

სანიჰტო სპარტალი

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

2022, № 11

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

2022, № 11

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

2022, № 11

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

2022, № 11

გადაწყვეტილებების შერჩევასა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი
ქატიკვან შინგელია

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

საკიეხელი

- 1. მფლობელობა**
ნივთის მფლობელობის შეწყვეტა
მესაკუთრის პრეტენზიის გამო 4
- 2. საკუთრება**
უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა 17; 30
- 3. სამეზობლო**
სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება 57
- 4. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას
წარმოშობილი ურთიერთობები** 82; 88; 102; 110
- 5. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის
საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ** 125; 142; 158; 172

1. მფლოჯელოჯა

ნივთის მფლოჯელოჯის შინყვიჯა მისაკუთრის პრეტენზიის გავმო

გადანყვიჯილეჯა საქართველოს სანხელიო

№ას-1019-2019

5 მარტი, 2021 წელი, ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: უკანონო მფლოჯელოჯიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილოჯითი ნაწილი:

1. ქ. თბილისში, ... სადარბაზოს პირველ სართულზე მდებარე №24 ბინა (შემდეგში – სადავო ბინა, უძრავი ნივთი ან უძრავი ქონება) ე. ლ-ძის (შემდეგში: მოსარჩელე, მესაკუთრე, კასატორი) საკუთრებაა. უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის მიერ 2012 წლის 10 დეკემბერს დამონმებული №3192 და ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის მიერ 2013 წლის 27 ივნისს დამონმებული №30 საკუთრების უფლების მონმოებები.

2. სადავო ბინის მფლოჯელებია: ნ. ქ-ბ-ა (შემდეგში – პირველი მოპასუხე), ვ. ბ-ა (შემდეგში – მეორე მოპასუხე) და ნ. ბ-ა (შემდეგში – მესამე მოპასუხე, ასევე, შემდეგში, ერთობლივად მოხსენიებული, როგორც მოპასუხეები, მფლოჯელები).

3. მოპასუხეები არიან აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირები, რომლებმაც დევნილობის გამო მოსარჩელის მიერ საკუთრების უფლების მოპოვებამდე დაიკავეს უძრავი ქონება.

4. მფლოჯელები სახელმწიფოსაგან რაიმე დახმარებას არ იღებენ.

5. უძრავი ქონება არ არის სახელმწიფოს მიერ დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტი.

6. საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2013 წლის 17 სექტემბრის წერილში მოსარჩელეს ეცნობა, რომ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, სამი-

ნისტროს უფლებამოსილების ფარგლებს სცილდება დევნილთა გამოსახლება უძრავი ქონებიდან... სამინისტრო ითვალისწინებს კერძო მესაკუთრეთა ინტერესებს, შესაბამისად, მათი შემდგომი ეტაპია იძულებით გადაადგილებული იმ ოჯახების საცხოვრებელი ფართით უზრუნველყოფა, რომლებიც განსახლებული არიან კერძო მესაკუთრეთა საცხოვრებელ ბინებში.

7. ქ. თბილისის ისანი-სამგორის სამმართველოს მე-8 განყოფილების უფროსის 2013 წლის 6 აგვისტოს წერილით საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს განმეორებით ეცნობა, რომ მოსარჩელე მოითხოვს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთიდან იქ მცხოვრები პირების გამოსახლებას, როგორც ცნობილია აღნიშნულ ბინაში ცხოვრობენ იძულებით გადაადგილებული პირები – მოპასუხეები. წერილს ასევე დაერთო აღნიშნულ მისამართზე გადახდილი დენის და გაზის ქვითრების ქსეროასლები.

8. ქ. თბილისის მთავრობის მიერ საქართველოს პარლამენტის თავმჯდომარის სახელზე შედგენილ 2004 წლის 27 თებერვლის წერილში აღნიშნულია, რომ სახლზე რომელშიც მოსარჩელეს გამოყოფილი აქვს ბინა, მშენებლობა შეჩერებულია... როგორც კი მშენებლობა გაგრძელდება, მაშინვე დაისმება საკითხი სამართალდამცავი ორგანოების წინაშე თვითნებურად დაკავებული ბინების გამოთავისუფლების თაობაზე.

9. იძულებით გადაადგილებული პირის – დევნილის ანკეტირების მიხედვით, პირველი მოპასუხის და მეორე მოპასუხის რეგისტრაციისა და ფაქტობრივი საცხოვრებელი ადგილია სადავო ბინის მისამართი, ხოლო მესამე მოპასუხის რეგისტრაციის ადგილად მითითებულია სხვა მისამართი, თუმცა ამ უკანასკნელის შემთხვევაშიც, ფაქტობრივი მისამართი სადავო ბინის მისამართია.

10. ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობამ მოსარჩელის წარმომადგენლისათვის გაგზავნილ წერილში მიუთითა, რომ 34-ე კორპუსი იყო მშენებარე, ექსპლუატაციაში მისაღები და მასში ბინები ფაქტობრივად დროებით დაიკავეს აფხაზეთიდან დევნილმა ოჯახებმა და თვითნებურად შეჭრილმა მოსახლეობამ, სადაც ფართების დიდი ნაწილი თვითნებურად გადააკეთეს, რაც პრობლემას ქმნიდა პრივატიზაციისათვის.

11. აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის დევნილთა საქმეების დეპარტამენტის მიერ საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების მინისტრისათვის 2009 წლის 4 ნოემბერს მიწერილ წერილში აღნიშნულია, რომ „ვარკეთილი ...; 36; 37 მცხოვრებმა დევნილებმა წერილობით მიმართეს აფხაზეთის მთავრობის თავმჯდომარეს

მარეს არსებული ფართის მათთვის დაკანონების თხოვნით... საცხოვრებელი კორპუსები ნაწილობრივ აშენებულია... 1995 წელს აფხაზეთიდან დევნილთა გარკვეულმა ჯგუფმა, რომლებსაც არ გააჩნდათ არანაირი საცხოვრებელი ფართი თავიანთი სახსრებით და ინყეს კორპუსების გარემონტება, კომუნიკაციების მიყვანა და გადახურვა, რომლებსაც სრულყოფილი სახე მიეცათ 2002 წელს, ამავე პერიოდიდან ისინი დარეგისტრირდნენ აღნიშნულ მისამართზე, ისინი არ სარგებლობენ არანაირი შეღავათით და ჩვეულებისამებრ იხდიან დენის, წყლის და გაზის გადასახადს“.

12. მესაკუთრემ სასამართლოში სარჩელი აღძრა მფლობელების წინააღმდეგ და უკანონო მფლობელობიდან სადავო ბინის გამოთხოვა მოითხოვა.

13. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, უძრავი ნივთი გამოთხოვილ იქნა მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს.

14. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოპასუხეებმა, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

15. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

15.1. სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად ცნო წინამდებარე განჩინების 1-11 პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

15.2. ამავდროულად, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდეგში – სპეციალური კანონი) მე-4 მუხლის „დ“ პუნქტსა (დევნილის რეგისტრაციის ადგილია — სამინისტროში არსებულ დევნილთა მონაცემთა ბაზაში აღნიშნული დევნილის საცხოვრებელი ადგილი, სადაც იგი დევნილობის პერიოდში დარეგისტრირდა, მიუხედავად ამ ადგილის საკუთრების ფორმისა) და „ე“ პუნქტებზე (დევნილის ფაქტობრივი საცხოვრებელი ადგილია დევნილის მიერ დევნილობის პერიოდში არჩეული საცხოვრებელი ადგილი, სადაც იგი რეგისტრაციის გარეშე ფაქტობრივად ცხოვრობს, ამავე კანონის 13.2 მუხლზე და (იძულებითი გადაადგილებისას უსახლკაროდ დარჩენილ დევნილს სამინისტრო სხვა შესაბამის სახელმწიფო უწყებებთან ერთად უზრუნველყოფს სათანადო საცხოვრებლით. სათანადო

ნადო საცხოვრებელი უზრუნველყოფისას სამინისტრო არეგისტრირებს დევნილ განსახლების ადგილზე) და მიიჩნია, რომ იძულებით გადაადგილებული პირების საცხოვრებელი ფართობით დაკმაყოფილების ვალდებულება იკისრა სახელმწიფომ.

15.3. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სახელმწიფო საკუთრების ობიექტში დევნილის განთავსებისას იგულისხმება, რომ იგი აღნიშნულ ობიექტში განთავსებულია მის პირვანდელ საცხოვრებელ ადგილზე დაბრუნებამდე, თუ, რა თქმა უნდა, თვით სახელმწიფო არ უზრუნველყოფს მათთვის ალტერნატიული ფართების ან ფულადი კომპენსაციის შეთავაზებას. სასამართლომ ყურადღება მიაქცია საქმეზე დადგენილ შემდეგ გარემოებაზე: მოპასუხეები სადავო ფართში დევნილად იმ პერიოდში დარეგისტრირდნენ, როდესაც აღნიშნული ქონება სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა და ვიდრე მოსარჩელე სადავო საცხოვრებელი ფართის პრივატიზაციას მოახდენდა.

15.4. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ერთობლიობაში მიღებისა და სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ბინაში იძულებით გადაადგილებული პირების ჩასახლება სახელმწიფოს ნებით მოხდა და მოპასუხეები ამ ბინას მართლზომიერად ფლობდნენ.

16. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო ნესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილების მოთხოვნით. საკასაციო საჩივარი შემდეგნაირადაა დასაბუთებული:

16.1. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხეები დევნილობის გამო მართლზომიერი მფლობელები იყვნენ, თუმცა საქმეზე მესაკუთრის მიერ აღნიშნულის საწინააღმდეგო არაერთი მტკიცებულებაა წარდგენილი.

16.2. „საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის „პ“ პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში გადაცემული საცხოვრებელი ფართობია, სადაც დევნილი/დევნილი ოჯახი მესაკუთრის თანხმობის საფუძველზე, მონაცემთა ბაზის მიხედვით რეგისტრირებულია ან რეგისტრაციის გარეშე ფაქტობრივად ცხოვრობს. კანონის ეს ნორმა გულისხმობს დევნილებს, რომლებიც მესაკუთრის თანხმობით ცხოვრობენ მის ფართში, რასაც მოპასუხებთან მიმართებით ადგილი არ აქვს. ამავე კანონის 14.3 პუნქტის შესაბამისად, დევნილის/დევნილი ოჯახის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული საცხოვრე-

ბელი ფართობი, ამ კანონის მე-4 მუხლის „პ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გარდა, არის ის საცხოვრებელი ფართობი, სადაც ამ კანონის ამოქმედებამდე დევნილი განასახლა სახელმწიფომ, რომელიც მონაცემთა ბაზაში აღრიცხული იყო, როგორც დევნილთა კომპაქტურად (ორგანიზებულად) განსახლების ობიექტი, რომელშიც სამინისტრო ყოველწლიური სახელმწიფო ბიუჯეტის შესაბამისად ანაზღაურებდა ადმინისტრაციის, საყოფაცხოვრებო და კომუნალური (მათ შორის, მოხმარებული ელექტროენერჯის) მომსახურების ხარჯებს და რომელიც სახელმწიფო ან კერძო საკუთრება იყო. მოპასუხე ვერც ამ შემთხვევაში ვერ ექცევა დასახელებული მუხლის რეგულირების სფეროში, რადგან: ა) დადგენილია, რომ მოპასუხეების საცხოვრებელი მისამართი არ წარმოადგენს სახელმწიფოს მიერ დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტს; ბ) მოპასუხეები სახელმწიფოსაგან არანაირ დახმარებას არ იღებენ.

16.3. საქმეზე წარმოდგენილია თავად საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2015 წლის 6 მარტის წერილი, საიდანაც ირკვევა, რომ მოპასუხეები მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ფართში ცხოვრობენ და ეს ფართი დევნილთა არამართლზომიერ მფლობელობაშია.

16.4. იმავე მხარეებს შორის არსებულ დავაზე მიღებული რამდენიმე გადაწყვეტილებით, მათ შორის, 2015 წლის 30 სექტემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ მოპასუხეთა განსახლების ფორმა არის კერძო და ისინი მართლზომიერ მფლობელებს არ წარმოადგენენ.

16.5. მართალია, მოსარჩელის სახელზე საკუთრების მონაშობა 2012 წელს გაიცა, მაგრამ სარჩელიდანაც და სარჩელზე თანდართული მტკიცებულებებიდანაც ნათლად ჩანს, რომ მოსარჩელის მეუღლეს და მის ოჯახს სადავო ბინა თბილისის საქარხნო რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს 1989 წლის გადაწყვეტილების საფუძველზე გამოუყვეს. ამდენად, უძრავი ქონების მოსარჩელის ოჯახისათვის გამოყოფა 1989 წლს მოხდა, ხოლო ამ პერიოდიდან საქართველოში განვითარებული მოვლენების შესახებ საყოველთაოდ ცნობილია. ამდენად, სრულიად გასაგებია, თუ რატომ ვერ მოასწრო მოსარჩელის ოჯახმა საცხოვრებლად ახლად მიღებულ ბინაში გადასვლა. აღნიშნული ბინის მშენებლობის დასრულება ვერ მოესწრო, იქ საცხოვრებლად ვარგისი პირობები არ იყო, ხოლო შემდეგ უძრავი ქონება მასში შეჭრილმა პირებმა დაიკავეს. როგორც წესი, ექსპლუატაციაში მიუღებელი ბინების კანონიერ მოსარგებლეთათვის გადაცემა არ ხდება, კორპუსი კი, ამჟამადაც არაა ექსპლუატაციაში მიღებული. აქედან გამომდინარე, 2012 წლამდე მე-

საკუთრეებს ხსენებული ბინების საკუთრებაში მიღების შესაძლებლობა არ მიეცათ.

16.6. როგორც ჩანს, სასამართლოს მხედველობიდან გამორჩა მტკიცებულებები, რომლებიდანაც დგინდება, რომ სადავო ბინა მოსარჩელის ოჯახს ეკუთვნის, ამის შესახებ ცნობილია ყველა სახელმწიფო დანესებულებისათვის და მასში შეჭრილ პირებს თვითნებურად შეჭრილებს უწოდებენ და – არა სახელმწიფოს მიერ შესახლებულებს. საქმეში არ არსებობს და ვერც სასამართლო ვერ მიუთითებს კომპეტენტური ორგანოს მიერ გაცემულ დოკუმენტზე, რომელიც მოპასუხეებს მოსარჩელის საკუთრებაში შესახლების ნებართვას აძლევდა. ასეთი ნებართვა არ არსებობს, რის გამოც გაუგებარია, თუ რას ეყრდნობა სასამართლო.

16.7. სასამართლოს მითითებით, დევნილების წინაშე სახელმწიფომ მათი ფართით დაკმაყოფილების ვალდებულება იკისრა, თუმცა სახელმწიფომ მოსარჩელის წინაშეც ივალდებულა ფართით დაკმაყოფილება. ამასთან, მოპასუხეებისგან განსხვავებით მოსარჩელემ სახელმწიფოსგან მიიღო არაერთი კანონიერი დოკუმენტი, რომელიც მის კანონიერ მოსარგებლეობას, ხოლო შემდეგ – მესაკუთრეობას ადასტურებს.

16.8. მოპასუხეებს საქმის განხილვის არც ერთ ეტაპზე (მათ შორის არც ადმინისტრაციული დავის პროცესში) არ მიუთითებიათ რაიმე სამართლებრივ ნორმაზე ან/და არ წარუდგენიათ იმის დამადასტურებელი არც ერთი მტკიცებულება, რომ კანონიერი დოკუმენტის საფუძველზე ცხოვრობენ მოსარჩელის საკუთრებაში. მხოლოდ ის გარემოება, რომ დევნილებმა ჯერ კიდევ მშენებარე კორპუსები დაიკავეს (რომლებიც აღრიცხვაზე მყოფ მოქალაქეებზე იყო განანილებული და მხოლოდ ექსპლუატაციაში არ იყო შესული) მოსარგებლედ ყოფნის ფაქტს არ წარმოშობს და მფლობელობის მართლზომიერებას არ ადასტურებს.

17. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 15 ივლისის განჩინებით (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომი – სსსკ) 391-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში დასაშვებობის შესამოწმებლად. 2019 წლის 27 დეკემბრის განჩინებით, სსსკ-ის 391.5 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, საკასაციო პალატამ საკასაციო საჩივარი დასაშვებად ცნო და დაადგინა საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მოსარჩე-

ლის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

18. საკასაციო პალატის მიერ განსახილველი საკითხი შემდეგია: არსებობს თუ არა მესაკუთრის სარჩელის საფუძველზე უძრავი ნივთის მოპასუხეთა მფლობელობიდან გამოთხოვის კანონით გათვალისწინებული საფუძველი.

19. ასეთი სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს იძლევა სსკ-ის 172.1 მუხლი. ამ ნორმის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ უკანასკნელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

ეს მუხლი მოითხოვს, რომ მოსარჩელე სარჩელით მოთხოვნილი ქონების მესაკუთრე იყოს და მოპასუხე ამ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობდეს. ეს გარემოებები მესაკუთრეს იმ უფლებით აღჭურავს, რომ თავის საკუთრებაში არსებული ქონების მოპასუხისგან, როგორც არამართლზომიერი მფლობელისგან გამოთხოვა მოითხოვოს.

20. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო არაა, რომ უძრავი ნივთი მოსარჩელის საკუთრებაში ირიცხება.

განსახილველი დავის გადაწყვეტისათვის ამოსავალია იმის გარკვევა, აქვთ თუ არა მოპასუხეებს უძრავი ნივთის ფლობის საფუძველი და, ხომ არ არსებობს მათი მფლობელობის შეწყვეტის თაობაზე მესაკუთრის დასაბუთებული პრეტენზია (სსკ-ის 168-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას).

კერძოდ, უნდა შეფასდეს უძრავი ქონების მესაკუთრისა და მოსარჩელის უფლებათა კონკურენცია, რომლის ფარგლებშიც უნდა შემოწმდეს უპირატესი უფლების მქონე სუბიექტი და ამ მხრივ დაცულია თუ არა მატერიალურ-სამართლებრივი სტანდარტები (სუსგ №ას-1438-2019 15 ნოემბერი 2019 წ.).

21. საქმეზე დადგენილია, რომ მოპასუხეები არიან აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირები. სწორედ აქედან გამომდინარეობს მათი პოზიცია, კერძოდ, სადავო ბინაზე მათი ფლობის საფუძველად ისინი იმაზე მიუთითებენ, რომ სადავო ბინაზე მფლობელობის უფლება დევნილობის გამო მოიპოვეს.

22. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პირველ რიგში, საქმე-

ზე უნდა დადგინდეს, კანონიერად დაიკავეს თუ არა მფლობელებმა უძრავი ქონება.

ამ საკითხზე პასუხის გასაცემად უნდა მიემართოთ სპეციალურ კანონს, რომელიც განსაზღვრავს დევნილის სამართლებრივ სტატუსს, დევნილის სამართლებრივ, ეკონომიკურ და სოციალურ გარანტიებს, მის უფლებებსა და მოვალეობებს. ამავდროულად, ეს კანონი ადგენს დევნილის მუდმივი საცხოვრებელი ადგილის, ასევე, მართლზომიერ მფლობელობაში გადაცემული საცხოვრებელი ფართის ცნებას.

23. სპეციალური კანონის მე-4 მუხლის „პ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში გადაცემული საცხოვრებელი ფართობი არის საცხოვრებელი ფართობი, სადაც დევნილი/დევნილი ოჯახი მესაკუთრის თანხმობის საფუძველზე, მონაცემთა ბაზის მიხედვით რეგისტრირებულია ან რეგისტრაციის გარეშე ფაქტობრივად ცხოვრობს, ხოლო მე-14 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, დევნილის/დევნილი ოჯახის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი ფართობი, ამ კანონის მე-4 მუხლის „პ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულის გარდა, არის ის საცხოვრებელი ფართობი, სადაც ამ კანონის ამოქმედებამდე დევნილი განასახლა სახელმწიფომ, რომელიც მონაცემთა ბაზაში აღრიცხული იყო, როგორც დევნილთა კომპლექტურად (ორგანიზებულად) განსახლების ობიექტი, რომელშიც სამინისტრო ყოველწლიური სახელმწიფო ბიუჯეტის შესაბამისად ანაზღაურებდა ადმინისტრაციის, საყოფაცხოვრებო და კომუნალური (მათ შორის, მოხმარებული ელექტროენერჯის) მომსახურების ხარჯებს და რომელიც სახელმწიფო ან კერძო საკუთრება იყო.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ: უძრავი ქონება არ არის სახელმწიფოს მიერ დევნილთა კომპლექტურად განსახლების ობიექტი. ამასთან, მფლობელები სახელმწიფოსაგან რაიმე დახმარებას არ იღებენ.

სადავო საკითხის შეფასებისას საყურადღებოა სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი კიდევ ორი გარემოება:

ა) ქ. თბილისის მთავრობის მიერ საქართველოს პარლამენტის თავმჯდომარის სახელზე გაგზავნილ 2004 წლის 27 თებერვლის წერილში აღნიშნულია, რომ სახლზე რომელშიც მოსარჩელეს გამოყოფილი აქვს ბინა, მშენებლობა შეჩერებულია... როგორც კი მშენებლობა გაგრძელდება, მაშინვე დაისმება საკითხი სამართალდამცავი ორგანოების წინაშე თვითნებურად დაკავებული ბინების გამოთავისუფლების თაობაზე.

ბ) აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის დევნილთა საქმეების დეპარტამენტის მიერ საქართველოს ლტოლვილთა და განსახ-

ლების მინისტრისათვის 2009 წლის 4 ნოემბერს მიწერილ წერილში აღნიშნულია შემდეგი: „ვარკეთილი ..., ... მ/რ, ს. №33, 34; 35; 36; 37 მცხოვრებმა დევნილებმა წერილობით მიმართეს აფხაზეთის მთავრობის თავმჯდომარეს არსებული ფართის მათთვის დაკანონების თხოვნით... საცხოვრებლო კორპუსები ნაწილობრივ აშენებულია... 1995 წელს აფხაზეთიდან დევნილთა გარკვეულმა ჯგუფმა, რომლებსაც არ გააჩნდათ არანაირი საცხოვრებელი ფართი თავიანთი სახსრებით დაიწყეს კორპუსების გარემონტება, კომუნიკაციების მიყვანა და გადახურვა, რომლებსაც სრულყოფილი სახე მიეცათ 2002 წელს, ამავე პერიოდიდან ისინი დარეგისტრირდნენ აღნიშნულ მისამართზე, ისინი არ სარგებლობენ არანაირი შეღავათით და ჩვეულებისამებრ იხდიან დენის, წყლის და გაზის გადასახადს.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ზემომითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ კასატორს პრეტენზია არ წარმოუდგენია, რის გამოც ისინი დამტკიცებულად მიიჩნევა (სსსკ-ის 407.2 მუხლი).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ მოპასუხეებს სადავო ბინა სახელმწიფომ გამოუყო; კერძოდ, არ არსებობს ადმინისტრაციული აქტი დევნილთა კონკრეტულ ტერიტორიაზე განსახლების შესახებ, ასეთი ნება არც სახელმწიფო ორგანოების შესაბამისი მოქმედებიდან იკვეთება. ამავედროულად, იმ შემთხვევაში, თუ ლტოლვილთა სამინისტრო წერილობით ადასტურებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ობიექტში დევნილთა კომპაქტურად განსახლებისა და რეგისტრაციის ფაქტს, მაშინ არსებობს პრეზუმფცია იმისა, რომ დევნილთა განსახლება მოხდა სახელმწიფოს ნებართვის საფუძველზე და დევნილს ფართი დაკავებული აქვს კანონიერად. (სუსგ №ას-592-567-2016 20 სექტემბერი 2016 წ.).

პირიქით, საქმეში არსებული ქ. თბილისის მთავრობის მიერ საქართველოს პარლამენტის თავმჯდომარის სახელზე გაგზავნილი 2004 წლის 27 თებერვლის წერილი იმას ადასტურებს, რომ კორპუსში (სადაც მოპასუხეებს სადავო ბინა აქვთ დაუფლებული) მშენებლობა შეჩერებულია და მშენებლობის განახლებისთანავე დაისმება საკითხი, სამართალდამცავი ორგანოების წინაშე თვითნებურად დაკავებული ბინების გამოთავისუფლების თაობაზე.

აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის დევნილთა საქმეების დეპარტამენტის მიერ საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების მინისტრისათვის 2009 წლის 4 ნოემბერს მიწერილი წერილი ცხადყოფს, რომ სადავო მისამართზე მცხოვრები აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირები (მათ შორის, მოპასუხეები) არანაირი შეღავათით არ სარგებლობენ და თვითონვე იხდიან დე-

ნის, წყლისა და გაზის გადასახადს.

ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით არ ვლინდება სპეციალური კანონის დასახელებული ნორმებით გათვალისწინებული წინაპირობების არსებობა, კერძოდ: არ დასტურდება, რომ მოპასუხეებს სადავო ბინა სახელმწიფომ გამოუყო და, რომ უძრავი ქონება მონაცემთა ბაზაში აღრიცხულია, როგორც დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტი. სახელმწიფო ანაზღაურებს სახელმწიფო ბიუჯეტის შესაბამისად, ადმინისტრაციის, საყოფაცხოვრებო და კომუნალური მომსახურების ხარჯებს.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ზემომითითებული გარემოებები რადიკალურად ცვლის სამართლებრივ სურათს და არ ქმნის საფუძველს დასკვნისათვის, რომ მოპასუხეების მიერ დაკავებული უძრავი ნივთი სპეციალური კანონის დასახელებული ნორმებიდან გამომდინარე მათთვის მართლზომიერ მფლობელობაში გადაცემული საცხოვრებელი ფართობია.

24. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო საკითხის სწორად გადასაწყვეტად მნიშვნელოვანია კიდევ ერთი გარემოება, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილია, რომ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის მიერ 2012 წლის 10 დეკემბერს დამონმებული №3192 და ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის მიერ 2013 წლის 27 ივნისს დამონმებული №30 საკუთრების უფლების მონმობები.

უშუალოდ საკუთრების უფლების მონმობა №30-ით ირკვევა, რომ 2013 წლის 27 ივნისის მდგომარეობით სადავო ბინა წარმოადგენდა სახელმწიფო საბინაო ფონდის საცხოვრებელი ბინის იზოლირებულ ფართობს, რომლის მოსარჩელისათვის საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი გახდა ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის მოვალეობის შემსრულებლის 2013 წლის 24 ივნისის №75 განკარგულება. რაც შეეხება თავად ამ დადგენილებას, მისი პირველი პუნქტი ცალსახად მიუთითებს მოსარჩელისათვის უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის სამართლებრივ საფუძველზე, ესაა – „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულება.

ნათელია, რომ მოსარჩელის განცხადება (კანონიერ სარგებლობაში არსებული ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შე-

სახებ) და მის მიერ წარდგენილი კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობამ იმიტომ დააკმაყოფილა, რომ იგი „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დადგენილ მოთხოვნებს აკმაყოფილებდა.

სხენებული ბრძანებულების შესაბამისად კი, ხორციელდებოდა ექსპლუატაციაში მიუღებელ შენობებში არსებული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა.

25. საკასაციო სასამართლო კასატორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თვალსაზრისით ყურადღებას მიაქცევს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ პრაქტიკასაც. ევროკონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი პუნქტის პირველი ნაწილის კონტექსტში „მფლობელობის“ ცნებას ავტონომიური მნიშვნელობა განიხილავს. (იხ. სალინაძე და სხვები საქართველოს წინააღმდეგ, განაცხადი №18768/05)

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ სადავო ფართის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტად წარადგინა ქ. თბილისის საქარხნო რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1989 წლის 11 იანვრის №01/09/07 გადაწყვეტილება, რომლითაც უ. ლ-ძის ოთხსულიან (თვითონ, მეუღლე და ორი შვილი) ოჯახს გამოეყო სადავო ბინა.

