ერთ-ერთის მისადაგება სასამართლოს უფლებამოსილება და ვალდებულებაცაა (იხ. ჰ. ბოელინგი, ლ. ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდიკა, მეორე გამოცემა, თბ., 2004, 42).

51. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ მოთხოვნა პირის ნებას დაქვემდებარებული და სხვა პირზე მიმართული უფლებაა, რომელიც მისი პროცესუალური განხორციელებისაგან მკვეთრად იმიჯნება. მოთხოვნა ძირითადად მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობის მატარებელია. მოთხოვნა საპროცესო-სამართლებრივი გაგებით, ყოველთვის მიმართულია სასამართლო გადაწყვეტილების დადგომისაკენ. მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი არის სამართლის ნორმა, რომლის სამართლებრივი შედეგით გათვალისწინებულია სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილე პირის მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელებისა თუ მოქმედების შესრულება.

ბისაგან თავის შეკავების ვალდებულება. თითოეული მოთხოვნის დამფუძნებელი სამართლის ნორმა განსაზღვრავს მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს, თუმცა, მისი განმარტება და ფაქტობრივ გარემოებებზე მისადაგება სასამართლოს უფლებამოსილებაა. მოთხოვნის საფუძველი ორი ნაწილისაგან შედგება: ა) ნორმის შემადგენლობა, რომელიც მოიცავს ცალკეულ წინაპირობას და ბ) სამართლებრივი შედეგი, რომელიც კანონის საფუძველზე დადგება იმ შემთხვევაში, თუ სახეზეა ნორმის შემადგენლობით განსაზღვრული ყველა წინაპირობა.

52. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის განმსაზღვრელია სარჩელში მითითებული ფაქტები და გარემოებები. სარჩელის ინდივიდუალიზაცია სარჩელის ელემენტების მეშვეობითაა შესაძლებელი. სსსკ-ის მე-3, მე-4, 83-ე და 178-ე მუხლების ანალიზით შესაძლებელია, დავასკვნათ, რომ სარჩელი შედგება ორი ელემენტისგან: სარჩელის საგნისა და სარჩელის საფუძვლისგან. სარჩელის საგანია მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისადმი (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი), ხოლო სარჩელის საფუძველი – კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი). საქმის გარემოებათა ანალიზის საფუძველზე მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის დადგენა და მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის მოძიება კი, სასამართლოს ვალდებულებაა. სადავო ურთიერთობის შეფასებისას, ზემდგომი ინსტანციის სასამართლო არაა შეზღუდული ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებებით, შესაბამისად, თუ ზემდგომი ინსტანციის სასამართლო გამოარკვევს, რომ ქვემდგომი სასამართლოს სამართლებრივი შეფასება არ გამომდინარეობს საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან, იგი ვალდებულია, ეს გარემოებები თავად შეაფასოს სამართლებრივად სწორად და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

53. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წინამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას (მდრ., სუსგ №ას-1338-2018, 25 იანვარი, 2019 წელი, პ-17; №ას-1470-2018, 15 თებერვალი, 2019 წელი, პ-41). თავის მხრივ, მოთხოვნის საფუძვლის (საფუძვლების) ძიებისას, სასამართლოსათვის ამოსავალია ის კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სწორედ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავენ სარჩელის მოთხოვნის შინაარსს. სასამართლომ, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევა-

ში, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, უნდა გარკვეიოს, თუ საიდან გამომდინარეობს მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეთანხმებებიდან, ზიანის მიყენებიდან (დელიქტი), უსაფუძვლო გამდიდრებიდან თუ კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველიდან.

54. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს, მოპასუხის დავალდებულება გაათავისუფლოს და თავისუფალ მდგომარეობაში გადასცეს მოსარჩელეს მის მიერ უკანონოდ დაკავებული მოსარჩელის კუთვნილი ს/კ №... უძრავი ქონების-მიწის ნაკვეთი ის ნაწილი, რაზედაც აგებულია შენობა-ნაგებობა და მყარი სასაზღვრო მიჯნა (ლობე) ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად. ეს სამართლებრივი შედეგი კი, სსკ-ის 170-ე-172-ე მუხლებიდან გამომდინარეობს.

55. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლითაც განმტკიცებულია საკუთრების უფლების არსი და ნორმაში გადმოცემულია ის ელემენტები, რომლებიც ქმნის საკუთრების უფლების შინაარსს „მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეპოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას“. სსკ-ის 172.2 მუხლის მიხედვით კი, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით. ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მესაკუთრეს შეუძლია თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ნივთებით, არ დაუშვას მე-3 პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. მესაკუთრეს შეუძლია განახორციელოს პოზიტიური უფლებამოსილებანი, ან ნეგატიური – გამორიცხოს ნებისმიერი მესამე პირის მიერ ქონებით სარგებლობა.

56. განსახილველ შემთხვევაში, დავის შინაარსიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემული დავა სამეზობლო სამართლის მოწესრიგების სფეროს განეკუთვნება. ზოგადად, სამეზობლო სამართალი სანივთო სამართლის ნაწილია და ამ ნორმათა მიზანია მეზობლებს შორის არსებული დავების გადაჭრა და მშვიდობიანი თანაცხოვრების უზრუნველყოფა. სამეზობლო სა-

მართლის ნორმებით დგინდება მეზობელ მიწის ნაკვეთს ან სხვა უძრავ ქონებაზე დასაშვები ზემოქმედების ფარგლები, „მეზობელი მესაკუთრის“ ვალდებულება. მეზობელი უძრავი ქონების მესაკუთრებს შორის მრავალგვარი კონფლიქტი შეიძლება არსებობდეს, თუმცა, სამეზობლო სამართლის ნორმებში თავმოყრილია მხოლოდ კანონმდებლის მიერ მოსაწესრიგებლად მიჩნეული საკითხები. პრაქტიკაში გავრცელებულია სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის, დაუშვებელი ხელყოფის, სხვისი მიწის ნაკვეთზე გადასვლის შემთხვევებთან დაკავშირებული დავები (იხ., თამარ ზარანდია „სანივთო სამართალი“, თბილისი, 2019 წელი, გვ. 263).

57. განსახილველ შემთხვევაში, სამეზობლო ურთიერთობისა და მისი მარეგულირებელი ნორმის ფარგლებში, საკასაციო პალატა მიუთითებს სამეზობლო სამართალში დამკვიდრებული ურთიერთპატივისცემიდან გამომდინარე თმენის ვალდებულებაზე, რომელიც იმპლიმენტირებულია სსკ-ის 174-ე მუხლში და რომლის თანახმად, მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობისა, ვალდებული არიან, პატივი სცენ ერთმანეთს. მოცემული ნორმა ამკვიდრებს მეზობელთა ურთიერთპატივისცემის პრინციპს. გამოიყოფა სამეზობლო უთიერთპატივისცემის შემდეგი ელემენტები: მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრენი ვალდებული არიან 1. დაიცვან კანონით გათვალისწინებული წესები და აკრძალვები და 2. პატივი სცენ ერთმანეთს. აღნიშნულიდან პირველი ობიექტურ ფაქტორს წარმოადგენს და მის დარღვევად შეიძლება მივიჩნიოთ მატერიალური კანონმდებლობით დადგენილი კონკრეტული აკრძალვები, რაც შეეხება მეორე ელემენტს, იგი შეფასების საგანს წარმოადგენს და საქმის გარემოებების გათვალისწინებით ყველ კონკრეტული შემთხვევაში მსჯელობის საგანია. ნიშანდობლივია აღინიშნოს, რომ მეზობელი უძრავი ქონებიდან მომდინარე ზემოქმედების არსებობისას კანონით დასაშვებ ფარგლებში (სკ-ის 175-ე მუხლი) ამ ზემოქმედებათა თმენა სამეზობლო ურთიერთობისათვის დამახასიათებელი თვისებაა. ნორმის მე-2 ნაწილის მიხედვით თმენის ვალდებულება არსებობს მაშინაც, როდესაც ზემოქმედება არსებითია, მაგრამ იგი გამოწვეულია სხვა ნაკვეთით ან უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობით და არ შეიძლება მისი აღკვეთა ისეთი ღონისძიებებით, რომელიც ამ სახის მოსარგებლისათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა. არსებითი დარღვევის დადგენისას შეფასება ხდება შესაბამისი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების ჩვეულებრივი მოსარგებლის – საშუალო გონიერი ადამიანის მასშტაბით. შეფასებისას ვერ მოხდება მხოლოდ დაინტერესებული პირის სუბიექტურ აღქმაზე დაყრდნობა.

ასევე, მხედველობაშია მისაღები სხვა ობიექტური გარემოებები.

58. ამასთან, ხდება ისეც, რომ მშენებლობის დროს მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული საზღვრის დარღვევას აქვს ადგილი. სსკ-ის 179-ე მუხლი ითვალისწინებს შემთხვევას, როდესაც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მშენებლობის დროს განზრახვის გარეშე გადასცდა მეზობელი ნაკვეთის საზღვარს. საკვანძო საკითხი ამ დროს არის ის, თუ როგორ მოხდა საზღვრის გადაცდენა: განზრახი თუ გაუფრთხილებელი მოქმედების შედეგად. თუ საზღვრის გადასვლა მოხდა განზრახ, მესაკუთრეს შეუძლია დაეყრდნოს 172.2 მუხლს და მოითხოვოს დემონტაჟი. თუ საზღვრის გადაცდენა მოხდა განზრახვის ან უხეში გაუფრთხილებლობის გარეშე, რადგან ამ შემთხვევაში სახეზეა მეორე მხარის ეკონომიკური ინტერესი, კანონმდებლობა ავალდებულებს მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს, ითმინოს მის მიწის ნაკვეთზე ეს ზემოქმედება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამის წინააღმდეგ წინასწარ ან შეტყობისთანავე განაცხადა. საზღვრის დარღვევა, თუკი ასეთს აქვს ადგილი ადვილად შესამჩნევი ხდება მეზობელი მესაკუთრისთვის. სწორედ ამიტომ კანონმდებლობა იმ მესაკუთრისაგან, რომლისათვისაც მნიშვნელოვანია, რომ მისი მიწის ნაკვეთზე არ ჰქონდეს ადგილი მსგავს ზემოქმედებას, მოითხოვს საზღვრის დარღვევის შესახებ მეორე მხარის დაუყოვნებლივ ინფორმირებას შეტყობისთანავე – იმ მომენტში, როგორც კი აღნიშნული მისთვის ცნობილი გახდა. თუკი მესაკუთრემ არ განახორციელა ეს მოქმედება, შემდგომ იგი კარგავს მისი მიწის ნაკვეთზე არსებული კონსტრუქციის დემონტაჟის მოთხოვნის უფლებას (იხ., თამარ ზარანდია „სანივთო სამართალი“, თბილისი, 2019 წელი, გვ. 275).

59. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოპასუხის საკუთრებაში რიცხული შენობა-ნაგებობის ნაწილი შეჭრილია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთში, ასევე, მოდავე მხარეთა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული სასაზღვრო მიჯნა გავლებულია არასწორად. წარმოდგენილი კასაცო საჩივრის ფარგლებში კასატორი სადავოდ ხდის სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას და აღნიშნავს, რომ მოპასუხემ, სხვადასხვა დროს, მიიღო სამშენებლო ნებართვები, ააშენა სასაწყობე ფართი, მოახდინა მისი ფაქტობრივი გასხვისება, იპოთეკით დატვირთვა და მაშინ, როცა საჯარო რეესტრს მიმართა საზღვრების გასწორების მოთხოვნით დადგინდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება. ნათელია, რომ მოპასუხის მოქმედება განზრახვის გარეშეა. წარმოდგენილი ზედდება მოსარჩელისთვის დისკომფორტის მომგვრელი რომ ყოფილიყო, იგი თავის დროზე გახდიდა სადაოდ მშენებლობას, რასაც ადგილი არ ჰქონია. კასატორი აღ-

ნიშნავს, რომ მოწმეებმა დაადასტურეს სწორედ ის ფაქტი, რომ მოპასუხე მოქმედებდა თავის ფაქტობრივ საზღვრებში მშენებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში და მოსარჩელე მხარის მხრიდან არავითარ ხელშეშლას არ ჰქონია ადგილი. მოპასუხეს არავითარი მიზანი არ ჰქონია ზედდებისა, იგი მოქმედებდა ფაქტობრივ საზღვრებში.

60. საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ კასატორმა წარმოადგინა დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია შემდეგი გარემოებების გამო:

61. მოცემულ საქმეზე დადგენილია, რომ მოსარჩელე ე. ვ-ძის საკუთრების უფლება მის საკუთრებაში რიცხულ 49,65 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში შეზღუდულია და იგი ვერ სარგებლობს აღნიშნული ფართით.

62. თუმცა, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის პრეტენზიას, რომ ე. ვ-ძეს მოპასუხის მიერ შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პერიოდში, რაიმე პრეტენზია არ განუცხადებია მშენებლობასთან დაკავშირებით და მის მიერ ფართის გამოთავისუფლების და შენობის ნაწილის დემონტაჟის თაობაზე გაცხადებული იქნა მხოლოდ მას შემდეგ, როცა მოპასუხე ა. ჩ-ძემ 2017 წლის 21 თებერვალს მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეესტრაცია, კერძოდ, საზღვრების და შენობა-ნაგებობის მდებარეობის დაზუსტება ანუ, მას შემდეგ, როცა უკვე დასრულებული იყო 430 კვ.მ ფართის სასაწყობე შენობა-ნაგებობის და მყარი სასაზღვრი მიჯნის (ღობე) მშენებლობა. ასევე დადგენილია, მოპასუხე ა. ჩ-ძეს ქ. ბათუმი, ..., №74-ში მდებარე 825 კვ.მ ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სადაც განთავსებულია 430 კვ.მ ფართის სასაწყობე შენობა-ნაგებობა, ფაქტობრივად გასხვისებული აქვს, ასევე, დადგენილია, რომ ფართში გახსნილია კომერციული ობიექტი მესამე პირების მიერ, ასევე, აღნიშნული ფართი დატვირთულია იპოთეკით.

63. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის (მოპასუხე) მითითებას, რომ იგი განზრახვის გარეშე, გადასცა საზღვრებს, სამოქალაქო კოდექსის 179-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, დადგენილია, რომ თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მშენებლობის დროს განზრახვის გარეშე გადასცდა მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებს, მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრემ ეს უნდა ითმინოს. დადგენილია ისიც, რომ შენობა-ნაგებობის გამოყოფი კედელი წარმოადგენს მყარ მიჯნას, ის შენობასთან ისეა დაკავშირებული, რომ ექსპერტიზის დროს შენობის და ღობის გადაფარვის ცალ-ცალკე დადგენაც ვერ მოხერხდა. შენობის კედელი

და ღობე ერთმანეთთან მყარად არის დაკავშირებული, რაც ნიშნავს, რომ შენობის ნაწილის დემონტაჟი, თუნდაც, მხოლოდ ღობის ნაწილში, გამოიწვევს მთლიანი შენობის ჩამონგრევას, ვინაიდან ის დაკარგავს კონსტრუქციულ სიმყარეს. ადგილზე დათვალიერების დროს დადგენილი იქნა, რომ მოსარჩელს აქვს საკუთარ ფართში შესასვლელი ცალკე ჯიშკარი და მას არანაირად არ ეშლება ხელი მისი საკუთებით სარგებლობაში.

64. ერთ-ერთ საქმეზე (სუსგ №ას-414-387-2017, 15 მაისი, 2017 წელი), სადაც სარჩელის საგანი იყო ნაგებობის დემონტაჟი, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეს არ შეიძლება მოეთხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების დარღვევაში მოპასუხის განზრახვა არ დგინდება, მიუხედავად იმისა, რომ ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით ამ უკანასკნელის ნაგებობა შეჭრილია მოსარჩელის საკუთრებაში.

65. ამდენად, საკასაციო პალატა სსკ-ის 179-ე მუხლის პირველ ნაწილზე დაყრდნობით აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ მოპასუხე მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის საზღვრების მშენებლობის დროს გასცდა განზრახ, რისი მტკიცების ტვირთიც მოსარჩელეს ეკისრება.

66. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის შუამდგომლობის საფუძველზე, მონმის სახით დაკითხული დ. ბ-ძის ჩვენებაზე, რომლის თანახმად, მოპასუხისაგან შეიძინა ის მიწის ნაკვეთი, სადაც ამჟამად განთავსებულია სადავო შენობა-ნაგებობა (თუმცა, უძრავი ქონება მის სახელზე რეგისტრირებული არ არის). აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ააშენა ნაგებობა, კერძოდ, კომერციული ობიექტი, სადაც მუშაობს. ვიდრე მშენებლობას დაიწყებდა, ტერიტორია აზომეს GPS-ით. მან იცოდა, რომ მხარეთა შორის საზღვარი გასასწორებელი იყო. მან ადგილზე პირადად მიიყვანა მოსარჩელის ოჯახის წევრები – მოსარჩელის მამა და ბიძა, რომლებმაც უთხრეს, რომ ღობის იქეთ მოპასუხის მიწის ნაკვეთი იყო. შესაბამისად, ადგილზე, გააბეს ძაფი და ამგვარად განსაზღვრეს მათი მიწის ნაკვეთი. ძაფების გაბმის დროს მოსარჩელე იქ არ იყო. მისი თანდასწრებით საზღვრის გავლება მოხდა 2016 წლის ნოემბერ-დეკემბერში, რის შემდეგაც, მშენებლობა დაიწყო 2017 წლის თებერვლის თვეში (იხ. მონმის ჩვენება, 13.02.2019წ. სასამართლო სხდომის ოქმი, 12:01-12:10 სთ.).

67. პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე მონმის სახით დაკითხულმა მ. ს-ძემ განმარტა, რომ იგი არის მოდავე მხარეთა მეზობელი. მისი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სადავო უძრავი

ქონების მომიჯნავედ. დ. ბ-ქემ იყიდა მოპასუხის უძრავი ქონება. ის ესწრებოდა მოლაპარაკებას, როდესაც დ. ბ-ქემ მოლაპარაკებაზე მოიყვანა მოსარჩელის მამა, მამის ძმა და ამ მინის ნაკვეთის დამქირავებელი. მოსარჩელე მოლაპარაკებების დროს გაქცეული იყო საქართველოდან. მშენებლობის დაწყებისას სადავო ტერიტორიაზე იყო რკინის ბოძები, ასევე, ძველი ლითონის ბადე, რაც მოიხსნა. რკინის ბოძებისათვის ხელი არ უხლიათ. ნაკვეთებს შორის ხაზი არასწორად იყო გავლებული. ნახაზი რომ არასწორი იყო, მოპასუხემ თვითონაც იცოდა. დ. ბ-ქემ მაშინ თქვა, რომ თუ ფული არ ექნებოდათ, ის გაასწორებდა მას (იხ. მოწმის ჩვენება, 13.02.2019წ. სასამართლო სხდომა ოქმი, 11:52-12:00 სთ.).

68. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მართებულია კასატორის შედავება სამეზობლო თემის ვალდებულებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს მოცემულ შემთხვევაში, არ შეიძლება მოეთხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა, რადგანაც საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მინის ნაკვეთის საზღვრების დარღვევაში მოპასუხის განზრახვა არ დასტურდება. ამასთან, მიუხედავად იმისა, რომ ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად მოპასუხე 49,65 კვმ ფართობზე შეჭრილია მოსარჩელის საკუთრებაში, მოსარჩელემ ვერ მიუთითა მისი, როგორც მესაკუთრის კონკრეტული ინტერესი, თუ რა აუცილებლობითაა გამოწვეული მოპასუხის საკუთრებაში არსებული სასაზღვრო ღობისა და შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი.

69. საკასაციო პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს სამართალწარმოების ფუნდამენტურ პრინციპებზე: მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით რეგლამენტირებულია პროცესის შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე წარმართვა და დადგენილია, რომ მხარეებს აქვთ როგორც ფაქტების მითითების, აგრეთვე, მტკიცებულებათა წარდგენის გზით საკუთარი პოზიციის დადასტურების შესაძლებლობა. გარდა ამისა, დემოკრატიულ საზოგადოებაში ფუნდამენტური მნიშვნელობა ენიჭება მხარეთა თანასწორობის დაცვას (სსსკ-ის მე-5 მუხლი), რაც იმას ნიშნავს, რომ საქმის განხილვის თითოეულ ეტაპზე სასამართლო ინარჩუნებს ნეიტრალიტეტს და მოსამართლეს მიუკერძოებლად, მხოლოდ მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტებისა და მტკიცებულებათა ობიექტური შეფასების გზით, უყალიბდება შინაგანი რწმენა დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ამა თუ იმ ფაქტის არსებობის თაობაზე. საქართველოს ორგანული კანონი „საერთო სასამართლოების შესახებ“ განსაზღვრავს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს როლს საერთო სასამართლოე-

ბის სიტყვაში და ადგენს, რომ უზენაესი სასამართლო დადგენილი საპროცესო ფორმით ზედამხედველობს მართლმსაჯულების განხორციელებას საქართველოს საერთო სასამართლოებში. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესი, ადგენს უზენაესი სასამართლოს მხრიდან დავის ფაქტობრივი ნაწილის შეფასების ფარგლებს, კერძოდ, საკასაციო სასამართლო თავად ვერც ახალ ფაქტებს დაადგენს და ვერც ახალ განმარტებებს მიიღებს მხარეებისგან.

70. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ ეროვნული სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილი არგუმენტების ძირითად ასპექტებს (იხ., გადაწყვეტილება საქმეზე Ruiz Torija v. Spain, §§ 29-30). შესაბამისად, უფლება მოსმენაზე მოიცავს არა მხოლოდ სასამართლოს წინაშე არგუმენტების წარდგენის შესაძლებლობას, არამედ, სასამართლოს ვალდებულებას, გადაწყვეტილების დასაბუთებაში მიუთითოს მიზეზები, რომელთა საფუძველზეც გაიზიარა ან უარყო შესაბამისი არგუმენტები. სასამართლომ შეიძლება აუცილებლად არ მიიჩნიოს იმგვარ არგუმენტებზე პასუხის გაცემა, რომლებიც აშკარად არარელევანტური, დაუსაბუთებელი ან სხვაგვარად დაუშვებელია მსგავსი არგუმენტების მიმართ არსებული სამართლებრივი დებულებების ან მყარად დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე, თუმცა, ყველა გადაწყვეტილება უნდა იყოს ნათელი და საქმეში მონაწილე მხარეებს შესაძლებლობას უნდა აძლევდეს გაიგონ, თუ რატომ გაითვალისწინა სასამართლომ მხოლოდ კონკრეტული გარემოებები და მტკიცებულებები (იხ., გადაწყვეტილება საქმეზე Seryavin and Others v. Ukraine §§55-62). სასამართლოს აქვს ვალდებულება, სათანადოდ იმსჯელოს მხარეთა მიერ წარდგენილ დოკუმენტებზე, არგუმენტებსა და მტკიცებულებებზე (იხ. Kraska v. Switzerland, § 30; Van de Hurk v. the Netherlands, §59; Perez v. France, §80). ამასთან, მხარეებს უნდა ჰქონდეთ არა მხოლოდ იმის შესაძლებლობა, რომ იცოდნენ იმ მტკიცებულებათა შესახებ, რომლებიც მათ სჭირდებათ თავიანთი სარჩელის წარმატებისათვის, არამედ, ჰქონდეთ კომენტარის გაკეთების საშუალება ყველა იმ მტკიცებულებასთან და მოსაზრებასთან დაკავშირებით, რომლებიც წარდგენილია სასამართლოს აზრის ფორმირებაზე ზეგავლენის მოხდენის მიზნით (იხ. Milatova and others v. The Czech republic §59; Niderost-huber v. Switzerland, § 24; K.S. v. finland § 21; ასევე, სუსგ №ას-1191-1133-2014, 14 მაისი, 2015 წელი).

71. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაც-

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

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

73. შეჯიბრებითობის პრინციპის შინაარსის ანალიზი საფუძველს გვაძლევს გავაკეთოთ შემდეგი დასკვნები: 1. შეჯიბრებითობის პრინციპი მოიცავს მხარეთა საქმიანობას მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების სფეროში. საკითხი იმის შესახებ, რომ სასამართლო საქმის განხილვას (სამოქალაქო პროცესს) იწყებს მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოთხოვნით, ან, რომ სასამართლო არ უნდა გასცდეს მხარეთა მოთხოვნის ფარგლებს და ა.შ. განეკუთვნება არა შეჯიბრებითობის, არამედ დისპოზიციურობის პრინციპის სფეროს. 2. მხარეთა მოთხოვნების თუ შესაგებლის ფაქტობრივი (და არა იურიდიული) დასაბუთება

(გამართლება) ეკისრებათ თვითონ მხარეებს. 3. მხარეებმა თვითონ უნდა განსაზღვრონ, თუ რომელი ფაქტები დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს (შესაგებელს). ამის შესახებ პირდაპირაა მითითებული აგრეთვე სსსკ-ის 178-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტში, რომლის თანახმად, სარჩელში აღნიშნული უნდა იყოს გარემოებები, რომლებზეც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნებს.

74. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ კონცენტრირებულად შეჯიბრებითობის პრიციპი გამოხატულია სსსკ-ის 102-ე მუხლში, რომლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. შეჯიბრებაში გამარჯვებულად გამოცხადდება მხარე, რომელმაც უკეთ შეძლო დაერწმუნებინა სასამართლო თავისი მოთხოვნის (შესაგებლის) ფაქტობრივ დასაბუთებულობაში, ანუ მხარე, რომელმაც მიუთითა ფაქტებზე, რომლებიც იურიდიულად ამართლებენ მოთხოვნას (შესაგებელს) და წარმოუდგინა სასამართლოს მტკიცებულებები, რომლებიც ადასტურებენ ამ ფაქტებს.

75. საკასაციო პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს იმ საკითხზე, თუ რა როლი შეუძლია შეასრულოს სასამართლომ მხარეთა შეჯიბრების პროცესში. ფაქტიურად ესაა საკითხი, თუ რა ზომითაა გამოყენებული სამძებრო პრინციპის ელემენტები სამოქალაქო სამართალწარმოებაში. სსსკ-ის მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებათა გასარკვევად სასამართლოს შეუძლია თავისი ინიციატივით მიმართოს ამ კოდექსში გათვალისწინებულ ღონისძიებებს. სამართლებრივი მნიშვნელობის საკითხია, თუ რა შინაარსის შეიძლება იყოს ეს ღონისძიებები.

76. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ სამოქალაქო პროცესში დადგენილი უნდა იქნეს სამი სხვადასხვა ხასიათის, შინაარსისა და შედეგების მიხედვით ისეთი ფაქტები, როგორცაა: 1) ფაქტები, რომლებსაც უკავშირდება მხოლოდ პროცესუალურ სამართლებრივი შედეგი (სარჩელის მიღება წარმოებაში, ან ასეთ მიღებაზე უარის თქმა); 2) ფაქტები, რომლებსაც უკავშირდება მატერიალურ სამართლებრივი შედეგი, ანუ მთავარი საძიებელი ფაქტები (სარჩელის დაკმაყოფილება, ან მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა); 3) მტკიცებულებითი ფაქტები, რომელთა მეშვეობით ხორციელდება მთავარი, ანუ გადაწყვეტილებისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცება – დადასტურება.

77. შესაბამისად, სამოქალაქო პროცესში მტკიცების საგანია მატერიალურ სამართლებრივი მნიშვნელობის ფაქტები, რომლებზეც მიუთითებენ მხარეები თავიანთი მოთხოვნების (შესაგებლის) დასაბუთება-გამართლების მიზნით. რა კრიტერიუმით უნდა იხელმძღვანელოს სასამართლომ მტკიცების საგნის განსაზღვრისას.

სარჩელის აღძვრით მოსარჩელეს სურს გარკვეული შედეგის დადგომა (ნივთის მიკუთვნება, ვალის დაბრუნება, ზიანის ანაზღაურება, ხელშეკრულების მოშლა და ა.შ.), მისი ეს სურვილი აისახება სარჩელის იმ ელემენტში, რომელსაც სარჩელის საგანი ეწოდება. ამრიგად, სარჩელის საგანს ქმნის მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსი. მაგრამ, მოსარჩელისათვის სასურველი შედეგის დადგომა, მისი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება შესაძლებელია მხოლოდ გარკვეული ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც კანონი უკავშირებს მოსარჩელის მატერიალურ სამართლებრივი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. ზუსტად იგივე უნდა განსაზღვროს იმ ფაქტების წრემ, რომლებსაც უკავშირდება მხარეთა მოთხოვნის (შესაგებლის) ფაქტობრივი დასაბუთებულობა. მიუთითონ ფაქტებზე, რომლებიც ასაბუთებენ მხარეთა მოთხოვნებს და შესაგებელს, არის თვითონ მხარეთა მოვალეობა.

78. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მხარეთა მიერ დაშვებული შეცდომა ფაქტების მითითების დროს, შეიძლება გამოიხატოს იმით, რომ „მათ არ მიუთითეს ყველა იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომელსაც აქვს მნიშვნელობა საქმეზე სწორი გადანყვეტილების გამოტანისათვის. მხარეთა მიერ დაშვებულ შეცდომას სასამართლო ვერ გამოასწორებს: სასამართლო ვერ „გაამდიდრებს“, ვერ შეაგებს მხარეთა მიერ მითითებულ ფაქტებს, რადგან მხოლოდ მხარეებს შეუძლიათ განსაზღვრონ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს (სსსკ-ის მე-4 მუხლი)“.

(იხ. თ. ლილუაშვილი, სამოქალაქო საპროცესო სამართალი, თბილისი, 2005, გვ. 215.).

79. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შეიძლება მტკიცების საგნის განსაზღვრის კრიტერიუმის შესახებ შემდეგი დასკვნის გაკეთება: მტკიცების საგანში შედიან მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტები, რომლებიც სასამართლოს შეხედულებით სამართლებრივად ასაბუთებენ (ამართლებენ) მათ მოთხოვნებს და შესაგებელს. კრიტერიუმი, რომლითაც უნდა იხელმძღვანელოს სასამართლო იმისათვის, რომ სწორად განსაზღვროს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტებიდან, თუ რომელი ამართლებს სამართლებრივად მხარეთა მოთხოვნებს (შესაგებელს) და რომელი არა, ესაა სარჩელის საგანი (მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსი), მოპასუხის შესაგებელი და მატერიალურ სამართლებრივი ნორმა.

80. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ დაარწმუნა სასამართლო მისი, როგორც მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობაში აუცილებლად მოითხოვოს დემონტაჟი, ასევე, მოპასუხის მოქმედების განზრახვასა თუ უხეშ გაუფრთხილებლობაში.

81. კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლოს მითითებით დე-

მონტაჟი უნდა განხორციელდეს შესაბამისი პროექტის თანახმად, თუმცა, აღნიშნული პროექტი ბუნებაში არ არსებობს და არც გადწყვეტილებას ერთვის თან. შესაბამისად, თუკი ყოველი გადწყვეტილების მიზანი მისი აღსრულებაა, კასატორი ინტერესდება, თუ როგორ უნდა აღსრულდეს ამგვარი დაუსაბუთებელი გადწყვეტილება.

82. დადგენილია, რომ 06.04.2020წ. №002200920 საინჟინრო-ექსპერტიზის დასკვნისა და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე დასკვნის შემდგენი ექსპერტის ჩვენების თანახმად: ა) ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი, მოპასუხის მიერ ქ. ბათუმში, ... №74-ში (ყოფილი ... დასახლება) მდებარე 825 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: ...) აშენებული 430 კვ.მ. ფართის სასაწყობე დანიშნულების შენობა-ნაგებობის ნაწილი და მის აღმოსავლეთ მხარეს არსებული ლობე მდებარეობს მოსარჩელის კუთვნილი ს/კ: ... (ნაკვეთის წინა ნომერი: ...) მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. აღნიშნული ობიექტების ურთიერთგანლაგება მოცემულია დანართ №1-ში; ბ) მოპასუხის მიერ აშენებული სასაწყობე დანიშნულების შენობა-ნაგებობის 30,04 კვ.მ. და მყარი მიჯნის მიმდებარედ (ლობის ჩათვლით) 21,86 კვ.მ. ფართები, ახდენს გადაფარვას ე. ვ-ძის საკუთრებაში არსებულ ს/კ ... (ნაკვეთის წინა ნომერი: ...) მიწის ნაკვეთთან; გ) დღეისათვის არსებული მდგომარეობით, ვიზუალური დათვალიერების საფუძველზე, წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობისა და ლობის საძირკველის მიმდებარედ, ძველი ლობის საძირკველი არ შეინიშნება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ტექნიკურად შეუძლებელია განისაზღვროს, მოპასუხის მიერ აგებული 430 კვ.მ. ფართის სასაწყობე დანიშნულების შენობა-ნაგებობის კედელი დაშენებულია თუ არა ლობის საძირკველზე; დ) მოსარჩელის კუთვნილი ს/კ ... (ნაკვეთის წინა ნომერი: ...) მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, მოპასუხის მიერ აშენებული სასაწყობე დანიშნულების შენობა-ნაგებობისა და მყარი მიჯნის (ლობე) გადაფარვაში არსებული ნაწილის დემონტაჟი შესაძლებელია მთლიანი 430 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობის სხვა ნაწილის დანგრევა/დაზიანების გარეშე. აღნიშნული-სათვის საჭიროა მომზადდეს შესაბამისი პროექტი მოქმედი ნორმების დაცვით და მის მიხედვით განხორციელდეს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები.

83. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მართლმსაჯულების სისტემის ეფექტურობა სამართლებრივი წესრიგის განმტკიცებასა და სამართლებრივი უსაფრთხოების უზრუნველყოფის ფუნდამენტური წინაპირობაა. მართლმსაჯულების ეფექტურობა დამოუკიდებელ, მიუკერძოებელ, სამართლიან და დროულ სამართალწარმოებაში ჰპოვებს გამოხატულებას. (იხ: შმიტი შ., /რიჰტერი ჰ., მოსა-

მართლის მიერ გადაწყვეტილების მიღების პროცესი სამოქალაქო სამართალში, გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ), 2013, 3).

84. როგორი სწრაფიც არ უნდა იყოს მართლმსაჯულება, როგორი სამართლიანი და კანონიერიც არ უნდა იყოს სასამართლო გადაწყვეტილება, მართლმსაჯულების მიზნები და ამოცანები განუხორციელებელი რჩება, თუ არ მოხდება გადაწყვეტილების აღსრულება. 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).“

85. საკასაციო პალატა დამატებით განმარტავს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის განმსაზღვრელია სარჩელში მითითებული ფაქტები და გარემოებები. სარჩელის ინდივიდუალიზაცია სარჩელის ელემენტების მეშვეობითაა შესაძლებელი. სსსკ-ის მე-3, მე-4, 83-ე და 178-ე მუხლების ანალიზით შესაძლებელია, დავასკვნათ, რომ სარჩელი შედგება ორი ელემენტისგან: სარჩელის საგნისა და სარჩელის საფუძვლისგან. სარჩელის საგანია მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისადმი (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი), ხოლო სარჩელის საფუძველი – კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი). საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ხელშეშლის აღკვეთა და არა თმენის კომპენსაცია.

86. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შესაბამისად, იურიდიულად დაუსაბუთებელია გასაჩივრებული გადაწყვეტილება (სსსკ-ის 393-ე მუხლი). აღნიშნული გარემოება სსსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

87. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას

საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველები. წინამდებარე გადაწყვეტილებაში განვითარებული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საქმის იმავე სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების კანონით გათვალისწინებული წინაპირობები, ვინაიდან, მოსარჩელის მოთხოვნას არ გააჩნია ვარგისი სამართლებრივი საფუძველი, საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და სარჩელს უარი ეთქვას დაკმაყოფილებაზე.

88. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა 150 ლარს შეადგენს (სსსკ-ის 41.1. „კ“ მუხლი). კასატორის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 200 ლარი. იმის გათვალისწინებით, რომ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილებულია, კასატორს სსსკ-ის 53-ე მუხლის საფუძველზე უნდა აუნაზღაურდეს საკასაციო საჩივრისთვის გათვალისწინებული სახელმწიფო ბაჟის თანხა 150 ლარი. შესაბამისად, ზედმეტად გადახდილი 50 ლარი უკან უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სა-მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ა. ჩ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 12 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმებით მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე. ვ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. ე. ვ-ძეს დაეკისროს ა. ჩ-ძის სასარგებლოდ 150 ლარის ანაზღაურება;
5. ე. ვ-ძეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან (ქ.თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №..., სახაზინო კოდი ...) დაუბრუნდეს 50 ლარი;
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

3. სამეზობლო სამართალი

დაუპვიპეპელი ხელყოფა

განჩინება საქართველოს სახელით

№ას-395-379-2016

12 ნოემბერი, 2018 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

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

დავის საგანი: ხელშეშლის აღკვეთა, სასაზღვრო მიჯნის აღ-
მართვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ზ. ხ-ი (შემდეგში: მოპასუხე, მონინა აღმდეგე მხარე) 2006 წლის 14 დეკემბრიდან საჯარო რეესტრში ირიცხება ქ. ახმეტაში, ... მდე-
ბარე უძრავი ქონების (საცხოვრებელი სახლისა და მიწის დაზუს-
ტებული ფართობის – 1000.00 კვ.მ) მესაკუთრედ, ხოლო ქ. ახმეტა-
ში, ... მდებარე უძრავი ნივთის (საცხოვრებელი სახლისა და მიწის
დაზუსტებული ფართობის – 1010.00 კვ.მ) მესაკუთრე 2011 წლის
19 დეკემბრიდან ვ. ხ-ია (შემდეგში: მოსარჩელე, კასატორი).

2. მოპასუხის საცხოვრებელი სახლის საყრდენი კედელი სასაზ-
ღვრო-სამიჯნე კედელია და გამყოფ საკადასტრო ნითელ ხაზს
ქმნის მოსარჩელისა და მოპასუხის მეზობელ ნაკვეთებს შორის (შემ-
დეგში – სამიჯნე ან სადავო კედელი). სადავო კედლის მეორე სარ-
თულზე ოთხი ფანჯარაა განთავსებული, ხოლო პირველ სართულ-
ზე – სამი, რომელთა ღიობები მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის მხარე-
საა და გადმოჰყურებს მის ეზოსა და სახლის ღია აივანს.

3. მოსარჩელემ თელავის რაიონულ სასამართლოში მოპასუ- ხის წინააღმდეგ სარჩელი წარადგინა და მოითხოვა:

3.1. სამიჯნე კედელში მონყობილი შვიდივე ფანჯრის ღიობის
ამოქოლვა (ამოშენება);

3.2. სამიჯნე კედელში მონყობილი სავენტილაციო ხვრელების
ამოქოლვა;

3.3. სადავო კედელზე არსებული საკვამლე მილის დემონტაჟი
და ხვრელების ამოქოლვა;

3.4. სამიჯნე კედელზე მონყობილი სახურავიდან წყლის შემ-

კრები მიღებიდან გამომდინარე წყლის მოსარჩელის ნაკვეთში ჩადინების მიმართულების შეცვლა მოპასუხის ნაკვეთისაკენ;

3.5. საკადასტრო ნახაზის მიხედვით, სახლის სასაზღვრო კუთხიდან ... ქუჩის მიმართულებით სასაზღვრო წითელ ხაზზე 17.70 მ სიგრძისა და 2.20 მ სიმაღლისა და ამავე სამიჯნე კედლის სამხრეთის კუთხიდან 28.4 მ-იან საზღვარზე კედლიდან სასაზღვრო წითელ ხაზზე 3.0 მ სიგრძისა და 2.20 მ სიმაღლის მყარი სასაზღვრო მიჯნის აღმართვა და გამიჯვნის ხარჯების ნახევრის ანაზღაურება.

4. მოსარჩელის მტკიცებით, სადავო კედელზე ფანჯრის ღიობები განთავსებულია იმდაგვარად, რომ უხეშად ირღვევა მოსარჩელის საკუთრებაში ჩაუხედავობის პრინციპი. ხელშემშლელი გარემოებაა სამიჯნე კედელში არსებული საკვამლე და სავენტილაციო მილებიც, საიდანაც ატმოსფეროში მავნე აირი გამოედინება მოსარჩელის მიწის ნაკვეთისკენ. ამ უკანასკნელის საკუთრებას ხელყოფს სამიჯნე კედელზე დამონტაჟებული საკვამლე მილიც, რომელიც მთლიანად მდებარეობს საკადასტრო წითელი ხაზიდან მოსარჩელის მიწის ნაკვეთზე და – სადავო კედელზე ორივე მხარეს დამონტაჟებული ნალექების შემკრები მილებიდან მოსარჩელის ეზოში ჩამონადენი წყალი.

5. მოპასუხემ წარდგინილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მისი სახლის ფანჯრები და საკვამლე მილი მოსარჩელეს არავითარ დისკომფორტს არ უქმნის, ხოლო წყალი მის ტერიტორიაზე არ ჩაედინება. ამასთან, მოპასუხემ განმარტა, რომ სადავო სახლი ააშენა მოსარჩელის მამამ და სახლის ფანჯრები იმთავითვე იყურებოდა მოსარჩელის ეზოში. შემდეგ სახლი მოსარჩელის დის საკუთრებაში გადავიდა, რომლის გარდაცვალების შემდეგ, 2006 წელს, მისი მეუღლისაგან მოპასუხემ შეიძინა. შესაბამისად, 25 წელზე მეტია, მოსარჩელემ იცის, რომ სახლის ფანჯრები მისი სახლისაკენ არის მიმართული, დავა კი ახლა დაიწყო, რის გამოც სარჩელი ხანდაზმულია.

5. თელავის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და მოპასუხეს დაევალა:

- მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის საკადასტრო წითელ ხაზზე არსებულ სახლის სამიჯნე სასაზღვრო საყრდენ კედელში, მეორე სართულზე, 4 ფანჯრის ღიობის მთლიანად ამოქოლვა;

- მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის არსებულ სამიჯნე საზღვარზე სახლის საყრდენ კედელში მოწყობილი სავენტილაციო ხვრელების ამოქოლვა;

- სასაზღვრო სამიჯნე სახლის კედელზე მოსარჩელის მიწის ნაკვეთში არსებული საკვამლე მილის დემონტაჟი და გატანა, ამავე საკ-

ვამლე მილისათვის კედელში გამოთხრილი ხვრელების ამოქოლვა;

– სასაზღვრო სამიჯნე სახლის კედელზე მოწყობილი სახურავიდან წყლის შემკრები მილებიდან გამომდინარე წყლების მოსარჩელის ნაკვეთში ჩადინების მიმართულების შეცვლა თავისი ნაკვეთისკენ;

– საკადასტრო ნახაზის მიხედვით, სახლის სასაზღვრო სამიჯნე კედლის კუთხიდან ... ქუჩის მიმართულებით სასაზღვრო წითელ ხაზზე 17,70 მ სირძისა და 2,20 მ სიმაღლის და ამავე სამიჯნე კედლის სამხრეთის კუთხიდან 28,4-მეტრიან საზღვარზე კედლიდან სასაზღვრო წითელ ხაზზე 3,0 მ სიგრძისა და 2,20 მ სიმაღლის მყარი სასაზღვრო მიჯნის აღმართვა და გამიჯვნის ხარჯების ნახევრის ანაზღაურება;

– მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის საკადასტრო წითელ ხაზზე არსებული სახლის სამიჯნე სასაზღვრო საყრდენ კედელში მოწყობილ პირველ სართულზე 3 ფანჯრის ღიობების ამოქოლვა, თითოეულ ფანჯარაზე სარკმლისათვის მაღლითა ერთ მესამედ ნაწილში – ღია ადგილის განსაზღვრით, რათა ოთახებმა არ დაკარგოს თავისი დანიშნულებით მათი გამოყენების შესაძლებლობა (მხედველობაშია ოთახებში ბუნებრივი განათების გამოყენების შესაძლებლობა).

5.1. სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში – სსკ-ის) 170.1, 172.2, 176-ე მუხლებით და განმარტა, რომ საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის უფლება წარმოიშობა, თუ არსებობს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა; ბ) ნივთი მესაკუთრის მფლობელობიდან არ არის გასული; გ) მოპასუხე ხელყოფს ან სხვაგვარად უშლის ხელს მესაკუთრეს თავის საკუთრებით სარგებლობაში.

5.2. სასამართლომ მიუთითა „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვარის №59 დადგენილებაზეც, რომლის თანახმად, ნაკვეთების საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე, მეზობლის მხარეს შეიძლება, ღიობების გაკეთება, თუ ამაზე მიღებული იქნება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სანოტარო წესით დამონმებული თანხმობა. ამავე დადგენილების თანახმად, მიწის ნაკვეთის საზღვრებში შესაბამისი მოსაზღვრე ნაკვეთის მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე შესაძლებელია განთავსდეს ღობე, რომლის სიმაღლეც არ უნდა აღემატებოდეს 2.2 მეტრს. ამასთან, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვარზე, მეზობლის სამშენებლო

მინის ნაკვეთის მხარეს შენობის სახურავის მოწყობისას დამკვეთმა/მესაკუთრემ უნდა უზრუნველყოს ისეთი საინჟინრო ღონისძიებები, რაც ააცილებს ატმოსფერული ნალექების მოხვედრას მეზობლის მინის ნაკვეთში.

5.3. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს საკუთრებით სარგებლობაში ხელი ეშლებოდა, რაც გამოიხატებოდა მისთვის ისეთი პირობების შექმნაში, რომელშიც მესაკუთრის უფლებამოსილების სრულყოფილად განხორციელების შესაძლებლობა ეზღუდებოდა. ამასთან, ამის საფუძველი ხელშემშლელს არ გააჩნდა. სასამართლოს მითითებით, სამიჯნე კედელში არსებული საკვამლე და სავენტილაციო მილებიდან მავნე აირები გამოედინებოდა მოსარჩელის მინის ნაკვეთისაკენ, რითაც მოსარჩელეს ხელი ეშლებოდა თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში. მოსარჩელის საკუთრების უფლებას ხელყოფდა სამიჯნე კედლის შიგნიდან გამომავალ საკვამლე მილთან მიერთებული კედელზე დამონტაჟებული საკვამლე მილი (რომელიც განთავსებული იყო მოსარჩელის მინის ნაკვეთზე) და სასაზღვრო კედელზე დამონტაჟებული ნალექების შემკრები მილებიდან მოსარჩელის ეზოში ჩამონადენი წყალი. ხელშემშლელს წარმოადგენდა მოსარჩელისა და მოპასუხის მინის ნაკვეთების გამიჯვნაც საკადასტრო სწორ ნითელ ხაზზე ლითონის ბადით. სასამართლომ მიუთითა, რომ მესაკუთრეს საკუთარი ნებით არ შეუზღუდავს თავისი უფლება და მოპასუხეს არ შესთანხმებია სადავო ობიექტების თაობაზე.

5.4. სასამართლომ მიიჩნია, მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის საკადასტრო ნითელ ხაზზე არსებული სახლის სამიჯნე სასაზღვრო საყრდენ კედელში მოწყობილ პირველ სართულზე მოპასუხის კუთვნილი სამი ფანჯრის ღიობი უნდა ამოქოლილიყო თითოეულ ფანჯარაზე სარკმლისათვის მაღლითა ერთმესამედ ნაწილში – ღია ადგილის განსაზღვრით, რათა ოთახებს არ დაეკარგათ მათი დანიშნულებით გამოყენების შესაძლებლობა (ოთახებში ბუნებრივი განათების გამოყენების შესაძლებლობა).

6. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

6.1. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, რაც არასწორი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა. სასამართლომ, მართალია, მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს საკუთრებით სარგებლობაში ხელი ეშლებოდა, თუმცა არ ასახა გადაწყვეტილებაში, რამდენადაც გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილით მოპასუხეს დაევალა ფანჯრის ნაწილობრივ ამოქოლვა.

6.2. აპელანტის მტკიცებით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცე-

ბულებები არ ადასტურებდა, რომ ფანჯრების ღიობების ამოქოლვის შემთხვევაში, ოთახები დაკარგავდა თავის დანიშნულებას. ამასთან, არც შესაგებელში და არც ახსნა-განმარტებაში მოპასუხე არ მოითხოვდა ფანჯრის ღიობების ნაწილობრივ, ერთ მესამედ ნაწილში ამოქოლვას.

7. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 9 მარტის განჩინებით, სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

7.1. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა უკანონო ხელყოფისა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით. მოპასუხეს არც წარდგენილ შესაგებელში და არც სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე არ მიუთითებია საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე სამი ფანჯრის ამოქოლვით ოთახების ფუნქციის დაკარგვის შესახებ. ამის თაობაზე მოსარჩელემ მიუთითა სასამართლოს მთავარ სხდომაზე. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ნაწილობრივ გაიზიარა მოპასუხის ზემოაღნიშნული პოზიცია, რაც აისახა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში.

7.2. პალატამ მიუთითა სსსკ-ის 219.1 და 215.2 მუხლებზე და განმარტა, რომ სასამართლოს მიერ საქმის არსებითი განხილვის დაწყების შემდეგ, ანუ მთავარ სხდომაზე დაუშვებელია ახალი მტკიცებულებების წარდგენა ან ახალ გარემოებებზე მითითება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მათ შესახებ თავის დროზე საპატიო მიზეზით არ იყო განცხადებული. შესაბამისად, პალატამ მიიჩნია, რომ სასამართლოს, სათანადოდ უნდა დაესაბუთებინა ამ ახალი ფაქტობრივი გარემოების და, არსებობის შემთხვევაში, მისი დამადასტურებელი მტკიცებულების მიღების ფაქტი. ამასთან, მხარეთა თანასწორობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის გათვალისწინებით, მოსარჩელეს უნდა მისცემოდა ახალი ფაქტობრივი გარემოების უარყოფის პროცესუალური შესაძლებლობა. ასეთ დასაბუთებას არ შეიცავდა არც პირველი ინსტანციის სასამართლოს მთავარი სხდომის ოქმი და არც შემაჯამებელი გადაწყვეტილება.

7.3. პალატამ განმარტა, თუ მოპასუხე არ ეთანხმებოდა სარჩელში მითითებულ რომელიმე გარემოებას, იგი ვალდებული იყო, შესდევებოდა მას და შესაბამისად დაესაბუთებინა საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისთვის მომზადების სტადიაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მას ერთმეოდა უფლება, ასეთი მოქმედება შეესრულებინა საქმის არსებითად განხილვის დროს.

7.4. პალატამ მიუთითა, რომ აპელანტი საპროცესო კანონმდებ-

ლობით გარანტირებული ამ უფლების რეალიზებას შეეცადა სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში, სადაც მან იშუამდგომლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საპროცესო კანონმდებლობის დარღვევით მიღებული ზემოთ მითითებული ახალი გარემოების გამაბათილებელი მტკიცებულების საქმეზე დართვის შესახებ. სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 24 თებერვლის საოქმო განჩინებით, სსსკ-ის 380-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, შუამდგომლობა არ დაკმაყოფილდა.

7.5. სააპელაციო პალატის დასკვნით, საპროცესო სამართლის ნორმები დაირღვა, რის შედეგადაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი. შესაბამისად, ვლინდებოდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საპროცესოსამართლებრივი საფუძველი.

7.6. სააპელაციო პალატის მითითებით, გასაჩივრებულ ნაწილში საქმის ხელახლა განხილვისას, სასამართლომ უნდა იმსჯელოს მოპასუხის მიერ მითითებული ახალი გარემოების მიღების საკითხზე და იმ შემთხვევაში, თუ მიიჩნევს, რომ არსებობს მისი მიღების პროცესუალური წინაპირობა, საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე მოსარჩელეს უნდა მიეცეს ამ გარემოების საწინააღმდეგო მოსაზრებისა და, საჭიროების შემთხვევაში (თუ მტკიცების ტვირთი მოსარჩელეზე გადავა), მტკიცებულებების წარდგენის შესაძლებლობა.

8. აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებით:

8.1. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიღო მის მიერვე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საწინააღმდეგო გადაწყვეტილება, კერძოდ, ფანჯრის ღიობების 1/3 ნაწილი სარკმლისათვის დატოვა, მაშინ, როდესაც მიიჩნია, რომ მოსარჩელის ეზოსკენ გაჭრილი ფანჯრები ხელს უშლიდა მას საკუთრებით სარგებლობაში.

8.2. ახალი გადაწყვეტილებით აპელანტმა მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილება და არა – საქმის ხელახლა განსახილველად უკან დაბრუნება. საქმის დაბრუნება ხელახლა განსახილველად გამოიწვევს საქმის უსაფუძვლო გაჭიანურებას. საქმის დაბრუნების საფუძველი არ არსებობდა იმიტომაც, რომ სააპელაციო პალატამ თავადვე მიიჩნია დადგენილად, რომ საქმეში არ არსებობდა მტკიცებულება, რომელიც, ფანჯრების ღიობების ამოქოლვის შემთხვევაში, ოთახების დანიშნულებისამებრ გამოყენების შესაძლებლობის დაკარგვას დაადასტურებდა. ამასთან, პალატამ იმაზეც მიუთითა, რომ ამ მტკიცებულებათა წარუდგენლობის საპატიო მიზე-

ზი არ ვლინდებოდა. შესაბამისად, იმთავითვე ცნობილი იყო, რომ ზეპირი დაუსაბუთებელი „მითითება“ გავლენას ვერ მოახდენდა საქმის საბოლოო შედეგზე.

8.3. თუ მოპასუხე არ ეთანხმებოდა სარჩელის რომელიმე გარემოებას, იგი ვალდებული იყო, მიეთითებინა ამისი მიზეზი და დაესაბუთებინა შესაბამისი არგუმენტებით საქმის წინასწარი განხილვისათვის მომზადების სტადიაზე. ამის შესახებ თავის დროზე არც საპატიო მიზეზით არ იყო განცხადებული, არც მოპასუხეს არ უთხოვია და არც სასამართლოს ინიციატივით გადადებული საქმის განხილვა. საქმის არსებით განხილვის სტადიაზე ამის თაობაზე მოპასუხის „მითითება“ კი, არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს ახალ გარემოებად იმიტომაც, რომ საქმის მასალებში ამ ახალი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება არ არსებობდა.

8.4. სასამართლოს მიერ თავის გადაწყვეტილებაში გამოყენებული „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვარის №59 დადგენილება არ ითვალისწინებს სასაზღვრო-სამიჯნე კედელში მეზობლის მხარეს რაიმე ღიობის არსებობას. შესაბამისად, ტექნიკური რეგლამენტის იმპერატიული ნორმა უკვე გამორიცხავს საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე სასაზღვრო-სამიჯნე კედელში სამი ფანჯრის ამოქოლვით ოთახების დანიშნულებით გამოყენების დაკარგვასთან დაკავშირებით რაიმე დასაბუთებას და, შესაბამისად – მტკიცებულების არსებობა/არარსებობას, დასაბუთება/არდასაბუთებას, საპატიო/არასაპატიო მიზეზს, სასამართლო სხდომაზე შუამდგომლობის დაყენებასა და სხდომის გადადებას ან, როგორც ახალი გარემოების მიზეზით, საქმის ხელახლა განხილვისათვის დაბრუნებას.

9. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 14 ივლისის განჩინებით, საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში სსსკ-ის) 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

10. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია

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

11. განსახილველ შემთხვევაში, სამეზობლო საზღვრის მხარეს მოპასუხის კუთვნილ შენობაზე არსებული ფანჯრის ღიობების სრულად ამოშენების დავალდებულების მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია სსკ-ის 176-ე (მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია, მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთებზე ისეთი ნაგებობების აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა) მუხლი.

12. მითითებული ნორმით გათვალისწინებული შედეგისათვის მოსარჩელემ სათანადო და დასაშვები მტკიცებულებებით უნდა დაამტკიცოს, რომ ასაშენებელი ნაგებობა ან უკვე აშენებული ნაგებობის ექსპლუატაცია დაუშვებლად ხელყოფს მესაკუთრის მიერ თავისი საკუთრებით სარგებლობის უფლებას, რაც იმთავითვე აშკარაა. ერთ-ერთ საქმეზე უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, „დაუშვებელი ხელყოფა“ გულისხმობს ნაგებობის იმგვარ ექსპლუატაციას, რომელიც სამეზობლო ზემოქმედების თემის ვალდებულების კანონით დადგენილ ფარგლებს სცდება და მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უსაფრთხოება, დადგენილი წესებით, დაცული არ არის (შდრ. სუსგ ას-740-956-08, 10.12.2008წ.)

13. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს მიერ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის ზუსტად განსაზღვრა არსებითია, რათა მართებულად განისაზღვროს დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები (მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტები), კერძოდ, სასამართლოს არ მოუწიოს იმ გარემოებათა დადგენა, რომლებსაც საქმისათვის მნიშვნელობა არ აქვს და, პირიქით, დაადგინოს მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმით გათვალისწინებული შედეგის განმაპირობებელი ფაქტობრივი წანამძღვრები.

14. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მოსარჩელის მოთხოვნაზე არსებითად არ უმსჯელია. პალატამ მიიჩნია, რომ ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელიც სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი გახდა, მოპასუხემ მხოლოდ მთავარ

სხდომაზე წარადგინა და, რადგან სასამართლოს არ უმსჯელია და არ დაუსაბუთებია მითითებული ახალი გარემოების მიღების საკითხი, პალატამ საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოში დააბრუნა.