სადავო ბინაზე მოსარჩელის საკუთრების საფუძვლად მითითებული დოკუმენტაციიდან გამომდინარეობს შემდეგი დასკვნა: ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის საფუძველზე მოსარჩელის ოჯახი აღნიშნულ ბინაზე კანონიერ მფლობელად 1989 წლიდან იქნა ცნობილი.

ამდენად, 2002 წელს – მითითებულ ბინაში მოპასუხეთა რეგისტრაციის დროისათვის, სახელმწიფოს ამავე ბინაზე მოსარჩელის ოჯახისათვის ბინაში შესახლების ორდერი უკვე ჰქონდა გაცემული, რის საფუძველზეც შემდგომში მათ უძრავი ქონება უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცათ.

ეს გარემოება მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაში მოპასუხეთა რეგისტრაციამდე სახელმწიფოს კასატორის მიმართ აღებული ჰქონდა ვალდებულება ბინის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ;

აღნიშნულს ადასტურებს თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის №75-ე განკარგულება ე. ლ-ძისთვის კანონიერი სარგებლობის დოკუმენტის საფუძველზე, უსასყიდლოდ ბინის გადაცემაზე.

დასახელებული გარემოება საკასაციო პალატის მოსაზრებით უდავოდ მეტყველებს, რომ სადავო უძრავ ქონებაში მოპასუხეთა რეგისტრაციისთვის მხოლოდ სახელმწიფოს გამოვლენილი ნება საკმარისად ვერ იქნება მიჩნეული.

დადასტურებულია, რომ კასატორის მხრიდან მოპასუხეების სადავო ბინაში რეგისტრაციაზე თანხმობა არ გაცემულა ამავდროულად რეგისტრაციის კანონიერად აღიარებისთვის ორდერის მფლობელის თანხმობა სავალდებულო პირობას წარმოადგენდა და ამ მოტივით მოპასუხეთა მფლობელობა მართლზომიერად ვერ მიიჩნევა.

26. საკასაციო პალატა დამატებით ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობის (ბინადრობის) მონმობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილსაც და განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, რეგისტრაცია არ წარმოშობს მოპასუხეთა მფლობელობის მართლზომიერ საფუძველს.

რეგისტრაციის ფაქტით მონინალმდევე მხარეთა მფლობელობის მართლზომიერება ვერ დადასტურდება და რეგისტრაციის არსებობა ვერ გახდება უფლების, საკუთრების უფლების შეზღუდვის, განკარგვის ან განხორციელების საფუძველი. (იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობის (ბინადრობის) მონმობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ“ მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილი.

27. სსსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველები. 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.

სსსკ-ის 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტიში სასამართლო ხარ-

ჯების გადახდისაგან. 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. 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.

კასატორმა (მოსარჩელე) სახელმწიფო ბაჟი გადაიხადა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელზე (120 ლარი) და საქართველოს უზენაეს სასამართლოში წარმოდგენილ საკასაციო საჩივარზე (300 ლარი), რამაც მთლიანობაში 420 ლარი შეადგინა. შესაბამისად, მონინალმდევე მხარეს (მოპასუხეები) კასატორის სასარგებლოდ უნდა დაევალოს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, 420 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სა-მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 399-ე, 372-ე, 264.3, 404-ე, 408.3, 409-ე, 411-ე მუხლებით და

ბ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ე. ლ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე. ლ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. გ. ხ-ას, ნ. ქ-ხ-ასა და ნ. ხ-ას უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ე. ლ-ძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., სარბაზო 2, სართული 1, ბინა №24 (საკადასტრო კოდი – ...) და თავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს ე. ლ-ძეს;
5. გ. ხ-ას, ნ. ქ-ხ-ას და ნ. ხ-ას ე. ლ-ძის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 420 ლარის ანაზღაურება;
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. საკუთრება

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

განჩინება

საქართველოს სახელმწიფო

№ას-427-427-2018

8 თებერვალი, 2019 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

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

დავის საგანი: პარტნიორულ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებული ბრძანების გაუქმება, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მოსარჩელეების მოთხოვნა და სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

1.1. ნ. ა-მა, ნ. გ-ემ, ი. ბ-ემ, მ. ქ-მა და ნ. ლ-მა (შემდგომში – პირველი, მეორე, მესამე, მეოთხე და მეხუთე მოსარჩელე, ერთობლივად წოდებული ასევე, როგორც მოსარჩელეები ან მოწინააღმდეგე მხარეები) სარჩელი აღძრეს სასამართლოში სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“, შპს „ა-იის“, შპს „ს-ოს“ (შემდგომში – პირველი, მეორე ან მესამე მოპასუხე, ერთად ასევე წოდებული, როგორც მოპასუხეები, აპელანტები ან კასატორები) მიმართ და მოითხოვეს:

i ბათილად იქნეს ცნობილი: სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ როგორც კერძო სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილე პარტნიორის 2012 წლის 16 მაისის №1-3/347 ბრძანების პირველი პუნქტის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტები (რომელთა საფუძველზე შპს „ს-ოს“ კაპიტალში შეტანილ იქნა გორის რაიონის სოფ. შ-ში მდებარე 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ს/კ 66.44.04.0... და თეთრწყაროს რაიონის სოფ. ი-აში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ს/კ 84.14.33.0...); 2012 წლის 18 მაისის №1-3/357 ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტები (რომელთა საფუძველზე შპს „ს-ოს“ კაპიტალში შეტანილ იქნა გარდაბნის რაიონის სოფ. გ-აში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ს/კ 81.07.06.3... და ტყიბულის რაიონის სოფ. ს-ეში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვე-

- თი ს/კ 39.03.24.0...); 2012 წლის 22 მაისის №1-3/363 ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი (რომლის საფუძველზეც შპს „ს-ოს“ კაპიტალში შეტანილ იქნა სამტრედიის რაიონის სოფ. ნ-ში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ს/კ 34.03.52.0...)
- ii ბათილად იქნეს ცნობილი: შპს „ს-ოს“ 2013 წლის 23 აგვისტოს №1-1/53 ბრძანება იმ ნაწილში, რომლითაც გარდაბნის რაიონის სოფ. გ-აში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 81.07.06.3...), ტყიბულის რაიონის სოფ. ს-ეში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 39.03.24.0...), თეთრიწყაროს რაიონის სოფ. ი-აში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ №84.14.33.0...), გორის რაიონის სოფ. ტ-ში მდებარე 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ №66.44.04.0...) და სამტრედიის რაიონის სოფ. ნ-ში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ №37.03.052.0...) შეტანილ იქნა შპს „ს-ოს“ შვილობილი კომპანიის – შპს „ა-იის“ კაპიტალში;
- iii დაევალოს სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“, შპს „ს-ოსა“ და შპს „ა-იას“ მათ უკანონო მფლობელობაში არსებული, სარჩელში მითითებული მიწის ნაკვეთები ამორიცხონ შპს „ა-იის“ სანესდებო კაპიტალიდან და დაუბრუნონ მოსარჩელეებს (ნ. ა-ს – გარდაბნის რაიონის სოფ. გ-აში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ს/კ 81.07.06.3...; ნ. გ-ეს – ტყიბულის რაიონის სოფ. ს-ეში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ს/კ 39.03.24.0...; ი. ბ-ეს – თეთრიწყაროს რაიონის სოფ. ი-აში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ს/კ 84.14.33.03; მ. ქ-ს – გორის რაიონის სოფ. ტ-ში მდებარე 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ს/კ 66.44.04.0...; ნ. ლ-ს – სამტრედიის რაიონის სოფ. ნ-ში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ს/კ 34.03.52.0...).

1.2. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: მოსარჩელები გამარჯვებულად გამოცხადდნენ 2011 წლის აპრილსა და ივნისში საქართველოს სხვადასხვა მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ეკონომიკის სამინისტროს მიერ გამოცხადებულ ელექტრონულ აუქციონებში, სადაც გასაყიდად გატანილ იქნა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100 და 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთები. მოსარჩელებსა და ეკონომიკის სამინისტროს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების, როგორც საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთები საჯარო რეესტრში აღირიცხა მოსარჩელეთა საკუთრებად. შემდგომში, შექმნილი ქონება მოსარჩელებმა საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცეს შპს „მ-ს“. ეკონომიკის სამინისტროს 2011 წლის 29 დეკემბრის №1-1/2776 ბრძანებით, გაუქმდა ბრძანებები აუქციონის გამოცხადების შესახებ. ამ ბრძანებისა და საჯარო რეესტრში გაგზავნილი მიმართვების საფუძველზე,