15. საკასაციო სასამართლო არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის პირველი ინსტანციისათვის იმ საფუძველით დაბრუნებას, რომ პროცესუალური ნორმების დაცვით დადგინდეს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი – მოპასუხის ოთახის დანიშნულებისამებრ გამოუყენებლობა. ამ საკითხის გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს საქმის სწორად გადანყვეტისათვის, რამდენადაც მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის შესაბამისად, გასარკვევია არა ფანჯრის სრულად ამოქოლვით ხომ არ ირღვევა მოპასუხის უფლება, არამედ – ფანჯრის 1/3 ნაწილის ღიად დატოვებით დაუშვებლად ილახება თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება. აქვე პალატა მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მიერ მხოლოდ ამის დამტკიცების შემდგომ, შესაძლოა, იმსჯელოს სასამართლომ ორივე მესაკუთრის ინტერესების დაბალანსებასა და მოპასუხის საკუთრების უფლების შეზღუდვის თანაზომიერებაზე.

16. მოპასუხის სახლის სადავო ოთახში სხვა ფანჯრების არსებობა არსებითიც რომ ყოფილიყო საქმის გადანყვეტისათვის, საქმის პირველ ინსტანციაში ამ საფუძველით დაბრუნება მაინც უსწოროა, რამდენადაც მოსარჩელეს სააპელაციო სასამართლოში მტკიცებულების წარდგენით იმის დამტკიცება სურდა, რომ სადავო ოთახს სხვა ფანჯარაც ჰქონდა, მაშინ, როდესაც 24.02.2016 წლის სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე მოპასუხემ თავადაც დაადასტურა კიდევ ერთი ფანჯრის არსებობა, თუმცა, განმარტა, რომ ვინაიდან მასზე გადმოფარებული იყო აივანი, საკმარისი სინათლე არ შედიოდა.

გარდა ამისა, მართალია, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას სსსკ-ის 219.1 და 215.2 მუხლებთან დაკავშირებით, თუმცა, მოცემულ შემთხვევაში, ახალი გარემოების წარდგენის თაობაზე პრეტენზია აპელანტს არც სააპელაციო საჩივარში და არც საქმის ზეპირი განხილვის დროს არ განუცხადებია. ამასთან, მოსარჩელეს არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში უშუამდგომლია საქმის გადადების თაობაზე, ახალი გარემოების გასაქარწყლებლად მტკიცებულებათა წარმოდგენისათვის.

17. მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, ვინაიდან პირველი ინსტანციის სასამართლოს სსკ-ის 176-ე მუხლის წანამძღვრები არ გამოუკვლევიან და, აქედან გამომდინარე, არც სასამართლოს გადანყვეტილება შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას, ამასთან, არც სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია საქმეზე არსებითად, საკასა-

ციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმის პირველი ინსტანციისათვის დაბრუნება არსებითად სწორია.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ, მართალია, სამიჯნე კედლის ფანჯარაზე ერთი მესამედი ნაწილი სარკმლისათვის განსაზღვრა, თუმცა ამის საფუძვლად მიუთითა მოპასუხის მიერ ოთახების სხვაგვარად დანიშნულებით გამოყენების შეუძლებლობა.

სსკ-ის 176-ე მუხლით გათვალისწინებული შედეგისათვის, როგორც აღინიშნა, პირველ რიგში, მოსარჩელის ინტერესის დაუშვებელი ხელყოფა უნდა შემოწმდეს და არა – მოპასუხის საკუთრების უფლების შელახვა, ვინაიდან მოთხოვნის უფლება გამორიცხულია, თუ მესაკუთრე ვალდებულია, ითმინოს ხელყოფა. თემნის ვალდებულება ეფუძნება კანონს (სსკ-ის 175-ე მუხლი). ამდენად, თუნდაც მოპასუხის ოთახს, გარდა სადავო ფანჯრებისა, სხვა ფანჯარაც ჰქონდეს, თუ მოსარჩელე ვერ დაამტკიცებს სადავო ფანჯრების 1/3 ნაწილზე სარკმლის არსებობით მისი ინტერესის დაუშვებელ ხელყოფას, მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოირიცხება.

18. ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ გასაჩივრებულ ნაწილში საქმის ხელახალი განხილვისას, მტკიცების ტვირთის სწორად განაწილების გზით, უნდა დაადგინოს მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის – სსკ-ის 176-ე მუხლის წინაპირობები, კერძოდ, სადავო ფანჯრების მხოლოდ ერთ მესამედ ნაწილზე სარკმლის არსებობა მოსარჩელის საკუთრების უფლებას შელახავს თუ არა აშკარად და დაუშვებლად. ამასთან, დასაშვები ფარგლები უნდა შეფასდეს მიწის ნაკვეთის საშუალო გონიერი მოსარგებლის თვალთახედვიდან და არა – მოსარჩელის სუბიექტური აღქმით.

19. საკასაციო პალატა მიუთითებს სსკ-ის 115-ე მუხლზეც (სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას) და აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა არ უნდა იყოს გამიზნული მხოლოდ მოპასუხეთათვის ზიანის მისაყენებლად, ისე რომ არ იყოს გამოკვეთილი მისი ინტერესის უპირატესობა. იმის გათვალისწინებით, რომ გასაჩივრებულ ნაწილში მოსარჩელის პრეტენზია დაკავშირებული იყო მხოლოდ ერთ მიზანთან – არ ჩაიხედონ მის საკუთრებაში არსებულ ეზოში, პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ სათანადოდ უნდა დაასაბუთოს, ფანჯრის ზედა ერთ მესამედ ნაწილში სარკმლის არსებობის შემთხვევაშიც, ეს მიზანი რატომ არ მიიღწევა.

20. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის პრეტენზიას, რაკი „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის

2014 წლის 15 იანვარის №59 დადგენილება არ ითვალისწინებს სასაზღვრო სამიჯნე კედელში მეზობლის მხარეს რაიმე ღიობის არსებობას, საქმის პირველ ინსტანციაში დაბრუნებას და დამატებითი ფაქტების კვლევას აზრი ეკარგება.

აქტი საჯაროსამართლებრივი ხასიათისაა და განსახილველი კერძოსამართლებრივი დავის მოსაწესრიგებლად არ გამოდგება (დაუშვებელი ხელყოფის სსკ-ის 176-ე მუხლის შესაბამისად დამტკიცებისას, აღკვეთას ექვემდებარება მეზობელ ნაკვეთზე, თუნდაც მშენებლობის წესების შესაბამისად აშენებული ნაგებობიდან მომდინარე ხელშეშლა და, პირიქით, მოსარჩელე, თუ ვერ დაამტკიცებს დაუშვებელ ხელყოფას, სარჩელი არ დაკმაყოფილდება, რამდენადაც სამოქალაქო სამართალწარმოების გზით მშენებლობის წესების დარღვევა არ მოწმდება). ასეც რომ არ იყოს, სახლი აშენდა და ექსპლუატაციაში შევიდა 1989 წელს, იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით და 15.01.2014 წლის დადგენილებას მოცემული ნაგებობის მიმართ ვერ ექნება უკუქცევითი ძალა (საქართველოს კონსტიტუციის 42.5 მუხლი).

21. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ მინის ნაკვეთები, რომელზეც მოსარჩელისა და მოპასუხის სახლი მდებარეობს, ერთიანი იყო, ეკუთვნოდა მოსარჩელის მამას და სწორედ მან ააშენა ორივე სახლი ამგვარი სახით. ამდენად, მოპასუხეს სადავო ფანჯრები თვითნებურად არ გაუჭრია, არამედ მან სახლი შეიძინა არსებული პროექტით, შენობა ექსპლუატაციაში იყო მიღებული და, შესაბამისად, აკმაყოფილებდა კანონის მოთხოვნებს.

22. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა; გ) სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადანყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას.

ვინაიდან მოსარჩელის მოთხოვნებზე სააპელაციო სასამართლოს არსებითად არ უმსჯელია და სარჩელის დაკმაყოფილების ან დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე გადანყვეტილება არ მიუღია, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ იგი მოკლებულია შესაძლებლობას, ამ საქმეზე თავად მიიღოს ახალი გადანყვეტილება. ამასთან, მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილება საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის დაბრუნების თაობაზე, არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადანყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, უც-

ვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 9 მარტის განჩინება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ვ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 9 მარტის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნა

**განჩინება
საქართველოს სახელისუფლო**

№ას-1479-1399-2017

27 იანვარი, 2020 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: (ე. მ-ის სარჩელში) გარიგებიდან გასვლა, ფანჯრის ღიობის გაუქმება, ნაგებობის სახურავის რეკონსტრუქცია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების შესაბამისად, წვიმის სარინელის აღდგენა, (მ. ბ-სა და დ. მ-ის სარჩელში) ნაგებობის სახურავის რეკონსტრუქცია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების შესაბამისად

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მოსარჩელების მოთხოვნა და სარჩელების ფაქტობრივი საფუძვლები:

1.1. ე. მ-ემ (შემდგომში – პირველი მოსარჩელე, აპელანტი ან

კასატორი) სარჩელი აღძრა სასამართლოში მ. ბ-სა და დ. მ-ის (შემდგომში – მეორე მოსარჩელები, მეორე აპელანტები ან კასატორის მოწინააღმდეგე მხარეები) მიმართ და მოითხოვა:

– 2011 წლის 29 აპრილს ე. და მ. მ-ძეებსა და მ. ბ-სა და დ. მ-ს შორის დადებული შეთანხმებიდან ე. მ-ძის გასულად აღიარება;

– ქ. მცხეთაში, ... მდებარე დ. მ-ისა და მ. ბ-ს საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულსა და მანსარდზე არსებული ფანჯრის ღიობების გაუქმება;

– ქ. მცხეთაში, ... მდებარე სახლის სახურავის მოწყობა საინჟინრო-ტექნიკური ნორმების დაცვით, სახურავის იმ ნაწილის რეკონსტრუქცია, რომლითაც დარღვეულია ე. მ-ძის უძრავი ქონების (ს/კ № ...) საკადასტრო საზღვარი;

– დ. მ-ისა და მ. ბ-ს დავაღებულება, მათი სახლის სახურავზე არსებული წვიმის სარინელი მოაწყოს იმგვარად, რომ ატმოსფერული ნალექი არ ჩაედინებოდეს ე. მ-ძის კუთვნილ მიწის ნაკვეთში.

1.1.1. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: 1994 წლიდან ე. მ-ძის საკუთრებაშია ქ. მცხეთაში, ... მდებარე სახლი, რომლის რეკონსტრუქცია განხორციელდა 2009 წელს. რეკონსტრუქციის დროს სახლს არ გაუკეთდა სველი წერტილები, რის გამოც პირველმა მოსარჩელემ მიმართა თხოვნით მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას, რომლის დახმარებითაც სახლს მიაშენა დამხმარე ნაგებობა სველი წერტილებისათვის. მის მეზობლად მდებარე სახლი მოპასუხეებმა შეიძინეს 2010 წელს, ხოლო 2011 წელს დაინყეს მისი რეკონსტრუქცია. კეთილმეზობლური ურთიერთობის გამო, 2011 წლის 29 აპრილს სანოტარო წესით დამონმებული განცხადებით პირველმა მოსარჩელემ და მისმა მეუღლემ თანხმობა განაცხადეს მოპასუხეების სახლის უკანა ეზოს მხარეს, პირველ სართულზე არსებული უკანონო ფანჯრის ღიობი დარჩენილიყო და გადაეტანათ სახლის ჩრდილოეთ კედლის კუთხეში 100×80 ზომით. ამავე შეთანხმებით მოპასუხეებმა აიღეს ვალდებულება, რომ არავითარი პრეტენზია არ ექნებოდათ ე. მ-ძის ეზოში მიმდინარე მშენებლობის შესახებ. მოპასუხეებმა შეთანხმება დაარღვიეს, არ გადასცეს სახლის მანსარდული რეკონსტრუქციის პროექტი. შეთანხმებაში მითითებული ადგილის ნაცვლად, მანსარდზე გააკეთეს ფანჯრის ღიობი, ასევე სახლის სახურავი მოაწყვეს საინჟინრო-ტექნიკური ნორმების დარღვევით. სახურავიდან ატმოსფერული ნალექები ჩამოედინება მოსარჩელის საეზოვე ნაკვეთში. სახლის სახურავის ნაწილი გადმოსულია მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში, რაც ხელყოფს მის საკუთრების უფლებას. ასევე ხელს უშლის უძრავი ქონების სარგებლობას, რადგან სახურავები ერთმანეთს ფარავს, რაც შემდგომში მათ რეკონსტრუქ-

ციას ხელს შეუშლის. შეთანხმების მიხედვით, მოპასუხეებმა იკისრეს ვალდებულება, არ ჰქონოდათ პრეტენზია მოსარჩელის მიერ წარმოებული მშენებლობის მიმართ, რაც არ შეასრულეს და არაერთი საჩივრით მიმართეს მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას, რომლის გადანყვეტილების საფუძველზე მოხდა ნაგებობის დემონტაჟი, როგორც პროექტის გარეშე აგებული ნაგებობისა. ამდენად, მოპასუხეების მიერ შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევის გამო მოსარჩელეს წარმოეშვა ამ შეთანხმებიდან გასვლის საფუძველი, რის შედეგად აღდგება პირვანდელი მდგომარეობა, მოპასუხეები იძულებულნი იქნებიან გააუქმონ მათ სახლზე არსებული ფანჯრის ლიობები.

1.2. სასამართლოს სარჩელით მიმართეს დ. მ-მა და მ. ბ-მა ე. მ-დის მიმართ და მოითხოვეს ქ. მცხეთაში, ... მდებარე სახლის სახურავის საინჟინრო-ტექნიკური ნორმების დაცვით მოწყობა, სახურავის იმ ნაწილის რეკონსტრუქცია, რომლითაც დარღვეულია ე. მ-დის უძრავი ქონების საკადასტრო საზღვარი.

1.2.1. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემებებს: ე. მ-დის სახლის სახურავის ნაწილი შეჭრილია მეორე მოსარჩელების მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში, რაც დასტურდება ექსპერტიზის დასკვნით. ამ ქმედებით დარღვეულია მათი საკუთრების უფლება, რის გამოც სახლის სახურავის ეს ნაწილი შესაბამისობაში უნდა მოვიდეს საინჟინრო-ტექნიკურ ნორმებთან.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 19 ივნისის განჩინებით სარჩელები გაერთიანდა ერთ წარმოებად.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებლით მოპასუხეებმა არ ცნეს თავდაპირველი სარჩელი და განმარტეს, რომ ე. მ-ძე პროექტის და ნებართვის გარეშე აშენებდა სამეურნეო ნაგებობას, რის გამოც დაევალა მისი დემონტაჟი. მოპასუხეების სახლის პირველ სართულზე სხვა ფანჯრის არსებობა შესაძლებელი არ არის, ხოლო სახლის ფანჯრის გარეშე დატოვება შეუძლებელია. მანსარდის ფანჯარა გათვალისწინებულია დამტკიცებული პროექტით, რომელიც არ გასაჩივრებულია, ხოლო სახლის რეკონსტრუქცია განხორციელდა ამ პროექტის შესაბამისად. ექსპერტიზის დასკვნით დასტურდება, რომ სახლის კედლის ნაწილი მდებარეობს მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში, რაც ამ მონაცემების რეგისტრაციის უსწორობაზე მიუთითებს, რადგან სახლის რეკონსტრუქციის შედეგად გარე კედლების გაზრდა არ მომხდარა. სახლის სახურავის ნაწილის დემონტაჟი გამოიწვევს სახლის ნაწილის სახურავის გარეშე დატოვებას, რაც დაუშვებელია. წვიმის სარინელთან დაკავშირებით არაერთხელ შესთავაზეს ე. მ-ძეს სარინე-

ლის აღდგენა საკუთარი ხარჯით, რაზეც ყოველთვის უარი მიიღეს. მოპასუხე ამჟამადაც არ არის წინააღმდეგი, გაკეთდეს წვიმის სარინელი.

2.2. მეორე სარჩელის მოთხოვნა ასევე არ ცნო თავდაპირველმა მოსარჩელემ, მისი განმარტებით მეორე მოსარჩელეები ვერ ადასტურებენ, თუ როგორ უნდა შეიჭრას სახლის სახურავი იმგვარად, რომ შესაბამისობაში მოვიდეს საინჟინრო-ტექნიკურ ნორმებთან, თუმცა, თუკი დაკმაყოფილდება თავდაპირველი სარჩელი, მისი ავტორი არ არის წინააღმდეგი, განახორცილოს სახლის სახურავის რეკონსტრუქცია.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 10 იანვრის გადაწყვეტილებით ე. მ-ძის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მ. ბ-სა და დ. მ-ს დაეკისრათ ქ. მცხეთაში, ... მდებარე, მათი საცხოვრებელი სახლის სახურავის ატმოსფერული ნალექების სარინელის იმგვარად მოწყობა, რომ ატმოსფერული ნალექი არ ჩაედინებოდეს ქ. მცხეთაში, ... მდებარე ე. მ-ძის მიწის ნაკვეთში, დანარჩენ ნაწილში თავდაპირველი სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ამავე გადაწყვეტილებით ასევე უარყოფილ იქნა მეორე მოსარჩელეთა მოთხოვნები.

4. აპელანტების მოთხოვნა:

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მხარეებმა, ე. მ-ძემ მოითხოვა მისი ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით თავდაპირველი სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება, დ. მ-მა და მ. ბ-მა კი – ახალი გადაწყვეტილებით თავდაპირველი სარჩელის უარყოფა, ხოლო, მათი სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

5. გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 21 ივნისის განჩინებით სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, ხოლო, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

6. კასატორის მოთხოვნა:

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა პირველმა აპელანტმა, მოითხოვა მისი ნაწილობრივ გაუქმება და საქმის იმავე სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ მოისმინა მხარეთა განმარტებები, შე-

ისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთებულობა, საკასაციო საჩივრის პრეტენზიები და მიიჩნევს, რომ იგი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

1.1. საკასაციო პრეტენზიების მოცულობა და საკასაციო განხილვის ფარგლები:

საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს ვალდებულების დარღვევის გამო, შეთანხმებიდან გასვლისა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის, ასევე, სახლის სახურავის რეკონსტრუქციის შესახებ მოთხოვნების განხორციელების წინაპირობების არსებობა. სააპელაციო სასამართლომ ხსენებული მოთხოვნები უარყო კანონით გათვალისწინებული წინაპირობების არარსებობის მოტივით, რასაც არ ეთანხმება კასატორი და პრეტენზიას აცხადებს სასამართლოს მხრიდან მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევის თაობაზე (სსსკ-ის 393-ე მუხლი). სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად (საკასაციო სასამართლო ამონმებს გადანყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. საკასაციო სასამართლოს არ შეუძლია თავისი ინიციატივით შეამოწმოს საპროცესო დარღვევები, გარდა 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტებისა), საკასაციო სასამართლო გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებას საკასაციო საჩივარში გამოთქმული შედავებების შესაბამისად შეამოწმებს. საკასაციო საჩივრის თანახმად:

– სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა 2011 წლის 29 აპრილის სანოტარო აქტი და იმგვარად წარმოაჩინა სიტუაცია, თითქოს კასატორი გაცნობილი იყო სახლის პროექტს, იცოდა მანსარდზე ფანჯრის ღიობის მოწყობის შესახებ და პრეტენზია არ გამოუთქვამს მოწინააღმდეგე მხარის სახლის მანსარდულ რეკონსტრუქციასთან დაკავშირებით. სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ კასატორს პროექტის დამტკიცების შემდგომ მოტყუებით მოაწერიეს ხელი შეთანხმებაზე. ამ შეთანხმების ხელმოწერიდან ერთ თვეში მ. ბ-მა განცხადება შეიტანა მცხეთის გამგეობაში კასატორის სახლის გადახურვის ჩამოჭრის მოთხოვნით. განცხადება სამი თვის განმავლობაში იყო გამგეობაში, შესაბამისად, გაურკვეველია, რატომ არ შეატყობინეს კასატორს სადავო გარემოების შესახებ, ასევე, თუ სახურავი არ შეესაბამებოდა სამშენებლო ნორმებს, რატომ დამტკიცდა პროექტი. სამწუხაროდ, არავითარი განხილვა და პროექტის დამტკიცება კასატორის მონა-

წილეობით არ მომხდარა. საგულისხმოა, რომ მონინაალმდეგე მხარე თავდაპირველად ამტკიცებდა, რომ კასატორი ესწრებოდა პროექტის განხილვას და შეთანხმების შემდგომ გაფორმება განაპირობა პროექტის დამტკიცების დღეს ელ.ენერჯის გათიშვამ, მას შემდეგ, რაც კასატორმა წარადგინა მტკიცებულება, რომლის თანახმადაც ელ.ენერჯია არ გათიშულა, ამ მხრივ მოპასუხეს მტკიცება აღარ განუხორციელებია. გარდა ამისა, მართალია, სარჩელით ე.მ-ძე მოითხოვდა შეთანხმებიდან გასვლას, თუმცა, დამკვიდრებული პრაქტიკის თანახმად, სასამართლოს შეეძლო განსხვავებული სამართლებრივი საფუძვლის გამოყენება და მოთხოვნა შეეფასებინა გარიგების მოტყუებით დადების ფარგლებშიც. ასევე არასწორია სასამართლოს მტკიცება, თითქოს ადრეც არსებობდა სადავო სახლზე კანონიერად მოწყობილი ფანჯრის ღიობი, რადგანაც ადრე არსებულ ღიობს ფარავდა ყრუ კედელი, რომელიც, განხორციელებული რეკონსტრუქციის შემდეგ აღარაა, ხოლო, კასატორის კეთილი ნება იყო ის, რომ არ მოუთხოვია ფანჯრის ღიობის ამოშენება;

– სააპელაციო პალატამ არასწორად გაიზიარა პირველი ინსტანციის მსჯელობა გარიგებიდან გასვლის წინაპირობების არარსებობის თაობაზე. სასამართლო, სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტზე დაყრდნობით მიიჩნევს, რომ მონინაალმდეგე მხარეს მნიშვნელოვნად არ დაურღვევია ვალდებულება. სასამართლომ სრულიად უსაფუძვლოდ მიიჩნია დადგენილად, თითქოს კასატორი პროექტის გარეშე აშენებდა კომერციულ ფართს, რომელიც აზნელებდა მონინაალმდეგე მხარის კედელს, შენობაში ფუნქციონირებდა ტექნიკურად გაუმართავი კერამიკის საამქრო, დარღვეული იყო სახანძრო უსაფრთხოების ნორმები და სხვა, ამ მხრივ სასამართლოს არ შეუფასებია საქმეში არსებული მასალები, არამედ გაიზიარა მონინაალმდეგე მხარის სიტყვიერი განმარტებები. საყურადღებოა, რომ ნოტარიული შეთანხმების დადების დროს მ-ძეების ეზოში არსებობდა მცხეთის გამგეობის მიერ აშენებული დამხმარე ფართი, რომელიც შავი კარკასის მდგომარეობაში იყო, გაურკვეველია, რის საფუძველზე ასკვნის სასამართლო, რომ ამ ფართში მოწყობილი იყო ტექნიკურად გაუმართავი საამქრო. სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში განხორციელდა კასატორის სახლის რეკონსტრუქცია, რა დროსაც სახელმწიფომ თავად ააშენა ნაგებობა, ის ფაქტი, რომ მას თავად არ შეუდგენია პროექტი, არ შეიძლება კასატორის პასუხისმგებლობის საფუძველი გახდეს. მხარეთა შორის სადავო შეთანხმების დადების საფუძველს წარმოადგენდა მონინაალმდეგე მხარის ფანჯრის გადატანა, რომელიც ახალ ადგილას არ იქნებოდა დაბნელებული კასატორის

ეზოში არსებული დამხმარე ნაგებობის არსებობის გამო. სასამართლომ კი, ყურადღება არ გაამახვილა იმ ფაქტზე, რომ მეორე მოსარჩელეებმა პრეტენზია განაცხადეს დამხმარე ნაგებობაზეც და კასატორის მიერ არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი სახლის რეკონსტრუქციის პროექტზეც, რითაც დაარღვიეს სადავო შეთანხმების მე-2 პუნქტი. ე. მ-ძის კუთვნილი ეზოს მცირე ფართის გამო, ფანჯრის ლიობიდან სამ მეტრში ნაგებობის აშენება შეუძლებელია. მოწინააღმდეგე მხარე ბოროტად იყენებს უფლებებს და შეთანხმების მიუხედავად, ღიად აცხადებს პრეტენზიას მშენებლობასთან დაკავშირებით ფანჯრის დაბნელების მოტივით;

– სასამართლო, სამოქალაქო კოდექსის 179-ე მუხლზე დაყრდნობით, არასწორად მიიჩნევს, რომ კასატორს აქვს თმენის ვალდებულება, რადგანაც მან თანხმობა განაცხადა დამტკიცებული პროექტის შესაბამისად, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ რეკონსტრუქციის წარმოებაზე. ამ შემთხვევაში, არასწორად არ იქნა მხედველობაში მიღებული ის გარემოება, რომ პროექტის დამტკიცების მომდევნო დღეს კასატორს შეთანხმებაზე მოტყუებით მოანერჩინეს ხელი და პროექტი მისთვის მოგვიანებით გახდა ხელმისაწვდომი. ასეც რომ არ იყოს, პროექტში არაა საუბარი სახურავის ნითელი ხაზების დარღვევით მონყობაზე. არსებულ ვითარებაში, კასატორს არ აქვს შესაძლებლობა, საჭიროების შემთხვევაში, შეცვლოს შენობის სახურავი, რადგანაც მასზე ზემოდანაა გადმოსული მოწინააღმდეგე მხარის სახლის სახურავი. სასამართლო სხდომაზე დაკითხულმა სპეციალისტმა განმარტა, რომ მოწინააღმდეგე მხარემ დარღვევის აღმოსაფხვრელად ბრტყელი გადახურვა უნდა შეცვალოს პარაპეტის სტილში. სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლზე აპელირებით პალატა განმარტავს, რომ მოწინააღმდეგე მხარის სახურავიდან მხოლოდ ატმოსფერული ნალექის ჩამოდინების საფრთხე არსებობს, რომლის აღმოსაფხვრაც სარინელის მონყობითაა შესაძლებელი. ამ შემთხვევაში, სასამართლოს არ შეუფასებია საქმეში არსებული ფოტო მასალა, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ადგილზე დათვალიერებისას შედგენილი ოქმი და სპეციალისტ ნ. ჭ-ძის განმარტება;

– სასამართლომ წყლის სარინელთან დაკავშირებით დაამახინჯა ფაქტები. მხარე მოითხოვდა სარინელის სამშენებლო ნორმებთან შესაბამისობაში მოყვანას. სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ მოწინააღმდეგე მხარეს საერთოდ არ აქვს პროექტში შეტანილი წყლის სარინელი, სარინელი არღვევს საკადასტრო საზღვრებს. მხარის მოთხოვნა სახურავის კონსტრუქციის შეცვლასთან ერთად წყლის სარინელების სისტემის შეცვლა იყო. სპეციალისტის განმარტებით, მოწინააღმდეგე მხარეს სახურავზე უნდა მოეწყოს პა-

რაპეტის სისტემა და ამით გადაწყდებოდა, როგორც სახურავის, ისე – წყლის პრობლემა. სასამართლო არ ასაბუთებს რა ტექნიკური ნორმებისა და საშუალებების გამოყენებით უნდა მოაწყოს მონინალმდევე მხარემ წყლის სარინელები.

1.2. ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სავალდებულობა საკასაციო პალატის წინამდებარე განჩინების მიმართ:

საკასაციო პალატის წინამდებარე განჩინების მიმართ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული (სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება)) სავალდებულო ძალა გააჩნია სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომელთა წინააღმდეგაც საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს მითითებას იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება.

1.2.1. ე. მ-ძე არის მცხეთაში, ... მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრე. ამ უძრავი ნივთის მომიჯნავედ მცხეთაში, ... მდებარეობს მ. ბ-სა და დ. მ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული საკადასტრო რუკის თანახმად, მითითებული მიწის ნაკვეთები ერთმანეთის მომიჯნავეა და აქვთ საერთო საკადასტრო საზღვარი;

1.2.2. 2011 წლის 29 აპრილს სანოტარო წესით დამონმდა შეთანხმება, ერთი მხრივ, ე. და მ. მ-ძესა და, მეორე მხრივ, დ. მ-სა და მ. ბ-ს შორის. მხარეები შეთანხმდნენ შემდეგ პირობებზე: ქალაქ მცხეთაში, ... მდებარე ე. და მ. მ-ძეების კუთვნილ ეზოში მიმდინარე მშენებლობის შედეგად დაბნელდა დ. მ-ისა და მ. ბ-ს საკუთრებაში არსებული ქ. მცხეთაში, ... მდებარე საცხოვრებელი სახლის უკან, პირველ სართულზე არსებული ფანჯრის ღიობი, რის სანაცვლოდ ე. მ-ძე და მ. მ-ძე თანხმობას აცხადებენ, მ. ბ-სა და დ. მ-ის სახლის ჩრდილოეთ კედლის კუთხეში, ზომით 100X80, სიმაღლის ფანჯრის ღიობის გაკეთებაზე; მ. ბ-სა და დ. მ-ს ე. მ-ძისა და მ. მ-ძის კუთვნილი ... მდებარე ეზოში მიმდინარე მშენებლობასთან დაკავშირებით არავითარი პრეტენზია არ გააჩნიათ. ე. მ-ძე და მ. მ-ძე თანახმა არიან, მ. ბ-მა და დ. მ-მა გაუკეთონ მანსარდული რეკონსტრუქცია დამტკიცებული პროექტის მიხედვით, ქ. მცხეთა, ... მდებარე კუთვნილ საცხოვრებელ სახლს და სახლის მანსარდულ რეკონსტრუქციას-

თან დაკავშირებით არავითარი პრეტენზია არ გააჩნიათ;

1.2.3. 2011 წლის 28 აპრილს მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2011 წლის 28 აპრილის №177 ბრძანებით შეთანხმებულად ჩაითვალა მცხეთაში, ... დ. მ-ისა და მ. ბ-ს საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციისათვის წარდგენილი საპროექტო დოკუმენტაცია და გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. ბრძანების თანახმად, შენობის მოშენების ფართია 87.32 კვ.მ, საერთო ფართი – 125,42 კვ.მ. სამშენებლო მოცულობა 472მ³. 2011 წლის 28 აპრილს მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაცემულია მშენებლობის სანებართვო მოწმობა ქ. მცხეთაში, ... მდებარე საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის შესახებ. მოპასუხეების საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის პროექტი შედგენილია შპს „ქ. პ-ის“ მიერ. პროექტით სახლის ფასადზე უკანა ეზოს მხრიდან გათვალისწინებულია ორი ფანჯარა. პირველ სართულზე კედლის ცენტრალურ ნაწილში ერთი ფანჯარა ზომით 100X80 და მანსარდზე ასევე ერთი ფანჯარა. საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის პროექტის თანახმად, რეკონსტრუქციის დაწყებამდე მოპასუხეთა საცხოვრებელი სახლი იყო ერთსართულიანი, ხოლო რეკონსტრუქცია ითვალისწინებდა სახლზე მანსარდული ტიპის სართულის დაშენებას იმგვარად, რომ შენობის გარე კედლების მდებარეობა არ იცვლებოდა. რეკონსტრუქციის შედეგად სახლის ფართობი გაიზარდა მანსარდის დაშენების და არა შენობის გარე კედლების გაფართოების შედეგად. მხარეთა შორის სანოტარო წესით შეთანხმების დადებამდე და საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის დაწყებამდე მ. ბ-ს სახლის ამ მხარეს არსებულ კედელზე არსებობდა ფანჯრის ღიობი, რომელიც განლაგებული იყო ე. მ-ძის საცხოვრებელი სახლის კედლის იმ მხარეს, სადაც მდებარეობს ეზოში გასავლელი კარის ღიობი. რეკონსტრუქციის შედეგად ფაქტობრივად შეიცვალა ამ კედელზე არსებული ფანჯრის მდებარეობა. საცხოვრებელი სახლი მიღებულია ექსპლუატაციაში. პირველ და მანსარდულ სართულზე ფანჯრის ღიობები მოწყობილია მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობით, დამტკიცებული პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე;

1.2.4. 2012 წლის 25 აპრილს დ. მ-მა განცხადებით მიმართა საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის მინისტრს. განცხადებაში მითითებულია, რომ ე. მ-ძე აშენებს მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთში კომერციულ ფართს, სველ წერილებს პროექტის გარეშე. მშენებლობის შედეგად დაბნელდა მისი საცხოვრებელი სახლის პირველი სართულის ერთადერთი ფანჯარა. შენობა მდებარეობს ფანჯრიდან 20 სანტიმეტრში, შენობაში ფუნქციონირებს ტექ-

ნიკურად გაუმართავი კერამიკის საამქრო, დარღვეულია სახანძრო უსაფრთხოების ნორმები, შენობას არა აქვს გამწოვი, რის შედეგად გამონაბოლქვი ეკოლოგიურად აზიანებს გარემოს. მისი სახლის სახურავი გადმონეულია კედლიდან. შენობის სიმაღლე არ ემთხვევა პროექტს, ასევე პროექტის დარღვევით გაჭრილი აქვს კარები და ფანჯარა. მანსარდის მშენებლობის დასრულების შედეგად მისი სახლის პირველი სართულის მსგავსად დაბნელდება ასევე მანსარდი, რადგან შენობა მდებარეობს ფანჯრიდან 20 სმ-ის მოშორებით. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის სამსახურის მიერ 2012 წლის 21 ივნისს გამოცემული №53 მითითება ე. მ-ძის მიმართ, რომლის მიხედვით, მცხეთაში, ... მდებარე ე. მ-ძის საცხოვრებელ სახლზე განხორციელებულია უნებართვო მიშენება. ე. მ-ძეს დაევალა საპროექტო დოკუმენტაციის წარმოდგენა ან უნებართვო მიშენების დემონტაჟი. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის სამსახურის მიერ 2012 წლის 10 ივლისს შედგენილი №53 შემონმების აქტის საფუძველზე, ე. მ-ძემ შეასრულა მითითება და მოახდინა უნებართვო მიშენების დემონტაჟი. დ. მ-ის მოთხოვნის საფუძველზე მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ მიიღო გადაწყვეტილება ე. მ-ძის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე უნებართვო მიშენებლობის დემონტაჟის შესახებ. მისივე მოთხოვნის საფუძველზე ე. მ-ძეს მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის გადაწყვეტილებით დაევალა საცხოვრებელი სახლის სახურავის მოყვანა მისი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან შესაბამისობაში;

1.2.5. სარჩელი ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ ემყარება იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომ მოპასუხეებმა დაარღვიეს 2011 წლის 29 აპრილის შეთანხმება, კერძოდ, შეთანხმებაში მითითებული ადგილის ნაცვლად კედლის ცენტრალურ ნაწილში მოაწყვეს ფანჯრის ღიობი; ასევე სახლის სახურავი მოაწყვეს საინჟინრო-ტექნიკური ნორმების დარღვევით; მოპასუხეებმა იკისრეს ვალდებულება, რომ არ ექნებოდათ პრეტენზია მოსარჩელის მიერ წარმოებული მშენებლობის მიმართ, რაც არ შეასრულეს და არაერთი საჩივრით მიმართეს მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას, რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც მოხდა ნაგებობის დემონტაჟი, როგორც პროექტის გარეშე აგებული ნაგებობისა. ამ მოთხოვნის მიმართ მოსარჩელის ინტერესია, რომ აღდგეს პირვანდელი მდგომარეობა, რის შედეგადაც გაუქმდება მოპასუხეთა სახლის პირველ და მანსარდულ სართულზე არსებული ფანჯრის ღიობები.

1.2.6. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვ-

ნული ბიუროს 2013 წლის 28 თებერვლის დასკვნის თანახმად, ქ. მცხეთაში, ... და №28-ში მისამართებზე სპეციალური GPS ხელსაწყოს მეშვეობით ჩატარებული აზომვითი სამუშაოების შედეგად დადგინდა, რომ მ. ბ-სა და დ. მ-ის შენობის სახურავის ნაწილი (მაქსიმალური გადაფარვა 0,46 მეტრი) მდებარეობს ე. მ-ძის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში. საცხოვრებელი სახლები მდებარეობს ქალაქ მცხეთის მჭიდროდ განაშენიანებულ უბანში, სადაც მიწის ნაკვეთებს და საცხოვრებელ სახლებს შორის მანძილი არის სამშენებლო ნორმებით განსაზღვრულ სამეზობლო მიჯნის მანძილზე ნაკლები. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2014 წლის 25 თებერვლის დასკვნით ასევე დადგინდია, რომ მ. ბ-სა და დ. მ-ის კუთვნილი შენობის გარე კედელი კუთხეების შეხების ზონაში ორ მონაკვეთში გადასულია ე. მ-ძის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე. ამდენად, სახურავის საკადასტრო საზღვრებში შეჭრა ნაწილობრივ გამოწვეულია იმ ფაქტით, რომ მ. ბ-სა და დ. მ-ის საცხოვრებელი სახლის კედლის ნაწილი მდებარეობს ე. მ-ძის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარში;

1.2.7. მოპასუხეებმა მანსარდული სართულის მშენებლობა აწარმოეს მცხეთის მუნიციპალიტეტის 2011 წლის 28 აპრილის ბრძანების საფუძველზე, რომლითაც შეთანხმებულად ჩაითვალა მცხეთაში, ... დ. მ-ისა და მ. ბ-ს საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციისათვის წარდგენილი საპროექტო დოკუმენტაცია და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. ე. მ-ძემ თანხმობა განაცხადა დამტკიცებული პროექტის შესაბამისად ეწარმოებინათ მოპასუხეებს მანსარდული სართულის მშენებლობა, რაზედაც მას პრეტენზია არ ექნებოდა. მოპასუხეების საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის პროექტის თანახმად, საცხოვრებელი სახლი გადახურულია ქანობიანი სახურავით და გათვალისწინებულია შენობის კედლის კონტურიდან მისი გადაცდენა 30 სმ-ით. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ექსპერტის დასკვნისა და სპეციალისტის განმარტების საფუძველზე მიუთითა, რომ ქანობიანი სახურავის საინჟინრო ტექნიკური თავისებურებიდან გამომდინარე სახურავის კიდე უნდა სცილდებოდეს შენობის კედელს. ამდენად, შენობის კედლიდან სახურავის გადმოცდენა გამოწვეულია საცხოვრებელი სახლების კონფიგურაციითა და სახურავის საინჟინრო კონსტრუქციის თავისებურებით. ექსპერტის მიერ სასამართლო სხდომაზე მიცემული განმარტებით კი, სახურავი საინჟინრო-ტექნიკურ ნორმებთან შესაბამისობაშია. სახლის სახურავის არსებული კონსტრუქცია მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლისათვის საფრთხეს ქმნის იმ თვალსაზრისით, რომ არსებობს ატმოსფერული ნალექების ჩამოღინების შესაძლებლობა. აღნიშნული საფრთხის აღმოფ-

ხვრა კი შესაძლებელია სხვა გზით, კერძოდ სარინელის მოწყობით. მ. ბ-სა და დ. მ-ის საცხოვრებელ სახლს მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მხარეს არ გააჩნია წყლის სარინელი და სახურავი-დან ჩამონადენი წყალი ხვდება მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

1.3. საკასაციო სასამართლოს შეფასებები და სამართლებრივი დასკვნები:

1.3.1. საკასაციო პალატა უარყოფს კასატორის პრეტენზიებს და მიიჩნევს, რომ ისინი ვერ აბათილებენ გასაჩივრებული განჩინების დასკვნებს. პალატა განმარტავს, რომ სახელშეკრულებო სამართალი არეგულირებს რა რელატიურ სამოქალაქო ურთიერთობებს, კანონის მოწესრიგება არ შემოიფარგლება მხოლოდ იმ ხელშეკრულებებით, რომელთა დეტალური რეგულაციაც სამოქალაქო კოდექსშია მოცემული. სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით. განსახილველი ნორმა ადგენს სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპს, რომელიც, საინტერესოა რამდენიმე მიმართულებით. ნორმით დადგენილია კანონის დისპოზიციური ნების ფარგლებში მხარეთა შეთანხმების შესაძლებლობა; კანონით გაუთვალისწინებელი შინაარსის შეთანხმების შესაძლებლობა. საგულისხმოა, რომ ამავე ნორმიდან გამომდინარე, შეთანხმებათა ნამდვილობა დამოკიდებულია იმპერატიულ ნორმებთან მათ შესაბამისობაზე, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად, ისინი, როგორც მართლსაწინააღმდეგო, ბათილად იქნება მიჩნეული. მიუხედავად ამისა, სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილი ხაზს უსვამს ისეთ სიკეთებს, როგორიცაა საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვა, ასეთ შემთხვევაში, ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე.

1.3.2. განსახილველ შემთხვევაში, მხარეებმა 2011 წლის 29 აპრილს დადეს ხელშეკრულება, რომლითაც იკისრეს თვითობოჭვის ვალდებულება ურთიერთმოთხოვნებიდან გამომდინარე. კასატორი მიიჩნევს, რომ მოწინააღმდეგე მხარემ დაარღვია ეს ვალდებულებები, რის გამოც, მას სურს ხელშეკრულებიდან გასვლა. საკასა-

ციო პალატა იზიარებს გასაჩივრებული განჩინების დასკვნას, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობები. ამ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ სწორად იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 352-ე და 405-ე მუხლებით, რომლებიც ადგენენ ორმხრივი ვალდებულებიდან გამომდინარე პირის უფლებას, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და მოითხოვოს რესტიტუცია, თუ მეორე მხარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას. უნდა ითქვას ისიც, რომ ხელშეკრულებაზე უარის საფუძველი უნდა იყოს ვალდებულების არა ნებისმიერი, არამედ – არსებითი ხასიათის დარღვევა, რაც გამართლებულს ხდის პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას. განსახილველ შემთხვევაში, კასატორს ხელშეკრულებაზე უარის თქმის საფუძველად მიაჩნია ის გარემოება, რომ სასაზღვრო მიჯნის ზონაში არსებული ფანჯრის ღიობი, რომლის ამოჭრაზეც მან ხელშეკრულებით განაცხადა თანხმობა, განთავსებულია არა კედლის ჩრდილოეთ კუთხეში, არამედ – ცენტრალურ ნაწილში. აღნიშნული სააპელაციო სასამართლომ სწორად შეაფასა ხელშეკრულების არაარსებით დარღვევად, რაც სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტიდან გამომდინარე, მართლაც გამოირიცხავს ხელშეკრულებიდან გასვლის შესაძლებლობას, ამასთანავე, არც საკასაციო საჩივარი და არც სასამართლოსათვის მიცემული განმარტება არ ყოფილა დამაჯერებელი, რომლითაც დადასტურდებოდა კედლის ცენტრალურ ნაწილში ფანჯრის ღიობის ამოჭრით კასატორის ინტერესების დაუშვებელი ხელყოფა, რომლის პრევენციაც კედლის ჩრდილოეთ კუთხეში ღიობის მოწყობა განაპირობებდა. იგივე შეიძლება ითქვას მანსარდული ტიპის რეკონსტრუქციასა და ღიობის ამოჭრაზე. ორივე შემთხვევაში საგულისხმოა, რომ კასატორმა „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის №1-1/1254 ბრძანების 26-ე მუხლის მე-15¹ პუნქტის შესაბამისად, მიჯნის ზონაში ღიობის ამოჭრაზე თანხმობა განაცხადა, ხოლო, თავად ღიობის ზომების შესაბამისობა შეთანხმებასთან, მხარეთა შორის სადავო არაა. რაც შეეხება პროექტის გარეშე ნაწარმოებ ნაგებობაზე მონინალმდევე მხარის მიერ გამოთქმულ პრეტენზიებსა და საჩივრებს, ამ შემთხვევაშიც გასაზიარებელია სააპელაციო პალატის დასკვნები, რომ დემონტაჟი განაპირობა ნაგებობის სამშენებლო მოთხოვნებთან შეუსაბამობამ (ამის საწინააღმდეგო შემთხვევაში მართებული იქნებოდა პირველი მოსარჩელის პოზიცია, მოპასუხეთა მხრიდან სახელშეკრულებო პირობების დარღვევის თაობაზე), ამ მხრივ ვერ იქნება გაზიარებული კასა-

ტორის პრეტენზია იმის თაობაზე, რომ ის შეძლებდა ქონების ლეგალიზაციას, რადგანაც კასატორი ვერ მიუთითებს რაიმე მტკიცებულებაზე, რომელიც დაადასტურებდა ლეგალიზაციის შედეგად უნებართვო მშენებლობის დაკანონების წინაპირობებს, ხოლო, სამოქალაქო სამართალწარმოების ფარგლებში სასამართლო ადმინისტრაციულ კანონმდებლობაზე დამყარებული მოთხოვნის წარმატებულობას ვერ შეამოწმებს. გარდა ამისა, საკასაციო სასამართლო მიუბრუნდება სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის იმ დებულებას, რომელიც, საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვის შემთხვევაში, ხელშეკრულების თავისუფლების ფარგლებს ზღუდავს სპეციალური მოწესრიგებით. კანონის ხსენებული დანაწესისა და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაავალა კასატორს უკანონო მშენებლობის დემონტაჟი, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, სახეზე არ არის მონინაალმდევე მხარის მხრიდან ორმხრივი ხელშეკრულების დარღვევა, რაც პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნას განაპირობებდა.

1.3.3. რაც შეეხება კასატორის პრეტენზიას ხელშეკრულების მოტყუებით დადების თაობაზე, პალატა აღნიშნავს, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის მოძიება, მართალია, სასამართლოს პრეროგატივაა, თუმცა, სამოქალაქო სამართალწარმოება ემყარება რა შეჯიბრებითობის პრინციპს (სსსკ-ის მე-4 მუხლი), სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, ჩაერიოს მოთხოვნის ფაქტობრივ საფუძვლებში. სწორედ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი საფუძვლებიდან გამომდინარეა სასამართლო უფლებამოსილი, მოთხოვნის წარმატება შეაფასოს სხვადასხვა სამართლებრივი ნორმის ფარგლებში. ამ მხრივ კი, უდავოა, რომ პირველ მოსარჩელეს სარჩელში არ მიუთითებია მოტყუების ფაქტებზე, რომელთა საფუძვლიანობას სასამართლო სამოქალაქო კოდექსის 81-ე-84-ე მუხლებთან მიმართებაში შეისწავლიდა;

1.3.4. საკასაციო სასამართლო უარყოფს კასატორის შედავებას სახლის სახურავის რეკონსტრუქციის თაობაზე, მიუთითებს ამ განჩინების სამოტივაციო ნაწილის 1.2.6.-1.2.7. პუნქტებში მითითებულ ფაქტებზე და მიიჩნევს, რომ ამ შემთხვევაში, სახეზე არ არის სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლით განსაზღვრული დაუშვებელი ხელყოფა, უფრო მეტიც, სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა და კასატორს სადავოდ არ გაუზღდია ის გარემოება, რომ მიწის დარღვევის თაობაზე კასატორს წინასწარ ან შეტყობისთანავე არ განუცხადებია, ამასთანავე, მიწის ბრალეული დარღვის ფაქტი არ დგინდება, შესაბამისად, სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 179-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამეზობლო თმე-

ნის ვალდებულება, უფრო მეტიც, ვინაიდან სახურავის დანიშნულებიდან, ასევე, მეზობლების შენობებების კონფიგურაციიდან გამომდინარე, აშკარა საფრთხეს წარმოადგენს ატმოსფერული ნალექის ჩამოდინება კასატორის ეზოში, სახეზეა საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნისათვის სამოქალაქო კოდექსის 177-ე მუხლით განსაზღვრული წინაპირობა. საფრთხის თავისებურებიდან გამომდინარე კი, ტექნიკური რეგლამენტის 33-ე მუხლის პურველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და მე-4 პუნქტის თანახმად, საფრთხის აღსაკვეთად საკმარისია წვიმის სარინელის მოწყობა. ამ შემთხვევაში სამართლებრივი მნიშვნელობა ვერ მიენიჭება იმას, წყლის ჩამოდინება არიდებული იქნება პარაპეტის ტიპის სახურავის თუ სარინელის მოწყობის გზით. ისევე, როგორც დაუსაბუთებელია კასატორის პრეტენზია, რომ სასამართლოს არ განუსაზღვრავს სარინელის მოწყობის წესი, რადგანაც გადაწყვეტილება აღსრულებულად ჩაითვლება, თუკი სარინელის მოწყობა ატმოსფერული ნალექის ე. მ-ძის ეზოში ჩადინებას გამორიცხავს. საკასაციო პალატამ საქმეში წარმოდგენილი ფოტოილუსტრაციისა და კასატორის განმარტებების ფარგლებში უსაფუძვლოდ მიიჩნია ასევე პრეტენზია, რომ მოწინააღმდეგე მხარის სახლის სახურავი იმდენადაა გადასული მისი სახლის საზღვრებში, რომ იგი შეუძლებელს გახდის სამომავლოდ სახურავის შეცვლას, რადგანაც სახურავის შეცვლის ტექნიკური შეუძლებლობა სპეციალურ ცოდნას საჭიროებს, ხოლო, კასატორს არ მიუთითებია განკუთვნილ მტკიცებულებებზე (მაგ: სსსკ-ის 162-ე მუხლით განსაზღვრული ექსპერტის დასკვნა). პალატა აქვე უარყოფს ე. მ-ძის პრეტენზიას სასამართლოს მხრიდან მოთხოვნის არასწორად წარმოჩენის თაობაზე და განმარტავს, რომ დადასტურებული საფრთხის აღკვეთის ნაწილში გადაწყვეტილება დასაბუთებულია და ემყარება უფლების დაცვას, სასამართლოს მხრიდან კი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის დარღვევა საქმის მასალებით არ დგინდება.

1.4. გასაჩივრებული განჩინების ძალაში დატოვების პროცესული დასაბუთება:

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება კანონიერია, საკასაციო საჩივარი კი, არ შეიცავს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე-394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ დასაბუთებულ შედეგებს, რის გამოც, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის შესაბამისად, პალატა უცვლელად ტოვებს მას.

2. პროცესის ხარჯები:

ვინაიდან წინამდებარე განჩინებით არ დაკმაყოფილდა საკასაციო საჩივარი, არ არსებობს პროცესის ხარჯების მხარეთა შორის

განანილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობები. რაც შეეხება საკასაციო საჩივარზე გადახდილ სახელმწიფო ბაჟს, ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, ის უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 55-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ე. მ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 21 ივნისის განჩინება დარჩეს უცვლელად.
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

აუცილებელი გზა

**განჩინება
საქართველოს სახელმწიფო**

№ას-848-848-2018

11 დეკემბერი, 2020 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ე. გასიტაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ზ. ძლიერიშვილი,

ბ. ალავიძე

დავის საგანი: აუცილებელი გზის დადგენა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ქ. თბილისში, ... ქ. №7ბ-ში, ს/კ №... მდებარე უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 1254.00 კვ.მ. და მასზე განთავსებული №1 შენობა-ნაგებობა ჯ. ქ-ძის (შემდგენი: მოპასუხე) საკუთრებაშია (იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან).

2. ქ. თბილისში, ... ქ. №7ბ-ში, ს/კ №... მდებარე უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 133 კვ.მ. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი №1, საერთო ფართობით 117.78 კვ.მ. 06/05/

2014 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მ. მ-ის საკუთრების უფლებით (იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან).

3. ქ. თბილისში, პ. ... ქ. №7ბ-ში, ს/კ№... მდებარე უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 133 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის პირველი სართული საერთო ფართობით 51.47 კვ.მ. და მიწის ნაკვეთი (მხოლოდ შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართიდან) 25.75 კვ.მ. 10/08/2016 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ნ. გ-ძის (შემდეგში: მოსარჩელე, აპელანტი ან კასატორი) საკუთრების უფლებით. მ.მ-ს, ზემოაღნიშნულ მისამართზე საკუთრებაში დარჩა შენობა-ნაგებობის მეორე სართული საერთო ფართობით 60.86 კვ.მ. (გარდა შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 25.75 კვ.მ. ფართისა; იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან). ამდენად, ნ. გ-ძისა და მ. მ-ის თანასაკუთრებაშია ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მოსარჩელის საკუთრება პირველ სართულზეა მოთავსებული, ხოლო მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების წინამორბედი მესაკუთრის – მ. მ-ის საკუთრება მეორე სართულზეა განთავსებული (იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან).

4. სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 22/04/2016 წლის №5002160416 დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ... ქ. №7ბ-ში ს/კ№... რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული №1 შენობის პირველ სართულზე შემავალ კარებთან საფეხმავლო (ორგასასვლელიანი) მისასვლელი გზა შეიძლება მოეწყოს შენობის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილიდან ისე, როგორც ეს მითითებულია დასკვნის №2 დანართზე. აღნიშნული გზის მოწყობის შემთხვევაში გზის მცირედი ნაწილი მოხვედება ამავე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო ძირითადი ნაწილი კი მოხვედება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფართობით 4.7 კვ.მ, რომელიც მოპასუხის საკუთრებად ირიცხება.

5. სარჩელის საფუძვლები

5.1. მ. მ-მა, 2016 წლის 25 მაისს, სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ აუცილებელი გზის დადგენის მოთხოვნით. მან სარჩელში მიუთითა, რომ საკუთარი ხარჯებით გადაიტანა მისი საცხოვრებელი სახლის პირველი სართულის შესასვლელი კარი უკიდურეს მარცხენა კედელზე, თუმცა, მიუხედავად ამისა, არ აქვს მისასვლელი საკუთარ ფართთან, რადგან კარის გაღებისთანავე ფეხს დგამს მოპასუხის საკუთრებად რიცხულ მიწის ნაკვეთზე, რასაც მონინააღმდეგე აპროტესტებს და მასთან უთანხმოება აქვს. ეს

საკითხი ნათლად ჩანს 22.04.2016 წლის ექსპერტიზის დასკვნით №500216-416; მოსარჩელეს სხვა მისასვლელი ან რაიმე დამაკავშირებელი, ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან და კომუნიკაციებთან არ აქვს (იხ. სარჩელი).

5.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 31 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით საქმეში მ. მ-ის უფლებამონაცვლედ მოსარჩელე ჩაება (იხ. წინამდებარე განჩინების მე-3 პუნქტი).

5.3. მოსარჩელემ წინამდებარე განჩინების 1-4 პუნქტებზე მითითებით მოითხოვა, დადგინდეს მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე (ს/კ №...) შესასვლელ კართან მისასვლელი საფეხმავლო-ორგასასვლელიანი აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ... ქ. №7 ბ, ს/კ №...

6. მოპასუხის შესაგებელი

6.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო. მისი განმარტებით, მან მ. მ-ს ქ. თბილისში, ... ქ. №7ბ, ს/კ №... მდებარე უძრავი ქონება მიჰყიდა. მასვე გადასცა სახლის პროექტი, სადაც კარგად ჩანს ყველა ღიობი, ასევე, გადასცა 0,75 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. მ. მ-მა სახლის შესასვლელი კარები აღმოსავლეთიდან თვითნებურად გადაიტანა ჩრდილოეთით, ასევე, უნებართვოდ დაამატა სამი ფანჯარა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 180-ე მუხლის თანახმად, აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით.

7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

7.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

7.2. საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა სსკ-ის 170-ე, 180-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) მე-4, 102-ე მუხლებით და დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. №7ბ-ში მდებარე უძრავ ქონებაში ყოფილმა მესაკუთრემ მ. მ-მა სათანადო ნებართვის გარეშე განახორციელა სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, ამოქოლა პროექტით გათვალისწინებული შესასვლელი კარები აღმოსავლეთით და შესასვლელი კარები მოაწყო ჩრდილოეთით. აუცილებელი გზის დადგენა გამოინვია კარების ჩრდილოეთით გადატანამ. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 18/11/2016 წლის №001664 დადგენილებით მ. მ-ი დაჯარიმდა 4000 ლა-

რით, ქ. თბილისში, ... ქ. №7ბ-ში ს/კ №... მდებარე საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე განხორციელებული უნებართვო რეკონსტრუქციისათვის. იმავე დადგენილების მე-2 პუნქტით დაევა-
ლა ქ. თბილისში, ... ქ. №7ბ-ში ს/კ №... მდებარე საცხოვრებელი სახ-
ლის პირველ სართულზე ფასადის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყ-
ვანა. ზემოაღნიშნული დადგენილების შესრულების შემთხვევაში
ქ. თბილისში, ... ქ. №7ბ-ში ს/კ №... მდებარე უძრავ ქონებაში არსე-
ბული მდგომარეობა შეიცვლება და მოთხოვნილი ფორმით აუცი-
ლებელი გზის დადგენის საჭიროება აღარ იარსებებს.

7.3. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ წინამდებარე განჩი-
ნების მე-4 პუნქტში დასახელებული ექსპერტიზის დასკვნით ცალ-
სახად არ დგინდება, რომ მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მი-
წის ნაკვეთი არის საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი ერთადერ-
თი გზა.

8. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

8.1. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წე-
სით გაასაჩივრა მოსარჩელემ მისი გაუქმებისა და, ახალი გადაწყ-
ვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილების მოთხოვნით.

8.2. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩ-
ნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოება, რომ ქ. თბილისში, ... ქ.
№7ბ, ს/კ №... მდებარე საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულ-
ზე მისასვლელი გზა წინა მესაკუთრემ გააუქმა. აპელანტის აზრით,
საქმეში არსებული მტკიცებულებების კვლევის შედეგად სასამარ-
თლოს დადგენილად უნდა მიეჩნია საპირისპირო გარემოება, რომ
მისასვლელი გზა წინა მესაკუთრეს არ გაუუქმებია.