სამინისტრომ მოითხოვა მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების დარეგისტრირება სახელმწიფოს საკუთრებად. მოთხოვნა დაკმაყოფილდა საჯარო რეესტრის მიერ. აღნიშნული ქმედება მოსარჩელეთა მიერ გასაჩივრდა ჯერ ადმინისტრაციული წესით, შემდეგ – სასამართლოში და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილებით, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მათი მოთხოვნა. მიუხედავად სასამართლოს მითითებისა და ადმინისტრაციული წარმოების ხელახლა დაწყებისა, ეკონომიკის სამინისტრომ არ გამოსცა ახალი ადმინისტრაციული აქტი, რადგან ძალაში იყო სსიპ „სანარმოთა მართვის სააგენტოს“ 2012 წლის 16, 18 და 22 მაისის №1-3/347, №1-3/357 და №1-3/363 ბრძანებები, როგორც უფლებადამდგენი დოკუმენტები, რომელთა საფუძველზეც სადავო მიწის ნაკვეთები შეტანილი იყო შპს „სოს“ კაპიტალში.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. პირველმა მოპასუხემ მოთხოვნის განხორციელების გამომრიცხველი შესაგებელი წარადგინა სარჩელის წინააღმდეგ და უარყო მასში გადმოცემული ფაქტები. შესაგებლის თანახმად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, ეკონომიკის მინისტრის 2011 წლის 29 დეკემბრის ბრძანებით, ბათილად იქნა ცნობილი ამავე სამინისტროს 2011 წლის 1 აპრილის №1-1/481, №1-1/488, №1-1484, №1-1/472 და 2011 წლის 27 ივნისის №1-1/1121, №1-1/1115 ბრძანებები და ქონების მართვის პოლიტიკის დეპარტამენტს დაევალა შესაბამისი ღონისძიებების გატარება ქონების სახელმწიფოსათვის დაბრუნების მიზნით. აღნიშნული ბრძანება გადაეგზავნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომელმაც განახორციელა სადავო მიწის ნაკვეთების სახელმწიფოს საკუთრებად აღრიცხვა. ხსენებული მიწის ნაკვეთები, სსიპ „სანარმოთა მართვის სააგენტომ“ 2012 წლის 16 მაისის, 18 მაისისა და 22 მაისის ბრძანებებით შეიტანა მესამე მოპასუხის სანესდებო კაპიტალში და აღირიცხა ამ უკანასკნელის საკუთრებად, ხოლო, მესამე მოპასუხის პარტნიორთა გადაწყვეტილებით, ქონება გადაეცა მეორე მოპასუხეს და დღესაც მის საკუთრებადაა რეგისტრირებული. რაც შეეხება სასამართლოს გადაწყვეტილებას, 2014 წლის 29 მაისის სააპელაციო პალატამ საკითხის გადაუწყვეტლად ნაწილობრივ ბათილად ცნო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 29 დეკემბრის ბრძანება და სამინისტროს დაავალა საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რის შესაბამისადაც, 2015 წლის 27 თებერვალს დაინყო

ადმინისტრაციული წარმოება. მოპასუხის განმარტებით, ვინაიდან ის წარმოადგენს სადავო ქონების მესაკუთრეს, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად, სრული უფლება გააჩნდა, სახელმწიფოს 100%-იანი წილობრივი მონაწილეობით დაარსებული საწარმოსათვის გადაეცა კუთვნილი ქონება, ამ მხრივ კანონიერია ასევე ქონების მიმღები საწარმოს ქმედება, რადგანაც ქონების დღევანდელი მესაკუთრისათვის გადაცემა განხორციელდა „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. სწორედ სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დავის საგანზე გამორიცხავს მეორე სასარჩელო მოთხოვნას ქონების მოსარჩელებების სასარგებლოდ გამოთხოვის თაობაზე;

2.2. მეორე მოპასუხემ სარჩელის წინააღმდეგ ასევე წარადგინა შესაგებელი, რომელიც ძირითადად მოტივირებულია იმით, რომ მან ქონება საკუთრებაში კანონიერად მიიღო. მეორე მოპასუხე დაფუძნებულია მესამე მოპასუხის 100%-იანი წილობრივი მონაწილეობით, რომელმაც სადავო მიწის ნაკვეთები დაფუძნებულ კომპანიას კანონიერად გადასცა საკუთრებაში, ქონებაზე კერძო სამართლის სუბიექტის უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და იგი აღარ წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას;

2.3. ანალოგიური შედავება იქნა წარმოდგენილი მესამე მოპასუხის მიერაც, სადაც ქონების მიმოქცევის კანონიერებასა და ამ ქონებაზე კერძო სამართლის სუბიექტის საკუთრებაზეა მითითებული.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 23 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი პირველი მოპასუხის, როგორც კერძო სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილე პარტნიორის 2012 წლის 16 მაისის №1-3/347 ბრძანების პირველი პუნქტის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტები (რომელთა საფუძველზე შპს „ს-ოს“ კაპიტალში შეტანილ იქნა გორის რაიონის სოფ. ტ-ში მდებარე 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 66.44.04.0...) და თეთრიწყაროს რაიონის სოფ. ი-აში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ს/კ (84.14.33.0...)); 2012 წლის 18 მაისის №1-3/357 ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტები (რომელთა საფუძველზე შპს „ს-ოს“ კაპიტალში შეტანილ იქნა გარდაბნის რაიონის სოფ. გ-აში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 81.07.06.3...) და ტყიბულის რაიონის სოფ. ს-ეში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 39.03.24.0...)); 2012 წლის 22 მაისის №1-3/363 ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი (რომლის საფუძველზეც შპს „ს-ოს“ კაპიტალში შეტანილი იქნა სამტრედიის რაიონის

ნის სოფ. ნ-ში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 34.03.52.0...), ასევე, ბათილად იქნა ცნობილი შპს „ს-ოს“ 2013 წლის 23 აგვისტოს №1-1/53 ბრძანება იმ ნაწილში, რომლითაც გარდაბნის რაიონის სოფ. გ-აში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 81.07.06.3...), ტყიბულის რაიონის სოფ. ს-ეში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 39.03.24.0...), თეთრინყაროს რაიონის სოფ. ი-აში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 84.14.33.0...), გორის რაიონის სოფ. ტ-ში მდებარე 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ №66.44.04.0...) და სამტრედიის რაიონის სოფ. ნ-ში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 37.03.052.0...) შეტანილ იქნა შპს „ს-ოს“ შვილობილი კომპანიის შპს „ა-ის“ კაპიტალში. მოპასუხეებს დაევაღათ მათ უკანონო მფლობელობაში არსებული სადავო მიწის ნაკვეთები ამორიცხონ მეორე მოპასუხის საწესდებო კაპიტალიდან და დაუბრუნონ მოსარჩევეებს (ნ. ა-ს – გარდაბნის რაიონის სოფ. გ-აში მდებარე 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ს/კ 81.07.06.3....; ნ. გ-ეს – ტყიბულის რაიონის სოფ. ს-ეში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ს/კ 39.03.24.0....; ი. ბ-ეს – თეთრინყაროს რაიონის სოფ. ი-აში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ს/კ 84.14.33.0....; მ. ქ-ს – გორის რაიონის სოფ. ტ-ში მდებარე 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ს/კ 66.44.04.0....; ნ. ლ-ს – სამტრედიის რაიონის სოფ. ნ-ში მდებარე 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ს/კ 34.03.52.0....).

4. აპელანტების მოთხოვნა:

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოპასუხეებმა, მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის უარყოფა მოითხოვეს.

5. გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 14 თებერვლის განჩინებით, სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, ხოლო, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

6. კასატორების მოთხოვნა:

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

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთებულობა, საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობა და მიიჩნევს, რომ ისინი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის იმავე სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

1.1. საკასაციო განაცხადის მოცულობა და საკასაციო განხილვის ფაქტობრივი საფუძვლები (კასატორის პრეტენზიები):

საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს მოსარჩელების მიერ აუქციონზე შეძენილი ქონების შემდგომი მიმოქცევის კანონიერება, კერძოდ, სარჩელის ფარგლებში მოსარჩელებს სურთ ქონების ვინდიცირება და მიაჩნიათ, რომ ეს ქონება მართლსაწინააღმდეგოდ ირიცხება მეორე მოპასუხის საკუთრებაში. ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა ბათილად ცნეს კორპორატიული აქტები, რომელთა საფუძველზეც ქონება სახელმწიფოსათვის საკუთრებაში დაბრუნების შემდგომ ჯერ მესამე მოპასუხეს გადაეცა საკუთრებაში, ხოლო, საბოლოოდ – მის მიერ დაარსებულ მეორე კომპანიას. კასატორები არ ეთანხმებიან გასაჩივრებულ განჩინებას და მათი უმთავრესი პრეტენზია აუქციონის შემდგომ განვითარებული მოვლენების შედეგად სადავო ქონებაზე ჯერ სახელმწიფოს საკუთრების წარმოშობის კანონიერებისკენ და შემდგომ – მესაკუთრეთა მიერ ამ ქონების მართლზომიერად განკარგვისკენაა მიმართული. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე (საკასაციო სასამართლო ამონშებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. საკასაციო სასამართლოს არ შეუძლია თავისი ინიციატივით შეამოწმოს საპროცესო დარღვევები, გარდა 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტებისა), გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებას პალატა სწორედ კასატორის პრეტენზიის ფარგლებში შეამოწმებს.