8.3. აპელანტის მტკიცებით, სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის
სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 22.04.2016 წლის
დასკვნის საფუძველზე სასამართლოს დადგენილად უნდა მიეჩ-
ნია, რომ საჯარო გზასთან დაკავშირება შესაძლებელია მხოლოდ
მოპასუხის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მეშვეობით.
სასამართლომ არ შეაფასა დასკვნაში არსებული ჩანაწერი, რომე-
ლიც შეეხება მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით ჯერო-
ვან სარგებლობას, კერძოდ, აპელანტმა მიუთითა დასკვნის ნაწილ-
ზე, სადაც ნათქვამია, რომ შენობის პირველ სართულს ფაქტობრი-
ვი მდგომარეობით გააჩნია მხოლოდ ერთი შესასვლელი კარი, რო-
მელიც მდებარეობს №1 შენობის ჩრდილოეთ ნაწილში, ამ კარებ-
თან მოხვედრა მხოლოდ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებუ-
ლი მიწის ნაკვეთის გავლით არის შესაძლებელი. აპელანტის მტკი-
ცებით, საქმის მასალებით დასტურდება მოპასუხის საკუთრებაში
არსებული მიწის ნაკვეთის გამოყენების აუცილებლობა საკუთრე-
ბით ჯეროვანი სარგებლობის მიზნით.

8.4. აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმეში არსებული მტკიცებულებები, რომლებიც ეხება საკითხს მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით გაუქმდა თუ არა საჯარო გზასთან არსებული კავშირი. მოწმის დაკითხვის მიუხედავად, სადაც ეს უკანასკნელი ადასტურებდა, რომ მ. მ-ს (ყოფილ მესაკუთრეს) თვითნებურად არ გაუუქმებია საცხოვრებელ სახლთან მისასვლელი კარი, სასამართლომ არ შეფასა მოწმის განმარტება და არ ასახა საბოლოო გადაწყვეტილებაში.

8.5. აპელანტის აზრით საცხოვრებელი სახლის ლეგალიზების შესახებ საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება სახლის შესასვლელი კარის ადგილმდებარეობის შეცვლის ფაქტი მოწინააღმდეგე მხარის, თუ მ. მ-ის მიერ, ამასთან, ამ მტკიცებულებით არც ის გარემოება დასტურდება, იძლეოდა თუ არა ლეგალიზებული საცხოვრებელი სახლის პირველი სართულის შესასვლელი, მოპასუხის საკუთრების გამოყენების გარეშე, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთით ჯეროვანი სარგებლობის შეაძლებლობას.

9. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და დასკვნები

9.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 26 აპრილის განჩინებით მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

9.2. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი, წინამდებარე განჩინების 1-4 პუნქტებში მითითებული გარემოებები და ამ ნაწილში ქვემდგომი სასამართლოს შეფასება გაიზიარა. თუმცა, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ამ განჩინების 7.2 ქვეპუნქტში მითითებული გარემოება დადგენილად არ მიიჩნია, რადგან ის დოკუმენტი (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2016 წლის 11 ნოემბრის №001664 დადგენილება), რომელიც საფუძვლად დაედო ზემოხსენებულ ფაქტობრივ გარემოებს, გაბათილებულია თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით.

9.3. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მხარეთა შორის სადავო არ არის ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ აპელანტის კუთვნილ ფართში, (მდებარე ქ. თბილისი ... 7ბ ს/კ №... შენობა-ნაგებობის პირველი სართული საერთო ფართობით 51.47 კვ.მ.) შესასვლელი კარი თავდაპირველად განთავსებული იყო შენობის აღმოსავლეთ (კერძოდ 1-3 ფასადზე) კედელზე და შემდეგ (კარის ლიობი გაუქ-

მდა, ამოიქოლა) მის ნაცვლად, კარის ღიობი მოეწყო შენობის ჩრდილოეთ (კერძოდ ა-ბ ფასადზე) კედელზე.

9.4. საქმეში წარმოდგენილი შენობის პროექტის მონაცემების, ასევე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ შედგენილი 2016 წლის 18 ივლისის დათვალიერების ოქმისა და ამავე სამსახურის 2016 წლის 18 ივლისის №001664 მითითების საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება, რომ არსებული მდგომარეობით შენობის ჩრდილოეთ კედელზე მოწყობილი კარის ღიობი შენობის პროექტით გათვალისწინებული არ არის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გამგეობის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ აღნიშნული კარის ღიობი დაექვემდებარა გაუქმებას (პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას) ან შესაბამისი ნებართვის მოპოვებას. საქმეში წარმოდგენილია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2016 წლის 19 სექტემბრის შემოწმების აქტი, რომლითაც დგინდება, რომ მესაკუთრემ არ შეასრულა შენობის ჩრდილოეთ კედელზე უნებართვოდ მოწყობილი კარის ღიობის გაუქმების და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის (ე. ი. კარის ღიობის შენობის აღმოსავლეთ კედელზე აღდგენის) შესახებ ვალდებულება. შესაბამისად, დგინდება, რომ განსახილველ შემთხვევაში აპელანტი (თავდაპირველი მოსარჩელის მ. მ-ის უფლებამონაცვლე) დასახელებულ მისამართზე კუთვნილ ფართში შესასვლელად აუცილებელი გზის დადგენას ითხოვს სწორედ შენობის ჩრდილოეთ კედელზე უნებართვოდ მოწყობილ იმ კარის ღიობთან, რომელიც გაუქმებას ექვემდებარება.

9.5. სააპელაციო სასამართლომ სსკ-ის 180-ე მუხლზე მითითებით აღნიშნა, რომ აუცილებელი გზის დადგენისათვის ერთ-ერთ აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთს (უძრავ ნივთს) არ უნდა ჰქონდეს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან და, ამასთან, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი აუცილებელი გზა უნდა იყოს საჯარო გზასთან ერთადერთი დამაკავშირებელი გზა.

9.6. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, მოცემულ შემთხვევაში შეუძლებელია იმ გარემოებების გამორკვევა-დადგენა, წარმოადგენს თუ არა მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი აუცილებელი გზა (იხ. სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტის ეროვნული ბიუროს 22/04/2016 წლის №5002160416 დასკვნის დანართი №2) საჯარო გზასთან დამაკავშირებელ ერთადერთ გზას და წარმოადგენს თუ არა, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი აუცილებელი გზა მოსარჩელის კუთვნილ ფართში მოსახვედრად, ერთადერთ საშუალებას.

9.7. სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელის მიერ მის კუთვნილ ფართში შესასვლელად მოწყობილი კარის ღიობის კანონიერების საკითხის მოწესრიგებამდე შეუძლებელია იმ საკითხის გარკვევა, წარმოადგენს თუ არა დასახელებული ექსპერტიზის დასკვნის №2 დანართით გათვალისწინებული გზა, აპელანტის კუთვნილი ფართის საჯარო გზასთან დასაკავშირებლად ჯეროვან და ერთადერთ კავშირს (გზას). მოსარჩელის კუთვნილ ფართში შესასვლელად შენობის ჩრდილოეთ კედელზე მოწყობილი, არსებული კარის ღიობზე შესაბამისი ნებართვის მოპოვების შეუძლებლობის შემთხვევაში, დგება ამ კარის ღიობის გაუქმების და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის, მაშასადამე – ფართში შესასვლელად კარის ღიობის შენობის აღმოსავლეთ კედელზე მოწყობის აუცილებლობა. ამ შემთხვევაში კი ცალსახაა, რომ ექსპერტიზის დასკვნის №2 დანართით გათვალისწინებული გზის ვერსია არაადეკვატური აღმოჩნდება, ვინაიდან ამ დასკვნის ფარგლებში გამოკვლეული იყო მხოლოდ ჩრდილოეთ კედელზე არსებული კარის ღიობის გათვალისწინებით საჯარო გზასთან დასაკავშირებლად აუცილებელი გზის შესახებ საკითხი. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხის შეზღუდვა მოსარჩელის აუცილებელი გზის უფლებით და მისთვის თმენის ვალდებულების დაკისრება იმ ვითარებაში, როდესაც მოსარჩელეს არ აქვს მოწესრიგებული იმ კარის ღიობის კანონიერების საკითხი, რომელთან მისასვლელადაც უნდა დადგინდეს აუცილებელი გზის უფლება, გაუმართლებელი იქნება, მით უფრო, რომ როგორც უკვე აღინიშნა, არსებული კარის ღიობზე შესაბამისი ნებართვის მოპოვების შეუძლებლობის შემთხვევაში, დგება ამ კარის ღიობის გაუქმების და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის აუცილებლობა, ასეთ ვითარებაში კი, აშკარაა, რომ მოსარჩელის მიერ აუცილებელი გზის შემოთავაზებული ვერსია ვერ იქნება განხილული საჯარო გზასთან კავშირის დასამყარებელ ერთადერთ და ჯეროვან გზად.

9.8. საკითხი იმასთან დაკავშირებით, თუ ვინ გადაიტანა აღნიშნული კარის ღიობი – თავდაპირველმა მესაკუთრემ, თუ მ. მ-მა (თავდაპირველმა მოსარჩელემ), კონკრეტულ შემთხვევაში აღარ არის გადამწყვეტი მნიშვნელობის, ვინაიდან მოსარჩელე, როგორც უკვე აღინიშნა, ვერ ადასტურებს სსკ-ის 180-ე მუხლის გამოყენებისათვის მაკვალიფიცირებული წინაპირობის არსებობას.

10. საკასაციო საჩივრის საფუძვლები

10.1. აპელანტმა სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 26 აპრილის განჩინებაზე საკასაციო საჩივრის წარდგენით მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

10.2. კასატორის საკასაციო პრეტენზიები მის მიერ წარდგენილი სააპელაციო პრეტენზიების იდენტურია (იხ. ამ განჩინების 8.2-8.5 ქვეპუნქტები).

11. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

11.1. საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის ეტაპზე საქმის ზეპირი განხილვის ფორმით მოსმენის დროს, სასამართლომ მორიგება შესთავაზა მხარეებს, რომლებმაც დაადასტურეს, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოში ამაზე იყო საუბარი და მცდელობა, თუმცა მორიგება არ შედგა. მხარეებმა მორიგების ფარგლებში განმარტეს ფაქტობრივი მდგომარეობა თითოეულის საკუთრებით სარგებლობასთან დაკავშირებით. კასატორის მოწინააღმდეგე უარი განაცხადა მორიგებაზე იმ საფუძვლით, რომ კარები გადაიტანა წინა მესაკუთრემ მ. მ-მა და თვითონვე შეიქმნა პრობლემები. მოსარჩელემ პირველ სართულზე შეიძინა ბინა მ. მ-ისაგან, ამ უკანასკნელს მეორე სართულზე აქვს საკუთრებაში ბინა, რომელსაც აქვს დამოუკიდებელი შესასვლელი, ეზო და სრულიად იზოლირებულია მოსარჩელის საკუთრებისაგან. მოპასუხემ განმარტა, რომ მოსარჩელის ბინაში ამჟამად ცხოვრობენ იპოთეკარები, რომლებიც ხმაურობენ, სარეცხს ფენენ მოპასუხის კუთვნილ ნაკვეთზე, რადგან სხვა ადგილი არ აქვთ. მოპასუხე 5-სართულიან სახლს აშენებს და არ სურს მომავალ მესაკუთრეებს საკუთრებით სარგებლობისას პრობლემები შეექმნათ.

11.2. კასატორის წარმომადგენელმა ყურადღება გაამახვილა ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომელმაც ოპტიმალური ვარიანტი შეიმუშავა საკუთრებით სარგებლობის, ასევე, ისაუბრა ფაქტების კონსტატაციის ოქმზე და განმარტა, რომ მაინც პრობლემური იქნება ამ გადაწყვეტილების აღსრულება. კასატორის წარმომადგენელმა სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებასთან დაკავშირებით, რომ თითქოსდა მ. მ-მა თვითნებურად გადაიტანა კარები, ყურადღება გაამახვილა იმაზე, რომ თავდაპირველი მოსარჩელის იმდროინდელი წარმომადგენლის შეცდომაა და ეს გარემოება (კარების თვითნებურად გადატანა) დასტურდება მოწმეთა განმარტებებით, რომლებიც სასამართლომ დაკითხა, თუმცა, არ ასახულა ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების გადაწყვეტილება/განჩინებაში, ასევე, წარდგენილია ადმინისტრაციული სამართალწარმოებით საჩივრები, რაც ამ ეტაპზე ორი ინსტანციის სასამართლოში მ. მ-ის სასარგებლოდ დასრულდა და საკასაციო სასამართლო იხილავს ამჟამად.

11.3. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპზე, საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობის შემდეგ, კასატორის წარმომადგენელმა წარმოადგინა მოსაზრებები და მტკიცებულებები. საკასაციო სა-

ჩივრის განხილვის სამოქალაქო საპროცესო მოწესრიგებიდან გამომდინარე, მხარეს მხოლოდ საკუთარი საკასაციო პრეტენზიის ფარგლებში შეუძლია დამატებით ნერილობითი მტკიცებულებების წარმოდგენა, თუმცა, საბოლოო ინსტანციის სასამართლოში სასამართლო ვერ მიიღებს ახალ მტკიცებულებებს, ისევე, როგორც ვერ იმსჯელებს მხარის მიერ მითითებულ ისეთ ახალ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებზედაც არ ყოფილა დამყარებული სარჩელი ან შესაგებელი, რაც პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის არსებით განხილვამდე მხარეთა კანონის წინაშე თანასწორობის და მათი მტკიცების ტვირთის ფარგლებში შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით ხორციელდება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ არსებითად განიხილა წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი და მივიდა დასკვნამდე, რომ საკასაციო განაცხადი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გასაჩივრებული განჩინება. საკასაციო სასამართლო ხელმძღვანელობს სსსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, რომლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია (შედავება). მოცემულ შემთხვევაში, საქმის არსებითად განხილვის ეტაპზე საკასაციო სასამართლო დარწმუნდა, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

14. საკასაციო სასამართლო შეზღუდულია პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის მომზადების ეტაპის დასრულების დროისათვის წარდგენილი ფაქტებისა და მტკიცებულებების კვლევით, რამდენადაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტების თანახმად, სარჩელში უნდა აღინიშნოს კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნებს; მტკიცებულებები, რომლებიც ადასტურებს მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ამავე კოდექსის 219-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე, მხარეები შეზღუდული არიან, ახსნა-განმარტების მოსმენისას წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები ან მიუთითონ ახალ გარემოებებზე, რომელთა შესახებაც არ ყოფილა მითითებული სარჩელსა თუ შესაგებელში ან საქმის მომზადების სტადიაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მათ შესახებ თავის დროზე საპატიო მიზეზით არ იყო განცხადებული.

15. სასამართლო ვალდებულია, ნეიტრალიტეტის პრინციპის დაცვით, მხარეთა თანასწორობის საფუძველზე, შეამოწმოს საკანონო პრეტენზია და სწორედ ამ ფარგლებში იმსჯელოს გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთებულობაზე. მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია წინამდებარე განჩინების 1-4 პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები და მართებულად განსაზღვრა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი არის სსკ-ის 180-ე მუხლი, რომლის წინაპირობების შემოწმების გზით მიმდინარეობს მსჯელობა და დასკვნის გამოტანა, ანუ სამართლებრივი საფუძვლის მოძიების შემდეგ, სასამართლო აფასებს, ნორმის აბსტრაქტულ აღწერილობაში გადმოცემულ საფუძველებს რამდენად აკმაყოფილებს მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები და მათ დასადასტურებლად სასამართლოსათვის შეთავაზებული მტკიცებულებები.

16. სსკ-ის 180-ე მუხლის, როგორც საკუთრების უფლების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივი მექანიზმის, გამოყენებისათვის მნიშვნელოვანია ნორმის მიზნის განსაზღვრა, რაც მიწის ნაკვეთის მიზნობრივად გამოყენების უზრუნველყოფაში გამოიხატება. „ამ მიზნის მისაღწევად ნორმა ვალდებულდება აკისრებს მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს, ითმინოს აუცილებელი გზა იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სასარგებლოდ, რომელსაც არ აქვს კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის. გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან. ნორმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, რომელსაც არ აქვს ეს კავშირი, მოიპოვებს მეზობელი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ვალდებულია, გადაიხადოს შესაბამისი კომპენსაცია. სარგებლობის უფლება ესაა კანონით დადგენილი საკუთრების უფლების შეზღუდვა (ე.წ. „აუცილებელი გზის სერვიტუტი“, „servitus necessaria“) და იგი წარმოიშობა მოთხოვნის საფუძველზე, რომელიც არის ცალმხრივი აღმჭურველი ნების გამოვლენა“ (იხ. ლევან თოთლაზე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, მუხლი 180, ველი 1).

17. საკანონო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში განმარტავს: „სსკ-ის 180-ე მუხლით 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.

მინის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება ნიშნავს საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან აუცილებელი კავშირის არსებობას. ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია, აღინიშნოს, რომ ამ კავშირის არსებობა არ არის დამოკიდებული სუბიექტურ მიზანშეწონილობასა და არჩევანზე, არამედ ობიექტურად არსებულ ისეთ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებიც უთითებენ აუცილებელ, უალტერნატივო კავშირზე საჯარო გზებთან და ა.შ.“ (სხვა მრავალთა შორის შეად. სუსგ-ებს №ას-965-2019, 10.04.2020წ; №ას-1513-2018, 08.02.2019წ; №ას-11901-2018, 22.11.2019წ;).

18. განსახილველ შემთხვევაში, მართალია, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად არ მიიჩნია ის გარემოება, რომ კასატორის (მოსარჩელის) წინამორბედმა უძრავი ქონების მესაკუთრემ თვითნებურად, სათანადო ნებართვის გარეშე განახორციელა სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, ამოქოლა პროექტით გათვალისწინებული შესასვლელი კარები აღმოსავლეთით და შესასვლელი კარები მოაწყო ჩრდილოეთით, თუმცა, ამ გარემოების გამორიცხვას დადგენილი ფაქტებიდან, კონკრეტულ საქმეზე მოსარჩელისათვის სასარგებლო სამართლებრივი შედეგის გამოწვევა მაინც არ შეუძლია, რადგან საქმეში წარმოდგენილია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2016 წლის 19 სექტემბრის შემონების აქტი, რომლითაც დგინდება, რომ მესაკუთრემ (ამ შემთხვევაში მოსარჩელის კუთვნილი ქონების წინამორბედმა მესაკუთრემ) არ შეასრულა შენობის ჩრდილოეთ კედელზე უნებართვოდ მოწყობილი კარის ღიობის გაუქმების და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის (ე. ი. კარის ღიობის შენობის აღმოსავლეთ კედელზე აღდგენის) შესახებ ვალდებულება. კასატორი, რომელიც თავდაპირველი მოსარჩელის მ. მ-ის უფლებამონაცვლეა, მის კუთვნილ ფართში შესასვლელად აუცილებელი გზის დადგენას ითხოვს სწორედ შენობის ჩრდილოეთ კედელზე უნებართვოდ მოწყობილ იმ კარის ღიობთან, რომელიც გაუქმებას ექვემდებარება. საკასაციო სასამართლოს მიერ სრულად არის გაზიარებული სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა და დასკვნა, რომ მოსარჩელის მიერ მის კუთვნილ ფართში შესასვლელად მოწყობილი კარის ღიობის კანონიერების საკითხის მონესრიგებამდე, ფაქტობრივად შეუძლებელია იმ საკითხის გარკვევა, წარმოადგენს თუ არა მხარის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის №2 დანართით გათვალისწინებული გზა, კასატორის კუთვნილი ფართის საჯარო გზასთან დასაკავშირებლად ჯეროვან და ერთადერთ კავშირს (გზას). კასატორის (მოსარჩელის) კუთვნილ ფართში შესასვლელად შენობის ჩრდილოეთ კედელზე მოწყობილი, არსებული კარის ღიობზე შესაბამისი ნებართვის მო-

პოვების შეუძლებლობის შემთხვევაში, დგება ამ კარის ღიობის გაუქმებისა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის აუცილებლობა, ანუ ფართში შესასვლელად კარის ღიობის შენობის აღმოსავლეთ კედელზე მოწყობა გახდება საჭირო. ამ შემთხვევაში კი ცალსახაა, რომ ექსპერტიზის დასკვნის №2 დანართით განსაზღვრული გზის ვერსია არაადეკვატური აღმოჩნდება, ვინაიდან ამ დასკვნის ფარგლებში გამოკვლეულია მხოლოდ ჩრდილოეთ კედელზე არსებული კარის ღიობის გათვალისწინებით საჯარო გზასთან დასაკავშირებლად აუცილებელი გზის შესახებ საკითხი. მოცემულ შემთხვევაში კი კასატორის პროცესუალური მონინალმდევე მხარის – მოპასუხის შეზღუდვა მოსარჩელის აუცილებელი გზის უფლებით და მისთვის თმენის ვალდებულების დაკისრება შეუძლებელია, რადგან, როგორც უკვე აღინიშნა, მოსარჩელეს არ აქვს მონესრიგებული იმ კარის ღიობის კანონიერების საკითხი, რომელთან მისასვლელადაც უნდა დადგინდეს აუცილებელი გზის უფლება; ასეთ ვითარებაში კი მოსარჩელის სასარგებლოდ აუცილებელი გზის დადგენა გაუმართლებელი იქნება, ამასთან, სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება შესაძლოა აღუსრულებელი აღმოჩნდეს, რადგან იმ დამშვებით, რომ არსებული კარის ღიობზე ვერ იქნება მოპოვებული შესაბამისი ნებართვა, დადგება უკანონოდ (დარღვევით) მოწყობილი კარის ღიობის გაუქმებისა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის აუცილებლობა. აქედან გამომდინარე მოსარჩელის მიერ, თუნდაც ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე მომზადებული აუცილებელი გზის ვერსია ვერ იქნება მიჩნეული საჯარო გზასთან კავშირის დასამყარებელ ერთადერთ და ჯეროვან გზად. მოცემული ვითარება გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილებას, შესაბამისად, სხვა გარემოებებზე მსჯელობა საკასაციო სასამართლოს დაუსაბუთებლად მიაჩნია.

19. კასატორის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. გ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს საოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 26 აპრილის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

აუცილებელი გზა

ბანკინება საქართველოს სახელით

№ას-58-2019

22 მარტი, 2021 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

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

დავის საგანი: აუცილებელი გზის უფლების დადგენა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მოსარჩელის მოთხოვნა და სარჩელის ფაქტობრივი საფუძ-
ვლები:

1.1. სს „ს.ს.ე-მამ“ (შემდგომში – მოსარჩელე, მოწინააღმდეგე მხარე ან კომპანია) სარჩელი აღძრა სასამართლოში გ. ა-ას, ლ. კ-ას, ლ. ა-ას, ნ. გ-ას, ნ. გ-ას, ლ. ა-ას (შემდგომში – პირველი, მეორე, მესამე, მეოთხე, მეხუთე და მეექვსე მოპასუხე, მესაკუთრეები, პირველი-მეხუთე მოპასუხე, აგრეთვე, წოდებული, როგორც აპელანტები და/ან კასატორები) მიმართ და მოითხოვა, ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობის მიზნით, სარჩელზე თანდართული სიტუაციური გეგმის შესაბამისად, მოპასუხეების თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №...) აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენა.

1.2. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელე ჯ-ხ-ას შემაერთებული ელექტროგადამცემი ხაზის პროექტის მფლობელია, რომელმაც 2005 წლის 10 თებერვლის ხელშეკრულების საფუძველზე პროექტის განმახორციელებელ ერთეულად საკუთარი შვილობილი კომპანია – შპს „ე-სი“ განსაზღვრა. ჯ-ხ-ას შემაერთებული ელექტროგადამცემი ხაზის პროექტი წარმოადგენს სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის მქონე პროექტს, რომელიც მნიშვნელოვნად შეუწყობს ხელს ქვეყნის ენერგეტიკული ქსელის მდგრადობას, მოქნილი და საიმედო ენერგოგაცვლის ქსელის შექმნას. მშენებლობის გაცემული ნებართვისა და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების თანახმად, მშენებლობის წარმოებისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს მოსარჩელის მიერ ელექტროგადამცემი ხა-

ზის მშენებლობის დერეფანში მოყოლილ ყველა მიწის ნაკვეთზე მიწით სარგებლობის უფლების მოპოვება და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება. პროექტის შეუფერხებლად განხორციელების მიზნით კომპანიამ გააფორმა სერვიტუტის ხელშეკრულება დერეფანში მოყოლილ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების ძირითად ნაწილთან და შესაბამისი უფლება რეგისტრირებულია რეესტრში. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 18 იანვრის №61 დადგენილებით შეთანხმებული 500/220 ჯვრის ქვესადგურისა და ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობის განახლების სამოქმედო გეგმის შესაბამისად, მოპასუხეებს 2016 წლის 5 ივლისის №380 ნერილით შეეთავაზათ კომპენსაცია – 70 360 ლარის ოდენობით, საიდანაც მიწის ნაკვეთზე სამუშაოების წარმოების შედეგად მიყენებული ზიანის ასანაზღაურებელი თანხა იყო 8 421 ლარი, ხოლო, მრავალწლიანი წარგავების დაზიანების კომპენსაცია – 61 939 ლარი, თუმცა, შეთანხმების მიღწევა მოპასუხებთან შეუძლებელი აღმოჩნდა, რადგანაც ისინი ნივთის სერვიტუტით დატვირთვაზე უარს აცხადებენ. ამ მიწის ნაკვეთის გვერდის ავლით კი, შეუძლებელია, მოსარჩელემ ისარგებლოს კუთვნილი უძრავი ქონებებით. გარდა ამისა, საკითხის გაჭიანურება პროექტის დაგეგმილ ვადაში შესრულებას გამორიცხავს და მნიშვნელოვნად იზრდება ხარჯები. მოპასუხეებს 9567 კვ.მ მიწის ნაკვეთით სარგებლობის უფლება მშენებლობის პერიოდში ერთი თვით ეზღუდებათ, ხოლო, მშენებლობის დასრულების შემდეგ მათ არ ერთმევათ უფლება, მოიყვანონ ერთწლიანი კულტურები და იქონიონ 4 მეტრამდე სიმაღლის მრავალწლიანი წარგავები. ისინი მხოლოდ შენობა-ნაგებობის უფლების აღმართვის შესაძლებლობას არიან მოკლებულნი. საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროში ეკოლოგიური ექსპერტიზისათვის წარდგენილი გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ანგარიშში აღნიშნულია, რომ შერჩეული მარშრუტი წარმოადგენს საუკეთესო ვარიანტს ტექნიკური, ეკონომიკური და გარემოსდაცვითი კუთხით, მინიმუმამდე არის დაყვანილი მშენებლობის პერიოდში კერძო მესაკუთრეების ბაღებისა და ვენახების ხელოფა, ხაზი მაქსიმალურად ცდება დასახლებულ პუნქტებს, საცხოვრებელ სახლებს და ბუნებრივი და ხელოვნური დაბრკოლებებით მინიმალურადაა დატვირთული ხაზი.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებლით მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ საქართველოს მთავრობის №57 დადგენილების მე-8 მუხლი ადგენს, რომ ეფექტიანი სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისათვის მიწის ნაკვეთების გამოყენებისათვის შესაძლებელია მათი საზღვრების კონფიგურაციის შეცვლა ურ-

თიერთშეთანხმებით, მათ შორის, დაიშვება კომპენსაციის გაცემა ნატურით ან ფულადი სახით. ხსენებული ნორმა არ მოქმედებს „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ შემთხვევაზე. თუკი მოსარჩელისათვის მნიშვნელოვანია მინის ნაკვეთზე უფლების მოპოვება და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, მან უნდა ისარგებლოს „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით და არა სერვიტუტის უფლებით. შეთანხმებაზე მოპასუხეთა უარი განპირობებული იყო მოსარჩელის სურვილით, მიელო მინის უდიდეს ნაწილზე უფლება იმგვარად, რომ მიმდებარე ტერიტორიაზე მისი ნებართვის გარეშე სხვადასხვა სახის საქმიანობის განხორციელება ეკრძალებოდათ მოპასუხეებს. ელექტროსადენები მიმდებარე ტერიტორიაზე ადამიანის ჯანმრთელობისათვის საფრთხის შემცველია. სადავო მინის ნაკვეთზე მოპასუხეებს გაშენებული აქვთ თხილნარი, საიდანაც იღებენ შემოსავალს. სამშენებლო სამუშაოების ნარმოების შედეგად ნარგავები დაზიანდება. მოსარჩელე განმარტავს, რომ ერთი თვის შემდეგ მესაკუთრეები შეძლებენ მინის ნაკვეთზე საქმიანობას, თუმცა, არ ითვალისწინებს, რომ მათ მთელი დღის განმავლობაში მოუწევთ მაღალი ძაბვის ქვეშ ყოფნა. მოპასუხეთა ინიციატივით ჩატარებული საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ელექტროგადამცემი ხაზი საცხოვრებელი სახლიდან 8,57 მეტრითაა დაშორებული, დასკვნა მიანიშნებს ჯანმრთელობის საფრთხეებზე იმგვარად, რომ მესაკუთრეთა გასახლება ამ ტერიტორიიდან არ იგეგმება. მნიშვნელოვანია, რომ კომპენსაციის შეთავაზებისას მესაკუთრეებს შპს „ე-სმა“ მათი კუთვნილი ნაკვეთის მხოლოდ ნაწილის სერვიტუტით დატვირთვა შესთავაზა და არა მთლიანი მინის და არ გაითვალისწინა, რომ მინის დარჩენილი ნაწილის დანიშნულებისამებრ გამოყენება ვეღარ იქნება უზრუნველყოფილი. საკუთრების ამგვარი შეზღუდვით ირღვევა მესაკუთრეთა კონსტიტუციური უფლებები.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობის მიზნით, ნება დაერთო მოსარჩელეს, ისარგებლოს მოპასუხეების თანასაკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთზე (ს/კ №...) აუცილებელი გზით სარჩელზე თანდართული სიტუაციური გეგმის შესაბამისად.

4. აპელანტების მოთხოვნა:

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს პირველმა, მეორე, მესამე, მეოთხე და მეხუთე მოპასუხემ, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის უარყოფა.

5. გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 31 ოქტომბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

6. კასატორების მოთხოვნა:

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

სამოტივაციო ნაწილი:

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

1. გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

1.1. საკასაციო პრეტენზიების მოცულობა და საკასაციო განხილვის ფარგლები:

საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს აუცილებელი გზის უფლების დადგენის მართლზომიერება. გასაჩივრებული განჩინებით სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სახეზე იყო საკუთრების უფლებაში ჩარევის კანონით განსაზღვრული წინაპირობები, რასაც კასატორები არ ეთანხმებიან და ძირითადად პრეტენზიას გამოთქვამენ სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან საკუთრების უფლების არამართლზომიერ შეზღუდვაზე. საკასაციო საჩივრის თანახმად, მოპასუხეთა კუთვნილი მიწის ნაკვეთის 80%-ზე აუცილებელი გზის უფლების დადგენა წარმოადგენს საკუთრების ჩამორთმევას – ექსპროპრიაციას და არა აუცილებელი გზის უფლების დადგენას. ამ მხრივ კასატორები მიუთითებენ „ელექტრონული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის №366 დადგენილებაზე და მიიჩნევენ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი სამეურნეო დანიშნულებით, ასევე, მრავალწლიანი ნარგავების მოყვანისათვის გამოუსადეგარია. კასატორთა აზრით გასაჩივრებული განჩინება არ ემყარება სამართლის ნორმათა სწორ გამოყენება-განმარტებას, ამასთან, ეწინააღმდეგება ევროსასამარ-

თლოს პრეცედენტულ სამართალს და არ შეესაბამება საკუთრების შეზღუდვისათვის კონვენციით დადგენილ მოთხოვნებს (ECHR „სპორონგი და ლონროთი შევდეთის წინააღმდეგ“). სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად (საკასაციო სასამართლო ამონშებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. საკასაციო სასამართლოს არ შეუძლია თავისი ინიციატივით შეამოწმოს საპროცესო დარღვევები, გარდა 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტებისა), წინამდებარე განჩინებით საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს განჩინების კანონიერებას სწორედ ზემოხსენებული პრეტენზიების ფარგლებში შეამოწმებს.

1.2. ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სავალდებულობა საკასაციო პალატის წინამდებარე განჩინების მიმართ:

საკასაციო პალატის წინამდებარე განჩინების მიმართ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული (სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება)) სავალდებულო ძალა გააჩნია სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომელთა წინააღმდეგაც საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს მითითებას იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. სააპელაციო პალატის დასკვნით:

1.2.1. 2013 წლის 25 ოქტომბრიდან საქართველოში განისაზღვრა სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განხორციელება, რაც გულისხმობდა ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობას საქართველოში კავკასიონის გადამცემი ხაზიდან ჯ-ს ქვესადგურამდე და ჯვრის ქვესადგურსა და ხ-ას ქვესადგურს შორის („ჯ-ხ-ას ელექტროგადამცემი ხაზი“). პროექტის განმახორციელებლად დასახელდა მოსარჩელე;

1.2.2. საქართველოს ენერგეტიკის მინისტრის 2015 წლის 31 დეკემბრის №122 ბრძანების თანახმად, ჯ-ხ-ას ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობის პროექტი წარმოადგენს „საქართველოს გადამცემი ქსელის განვითარების ათწლიანი გეგმის“ შემადგენელ ნაწილს. პროექტი ხელს უწყობს ენერგეტიკული ქსელის მდგრადობასა და ქვეყნის საექსპერტო პოტენციალის ზრდას;

1.2.3. „ჯ-ხ-ას ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობის პროექტის განხორციელებასთან დაკავშირებით გასატარებელი ღონისძიებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 18 იანვრის №61 განკარგულების თანახმად, პროექტის ფარგლებში (რეატიფიცირებულია საქართველოს პარლამენტის 2013 წლის 11 დეკემბრის №1725-IX დადგენილებით) გაინერა სამოქმედო გეგმა ჯ-ხ-ას ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობის პროექტის ზემოქმედების არეალში მოქცეულ მოსახლეობასა და მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით განსახორციელებელი ღონისძიებების შესახებ, კერძოდ სს „ს.ს.ე-მა-ს“ დაევალა, მოეხდინა ჯ-ხ-ას ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობის პროექტის ფარგლებში 220 კვ ორჯაჭვა ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობის პროექტის პირველი (0 კმ - 20 კმ), მესამე (40 კმ - 60 კმ) და 500 კვ ორჯაჭვა ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობის პროექტის მეოთხე (0 კმ - 8 კმ) სექციების ზემოქმედების არეალში მოხვედრილი მოსახლეობისგან პროექტის მიზნებისთვის საჭირო მიწის ნაკვეთების, მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობების (ქონების) სარეგისტრაციო თანხის ანაზღაურება, საჭირო მიწის ნაკვეთებისა და ქონების გამოსყიდვა და სხვა სახის კომპენსაციის გაცემა;

1.2.4. 2015 წლის 10 თებერვალს მოსარჩელესა (პროექტის მფლობელი) და შპს „ე-ს“ შორის გაფორმდა №60-7-115-089 დავალების ხელშეკრულება, რომლითაც ჯ-ხ-ას ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობის პროექტის განმახორციელებლად მოსარჩელემ განსაზღვრა შპს „ე-ს“;

1.2.5. მოპასუხეების: გ. ა-ას, ლ. ა-ას, ლ. კ-ას, ლ. ა-ას, ნ. გ-ასა და ნ. გ-ას საკუთრებაშია წალენჯიხის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მდებარე, საჯარო რეესტრში დაზუსტებული სახით რეგისტრირებული 12500 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით – საცხოვრებელი სახლით (ს/კ. №...);

1.2.6. პროექტის მშენებლობის არეალში (ელექტროგადამცემი ხაზის დერეფანში) მოქცეულია მოპასუხეების საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ. №...);

1.2.7. წალენჯიხის რაიონის სოფელ ... მოპასუხეების მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა მოსარჩელე;

1.2.8. პროექტის განხორციელებისათვის – 500 კვ. საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზის გასაყვანად, აუცილებელი გახდა ასევე მოპასუხეების კუთვნილი და პროექტის ზემოქმედების არეალში მდებარე უძრავი ქონებით (ს/კ. №...) სარგებლობა, თუმცა მიწის მესაკუთრეებთან შეთანხმება ვერ შედგა;

1.2.9. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექ-

სპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 24 მაისის №002884817 დასკვნის თანახმად, მოსარჩელის მიერ უკვე მოწყობილი ორი საძირკვლისა და მოპასუხის მიერ მითითებული მესამე ანძის მიხედვით მოწყობილი საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზის დაცვითი ზონის საზღვარი დაშორებული იქნება საცხოვრებელ სახლზე 8,57 მეტრით. უკვე მოწყობილი ორი საძირკვლის მიხედვით მოწყობილი საჰაერო გადამცემი ხაზის დაცვითი ზონის საზღვარი დაშორებული იქნება საცხოვრებელ სახლზე 41,56 მეტრით. სანიტარული დაცვითი ზონის ფარგლებში აკრძალულია საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი შენობების განთავსება („სამრეწველო სიხშირის ცვლადი დენის საჰაერო ელექტროგადამცემის ხაზებით შექმნილი ელექტრონული ველის ზემოქმედებისაგან მოსახლეობის დაცვის სანიტარული ნორმები და წესები 2971-84-ის“ 4.7 პუნქტი);

1.2.10. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 18 იანვრის №000339318 დასკვნის თანახმად, „მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სიტუაციური გეგმისაგან განსხვავებული №11 და №12 ანძებს შორის 500 კვ. საჰაერო ელ.გადამცემი ხაზის გასაყვანად, მოპასუხეთა თანსაკუთრებაში არსებული №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ალტერნატიული გზის მოწმობა შესაძლებელია გეგმაზე მითითებული მონაკვეთის აღმოსავლეთ ან დასავლეთ მხარეს დამატებითი ანძის მოწყობის შემთხვევაში, მაგრამ აღნიშნული ცვლილება გამოიწვევს მიმდებარე მიწის ნაკვეთების უფრო მეტი ტერიტორიისა და სხვა მესაკუთრეების საცხოვრებელი სახლების მოხვედრას 500 კვ. საჰაერო ელ.გადამცემი ხაზის სანიტარულ ზონაში;

1.2.11. ჯ-ბ-ას ელექტროგადამცემი ხაზის მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის აუცილებელია მოპასუხეების საკუთრებაში არსებული 12500 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ №...) 9567 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სარგებლობის უფლების მოპოვება. მითითებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას და მასზე განთავსებული არ არის რაიმე შენობა-ნაგებობა.

1.3. საკასაციო სასამართლოს შეფასებები და სამართლებრივი დასკვნები:

1.3.1. საკასაციო სასამართლო უარყოფს კასატორთა პრეტენზიებს სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან საქმის მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმათა დარღვევით განხილვის თაობაზე და მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე-394-ე მუხლებით გათვალისწინებული რომელიმე წინაპირობის არსებობა არ დგინდება. საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შე-

მონმების მიზნით, საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს განსახილველი სარჩელის სამართლებრივ საფუძვლებზე, ასევე, მტკიცების საგანში შემავალ ფაქტებსა და სააპელაციო პალატის მხრიდან ამ ფაქტების დადგენის სანდოობაზე.

1.3.2. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სარჩელის წარმატებულობა მონმდება სარჩელში გადმოცემული ფაქტების, სასარჩელო მოთხოვნისა და ამ მოთხოვნის დამფუძნებელ ნორმებთან მათი სუბსუმირების გზით. მართალია, სასამართლო უფლებამოსილი და ვალდებულიცაა სწორად მოიძიოს და განსაზღვროს მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმა, თუმცა, შეჯიბრებითი სამოქალაქო პროცესი (სსსკ-ის მუხლი 4) გამორიცხავს სასამართლოს მიერ მოთხოვნის რაიმე ფორმით ტრანსფორმირებას ან მისათითებელ ფაქტებში ჩარევას. სამართალწარმოების განხორციელებისას მოსამართლე განსაზღვრავს მტკიცების საგანს და მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის სწორად განაწილების გზით ადგენს მოთხოვნის საფუძვლიანობას.

1.3.3. განსახილველ შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნა სანივთო სამართლიდან გამომდინარეობს, რამდენადაც მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხეთა კუთვნილ უძრავ ქონებაზე აუცილებელი გზის უფლების დადგენას, შესაბამისად, მოთხოვნის დამფუძნებელ ნორმას სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლი წარმოადგენს. განსახილველი ნორმის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მიწის მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებულია რა საკუთრების უფლება, ეროვნული კანონმდებლობა ადგენს ამ უფლების სუბიექტისათვის თავად უფლებით სარგებლობის ბერკეტებს (მაგ: სკ-ის 170-ე მუხლი), თუმცა, საკუთრების უფლება არ წარმოადგენს აბსოლუტურ უფლებას, რაც იმას ნიშნავს, რომ დასაშვებია ამ უფლებით დაცულ სფეროში ჩარევა. როგორც საქართველოს კონსტიტუციით, ისე – ეროვნული კანონმდებლობით დადგენილი უფლებით დაცულ სფეროში ჩარევის წესები სრულ შესაბამისობაშია საერთაშორისოდ აღიარებულ სტანდარტებთან, რომელთა შორისაცაა ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი.

1.3.4. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხეთა საკუთრების შეზღუდვას, რაც სწორედ უფლებით დაცულ სფეროში ჩარევას წარმოადგენს, შესაბამისად, იმის დასადაგენად, ლეგიტიმურია თუ არა მოპასუხეთა უფლების შეზღუდვა, საკასაციო სასამართლო მოიშველიებს ე.წ პროპორციულობის ტესტს, რომლის თანახმადაც, სახეზე უნდა იყოს უფლებით დაცული სფერო, ამ სფეროში ჩარევა, ჩარევა უნდა იყოს კანონით გათვალისწინებული, უნდა ემსახურებოდეს ლეგიტიმური მიზნის მიღწევას და იყოს ამ მიზნის მიღწევის თანაზომიერი საშუალება.

i. უდავოა ის ფაქტი, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს მოპასუხეთა მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს (სკ-ის 174-ე მუხლი), რომელიც ახორციელებს სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის პროექტს ენერგეტიკის სფეროში და სურს მოპასუხეთა საკუთრებით იმგვარი სარგებლობა, რომ მას მიეცეს №... მიწის ნაკვეთით ელექტროგადამცემი ხაზის სამშენებლო დერეფანში შეუფერხებლად გავლა, გარდა ამისა, სადავო მიწის ნაკვეთის იმგვარი დატვირთვა, როგორც მშენებლობის ნებართვა და თავად სამშენებლო ობიექტი ითვალისწინებს, გამოიწვევს ნაკვეთის მესაკუთრეთა უფლებების შეზღუდვას, რაც იძლევა დასკვნის საფუძველს, რომ სახეზეა საკუთრების უფლებით დაცული სფერო და ამ სფეროში ჩარევა. აღნიშნულის შემდგომ, დღის წესრიგში დგება პროპორციულობის ტესტის შემდეგი ელემენტების შემოწმების აუცილებლობა:

ii. ჩარევა გათვალისწინებულია თუ არა კანონით? დასმულ კითხვაზე პასუხი დადებითია, რამდენადაც სწორედ ზემოხსენებული, მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმა წარმოადგენს დაცულ სფეროში ჩარევის კანონიერ გზას. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილით 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. მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ამ კავშირის არსებობა არ არის დამოკიდებული სუბიექტურ მიზანშეწონილობასა და არჩევანზე, არამედ ობიექტურად არსებულ ისეთ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებიც უთითებს აუცილებელ, უალტერნატივო კავშირზე საჯარო გზებთან და ა.შ. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა კანონისმიერი ბოჭვის ამსახველ ისეთ დანაწესს წარმოადგენს, როდესაც მხოლოდ აუცილებლობა, ობიექტური გარემოება წარმოშობს სხვისი ნივთით სარგებლობის უალტერნატივო წინაპირობას (იხ. სუსგ №ას-102-100-2011, 24 მაისი, 2011 წელი).

iii. შემონმების შემდეგ ეტაპზე უნდა შეფასდეს, ჩარევა ემსახურება თუ არა ლეგიტიმურ მიზანს. ამ ეტაპზე სასამართლომ შეამოწმა კასატორთა უფლების დარღვევას უპირისპირდება თუ არა მეტად აღმატებული ინტერესი. პალატამ გაითვალისწინა მოსარჩელის მიერ დასახული მიზანი, რომელიც სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განხორციელებაა და მიიჩნევს, რომ სახელმწიფოებრივი ინტერესი, რომელიც ფართო საზოგადოებრივი ინტერესების დაცვასა და განმტკიცებას ემსახურება, მოპასუხეთა საკუთრების უფლებაში ჩარევის ლეგიტიმური მიზანია, რომელიც კონკრეტული ინდივიდის მიზანს გადაწონის.

iv. რაც შეეხება ბოლო ელემენტს – საკუთრების უფლებით დაცულ სფეროში სადავო ფორმით ჩარევა წარმოადგენს თუ არა ლეგიტიმური მიზნის მიღწევის თანაზომიერ საშუალებას, პალატა მხედველობაში იღებს ქვემდგომი სასამართლოების მიერ დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ პროექტის ამგვარი სახით განხორციელება ნაკლები დანახარჯითა და საზოგადოების ნევრთა ინტერესების ნაკლები შეზღუდვით მიღწევის საუკეთესო საშუალებაა, როგორც ეკონომიკური, ისე – გარემოსდაცვითი და უსაფრთხოების თვალსაზრისით, ამ კუთხით საკასაციო საჩივარი შედავებას არ შეიცავს.

1.3.5. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზეა მოპასუხეთა უფლების შეზღუდვის სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული ყველა ელემენტი, რის გამოც, სარჩელი წარმატებულია.

1.3.6. პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორთა არგუმენტს იმის თაობაზე, რომ გასაჩივრებული განჩინება ეწინააღმდეგება ევროსასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს. პალატა მხედველობაში იღებს თავად კასატორთა მიერ მოშველიებულ პრაქტიკას და განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევების განხილვისათვის ევროპის სასამართლომ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი გაყო სამ ნაწილად. საქმეში „სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ“ სასამართლომ დაადგინა: „აღნიშნული დებულება მოიცავს სამ განსხვავებულ ნორმას: პირველი ნორმა, რომელიც მუხლის პირველ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული, არის საერთო ხასიათის და იცავს საკუთრებით დაუბრკოლებლად სარგებლობის უფლებას. მეორე ნორმა, რომელსაც მუხლის მეორე წინადადება ეხება, ითვალისწინებს საკუთრების ჩამორთმევის უფლებას და ამას უკავშირებს კონკრეტულ გარემოებებს. მესამე ნორმა, რომელიც მოცემულია მუხლის მეორე ნაწილში, აცხადებს, რომ სახელმწიფოებს შეუძლიათ აკონტროლონ საკუთრებით სარგებლობის უფლება საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გა-

მომდინარე“. სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია: „მეორე და მესამე ნორმა, რომლებიც ითვალისწინებენ საკუთრებით სარგებლობაში ჩარევის უფლებას, ყოველთვის განხილული უნდა იქნას პირველ ნორმასთან ერთად“. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სახელმწიფოს აქვს უფლება, შეზღუდოს საკუთრებით სარგებლობის უფლება საზოგადოებრივი ინტერესების არსებობისა და კანონით დადგენილ შემთხვევებში. გარდა ამისა, სახელმწიფოს შეუძლია, უზრუნველყოს ისეთი კანონების შესრულება, რომლებიც მას ესახება სავალდებულოდ, საკუთრებით სარგებლობაზე კონტროლის განხორციელების გზით საზოგადოებრივი ინტერესებისათვის, ჯარიმებისა თუ გადასახადების გადახდის ან სხვა მიზნებისათვის. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლს განმარტავს, როგორც სამი კონკრეტული წესის მომცველს. ეს სამი წესია:

- ქონებით მშვიდობიანად სარგებლობის პრინციპი (პირველი ნაწილის პირველი წინადადება);

- ქონების ჩამორთმევა (პირველი ნაწილის მეორე წინადადება);

- ქონებით სარგებლობის კონტროლი (მეორე ნაწილი).

1.3.7. ამდენად, საკასაციო პალატა ასკვნის, რომ მოპასუხეთა უფლების შეზღუდვა კანონიერია და არ ეწინააღმდეგება არც ეროვნული და არც საერთაშორისო სამართლით დადგენილ სტანდარტებს, თუმცა, აქვე პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ მიუხედავად მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების შეზღუდვის ყველა წინაპირობის არსებობისა, ეს შეზღუდვა მოიცავს უფლების მქონე პირებისათვის სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული გონივრული და სამართლიანი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულებას. წინამდებარე დავის ფარგლებში კომპენსაციის საკითხი არ დამდგარა და ბუნებრივია, საკასაციო პალატა მასზე ვერ იმსჯელებს, თუმცა, აღნიშნული არ უნდა იქნას იმგვარად გაგებული, რომ მოპასუხეებმა დაკარგეს კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ კომპენსაციის ოდენობას კანონი დისპოზიციური მოწესრიგების ფარგლებში ახორციელებს, რადგანაც იგი ბევრ ფაქტორზეა დამოკიდებული: საკუთრების შეზღუდვის ინტენსივობა, უფლების გამოყენების ხარისხი და სხვა, რომლებიც გავლენას ახდენს თავად კომპენსაციის ოდენობაზე. სწორედ იმ მიზეზიდან გამომდინარე, რომ კომპენსაციის დაკისრება სცდება წინამდებარე გადაწყვეტილების ფარგლებს, საკასაციო სასამართლო შეფასების გარეშე ტოვებს კასატორთა პრეტენზიას სადავო მიწის ნაკვეთის გამოყენების ხარისხის შემცირებისა თუ ჯანმრთელობისათვის შესაძლო საფრთხის წარმოშობის თაობაზე. პალატა,

რა საკვირველია, არ გამორიცხავს ზემოხსენებული გარემოებების არსებობის შესაძლებლობას და იმასაც, რომ საკუთრების უფლების ობიექტის თითქმის 80%-ის დატვირთვა შესაძლოა მართლაც უთანაბრდებოდეს ექსპროპრიაციას, თუმცა, აქვე კვლავ ხაზს გაუსვამს იმ გარემოებას, რომ წინამდებარე განჩინების ფარგლებში მან შეაფასა სასარჩელო მოთხოვნა მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტების ფარგლებში. რაც შეეხება კასატორთა მითითებას ექსპროპრიაციის წესსა თუ სერვიტუტზე, პალატა მას უარყოფს და მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული კანონის დარღვევის ფაქტი, რამდენადაც „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის დისპოზიციიდან გამომდინარე, ექსპროპრიაციის წესით საკუთრების ჩამორთმევა სახელმწიფოს მიერ შესაბამისი ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების გზით ხორციელდება. ამგვარი ნება, მოცემულ შემთხვევაში, სახელმწიფოს არ გამოუხატავს, რაც შეეხება სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლით განსაზღვრული სანივთო გარიგების დადების საკითხს, უდავოა, რომ მხარეთა შორის ურთიერთმფარავი ნების მიღწევა ვერ მოხერხდა და არც სასამართლოა უფლებამოსილი, დაადგინოს გარიგების პირობათა სამართლიანობის საკითხი.

1.4. გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვების პროცესუალური დასაბუთება:

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს რომ, გასაჩივრებული განჩინება კანონიერია, რომლის წინააღმდეგაც კასატორებმა ვერ წარმოადგინეს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე-394-ე მუხლებით გათვალისწინებული დასაბუთებული პრეტენზია. ამდენად, სასამართლო უარყოფს საკასაციო საჩივარში გადმოცემულ შედავებებს და ამავე კოდექსის 410-ე მუხლის შესაბამისად, უცვლელად ტოვებს გასაჩივრებულ განჩინებას.

2. პროცესის ხარჯები:

ვინაიდან წინამდებარე განჩინებით არ დაკმაყოფილდა საკასაციო საჩივარი, არ არსებობს პროცესის ხარჯების მხარეთა შორის განაწილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობები. რაც შეეხება საკასაციო საჩივარზე გადახდილ სახელმწიფო ბაჟს, ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, ის უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

3. საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილი მტკიცებულებები:

საკასაციო სასამართლოს განცხადებით მომართა ლ. ა-ამ და

წარმოადგინა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 02.03.2018წ. გადაწყვეტილება, 22.03.2018წ. განჩინება, 23.03.2018წ. გაცემული სააღსრულებო ფურცელი, ასევე, წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლები. ხსენებული განცხადებით რაიმე მოთხოვნა, როგორცაა მაგ: გადაწყვეტილების აღსრულების შეჩერება და სხვა, მხარეს არ დაუყენებია. გარდა ამისა, სს „ს.ს.ე-მამ“ საკასაციო შესაგებელს დაურთო 10.02.2015წ. ხელშეკრულებისა და 21.11.2018წ. შეთანხმების ასლები. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მხარეებს წარმოდგენილი მტკიცებულებებით რაიმე პროცესუალური ხასიათის შუამდგომლობა არ დაუყენებიათ, ამ კუთხით სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, იმსჯელოს მათზე, დავის მატერიალურ-სამართლებრივ მოთხოვნასთან დაკავშირებით კი, პალატა აღნიშნავს, რომ ვინაიდან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო არ წარმოადგენს ფაქტების დამდგენ ინსტანციას, ახალი მტკიცებულებების წარდგენა დაუშვებელია. შესაბამისად, სასამართლო უარს აცხადებს მტკიცებულებათა მიღებაზე და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 104-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, უბრუნებს ამ დოკუმენტებს მხარეებს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 104-ე, 407-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. გ. ა-ას, ლ. კ-ას, ლ. ა-ას, ნ. გ-ასა და ნ. გ-ას საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

2. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 31 ოქტომბრის განჩინება დარჩეს უცვლელად.

3. ლ. ა-ას დაუბრუნდეს 18.02.2021წ. №ა-679-21 განცხადებაზე დართული მტკიცებულებები: ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 02.03.2018წ. გადაწყვეტილების, 22.03.2018წ. განჩინების, 23.03.2018წ. გაცემული სააღსრულებო ფურცლის, წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლები 20 (ოცი) ფურცლად, ხოლო, სს „ს.ს.ე-მას“ – საკასაციო შესაგებელზე დართული 10.02.2015წ. ხელშეკრულებისა და 21.11.2018წ. შეთანხმების ასლები 19 (ცხრაშეტი) ფურცლად.

4. საკასაციო სასამართლომ განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

4. საკუთრების შექმნა უფლებებსა და მოთხოვნებზე

მოთხოვნის დათმობის სამართლებრივი შედეგი

განჩინება საქართველოს სასჯელით

№ას-380-361-201

22 აპრილი, 2015 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი:

ა. ა-ამ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ე. ჩ-ის მიმართ ნოტარიუს მ. ლ-ის მიერ 2013 წლის 8 ოქტომბრის №... სააღსრულებო ფურცლის გაუქმების შესახებ.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ 2012 წლის 20 ოქტომბერს ნოტარიუსმა – მ. ლ-მა დაამონმა, ერთი მხრივ, ნ. ს-სა და ე. ჩ-ს, ხოლო, მეორე მხრივ, ა. ა-ას შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც სარჩელი ა. ა-ამ ე. ჩ-ისაგან 3 თვით ისესხა 10 000 აშშ დოლარი ყოველთვიურად 3,5%-ის დარიცხვით. პირგასამტეხლოს ოდენობა განისაზღვრა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 0.3%-ით. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა ქ. თბილისში, ნ-ის ქუჩის მე-13 კორპუსში მდებარე ა. ა-ას საკუთრებაში რიცხული №14 ბინა.

მოსარჩელის მითითებით, მან ვალდებულების ნაწილი შეასრულა, თუმცა მოპასუხემ მიმართა ნოტარიუსს სააღსრულებო ფურცლის ამოსაწერად.

მხარემ მიიჩნია, რომ ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი უკანონოა, რადგან, მოსარჩელის მიერ სესხის სარგებლისა და ძირითადი თანხის – 10 000 აშშ დოლარის სრულად დაფარვის მიუხედავად, სადავო სააღსრულებო ფურცელში მაინც აისახა ძირითადი თანხა – 10 000 აშშ დოლარი. ასევე, შეუსაბამოდ მაღალია პირგასამტეხლოს ოდენობაც.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიიჩნია, რომ სადავო სააღსრუ-

ლებო ფურცელი კანონიერად გაიცა, შესაბამისად, მისი გაუქმების საფუძველი არ არსებობს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ა. ა-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც მოსარჩელემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 23 იანვრის განჩინებით ა. ა-ას სააპელაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში და დაინიშნა მთავარი სხდომა.