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

საკასაციო სასამართლოს 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 კასატორებს არ მიუთითებიათ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც შესაძლოა, დაშვებული იყო საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება, კერძოდ:

1.2.1. 2011 წლის 10 ივნისს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ნ. ა-ს შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნ. ა-მა იყიდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული გარდაბნის რაიონის სოფელ გ-აში მდებარე 150.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №81.07.06.3...). აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა შემძენის საკუთრებად;

1.2.2. 2011 წლის 5 აგვისტოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ნ. გ-ეს შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნ. გ-ემ იყიდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული, ტყიბულის რაიონის სოფელი ს-ეში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №39.03.24.0...). ხელშეკრულების საფუძველზე ნასყიდობის საგანი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა შემძენის საკუთრებად;

1.2.3. 2011 წლის 10 ივნისს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ი. ბ-ეს შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ი. ბ-ემ შეიძინა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ი-აში მდებარე 150 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №84.14.33.0...). უძრავი ქონება აღირიცხა შემძენის საკუთრებად;

1.2.4. 2011 წლის 10 ივნისს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და მ. ქ-ს შორის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას, გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მ. ქ-მა იყიდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული გორის რაიონის სოფელ ტ-ში მდებარე 100 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №66.44.04.0...). ნასყიდობის საგანი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა შემძენის საკუთრებად;

1.2.5. 2011 წლის 4 აგვისტოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ნ. ლ-ს შორის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონ-

ნის ფორმით პრივატიზებისას, გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და ნ. ლ-მა იყიდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული, სამტრედიის რაიონის სოფელ ნ-ში მდებარე 150 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N34.03.52.0...). უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ნ. ლ-ის საკუთრებად;

1.2.6. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 29 დეკემბრის №1-1/2776 ბრძანებით, ძალაში შესვლიდან ბათილად იქნა ცნობილი მინისტრის 2011 წლის 1 აპრილისა და 2011 წლის 27 ივნისის ბრძანებები არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების თაობაზე, მათ შორის – ბრძანებები იმ მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით (ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“, „ე“, „თ“, „მ“, „ნ“ ქვეპუნქტები), რომლებიც ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე მოსარჩელეთა საკუთრებად აღირიცხა;

1.2.7. 2011 წლის 30 დეკემბერს სადავო უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №05/30956 მიმართვა და საქართველოს ეკონომიკის განვითარების მინისტრის 2011 წლის 29 დეკემბრის №1-1/2776 ბრძანება;

1.2.8. სსიპ „სანარმოთა მართვის სააგენტოს“ 2012 წლის 16 მაისის №1-3/347, 2012 წლის 18 მაისის №1-3/357 და 2012 წლის 22 მაისის №1-3/363 ბრძანებებით, შპს „ს-ოს“ კაპიტალში შეტანილ იქნა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ზოგიერთი უძრავი ქონება, მათ შორის: გორის რაიონი, სოფ. ტ-ში მდებარე 100 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ №66.44.04.0...); თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ი-აში მდებარე 150 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ №84.14.33.0...); გარდაბნის რაიონის სოფ. გ-აში მდებარე 150 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ №81.07.06.3...); ტყებულის რაიონის სოფელ ს-ეში მდებარე 150 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ №39.03.24.0...) და სამტრედიის რაიონის სოფელ ნ-ში მდებარე 150 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ №34.03.52.0...). უძრავი ქონებები საჯარო რეესტრში აღირიცხა შპს „ს-ოს“ საკუთრებად;

1.2.9. სადავო უძრავი ნივთები (ს/კ №81.07.06.3..., №39.03.24.0..., №84.14.33.0..., №66.44.04.0... და №34.03.52.0...) შპს „ს-ოს“ 2013 წლის 30 აგვისტოს №1-1/53 ბრძანების საფუძველზე, შპს „ა-ის“ საკუთ-

რებად დარეგისტრირდა;

1.2.10. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, ნ. ა-ის, ნ. გ-ის, ი. ბ-ის, მ. ქ-ის, ს. ჩ-ისა და ნ. ლ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელების სააპელაციო საჩივარი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და საქართველოს მთავრობის მიმართ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი „საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ზოგიერთი ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 29 დეკემბრის №N1-1/2776 ბრძანების პირველი პუნქტის „თ“, „ნ“, „ბ“, „ე“, „კ“ და „მ“ ქვეპუნქტები და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს დაევალა საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ამავე გადაწყვეტილებით, ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 30 დეკემბრის №05/30951, №05/30952, №05/30953, №05/30954, №05/30955, №05/30956 და 2012 წლის 26 მარტის №05/6798 მიმართვები. გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში;

1.2.11. შპს „ს-ოს“ 100%-იანი წილის მფლობელი პარტნიორი სახელმწიფოა, ხოლო შპს „ა-იის“ 100%-იანი წილის მფლობელი პარტნიორი – შპს „ს-ო“.

1.3. საკასაციო სასამართლოს შეფასებები და სამართლებრივი დასკვნები:

1.3.1. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებების, საქმის მასალებისა და მხარეთა შედავების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზეა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტითა (მიღებული გადაწყვეტილება იმდენად დაუსაბუთებელია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია) და 393-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული წინაპირობები (დავის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი საპროცესო წესების დარღვევით და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებით გამოკვლევა).

1.3.2. საკასაციო პრეტენზიათა დეტალურ შემოწმებამდე, პალატა ყურადღებას გაამახვილებს მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე რამდენიმე პრაქტიკულ საკითხზე: სარჩელის საგანს წარმოადგენს ქონების მოპასუხეთაგან გამოთ-

ხოვა და გამოთხოვის წინაპირობად მოსარჩელები მიიჩნევენ სახელმწიფოსა და მოპასუხე სამეწარმეო საზოგადოებების მიერ გამოვლენილი განკარგვითი ნების მართლწინააღმდეგობრიობას, ამასთან, მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია საჯარო სამართლისათვის განკუთვნილი აქტის საფუძველზე საკუთრების მოპოვება, რომელიც შემდგომ თავად გააბათილა სახელმწიფომ. ამ მხრივ მოსარჩელები აპელირებენ იმაზე, რომ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სახელმწიფოს, კონკრეტულ შემთხვევაში, ეკონომიკის სამინისტროს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ბათილად იქნა ცნობილი. სააპელაციო პალატამ შეაფასა რა ზემოხსენებული ფაქტობრივი გარემოებები, მიიჩნია, რომ როგორც ქონების უკურეგისტრაცია სახელმწიფოს სახელზე, ისე – მისი შემდგომი განკარგვა სამეწარმეო საზოგადოებების სახელზე მოხდა საჯარო წესრიგის წინააღმდეგ და მოთხოვნის საფუძვლად სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი გამოიყენა.

1.3.3. საკასაციო სასამართლო, დიდი პალატის ბოლოდროინდელ პრაქტიკაზე დაყრდნობით, აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი არ წარმოადგენს მოთხოვნის დამფუძნებელ ნორმას, რადგანაც მას ავტონომიური ფუნქცია არ გააჩნია, ის დეფინიციურია და კონკრეტულ სამართლებრივ შედეგს არ ითვალისწინებს (იხ. სუსგ [დიდი პალატა] №ას-664-635-2016, 2 მარტი, 2017 წელი). იმის დასადგენად, პირის მიერ გამოვლენილი ნება ეწინააღმდეგება თუ არა მართლწესრიგს, გამოყენებული უნდა იქნეს თავად ამ მართლწესრიგის განმსაზღვრელი სამართლის კონკრეტული დანაწესი და არა ზოგადი ხასიათის ნორმა. რასაკვირველია, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების ერთ-ერთ უმთავრეს საფუძველს ხსენებული დარღვევა არ წარმოადგენს, არამედ, უმთავრესია, შეფასდეს ის იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტები, რომლებიც მოსარჩელეთა მოთხოვნას გაამართლებენ, რამდენადაც მათი ნამდვილი მიზანი არის ქონების დაბრუნება. მართალია, მოცემულ შემთხვევაში, ვინდიკაციურ სარჩელთან ერთად აღძრულია აღიარებითი მოთხოვნაც, თუმცა, დავის გადაწყვეტისათვის უმთავრეს წინაპირობებს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლები ადგენენ. მოხმობილი ნორმების თანახმად, მოსარჩელე მხარე უნდა წარმოადგენდეს სადავო ქონების მესაკუთრეს, რაც ქონების შემდგომ ყოველ მიმოქცევას გახდის მართლსაწინააღმდეგოს.

1.3.4. არც პირველი ინსტანციის და არც სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია მოსარჩელეთა უფლებრივი კავშირი ნივთთან მიმართებით, კერძოდ, მოსარჩელები კვლავ წარმოადგენენ თუ არა ქონების მესაკუთრეებს. ამ მხრივ საკასაციო პალატა, უპირ-

ველესად, მოიშველიებს ადამიანის უფლებათა ევროკონვენციის დამატებითი ოქმის პირველ მუხლს, რომელიც საკუთრებით მშვიდობიანი სარგებლობის უფლებას ადგენს და განსაზღვრავს სახელმწიფოს პოზიტიურ ვალდებულებას, ხელი შეუწყოს მესაკუთრეს უფლებით სარგებლობაში, თუმცა, თავად საკუთრების სუბსტანციიდან გამომდინარე, საერთაშორისოსამართლებრივი დაცვა ამ უფლებით დაცული სფეროს ობიექტზე ვრცელდება უკვე წარმოშობილი საკუთრების მიმართ. საკუთრების უფლების წარმოშობასთან დაკავშირებით კონვენცია შეფასების ფართო ზღვარს უდგენს წევრ სახელმწიფოებს, რაც იმას ნიშნავს, რომ უფლების პირისათვის გადაცემის საკითხი ეროვნული კანონმდებლობით უნდა დარეგულირდეს. ამ მხრივ მხედველობაშია მისაღები სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი, რომელიც უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობისათვის ნამდვილ ნებასთან ერთად სავალდებულოდ აწესებს წერილობითი გარიგების არსებობას და უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. საკასაციო პალატა ხსენებული ნორმის ფართო განმარტების გზით ადგენს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს (მაგ: მარეგისტრირებელი ორგანო) მხრიდან გარკვეული მართლსაწინააღმდეგო ქმედებების განხორციელება არ შეიძლება ნამდვილი მესაკუთრისათვის უფლების ჩამორთმევის საფუძველი გახდეს, რადგანაც რეგისტრაციის ფორმალური ხასიათიდან გამომდინარე, მხოლოდ რეიტულის დაკარგვა უფლების გაქარწყლებას არ იწვევს, თუმცა, უფლების განხორციელება პირის მიერ, რომლის საკუთრებაც შედავებულია, სწორ იურიდიულ დაცვაზეა დამოკიდებული.

1.3.5. მოცემულ შემთხვევაში, მართალია, ეკონომიკის მინისტრის 2011 წლის 29 დეკემბრის №1-1/2776 ბრძანება ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით და ამ გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წინამდებარე საქმეზე შეუდავებელი ძალა გააჩნია (სსსკ-ის 266-ე მუხლი), თუმცა, ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით არ დადგენილა უფლების საკითხი, არამედ, გარემოებათა ყოველმხრივი შეფასების შედეგად ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. არც სასამართლოს დაუდგენია და არც მხარეები მიუთითებენ, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ახალი აქტის გამოცემით განსაზღვრა მოსარჩელეთა უფლების საკითხი, უფრო მეტიც, მან ქონება მისი 100%-იანი წილობრივი მონაწილეობით შექმნილ კერძო სამართლის სუბიექტს გადასცა საკუთრებაში, ხოლო ამ უკანასკნელმა – საკუთარ შვილობილ კომპანიას. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევის მიზ-

ნით შეფასება უნდა მიეცეს იმ ფაქტს, რომ დავის საგანზე მოსარჩელეთა თავდაპირველი საკუთრება საჯარო კანონმდებლობის საფუძველზე წარმოიშვა. სახელმწიფომ (სამინისტრო) 2011 წლის 29 დეკემბრის №1-1/2776 ბრძანებით, ბათილად ცნო საკუთარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომლებიც ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების საფუძველი გახდა. მიუხედავად სასამართლოს მიერ №1-1/2776 ბრძანების ბათილად ცნობისა, სახელმწიფოსათვის მინიჭებული შეფასების ფართო ზღვრის თეორიის ფარგლებში, მოსარჩელეთა უფლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრად, უნდა შემოწმდეს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესი, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება.

1.3.6. ერთ-ერთ საქმეზე, რომელზეც დავა პარტნიორთა კრების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე სამწინარმეო რეესტრში ცვლილების შეტანის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების ბათილობას ეხებოდა, საკასაციო პალატამ საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნა სააპელაციო სასამართლოს იმ მითითებით, რომ მას უნდა გამოეკვლია, რა სამართლებრივი შედეგის მიღწევა სურდა მოსარჩელეს, რაში მდგომარეობდა მისი ნამდვილი იურიდიული ინტერესი, ან უნდა დადგენილიყო, ხომ არ შეიძლებოდა, მოსარჩელის არსებული მოთხოვნა მოდიფიცირებული ყოფილიყო მიკუთვნებით მოთხოვნად, რაც გამორიცხავდა აღიარებით სარჩელს და აღნიშნული სააპელაციო სამართალწარმოების ეტაპზე უნდა შეფასებულიყო (იხ. სუსგ №ას-636-594-2017, 20 დეკემბერი, 2017 წელი). მართლმსაჯულების ეფექტურობა მის საპროცესო ეკონომიაშიც გამოიხატება და სწორედ ამ პრინციპიდან გამომდინარე, სასამართლოს მოსარჩელისათვის შეკითხვების მეშვეობით უნდა მიეცა სასარჩელო მოთხოვნის დაკონკრეტების (დაზუსტების) შესაძლებლობა (სსსკ-ის 83-ე მუხლის მეოთხე ნაწილი), რადგანაც ამ შემთხვევაში მოთხოვნილი აქტების ბათილობა, სავარაუდოდ, იმის წინაპირობას წარმოადგენს, რისი მიღწევაც სურს მოსარჩელეს, ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ სარჩელის დაზუსტება, მოთხოვნის გამართულად ჩამოყალიბება არ წარმოადგენს იმ შემთხვევას, რომელიც დადგენილია სსსკ-ის 381-ე მუხლით და დაუშვებლადაა მიჩნეული სააპელაციო სამართალწარმოების ეტაპზე დავის საგნის შეცვლა ან გადიდება (იხ. სუსგ №ას-595-554-20..., 15.12.20...წ.). საკასაციო სასამართლომ ზემოხსენებულ საქმეებზე განმარტა, რომ საქმის ხელახლა განხილ-

ვის ეტაპზე მოსარჩელის მოთხოვნის შემონმების დროს, თუკი სააპელაციო სასამართლო დაადგენდა მიკუთვნებითი მოთხოვნის დაყენების შეუძლებლად, ხოლო, განსახილველი დავისადმი მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი არ გამოიკვეთებოდა, მაშინ სარჩელი განუხილველად უნდა დარჩენილიყო.

1.3.7. საკასაციო სასამართლო აქვე იზიარებს გასაჩივრებული განჩინების დასკვნას, რომ მოპასუხეები, მით უფრო არსებული მდგომარეობით რეგისტრირებული მესაკუთრე ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი ვერ გახდება, რადგანაც, მესამე მოპასუხე წარმოადგენს სახელმწიფოს 100%-იანი მონაწილეობით დაფუძნებულ საწარმოს, ხოლო მეორე – ამ საწარმოს შვილობილ კომპანიას და ისინი ერთ მხარედ შეიძლება განვიხილოთ სუბიექტურ ქრილში, რაც არღვევს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გარანტირებულ შემძენის კეთილსინდისიერების პრეზუმფციას და შესაბამისად, ნორმის დაცვით ფუნქციას, თუმცა, მოპასუხის კეთილსინდისიერებაზე მსჯელობა გამართლებული იქნება მხოლოდ მას შემდეგ, თუ სასამართლო დადებითად გადაწყვეტს მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების საკითხს.

1.4. საქმის იმავე სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების პროცესუალურ-სამართლებრივი დასაბუთება:

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-3 ნაწილისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, აუქმებს გასაჩივრებულ განჩინებას და ამავე კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე (საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა; არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა), საქმეს ხელახლა განსახილველად უბრუნებს იმავე სასამართლოს, რომელმაც უნდა შეამოწმოს მოთხოვნის წინაპირობები და საქმეში არსებული მტკიცებულებების ყოველმხრივი კვლევის შედეგად განსაზღვროს უფლების საკითხი.

2. პროცესის ხარჯები:

ვინაიდან საკასაციო პალატის წინამდებარე განჩინებით საქმის წარმოება არ დასრულებულა, პალატა მიიჩნევს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, (თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს

ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც განეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განანილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით), ხარჯების საკითხი უნდა განიხილდეს შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მიღებისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“, შპს „აიისა“ და შპს „ს-ოს“ საკასაციო საჩივრები ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 14 თებერვლის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-710-2020

21 თებერვალი, 2022 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილებით კ. თ-ძის (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალა-

ტის 2021 წლის 28 ოქტომბრის განჩინებით კ. თ-ძის გარდაცვალების გამო საქმეში მის უფლებამონაცვლედ ჩაბმულ იქნა მისი შვილი გ. თ-ძე; შემდეგში: მოსარჩელე, უძრავი ქონების მესაკუთრე ან კასატორი) სარჩელი სსიპ ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის (შემდეგში: მოპასუხე, აპელანტი ან უნივერსიტეტი) მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე დაკმაყოფილდა; მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., საოფისე ფართი N1, ფართი 441.90 კვ.მ, ს/კ ... (შემდეგში: უძრავი ქონება) გამოთხოვილ იქნა მოპასუხე უნივერსიტეტის უკანონო მფლობელობიდან და მოსარჩელეს გადაეცა.

2. საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრედ მოსარჩელეა რეგისტრირებული და უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე.

3. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება დაფუძნებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 170.1-ე /მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას/, 172-ე /1. მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. 2. 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/, 183.1 /უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების შემძენზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია/, 311.1 /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/ და 312.1 /რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულისპრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა/ მუხლებზე.