ა. ა-ამ განცხადებით მიმართა სააპელაციო პალატას სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ და განმარტა, რომ მოპასუხე ე. ჩ-ი აპირებს, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოთხოვნის უფლების დათმობას სხვა პირისათვის, რის გამოც აპელანტს მიადგება ზიანი, კერძოდ, მოთხოვნის უფლების შემძენი მოითხოვს იმ თანხის ხელმეორედ გადახდას, რაც განმცხადებელმა უკვე გადაიხადა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, განმცხადებელმა მოითხოვა, 2012 წლის 20 ოქტომბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ე. ჩ-ის მოთხოვნის უფლებაზე ყადაღის დადება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 27 მარტის განჩინებით ა. ა-ას განცხადება არ დაკმაყოფილდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ა. ა-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ამავე გადაწყვეტილებით გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 17 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის მიხედვით შეჩერდა ნოტარიუს მ. ლ-ის მიერ 2013 წლის 8 ოქტომბერს გაცემული №... სააღსრულებო ფურცლის აღსრულება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება ა. ა-ამ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 23 იანვრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში და დაინიშნა მთავარი სხდომა.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში (მათ შორის, იმ ნაწილში, რომლითაც გაუქმდა უზრუნველყოფის ღონისძიება) კანონიერ ძალაში შესუ-

ლი არ არის.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მისი მსჯელობის საგანია ა. ა-ის მოთხოვნა ნოტარიუს მ. ლ-ის მიერ 2013 წლის 8 ოქტომბერს გაცემული №... სააღსრულებო ფურცლის გაუქმების თაობაზე იმ საფუძველზე, რომ ვალდებულება შესრულებულია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 191-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სარჩელის უზრუნველყოფა არის გადაწყვეტილების რეალურად აღსრულებისათვის მოსალოდნელი დაბრკოლების თავიდან აცილება, რაც დამოკიდებულია ვარაუდზე, რომ შესაძლოა, მოპასუხემ სასარჩელო მოთხოვნებისაგან თავის დაღწევის მიზნით განახორციელოს ისეთი ქმედება, რაც საბოლოოდ შეუძლებელს გახდის ან დააბრკოლებს მოპასუხის ინტერესების სანინაალმდეგოდ მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულებას.

მოცემულ შემთხვევაში, განმცხადებელი გადაწყვეტილების აღსრულების გართულების საფუძველად უთითებს იმ გარემოებას, რომ ე. ჩ-ის მიერ, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოთხოვნის სხვა პირზე დათმობის შემთხვევაში მოთხოვნის შემძენი მოითხოვს იმ თანხის ხელმეორედ გადახდას, რომელიც მის მიერ უკვე გადახდილია, შესაბამისად, ამით მიაღგება ზიანი, ამასთან, წინამდებარე საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულება იქნება შეუძლებელი.

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 199-ე, 201-ე მუხლებით და მიუთითა, რომ შესაძლებელია, კრედიტორმა მოთხოვნის უფლება მოვალის თანხმობის გარეშე დაუთმოს მესამე პირს, თუ არ არსებობს მოთხოვნის დათმობის დაუშვებლობის კანონით გათვალისწინებული საფუძველები. ამასთან, ახალ მფლობელზე მოთხოვნები და უფლებები გადადის ისეთ მდგომარეობაში, როგორც ის იყო წინამფლობელის ხელში, ანუ ახალ მფლობელს ექნება მხოლოდ იმის მოთხოვნის უფლება, რისი უფლებაც ექნებოდა წინამფლობელს და არა მეტის. გარდა ამისა, მოთხოვნის დათმობის შემთხვევაში მოვალეს უნარჩუნდება უფლება, ახალ მფლობელს ნაუყენოს ყველა ის შესაგებელი, რისი უფლებაც მას ჰქონდა თავდაპირველი მფლობელის მიმართ, ანუ მოვალეს შეუძლია, ახალი მფლობელის წინაშე თავი დაიცვას ყველა იმ საშუალებით, რისი უფლებაც მას მოთხოვნის თავდაპირველი მფლობელის მიმართ გააჩნდა.

მოთხოვნის დათმობა შინაარსობრივად წარმოადგენს შესაბამის მატერიალურ-სამართლებრივ ურთიერთობაში უფლებამონაცვლეობის საფუძველს და არა ერთი და იმავე მოთხოვნის რამდენჯერმე (ძველი და ახალი კრედიტორის მიმართ) შესრულების წინა-

პირობას. შესაბამისად, არ არსებობს სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე მოთხოვნის განმცხადებლის მიერ მითითებული საფუძველით დაკმაყოფილების საფუძველი. ასეთ დროს მოვალის ინტერესები ჯეროვნადაა დაცული და მოთხოვნის დათმობით მას რაიმე დამატებითი ვალდებულება არ წარმოეშობა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 31 დეკემბრის განჩინება, საქმეზე №ას-1095-1044-2014).

სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე ა. ა-ამ შეიტანა საჩივარი და მოითხოვა მისი გაუქმება.

საჩივრის ავტორის მითითებით, გასაჩივრებული განჩინება უკანონოა. მართალია, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ახალ მფლობელზე მოთხოვნები და უფლებები გადადის იმავე მდგომარეობაში, როგორც ეს წინა მფლობელის ხელში იყო, ანუ ახალ მფლობელს ექნება მხოლოდ იმის მოთხოვნის უფლება, რისი უფლებაც ექნებოდა წინა მფლობელს. აღნიშნულთან დაკავშირებით ა. ა-ამ განმარტა, რომ სადავო თანხა მან ე. ჩ-ს უკვე გადაუხადა, თუმცა იგი ხელმეორედ ითხოვს მათ გადახდას სააღსრულებო ფურცლის მეშვეობით. შესაბამისად, აღნიშნულის გათვალისწინებით, სადავო მოთხოვნის უფლების მქონე ახალი შემძენი მოითხოვს მის მიერ უკვე გადახდილ თანხას, რისი დადასტურების საშუალება მხარეს არ ექნება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 6 აპრილის განჩინებით ა. ა-ას საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და განსახილველად გაეგზავნა საქართველოს უზენაეს სასამართლოს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ა. ა-ას საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება კი, დარჩეს უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

მოცემულ შემთხვევაში, საჩივრის ავტორი სადავოდ ხდის სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების მართლზომიერებას, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს მიერ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით მოთხოვნის დათმობის უფლებაზე ყადაღის დადების შესახებ ა. ა-ას განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

ა. ა-ას მოთხოვნა ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ არსებობს საშიშროება, ე. ჩ-მა თავისი მოთხოვნის უფლება ა. ა-ას მიმართ დაუთმოს სხვა პირს. ფაქტობრივად, სადავო სააღსრულებო ფურ-

ცლით მოსარჩელისათვის დაკისრებული თანხა მან ე. ჩ-ს უკვე გადაუხადა, თუმცა იგი ხელმეორედ ითხოვს მათ გადახდას სააღსრულებო ფურცლის მეშვეობით. შესაბამისად, აღნიშნულის გათვალისწინებით, სადავო მოთხოვნის უფლების მქონე ახალი შემძენი ხელახლა მოითხოვს მის მიერ უკვე გადახდილ თანხას, რისი დადასტურების საშუალება მხარეს არ ექნება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ რეგულაციას, აღნიშნული ღონისძიების გამოყენების მიზანს და დანიშნულებას შეიცავს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 191-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილები. მითითებული ნორმების თანახმად, მოსარჩელეს შეუძლია მიმართოს სასამართლოს სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებით, რომელიც უნდა შეიცავდეს მითითებას იმ გარემოებებზე, რომელთა გამოც სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებათა განუხორციელებლობა გააძნელებს ან შეუძლებელს გახდის გადაწყვეტილების აღსრულებას და შესაბამის დასაბუთებას, თუ სარჩელის უზრუნველყოფის რომელი ღონისძიების გატარება მიაჩნია მოსარჩელეს აუცილებლად. თუ სასამართლოს გაუჩნდება დასაბუთებული ვარაუდი, რომ უზრუნველყოფის ღონისძიებათა განუხორციელებლობა გააძნელებს ან შეუძლებელს გახდის გადაწყვეტილების აღსრულებას, იგი გამოიტანს განჩინებას სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენება ემყარება მოსამართლის ვარაუდს, რომ მხარის სასარჩელო მოთხოვნა შეიძლება დაკმაყოფილდეს. ასეთი ვარაუდი გავლენას არ ახდენს სასამართლოს მიერ შემდგომი გადაწყვეტილების გამოტანაზე.

დასახელებულ ნორმათა შინაარსიდან გამომდინარე, კანონმდებელი შესაძლებლობას აძლევს მოსარჩელე მხარეს, საკუთარი კანონიერი უფლებების დაცვის მიზნით, მოითხოვოს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენება. ამისათვის მოსარჩელემ სარწმუნოდ უნდა დაასაბუთოს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების საჭიროება, რათა სასამართლოს შეუქმნას რწმენა კონკრეტულ გარემოებათა საფუძველზე გადაწყვეტილების უზრუნველყოფის აუცილებლობის შესახებ.

აღნიშნული საკითხების დამაჯერებლად დამტკიცება იმდენად მნიშვნელოვანია, რამდენადაც მსგავსი სახის უზრუნველყოფა წარმოადგენს ერთი მხარისათვის თავისი უფლებების დაცვის გარანტს, ხოლო მეორე მხარეს უზღუდავს კანონიერი უფლებების განხორციელების შესაძლებლობას. შესაბამისად, გადაწყვეტილების უზრუნველყოფის საკითხის გადაწყვეტისას და ერთ-ერთი მხარის უფლებების თუნდაც კანონისმიერ ფარგლებში შეზღუდვისას

სასამართლო უნდა ემყარებოდეს დასაბუთებულ ვარაუდს, რომ აღნიშნული საპროცესო ღონისძიების გატარების გარეშე ობიექტურად შეუძლებელი გახდება ან მნიშვნელოვნად გართულდება საქმის განხილვის სამართლებრივი შედეგის – სასამართლო გადანყვეტილების აღსრულება.

სასამართლოს მიერ მოთხოვნისა თუ გადანყვეტილების უზრუნველყოფის ფარგლებში საკუთრების ნებისმიერი შეზღუდვის შემთხვევაში დაცულ უნდა იქნას ორივე მხარის ინტერესთა შორის სამართლიანი ბალანსისა და პროპორციულობის პრინციპი.

ამდენად, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების საპროცესო-სამართლებრივი ბუნებისა და დანიშნულების გათვალისწინებით საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ა. ა-ას საჩივრის დასაბუთებას, რომ განსახილველ შემთხვევაში არსებობს ზემოაღნიშნული ნორმის გამოყენების წინაპირობა.

საკასაციო პალატა ეთანხმება სააპელაციო პალატის მსჯელობას, რომ ე. ჩ-ის მიერ მესამე პირისათვის ა. ა-ას მიმართ მოცემული დავის ფარგლებში არსებული მოთხოვნის დათმობის შემთხვევაში აპელანტს რაიმე დამატებითი ვალდებულება არ წარმოეშობა.

აღნიშნულ მსჯელობას განამტკიცებს სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის პირველი ნაწილით გარანტირებული მოთხოვნის უფლების მქონე პირის – კრედიტორის უფლებამოსილება, სხვა პირს საკუთრებაში გადასცეს იმგვარი მოთხოვნები და უფლებები, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, ამგვარი დათმობისათვის მოვალის თანხმობის საჭიროება კანონით დადგენილი არაა, თუმცა დათმობის გარიგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს თავად ვალდებულების არსს, მოვალესთან შეთანხმებას ან კანონს (სამოქალაქო კოდექსის 199-ე მუხლის პირველი ნაწილი). ასეთ დროს მოვალის ინტერესები ჯეროვნადაა დაცული და მოთხოვნის დათმობით მას რაიმე დამატებით ვალდებულება არ წარმოეშობა, კერძოდ, 198-ე მუხლის პირველი ნაწილის ბოლო წინადადებაიდან გამომდინარე, მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ, ხოლო 201-ე მუხლის მეორე ნაწილიდან გამომდინარე, მოვალეს უფლება აქვს ნაუყენოს ახალ მფლობელს ყველა ის შესაგებელი, რაც მას ჰქონდა თავდაპირველი მფლობელის მიმართ მოთხოვნის დათმობის შესახებ ცნობის მიღების დროისათვის.

თავის მხრივ, სამოქალაქო კოდექსის 199-ე მუხლის მე-2 ნაწილით ამომწურავადაა განსაზღვრული მოვალის ინტერესებისათვის მოთხოვნის დათმობის სამართლებრივი შედეგი – თავდაპირველი მფლობელის ადგილს იკავებს მესამე პირი. აღნიშნულ საკითხზე არსებობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სტაბილუ-

რი პრაქტიკაც (სუსგ 31 დეკემბერი, 2014 წელი, საქმე №ას-1095-1044-2014), რომელსაც გასაჩივრებული განჩინება სრულად შეე-საბამება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩ-ნევს, რომ მოცემულ საქმეზე წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყო-ფილების შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულე-ბას სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ ა. ა-ას განცხადების და-უკმაყოფილებლობა ვერანაირ დაბრკოლებას ვერ შეუქმნის, რად-გან სადავო უფლების დათმობა გამოინვევს მხოლოდ მატერიალურ-სამართლებრივი ურთიერთობის მხარის უფლებამონაცვლეობას, კრედიტორის პიროვნულ ცვლილებას, რაც გავლენას ვერ იქონი-ებს მოვალის მიმართ მისი უფლებამოსილების მოცულობასა და ფარგლებზე, ანუ ახალი კრედიტორი ვერ მოითხოვს მოვალისაგან იმაზე მეტს, რისი მოთხოვნის უფლებაც წინა კრედიტორს ჰქონდა.

რაც შეეხება საჩივრის ავტორის მითითებას, რომ სადავო სააღ-სრულებო ფურცლით მოსარჩელისათვის დაკისრებული თანხა ა. ა-ამ ე. ჩ-ს უკვე გადაუხადა, თუმცა იგი ხელმეორედ ითხოვს მათ გადახდას სააღსრულებო ფურცლის მეშვეობით, აღნიშნული სა-კითხი უნდა შეფასდეს დავის არსებითად განხილვისას და სარჩე-ლის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების მართლზომიე-რებაზე მსჯელობის ფარგლებში მისი შეფასება საკასაციო სასა-მართლოს კომპეტენციას არ განეკუთვნება.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 197¹-ე მუხლის მე-4 ნაწი-ლის თანახმად, ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოში საჩივარი განიხილება ამ კოდექსის 419-ე და 420-ე მუხლებით დადგენილი წესებით. ამავე კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, კერძო საჩივ-რების განხილვა ზემდგომ სასამართლოებში წარმოებს შესაბამი-სად ამ სასამართლოებისათვის გათვალისწინებული წესების დაც-ვით, ხოლო 410-ე მუხლის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს თუ: ა) კანონის მითითე-ბულ 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.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის საფუძველზე საკასაციო სასამარ-თლო მიიჩნევს, რომ ა. ა-ას საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სა-მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 419-ე, 420-ე მუხლებით და

დაადგინა:

1. ა. ა-ას საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 27 მარტისა და 2015 წლის 6 აპრილის განჩინებები დარჩეს უცვლელად.
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

5. საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება

რეგისტრირებული გირავნობა

განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-425-425-2018

18 თებერვალი, 2021 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა,
ავტომანქანის მესაკუთრედ აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. გ. ს-ემ (შემდეგში – მოსარჩელე ან მოწინააღმდეგე მხარე) სარჩელი აღძრა შპს „ჯ-ის“ (შემდეგში – კასატორი ან მოპასუხე) მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი მხარეთა შორის 2015 წლის 21 აპრილის №283 ხელშეკრულება, კერძოდ, ავტომანქანის (სანომრე ნიშანი – Z..., მარკა-მოდელი – ჰ... ვ..., ფერი – რუხი 1/8, გამოშვების წელი – 2008, საიდენტიფიკაციო ნომერი – K... (შემდეგში – სადავო ავტომანქანა ან სადავო მოძრავი ნივთი) მოპასუხის სასარგებლოდ საკუთრების უფლებით აღრიცხვასთან დაკავშირებით და ავტომანქანის მესაკუთრედ ცნობილი იქნეს მოსარჩელე.

2. სარჩელში მითითებულია, რომ 2015 წლის 21 აპრილს მხარეებს შორის დადებული იქნა სესხის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზედაც მოპასუხე მხარემ გადასცა მოსარჩელე მხარეს 8600 აშშ დოლარი. მხარეთა შეთანხმებით უნდა მომხდარიყო გირავნობის ხელშეკრულების დარეგისტრირება მომსახურების სააგენტოში, თუმცა, გირავნობის ხელშეკრულების ნაცვლად, მომსახურების სააგენტოში მოხდა სადავო ავტომანქანის მოპასუხის საკუთრებაში აღრიცხვა. მხარეებს შორის არსებულ №283 ხელშეკრულებაშივე ჩაინერა, რომ სესხის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული იქნებოდა ავტომანქანა და აღნიშნული ავტომანქანა გაფორმდებოდა მოპასუხე მხარის სახელზე. მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, აღნიშნულით დაიფარა თავად გირავნობა, რაც წარ-

მოადგენს ბათილ გარიგებას.

3. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. მოპასუხემ აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს მოპასუხემ სესხის სახით გადასცა 8600 აშშ დოლარი, ყოველთვიურად 5%-ის სარგებლით. ე.ი. ყოველთვიურად გადასახდელი ჰქონდა 430 აშშ დოლარი. ამჟამად, მოსარჩელის დავალიანება შეადგენს ძირითად თანხას 8600 აშშ დოლარს, პროცენტს 1124 აშშ დოლარს და ჯარიმას 412 აშშ დოლარს. შესაგებელში აღნიშნულია, რომ 2015 წლის 21 აპრილის ხელშეკრულებაში მხარეები ამ ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ. მოსარჩელე აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე წავიდა მომსახურების სააგენტოში და მოპასუხის სახელზე გადააფორმა ავტომანქანა, რომელიც იყო სესხის უზრუნველყოფის საშუალება.

4. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

5. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ და მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

6. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილებით: გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი მხარეთა შორის 2015 წლის 21 აპრილს დადებული №283 სესხის ხელშეკრულების 1.3. პუნქტი (რომლითაც მსესხებლის ვალდებულებათა სრულად შესრულების უზრუნველსაყოფად მესაკუთრე აფორმებდა თავის კუთვნილ მოძრავ ქონებას გამსესხებლის სახელზე); სადავო ავტომანქანა აღირიცხა მოსარჩელის საკუთრებად და მასზე მოპასუხის სასარგებლოდ განხორციელდა გირავნობის რეგისტრაცია.

7. 2015 წლის 21 აპრილს, მხარეებს შორის გაფორმებულია №... სესხის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მოპასუხემ მოსარჩელეს გადასცა 8600 აშშ დოლარი.

8. მხარეთა შორის გაფორმებული №... სესხის ხელშეკრულების 1.3 პუნქტის თანახმად, ვალდებულების სრულად შესრულების უზრუნველსაყოფად მესაკუთრე აფორმებს თავის კუთვნილ მოძრავ ქონებას გამსესხებლის სახელზე.

9. შპს „ა.ი“-ს 24.10.2016 წლის აუდიტორული დასკვნის თანახმად, სადავო ავტომანქანის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 25000 ლარს;

10. უარყოფილი იქნა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯე-

ლობა მასზედ, რომ სახეზეა მხარეთა შორის ლიზინგის ხელშეკრულება. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ მხარეებს შორის სახეზეა სესხის ხელშეკრულება, რომელიც უზრუნველყოფილი იქნა რეგისტრირებული გირავნობით.

11. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის თანახმად, საქართველოს საერთო სასამართლოები სამოქალაქო საქმეებს განიხილავენ ამ კოდექსით დადგენილი წესების მიხედვით. სამოქალაქო საქმეების წარმოება ხორციელდება საპროცესო კანონმდებლობით, რომლებიც მოქმედებს საქმის განხილვის, ცალკეული საპროცესო მოქმედების შესრულების ან სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების დროს; ამავე კოდექსის 309²-ე და 309⁶-ე 309⁷-ე მუხლების თანახმად, ლიზინგის საგნის გამცემის მფლობელობაში ლიზინგის საგნის დაბრუნების თაობაზე საქმე განიხილება გამარტივებული წესით, რა დროსაც განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე მიღებული ბრძანება ექვემდებარება დაუყოვნებლივ აღსრულებას, თუმცა შეიძლება კერძო საჩივრით მისი გასაჩივრება. ამასთან, ეს ვერ შეაჩერებს ბრძანების აღსრულებას.

12. სააპელაციო პალატის აზრით, 2015 წლის 21 აპრილს, მხარეებს შორის გაფორმებული იქნა სესხის ხელშეკრულება, რომელიც უზრუნველყოფილია რეგისტრირებული გირავნობით. კერძოდ ამ სესხის უზრუნველყოფის მიზნით მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მანქანა გადავიდა მოპასუხის საკუთრებაში.

13. სსკ-ის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. ამ ნორმის შესაბამისად, 2015 წლის 21 აპრილს, ხელშეკრულებაში გამოხატული ნებაც სასამართლომ სწორედ, გონივრული განსჯის შედეგად უნდა შეამოწმოს.

14. სსკ-ის 576-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ლიზინგის ხელშეკრულებით ლიზინგის გამცემი ვალდებულია ლიზინგის მიმღებს სარგებლობაში გადასცეს განსაზღვრული ქონება ხელშეკრულებით დათქმული ვადით, ამ ქონების შესყიდვის უფლებით ან ასეთი უფლების გარეშე, ხოლო ლიზინგის მიმღები ვალდებულია გადაიხადოს საზღაური დადგენილი პერიოდულობით, იმ პირობით, რომ: ა) ლიზინგის მიმღები განსაზღვრავს ქონებას და ირჩევს მიმწოდებელს, რომლისგანაც ხდება ქონების შესყიდვა ან მისი სხვაგვარად მიღება; ბ) ლიზინგის გამცემი ქონებას იძენს ლიზინგით გასაცემად და მიმწოდებლისთვის ეს ფაქტი ცნობილია. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ამ ნორმიდან ჩანს, რომ ლიზინგის ხელშეკრულება, შინაარსობრივად, შერეული ხელშეკრულებაა. იგი

თავისთავში მოიცავს შუამავლობას, ნარდობას, ქირავნობასა და ნასყიდობას. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, ლიზინგის მიმღები ირჩევს ქონებას, რომლის ლიზინგით ალებაც სურს და, ასევე – მიმწოდებელს, რომლისგანაც ქონება უნდა მიიღოს. ამის შემდეგ, ლიზინგის გამცემი მიმწოდებლისაგან იძენს ამ ქონებას. შეძენილ ქონებას ლიზინგის გამცემი სარგებლობაში გადასცემს ლიზინგის მიმღებს. ლიზინგის მიმღები ქონებით სარგებლობისათვის იხდის საზღაურს, ქირას. ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, კი ლიზინგის მიმღებს, შესაძლებელია, ჰქონდეს ქონების შეძენის უფლებაც.

15. ამრიგად, ლიზინგის ხელშეკრულების საგანი არის ქონება, ჩვეულებრივ – ნივთი და ლიზინგის მიმღების ძირითადი ინტერესი ამ ქონებით სარგებლობა და სარგებლობისათვის ქირის გადახდაა. სწორედ, ამიტომ, ზოგიერთ ქვეყანაში ამ ხელშეკრულებას „ფინანსური ლიზინგის“ ხელშეკრულებას უწოდებენ, რითაც ლიზინგსა და ქირავნობას შორის განსხვავებას უსვამენ ხაზს. აღსანიშნავია, რომ სსკ-ის თავდაპირველი რედაქციის 580-ე მუხლის თანახმადაც, ლიზინგის ხელშეკრულების მოსაწესრიგებლად ქირავნობის ხელშეკრულების წესები გამოიყენებოდა. ლიზინგის ხელშეკრულების ამ თავისებურების გამო, იგი, ჩვეულებრივ, ხანგრძლივი, უმეტეს შემთხვევაში, ნივთის ექსპლუატაციის ვადით იდება. ამისგან განსხვავებით, სსკ-ის 623-ე მუხლის მიხედვით, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი. ეს ნიშნავს, რომ სესხის ხელშეკრულების საგანი ფული ან სხვა გვაროვნული ნივთია. ამ ხელშეკრულებით გამსესხებელი მსესხებელს ნივთს გადასცემს საკუთრებაში და მსესხებელმა მას იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი უნდა დაუბრუნოს. სესხი, ჩვეულებრივ, სასყიდლიანია და მას საპროცენტო სარგებელი ერიცხება. მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულებიდან და მხარეთა ახსნა-განმარტებებიდან დგინდება, რომ 2015 წლის 21 აპრილს, მხარეებს შორის გაფორმებული №... ხელშეკრულების მიზანს წარმოადგენდა ერთი მხარის მიერ სარგებლიანი სესხის გაცემა, მეორე მხარის მიერ კი სესხის სახით თანხის მიღება, ხოლო მოპასუხის მიერ მოსარჩელეზე სესხის სახით გაცემული 8600 აშშ დოლარის უზრუნველყოფა უნდა განხორციელებულიყო მოძრავი ნივთით (განსახილველ შემთხვევაში ა/მანქანით). აღნიშნული №... სესხის ხელშეკრულების 1.3. პუნქტის თანახმად, „მსესხებლის ვალდებულებათა სრულად შესრულების უზრუნველსაყოფად მესაკუთრე აფორმებდა თავის კუთვნილ მოძრავ ქონებას გამსესხებლის სა-

ხელზე...“ პალატამ აღნიშნა, რომ სესხის ხელშეკრულების აღნიშნული პირობა ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, სსკ 54-ე მუხლის თანახმად, კერძოდ ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. მითითებული ნორმის სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონმდებელი გარიგების დადებისათვის ადგენს გარკვეულ წესებს, რომელთა დარღვევას შედეგად გარიგების ბათილად ცნობა მოჰყვება. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. სსკ-ის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სახეზეა თვალთმაქცური გარიგება, როდესაც გარიგება იდება მოსაჩვენებლად, იმ მიზნით, რომ მისით სხვა გარიგება დაიფაროს. სსკ 62-ე მუხლის თანახმად, გარიგების ნაწილის ბათილობა არ იწვევს მისი სხვა ნაწილების ბათილობას, თუ სავარაუდოა, რომ გარიგება დაიდებოდა მისი ბათილი ნაწილის გარეშე. პალატის აზრით, ზემოთ აღნიშნული 1.3. პუნქტის ჩანაწერით, დაიფარა მხარეთა ნამდვილი ნება სესხის უზრუნველსაყოფად რეგისტრირებული გირავნობის თაობაზე, შესაბამისად, ბათილი გარიგების ადგილი უნდა დაიკავოს იმ გარიგებამ, რომელიც სინამდვილეში მხარეებს შორის იყო – სესხისა და რეგისტრირებული გირავნობის ხელშეკრულებამ.

16. ამდენად, დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ მხარეებს შორის არსებობს გარიგება, რომლის შინაარსიც რეალურად არის სწორედ სესხი და რეგისტრირებული გირავნობა. მხარეები ერთმანეთში შეთანხმებული არიან გარიგების ყველა არსებით პირობაზე.

17. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგენი – სსკ-ის) სსკ 254-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, მოვალის ან მესამე პირის მოძრავი ნივთი ან/და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომლის სხვა პირთათვის გადაცემა დასაშვებია, შეიძლება გამოყენებულ იქნეს როგორც ფულადი, ისე არაფულადი მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად, ისე, რომ კრედიტორი (მოგირავნე) იძენს უფლებას, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების (გირავნობის საგნის) რეალიზაციით ან მხარეთა შეთანხმებით – მისი საკუთრებაში მიღებით მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში. გირავნობის უფლება შესაძლებელია გავრცელდეს როგორც ნივთზე ან მის ნაწილზე, ნივთთა ერთობლიობაზე ან მათ ნაწილზე ან/და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე, ისე მთელ მოძრავ ქონებაზე. სსკ 256-ე მუხლის თანახმად, გირავნობა უზრუნველყოფს მოთხოვნასა და მასთან და-

კავშირებულ სხვა დამატებით უფლებებს (მათ შორის, პროცენტსა და პირგასამტეხლოს), აგრეთვე ქონების მოვლა-შენახვის, სასამართლოსა და რეალიზაციის ხარჯებს, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული; ამავე კოდექსის 258-ე მუხლის თანახმად, რეგისტრირებული გირავნობის წარმოშობისათვის აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და ამ გარიგებით განსაზღვრული გირავნობის უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (გარდა ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა). ამ შემთხვევაში მოძრავი ნივთის მოგირავნის მფლობელობაში გადაცემა სავალდებულო არ არის.

18. განსახილველ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2015 წლის 21 აპრილის №... სესხის ხელშეკრულების 1.3. პუნქტი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და სადავო ავტომანქანა უნდა აღირიცხოს მოსარჩელის საკუთრებად და მასზე მოპასუხის სასარგებლოდ უნდა განხორციელდეს გირავნობის რეგისტრაცია.

19. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ და მოითხოვა მისი გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

20. საკასაციო საჩივარი აგებულია შემდეგ მოსაზრებებსა და სავარაუდო დარღვევებზე:

21. კასატორი მიიჩნევს, რომ მხარეთა შეთანხმება კანონს არ ეწინააღმდეგება და არ არსებობს მისი ბათილობის სამართლებრივი საფუძველი. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სსკ-ის 319 და 254-ე მუხლი.

სამოტივაციო ნაწილი:

22. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 10 მაისის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სსკ-ის 396-ე მუხლით და 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად, ხოლო 2019 წლის 27 თებერვლის განჩინებით საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად.

23. საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, ასევე, მტკიცებულებების შეჯერებისა და გაანალიზების, საკასაციო საჩივრის იურიდიული დასაბუთებულობის არსებითად განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

24. სსკ-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 საკასაციო პრეტენზია (შედავება).

25. ვიდრე დადგენილი გარემოებების სამართლის ნორმებთან სუბსუმირებას შეუდგებოდეს, საკასაციო პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს სამართალწარმოების ფუნდამენტურ პრინციპებზე: მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით რეგლამენტირებულია პროცესის შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე წარმართვა და დადგენილია, რომ მხარეებს აქვთ მტკიცებულებათა წარდგენის გზით საკუთარი პოზიციის დადასტურების შესაძლებლობა, გარდა ამისა, დემოკრატიულ საზოგადოებაში ფუნდამენტური მნიშვნელობა ენიჭება მხარეთა თანასწორობის დაცვას (სსსკ-ის მე-5 მუხლი), რაც იმას ნიშნავს, რომ საქმის განხილვის თითოეულ ეტაპზე სასამართლო ინარჩუნებს ნეიტრალიტეტს და მოსამართლეს მიუკერძოებლად, მხოლოდ მტკიცებულებათა ობიექტური შეფასების გზით უყალიბდება შინაგანი რწმენა დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ამა თუ იმ ფაქტის არსებობის თაობაზე. საქართველოს ორგანული კანონი „საერთო სასამართლოების შესახებ“ განსაზღვრავს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს როლს საერთო სასამართლოების სიტემაში და ადგენს, რომ უზენაესი სასამართლო დადგენილი საპროცესო ფორმით ზედამხედველობს მართლმსაჯულების განხორციელებას საქართველოს საერთო სასამართლოებში. კანონის მითითებული დანაწესიდან გამომდინარეობს მათ შორის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილის დებულება, რომელიც ადგენს უზენაესი სასამართლოს მხრიდან დავის ფაქტობრივი ნაწილის შეფასების ფარგლებს, კერძოდ, საკასაციო სასამართლო მსჯელობს საპროცესო ნესების დაცვით მოპოვებული მტკიცებულებებისა და მხარეთა მიერ მიცემული ახსნა-განმარტებების შეფასების კანონიერებაზე იმგვარად, რომ თავად ვერც ახალ ფაქტებს დაადგენს და ვერც ახალ განმარტებებს მიიღებს მხარეებისგან.

26. საკასაციო სასამართლომ შეამოწმა სადავო გარემოებები და მივიდა დასკვნამდე, რომ მოთხოვნა საკასაციო საჩივრის ფარგლებში არ არის ფორმალურად გამართული, იგი არ შეიცავს დამაჯერებელ, ლოგიკურ დასაბუთებას იმ ფაქტების თაობაზე, რომლებსაც ემყარება მხარის მოთხოვნა. საკასაციო სასამართლო შეზღუდულია პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის მომზადების ეტაპის დასრულების დროისათვის წარდგენილი ფაქტებისა და მტკიცებულებების კვლევით, რამდენადაც სამოქალაქო საპროცესო კო-

დექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტების თანახმად, სარჩელში უნდა აღინიშნოს კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნებს; მტკიცებულებები, რომლებიც ადასტურებს მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ამავე კოდექსის 219-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე, მხარეები შეზღუდული არიან, ახსნა-განმარტების მოსმენისას წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები ან მიუთითონ ახალ გარემოებებზე, რომელთა შესახებაც არ ყოფილა მითითებული სარჩელსა თუ შესაგებელში ან საქმის მომზადების სტადიაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მათ შესახებ თავის დროზე საპატიო მიზეზით არ იყო განცხადებული.

27. სასამართლო ნეიტრალიტეტის პრინციპიდან გამომდინარე, ვერ უზრუნველყოფს მხარისათვის იურიდიული დახმარების განწევას, რაც თანაბრობას დაარღვევს და სამართალწარმოებას მიკერძოებულს გახდის. ევროკონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტით „მიუკერძოებლობის“ მოთხოვნა ორი ასპექტისაგან შედგება. პირველი, სასამართლო სუბიექტურად თავისუფალი უნდა იყოს პიროვნული ზრახვებისა და მიდრეკილებებისაგან. მეორე, იგი ასევე მიუკერძოებელი უნდა იყოს ობიექტური თვალსაზრისით, ანუ მან უნდა უზრუნველყოს საკმარისი გარანტიები ამ თვალსაზრისით ნებისმიერი კანონიერი ეჭვის გამოსარიცხად (იხ. გოტრინი და სხვები საფრანგეთის წინააღმდეგ, 1998 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილება, Reports of Judgments and Decisions 1998-III, გვ. 10-0-31, §58; მორისი გაერთიანებული სამეფოს წინააღმდეგ, №38784/97, §58, ECHR 2002-I). რაც შეეხება სუბიექტურობას, მოსამართლე პიროვნულად მიუკერძოებლად უნდა იქნას მიჩნეული, ვიდრე ამის საწინააღმდეგო არ დამტკიცდება (იხ. ჰაუსშიდტი დანიის წინააღმდეგ, 1989 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილება, სერია A №154, გვ. 21, §47; დაკტარასი ლიტვის წინააღმდეგ, №42095/98, §30, ECHR 2000-X). სამართლიანი სასამართლოს კონცეფცია თავის თავში, მოიცავს სასამართლოს მხრიდან მხარისათვის საკუთარი პოზიციის დაცვის მოსამზადებლად ადეკვატური დროის განსაზღვრას და დაცვის მომზადების შესაძლებლობის მიცემას (იხ. Case If Galstyan v. Armenia, საჩივარი no26986/0-), რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით განსახილველ შემთხვევაში, როგორც პირველ, აგრეთვე მეორე კასატორთან მიმართებით უზრუნველყოფილ იქნა, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო, როგორც აღინიშნა, სადავო ფაქტებს შეაფასებს საპროცესო წესების დაცვით მიღებული განმარტებების ფარგლებში.

28. საკასაციო სასამართლო კასატორის მიერ საკასაციო სა-

ჩივარში მითითებული პრეტენზიების გაცნობის შედეგად, მივიდა დასკვნამდე, რომ კასატორი სადავოდ ხდის სააპელაციო სასამართლოს მიერ მატერიალური ნორმების არასწორ გამოყენებას (იხ. საკასაციო საჩივარი).

29. საკასაციო პალატა კასატორის აღნიშნულ პრეტენზიასთან დაკავშირებით მიუთითებს, რომ გირავნობის ცნება მოცემულია სსკ-ის 254 I-ელ მუხლში, რომლის თანახმადაც, მოვალის ან მესამე პირის მოძრავი ნივთი ან/და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომლის გადაცემაც სხვა პირისათვის დასაშვებია, შეიძლება გამოყენებული იქნეს როგორც ფულადი, ისე არაფულადი მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად ისე, რომ კრედიტორი (მოგირავნე) იძენს უფლებას, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების (გირავნობის საგნის) რეალიზაციით ან მხარეთა შეთანხმებით – მის საკუთრებაში მიღებით მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში. (იხ. დამატებით: ლ. ჭანტურია, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, 2012, გვ. 121 და შემდგ., ბ. ზოიძე, სანივთო სამართალი, თბილისი, 200-, გვ. 283 და შემდგ., გ. რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი II, მუხლი 254, ველი 1, თბილისი, 2018).

30. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ გირავნობა წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის აქცესორულ საშუალებას. იგი მთლიანად არის დამოკიდებული უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე და მის გარეშე არ არსებობს. გირავნობის შემთხვევაში ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას მოვალის მხრიდან უზრუნველყოფს მოძრავი ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. მოძრავია ყველა ნივთი, რომელიც არ მიეკუთვნება სსკ-ის 149-ე მუხლით გათვალისწინებულ უძრავ ნივთებს. თუმცა, ყველა მოძრავი ნივთი არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს, როგორც გირავნობის საგანი (მაგალითად, პასპორტი, მართვის მონმოზა, სტუდენტის ბილეთი და ა.შ.). დაგირავება დაიშვება მხოლოდ ისეთი მოძრავი ნივთების, რომელთა გადაცემაც შეიძლება სხვა პირისათვის. რაც შეეხება არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს, სსკ-ის 152-ე მუხლის თანახმად, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე არის ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეექმნას მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რამე. მაშასადამე, დაიშვება არა ნებისმიერი მოთხოვნის ან უფლების დაგირავება, არამედ მხოლოდ ქონებრივი ხასიათის, გადაცემადი და გასხვისებადი უფლების ან მოთხოვნისა. გირავნობის საგანი შეიძლება იყოს ფასიანი ქალაქებიც. (იხ. დამატებით: გ. რუსიაშვილი,

სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი II, მუხლი 254, ველი 12, 13, 23, თბილისი, 2018).

31. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს კანონმდებლობა განასხვავებს გირავნობის რამდენიმე სახეს: სახელმეკრულეზო გირავნობა; კანონისმიერი გირავნობა; მფლობელობითი გირავნობა; რეგისტრირებული გირავნობა. განსხვავებების მიუხედავად, გირავნობის ყველა ნაირსახეობას აქვს ერთი საერთო: ისინი წარმოადგენენ უზრუნველყოფის აქცესორულ საშუალებას ცალკეულ მოძრავ ნივთებზე თუ უფლებებზე.

32. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ რეგისტრირებული გირავნობა, როგორც დამგირავებლისათვის, ისე მოგირავნესათვის, გაცილებით უფრო მოსახერხებელია, ვიდრე მფლობელობითი გირავნობა. რეგისტრირებული გირავნობა უზრუნველყოფს დამგირავებლისათვის მფლობელობის შენარჩუნებას, რაც თავის მხრივ, უზრუნველყოფს საგნის რამდენჯერმე დაგირავების შესაძლებლობას (სსკ-ის 267-ე მუხლი), განსხვავებით მფლობელობითი გირავნობისაგან. **გარდა ამისა, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის (მოთხოვნა, უფლება, ნილი სამეწარმეო საზოგადოებაში) დაგირავება მხოლოდ რეგისტრირებული გირავნობის ფორმით (სსკ-ის 259-ე მუხლი) არის შესაძლებელი**, ისევე როგორც სამომავლო ქონების (სსკ-ის 254 V მუხლი). (მდრ. გრუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი II, მუხლი 254, ველი 13, 23, გვერდი 327, 331, თბილისი, 2018). მფლობელობითი გირავნობისაგან განსხვავებით, რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში, შესაძლებელია მოგირავნის დაკმაყოფილება გირავნობის საგანზე საკუთრების მოპოვებით (სსკ-ის 260¹-ე მუხლი). რეგისტრირებული გირავნობა თავის მხრივ მოგირავნეს იცავს, დამგირავებლის მიერ გირავნობის საგნის მესამე პირზე დაუტვირთავად გასხვისების რისკისაგან.

33. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ სამართალი არის მართლწესრიგისა და სამართლიანობის ხელოვნება („Ius est ars boni et aequi“, იხ. Corpus Juris Civilis, დიგესტები, 1.1.) სამართალმა უნდა უზრუნველყოს სადავო საკითხის სამართლიანად გადწყვეტა. ეს მიზანი გათვალისწინებული უნდა იქნეს კანონის ინტერპრეტაციისა და განვრცობის პროცესში.

34. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საკანონმდებლო მონესრიგებას საფუძვლად უდევს კონკრეტული სოციალური პროცესების მართვის სამართლებრივ-პოლიტიკური მოდელი ანუ, როდესაც კანონმდებელი განსაზღვრულ ქცევას სავალდებულოდ ადგენს, ამით მას სურს განსაზღვრული მიზნების მიღწევა. ასეთ შემთხვევაში, კანონმდებელს მინიჭებული აქვს უფლებამოსილებები,

ერთი მხრივ, დასახული მიზნის მიღწევასთან, ხოლო მეორე მხრივ, ამ მიზნის მისაღწევად გამოსაყენებელი სამართლებრივი საშუალებების მიზანშეწონილობასთან დაკავშირებით. კანონის ინტერპრეტაცია უნდა ემსახურობდეს ამ კანონის მიზანს. კანონის ცალკეული დებულებები გააზრებული უნდა იქნას სხვადასხვა დებულებათა ურთიერთდამოკიდებულებაში. კანონის ინტერპრეტაცია მთლიანობაში წარმოადგენს არგუმენტების შერჩევასა და გადანყვეტილებების მიღების პროცესს, რომელიც ხშირად სხვადასხვა, ერთმანეთთან კონკურენციაში მყოფ მიზნებზე არის ორიენტირებული და, როგორც წესი, ეძებს კომპრომისს სხვადასხვა ურთიერთსაწინააღმდეგო ინტერესებს შორის, რომელიც სამართლიანია. ასეთი თვალსაზრისები აისახებიან გადანყვეტილებათა ანალიზის ზოგად სქემებში, რომლებიც, ასევე, გამოყენებული უნდა იქნას საკანონმდებლო ხარვეზის შევსების პროცესებშიც. სამართალი უნდა ემსახურობდეს მიზნების განხორციელებას, ე.ი. განსაზღვრული სიკეთეების მოპოვებას ან შენარჩუნებას და ამ სიკეთეებზე ორიენტირებული ინტერესების დაკმაყოფილებას. ამისათვის საჭიროა, წინასწარ შეიქმნას შეძლებისდაგვარად ფართო წარმოდგენა იმ სიკეთეებზე, რომლებზეც გადანყვეტილებამ, ერთი მხრივ, პოზიტიურად, ხოლო, მეორე მხრივ, ნეგატიურად შეიძლება იმოქმედოს. ამ ზემოქმედების „სასურველი“ და „არასასურველი“ შედეგი ყოველი დაცული სიკეთისათვის ცალ-ცალკე დგინდება. გარკვეულ როლს თამაშობს ის ღირებულება, რომელიც კონკრეტულ სიკეთეს დაცვის ქვეშ მყოფ სხვა სიკეთეებთან შედარებით გააჩნია. გადანყვეტილების განსაზღვრული ალტერნატივა აერთიანებს სავარაუდო შედეგის პოზიტიურ და ნეგატიურ ნაწილებს. გადანყვეტილებათა ალტერნატივების შედარება კი შეიძლება მანამ, ვიდრე არ მივიღებთ ოპტიმალურ და სამართლიან კომპრომისს ზიანსა და სარგებელს შორის. მინიმალური მიზანია, რომ პოზიტიური ელემენტები ნეგატიურს სჭარბობდეს („თანაზომიერების“ პრინციპი). სამართლებრივი გადანყვეტილებები დამოკიდებულია კონკრეტულ სიტუაციებზე, რადგან განსხვავებულ, თუნდაც ტიპიურ სიტუაციებში, მიზნები და მათთან დაკავშირებული ინტერესები სხვადასხვა მოცულობითა და კონსტელაციაში გარკვეულ როლს თამაშობენ. (იხ. დამატებით: რაინჰოლდ ციპელიუსი, იურიდიული მეტოდების მოძღვრება, მე-10 გადამუშავებული გამოცემა, GIZ 2009, გვ.73-74).

35. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამართლიანობის მიღწევის გარდა, სამართლის ამოცანაა, უზრუნველყოს სამართლებრივი უსაფრთხოება და ინტერესთა ოპტიმალური და მიზანშეწონილი დაკმაყოფილება. ყოველივე ეს მიზანი გათვალისწინებულ უნ-

და იქნას კანონის ინტერპრეტაციისა და განვრცობის პროცესში. კანონის ინტერპრეტაციის მიზნის მისაღწევად ანუ კანონის აზრის გასაგებად, გამოიყენება განმარტების გრამატიკული, ლოგიკური, ისტორიული და სისტემური ხერხები. „სისტემური“ ინტერპრეტაციის მიზანია, რომ ცალკეული სამართლებრივი თვალსაზრისები სამართლებრივი სისტემის ერთიან კონტექსტში იქნეს განხილული.

36. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კანონის ინტერპრეტაცია სამართლიან მონესრიგებასა და ოპტიმალურ დაკმაყოფილებას უნდა იწვევდეს. კანონის ინტერპრეტაცია არ ნიშნავს მხოლოდ სიტყვების მიღმა მდგომი აზრის ახსნას, არამედ იგი ნიშნავს სხვადასხვა მნიშვნელობებიდან ყველაზე სწორი და გადამწყვეტი მნიშვნელობის შერჩევას. „ინტერპრეტაციას აქვს მსჯელობითი ხასიათი, როდესაც არგუმენტებისა და კონტრარგუმენტების წარმოდგენა ხდება, რომელთაგან უკეთეს მოტივაციას უპირატესი მნიშვნელობა უნდა მიენიჭოს. გარდა ამისა, კანონის ინტერპრეტაცია უნდა იცავდეს „სამართლის ერთიანობის“ პრინციპს, ე.ი. ინტერპრეტაციის შედეგად მიღებული გადაწყვეტილება არ უნდა მოდიოდეს წინააღმდეგობაში სამართლის სხვა ნორმებთან. სამართლის ნორმა ისე უნდა იქნეს ინტერპრეტირებული, რომ იგი ყოველგვარი წინააღმდეგობის გარეშე ლოგიკურად თავსებადი იყოს უფრო მაღალი ან იგივე რანგის ნორმათა კონტექსტში. მკაცრი გაგებით, ყოველი საინტერპრეტაციო ნორმის ზღვარი არის „სიტყვის შესაძლო მნიშვნელობა“. თუ სამართლიანი თანაბარი მოპყრობის მიზნით საჭიროა ამ წესიდან გადახვევა, ეს შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ კანონის განვრცობითი ან „სამართლის განვითარების“ საფუძველზე. სარგებლიანობის სამართლებრივი გადაწყვეტილებები დამოკიდებულია კონკრეტულ სიტუაციებზე, რადგან განსხვავებულ, თუნდაც ტიპურ სიტუაციებში, მიზნები და მათთან დაკავშირებული ინტერესები სხვადასხვა მოცულობითა და კონსტელაციაში გარკვეულ როლს თამაშობენ.

37. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ რეგისტრირებული გირავნობის დროს გირავნობის საგანი რჩება დამგირავებლის მფლობელობაში, მაგრამ კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად ამ ნივთის (თუ უფლების) დატვირთვა **გირავნობით ფორმდება მარეგისტრირებელ ორგანოში** (საჯარო რეესტრი ან შსს მომსახურების სააგენტო) რეგისტრაციით. განსხვავებით მფლობელობითი გირავნობისაგან, სსკ-ის 258-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, **რეგისტრირებული გირავნობის ნამდვილობისათვის აუცილებელია მხარეთა წერილობითი შეთანხმება და გირავნობის უფლების რეგისტრაცია მარეგისტრირებელ ორგანოში –**

საჯარო რეესტრში ან მომსახურების სააგენტოში. მოგირავნე-ზე ნივთის გადაცემა კი არ არის სავალდებულო. (შდრ. ლ.ჭანტურია, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, 2012, გვ. 122-124; 138., გ. რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი II, მუხლი 254, ველი 6, მუხლი 255, ველი 3, თბილისი, 2018).

38. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ნორმის შინაარსის გარკვევა იწყება გრამატიკული განმარტებით. გრამატიკული განმარტებისას ნორმის შინაარსის დადგენა ხდება სიტყვათა მნიშვნელობისა და გრამატიკული წესების მიხედვით. კანონის ტექსტში გამოყენებულ სიტყვას შეიძლება ჰქონდეს სხვადასხვა მნიშვნელობა. სიტყვის მნიშვნელობა შეიძლება გაირკვეს არა იზოლირებულად, არამედ ტექსტთან კავშირში (კონტექსტში). გრამატიკული განმარტება არკვევს არა ერთმანეთისაგან იზოლირებული სიტყვების, არამედ მთლიანად წინადადებების მნიშვნელობას. გრამატიკული განმარტება, ასევე ითვალისწინებს სიტყვათა შორის ლოგიკურ კავშირს და მთლიანად წინადადების ლოგიკურ სტრუქტურას. გრამატიკული განმარტების დროს, ასევე გასათვალისწინებელია სასვენი ნიშნების განლაგება, ვინაიდან იმისდა მიხედვით, თუ რა ადგილზეა დასმული წერტილი, მძიმე, ორი წერტილი, ტირე და სხვა, შეიძლება სხვადასხვანაირად იქნეს გაგებული ნორმის შინაარსი.

39. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ განმარტების გრამატიკული მეთოდის მეშვეობით ხდება კანონის ნორმის, მისი ცალკეული წინადადების გამოკვლევა გამოყენებული სიტყვების მნიშვნელობის, სიტყვათა წყობისა და გრამატიკის ზოგადი წესების მიხედვით. ამ დროს მხედველობაში მიიღება როგორც ცალკეული სიტყვისა თუ ფრაზის ზოგადი (ენობრივი) გამოყენება, ისე იურიდიული, უპირატესად შესაბამის კანონში მინიჭებული მნიშვნელობა. (იხ. დამატებით: დ. კერესელიძე, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009, გვ. 66.).

40. გრამატიკული განმარტების მეთოდის გამოყენების შედეგად, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სსკ-ის 258 I მუხლის დანაწესით, ადგილი აქვს კუმულაციას და არა ალტერნატივას, ანუ რეგისტრირებული გირავნობის ნამდვილობისათვის (მოგირავნის მოთხოვნის უფლების წარმოშობა) საკმარისი არ არის მხოლოდ მხარეთა (მოგირავნე – დამგირავებელი) წერილობითი შეთანხმება, არამედ ასევე სავალდებულოა გირავნობის უფლების რეგისტრაცია მარეგისტრირებელ ორგანოში.

41. საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ ქონებაზე სანივთო უფლებათა წარმოშობის პროცესში, რეგისტრაციის ინსტიტუტი კონსტიტუციური მნიშვნელობით დამკვიდრდა ქართულ კანონმდებლობაში. სსკ-ის 310-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეეს-

ტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შეტანის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

42. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგება ძალაში შედის გარიგებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაციის ფაქტზე დამოკიდებულია როგორც უფლების წარმოშობა, ასევე საჯარო რეესტრში წარსადგენი გარიგების ძალაში შესვლა (კონსტიტუციური მნიშვნელობა). (იხ. დამატებით: თ. შოთაძე, სანივთო სამართალი, თბილისი, 2014, გვ.443). საჯარო რეესტრის სტრუქტურაში ხორციელდება რამდენიმე სახის რეესტრის წარმოება: **უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი**; საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრი; მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრი; მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრი; სამისამართო რეესტრი; ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრი. (საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-4 მუხლი).

43. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრი არის მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ სიკეთეზე უფლებათა რეგისტრაციის, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების და უფლების შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება გირავნობა. **გირავნობის უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია ამ უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.** (მდრ. საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-16 I მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი, 16 II ნაწილი). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311¹-ე მუხლის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესი.

44. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სსკ-ის 311¹-ე მუხლის დანაწესის მიზანია, უფლების რეგისტრაციისათვის საჯარო რეესტრში წარდგენილი გარიგების მატერიალური და ფორმალური წინაპირობების დადგენა. საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის საფუძველია სამართლებრივი აქტი (უფლების დამდგენი დო-

კუმენტი). რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლების წარმოშობისათვის საკმარისი არ არის მხარეთა შეთანხმება, არამედ საჭიროა უფლების წარმოშობის შესახებ პირთა ნების გამოვლენა, დასადასტურებელი იქნეს საჯარო აქტით. საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი გარიგება უნდა აკმაყოფილებდეს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს. საჯარო რეესტრში უფლების საფუძვლად არსებული გარიგება წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით. **საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი ადასტურებს არა მხოლოდ ქონებაზე უფლების წარმოშობას, არამედ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. შედეგად, უფლების წარმოშობა და გარიგების ძალაში შესვლა ხდება ერთდროულად რეგისტრაციის დასრულებისთანავე.** (იხ. დამატებით: თ. შოთაძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი II, ველი 24., თბილისი, 2018, გვერდი 618.). **რეგისტრირებული გირავნობისას გირავნობის უფლებისათვის რეგისტრაციას კონსტიტუციური და არა მხოლოდ დეკლარატორული მნიშვნელობა აქვს, რის გამოც ის წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.** (მდრ. გ. რუსი-აშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი II, მუხლი 258, ველი 5, 6, თბილისი, 2018).

45. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულებათა განმარტების თავისებურება განპირობებულია ურთიერთობათა ორმხრივი (მრავალმხრივი) ხასიათით, დისპოზიციური ნორმების გამოყენებით, სავაჭრო და საქმიანი ჩვეულებებითა და ტრადიციებით, მხარეთა შორის არსებულ ურთიერთობაში ჩამოყალიბებული პრაქტიკით, იმპერატიული ნორმების მოთხოვნათა გათვალისწინების აუცილებლობით და ა.შ.

46. ხელშეკრულება არის მხარეთა მიერ მიღწეული კონსესუსის შედეგი, რომელიც, სამართლებრივი თვალსაზრისით, იწვევს მხარეთა მიმართ უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობას მათივე ნების საფუძველზე. ხელშეკრულების არსებობისათვის აუცილებელია ორი ან მეტი ნების თანხვედრა, რაც იწვევს მხარეთა საერთო ნების დადგენის აუცილებლობას. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, ხელშეკრულების განმარტების არსი მხარეთა მიერ გამოვლენილი საერთო ნების ნამდვილი შინაარსის, ხელშეკრულების რეალური მიზნის დადგენაში მდგომარეობს. სასამართლო მხარეთა ნამდვილ ნებას ადგენს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ განმარტების პროცესში წარმოიშობა ხელშეკრულების ტექსტში გადმოცემულ დებულებათა შორის წინააღმდეგობა ან შეუსაბამობა.

47. ყველა იმ გარიგებაში, რომლებშიც ნების გამოვლენის ნამდვილობა დამოკიდებულია მეორე მხარის მიერ ამ ნების მიღებაზე, არცთუ იშვიათად იბადება კითხვა, სწორად გაიგო თუ არა მეორე მხარემ ის, რისი თქმაც ნების გამომვლენ პირს სურდა. თუ მხედველობაში მივიღებთ იმას, რომ გარიგებათა აბსოლუტურ უმრავლესობაში ორი მხარე – ნების გამომვლენი და ნების მიმღები – მონაწილეობს, აშკარა გახდება, თუ რა დიდი მნიშვნელობა აქვს გამოვლენილი ნების სწორად გაგებას მეორე მხარის მიერ. მრავალი გარემოებით შეიძლება იყოს გამოწვეული, რომ ის, რაც იგულისხმა ნების გამომვლენმა, სხვაგვარად გაიგო მისმა მიმღებმა. აქედან წარმოიშობა გამოვლენილ ნებათა კონფლიქტი, რომელიც საჭიროებს სწორად გადაწყვეტას. ამ კონფლიქტის გადაწყვეტის სამართლებრივ საშუალებას წარმოადგენს ნების გამოვლენის განმარტება.

48. სსკ-ის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. ცხადია, რომ ეს „გონივრული განსჯა“ უნდა ემყარებოდეს გარკვეულ კრიტერიუმებს, კერძოდ, ნების გამოვლენის განმარტება უნდა განხორციელდეს ნების მიმღების შემეცნების (გაგების) შესაძლებლობათა გათვალისწინებით. ამგვარი განმარტების დროს გათვალისწინებული უნდა იქნეს ყველა ხელშესახები გარემოება, რომელიც ამ შემთხვევას ახასიათებს.

49. ხელშეკრულების განმარტების საჭიროებას ადგილი აქვს იმ შემთხვევაში, როცა სახეზეა ხელშეკრულება, რომლის გამონათქვამებიც ბუნდოვანი, ორაზროვანი ან ურთიერთგამომრიცხავია, აგრეთვე როცა მისი გამონათქვამები შესწორებასა და შევსებას მოითხოვენ. ხელშეკრულების განმარტების დროს სასამართლო ორ მნიშვნელოვან საკითხს წყვეტს: სასამართლოს ევალება მხარეთა მიერ ხელშეკრულებაში გაკეთებული გამონათქვამების დაზუსტება, ხოლო მეორეს მხრივ, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით ხელშეკრულებაში ღიად დარჩენილი ადგილების ე.წ. ხარვეზების შევსებას ახორციელებს. (ხელშეკრულების განმარტების საკითხებზე იხ., სუსგ №ას-1144-1090-2014, 23 თებერვალი, 2015 წელი).

50. **ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას**, რომ მხარეებს შორის სახეზეა სესხის ხელშეკრულება, რომელიც უზრუნველყოფილი იქნა რეგისტრირებული გირავნობით (ხელშეკრულების პ.1.2.). საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე, საკასაციო პალატა ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომლის მიხედვით

2015 წლის 21 აპრილის №... სესხის ხელშეკრულების 1.3. პუნქტი ბათილია. სადავო ავტომატურად კი, უნდა აღირიცხოს მოსარჩელის საკუთრებად და მასზე მოპასუხის სასარგებლოდ უნდა განხორციელდეს გირავნობის რეგისტრაცია.

51. ამდენად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

52. სსსკ-ის 410-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა; გ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო არ აკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა. ვინაიდან საკასაციო საჩივარი უარყოფილია, კასატორის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი რჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „ჯ-ის“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;
3. საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6
ტელ.: (995 32) 2 98 20 75
www.supremecourt.ge