4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილებით მოპასუხის (უძრავი ქონების მფლობელის) სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა; მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება და უძრავი ქონების მესაკუთრის სარჩელი მოპასუხე უნივერსიტეტისაგან უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

5. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები და განმარტა ქვემოთ მითითებული სამართლებრივი საკითხები:

5.1. უძრავი ქონების მესაკუთრედ მოსარჩელეა რეგისტრირებული;

5.2. მოპასუხე უნივერსიტეტი თბილისის ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტის უფლებამონაცვლეა;

5.3. ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტის რექტორსა და შპს „შ-ს“ შორის, 1999 წლის 17 მაისს, ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტმა შპს „შ-ს“ ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე მისი კუთვნილი 2812 კვ.მ მიწის ნაკვეთი გადასცა, სანაცვლოდ შპს „შ-ი“ ინსტიტუტს (მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედს) ... ქუჩაზე აშენებული საცხოვრებელი კორპუსის მეორე სართულზე აუდიტორიებს გადასცემდა;

5.4. შპს „შ-სა“ და ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტს შორის, 2000 წლის 4 აპრილს, კიდევ ერთი ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც დაზუსტდა ინსტიტუტისათვის გადასაცემი უძრავი ნივთის მონაცემები. შპს „შ-მა“ ინსტიტუტისათვის საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე მდებარე 912 კვ.მ უძრავი ნივთის და სპორტული მოედნის უსასყიდლოდ გადაცემის ვალდებულება იკისრა;

5.5. შპს „შ-სა“ და ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტს შორის, 2005 წლის 28 მარტს, წინასწარი მიღება-ჩაბარების აქტი გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც შპს „შ-მა“ ჩააბარა, ხოლო ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტმა ჩაიბარა მშენებარე სახლის მეორე სართულზე მდებარე 912 კვ.მ უძრავი ქონება და იმავე მისამართზე მდებარე ღია სპორტული მოედანი. ამავე დოკუმენტით შპს „შ-მა“ იკისრა ვალდებულება, შენობის ექსპლუატაციაში მიღებისთანავე, უძრავი ნივთი ინსტიტუ-

ტის სახელზე გაეფორმებინა. მიღება-ჩაბარების აქტი შპს „შ-ის“ სახელით ხელმოწერილია მისი დირექტორის – პ. ბ-დ-ის და რამდენიმე ინჟინრის, მათ შორის მოსარჩელის – კ. თ-ძის მიერ;

5.6. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „... 4ა-მ“ 2007 წლის 27 ივნისის კრებაზე განიხილა მესაკუთრეებზე ბინებისა და სხვა ფართების განაწილების საკითხი, რა დროსაც დაადასტურა მისი ვალდებულება ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტისთვის I და II სადარბაზოში №1 და №2 საოფისე ფართის გადაცემის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტი ხელმოწერილია ამხანაგობის თავმჯდომარის – პ. ბ-დ-ის და ამხანაგობის კრების მდივნის – კ. თ-ძის მიერ;

5.7. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „... 4ა-მ“ 2008 წლის 27 ივლისის კრებაზე კვლავ განიხილა საკითხი ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტისთვის ქონების გადაცემის შესახებ და მიიღო გადაწყვეტილება, რომ უნივერსიტეტს ქონებას იმ შემთხვევაში გადასცემდა, თუ ეს უკანასკნელი დაუდასტურებდა, რომ ამხანაგობის მიმართ სხვა მოთხოვნები არ არსებობდა და გადაცემული ნივთი სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდებოდა, წინააღმდეგ შემთხვევაში კი ნივთი ამხანაგობის წევრებზე: კ. თ-ძეზე (მოსარჩელეზე), ნ. ც-ძეზე, ი. რ-ძესა და ბ. ქ-ძე განაწილდებოდა;

5.8. სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მოპასუხე უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელია;

5.9. დამკვიდრებული პრაქტიკის თანახმად, ვინდიკაციური სარჩელის დასაკმაყოფილებლად კუმულაციურად, სამი წინაპირობა უნდა არსებობდეს: მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრე უნდა იყოს, მოპასუხე სადავო ქონებას უნდა ფლობდეს და მას ამ ნივთის ფლობის უფლება არ უნდა ჰქონდეს. იმ შემთხვევაში თუ დადგინდება სამივე გარემოების არსებობა, სარჩელი საფუძვლიანია, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მნიშვნელოვნად მიიჩნია დასახელებული ელემენტების ცალ-ცალკე გამოკვლევა;

5.10. სააპელაციო სასამართლომ სსკ-ის 170-ე, 172-ე მუხლებზე მითითებით განმარტა, რომ მესაკუთრეს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება არა ნებისმიერი არამედ, მხოლოდ ისეთი პირებისგან აქვს, რომლებიც სადავო ქონებას არამართლზომიერად, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ფლობენ;

5.11. სსკ-ის 162-ე მუხლი მართლზომიერი მფლობელის უფლებადაცვა გენერალურ დათქმას შეიცავს, რომელიც ზოგადი ხასიათისაა, ხოლო თავად მართლზომიერი მფლობელობის არსი ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, შეიძლება განსხვავებული გარემოებებით დასტურდებოდეს. განსახილველი ნორმის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებ-

რივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის ფაქტობრივ ბატონობას, განსხვავებით კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან, რომელსაც არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონისმიერი საფუძველი. კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება მიუთითებს სუბიექტურ კრიტერიუმებზე, რაც ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველების მიმართ პირის დამოკიდებულებით განისაზღვრება. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა მიგვითითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში ვლინდება, ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდანაა ნაწარმოები. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი;

5.12. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი 17.05.1999წ. და 04.04.2000წ. ხელშეკრულებებით დგინდება, რომ ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტის თანხმობის საფუძველზე ამ უკანასკნელის საკუთრებაში არსებული განაშენიანებისგან თავისუფალი 2812 კვ.მ მიწის საკვეთი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით, შპს „შ-ს“ გადაეცა. თავის მხრივ, შპს „შ-ის“ ვალდებულებად განისაზღვრა ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტისათვის ... ქუჩაზე აშენებული საცხოვრებელი კორპუსის მეორე სართულზე აუდიტორიებისა და სპორტული მოედნის საკუთრებაში გადაცემა;

5.13. სააპელაციო სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია განემარტა, რომ ხელშეკრულების ცალკეული სახის განსაზღვრისას, უპირველეს ყოვლისა, გასათვალისწინებელია ის არსებითი უფლება-მოვალეობები, რომლებსაც მხარეები იძენენ გარიგების გაფორმებისას. სსკ-ის 340-ე მუხლის თანახმად, შერეული ხელშეკრულების განმარტებისას მხედველობაში მიიღება ნორმები იმ ხელშეკრულებათა შესახებ, რომლებიც შესრულების არსთან ყველაზე ახლოს დგანან და მას შეესაბამებიან. კერძო სამართალი ხელშეკრულების ამ სახის განმარტების ხერხს იმ შემთხვევაში მიმართავს, როდესაც შეთანხმებაში განსხვავებული შინაარსის მქონე დებულებების არსებობა განაპირობებს მხარეთა საერთო განზრახვის დადგენის საჭიროებას, რითაც ისინი ხელმძღვანელობდნენ ხელშეკრულების გაფორმებისას. ასეთ შემთხვევაში, სასამართლო მათ ნებას განმარტავს იმ დათქმებზე დაფუძნებით, რომლებიც თავისი შინაარსით უფრო ახლოს დგანან იმ მიზნებთან, რისი მიღწევაც მხარეებს ამ ხელშეკრულების დადებისას სურდათ;

5.14. განსახილველ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ აღინიშნა, საქმეში წარმოდგენილია ხელშეკრულება, საიდანაც დგინდება, რომ მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედი ინსტიტუტი ხელშემკვრელ მხარეს – შპს „შ-ს“ მიწის ნაკვეთს გადასცემდა, სანაცვლოდ კი ეს უკანასკნელი მიწის ნაკვეთზე შექმნილ (აშენებულ) მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში 912 კვ.მ ფართის აუდიტორიებსა და სპორტულ მოედანს უნივერსიტეტს გადასცემდა. სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მიწაზე ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების და ამ სახლში კონკრეტული მახასიათებლების მქონე აუდიტორიებისა და სპორტული მოედნის საკუთრებაში გადაცემასთან მიმართებით გამოკვეთილია ნარდობის სახელშეკრულებო სამართლებრივი ურთიერთობა;

5.15. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება მიაპყრო იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ფართი მოპასუხე მხარეს შპს „შ-თან“ 1999 წლის 17 მაისს და 2000 წლის 4 აპრილს დადებული ხელშეკრულებების საფუძველზე აქვს გადაცემული. აღნიშნული ფაქტი დგინდება 28.03.2005 წლის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომლის მიხედვითაც, ერთი მხრივ, შპს „შ-ის“ და, მეორე მხრივ, მოპასუხე მხარის წარმომადგენლებმა დაადასტურეს უნივერსიტეტის მიერ ამ უკანასკნელსა და შპს „შ-ს“ შორის 1999 წლის 17 მაისს და 2000 წლის 4 აპრილს დადებული გარიგებებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ფაქტი, გააფორმეს დოკუმენტი უნივერსიტეტისთვის სადავო ქონების გადაცემის შესახებ. უდავოა, რომ სადავო ფართს უნივერსიტეტი სწორედ ამ პერიოდიდან ფლობს, გარდა ამისა, მხედველობაშია მისაღები ისიც, რომ დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც უნივერსიტეტს სადავო ნივთი გადაეცა შპს „შ-ის“ სახელით დირექტორთან და სხვა ინჟინრებთან ერთად ხელმოწერილია თავად მოსარჩელე კ. თ-ძის მიერაც. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ უნივერსიტეტის სასარგებლოდ სადავო ფართის გადაცემის ფაქტი დადასტურდა/აღიარებული იქნა უნივერსიტეტის მიერ შპს „შ-ისთვის“ გადაცემული უძრავი ნივთის მისამართზე შექმნილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „... 4ა-ს“ 2007 წლის 27 ივნისის კრებაზეც. აღნიშნული დოკუმენტიც, ისევე როგორც 28.03.2005 წლის მიღება- ჩაბარების აქტი, პ. ბ-დან (ამხანაგობის თავმჯდომარე/შპს „შ-ის“ დირექტორი) ერთად ხელმოწერილია კ. თ-ძის (ამხანაგობის კრების მდივანი) მიერ. აღსანიშნავია, რომ გარიგებები, რომლის საფუძველზეც მოპასუხე მხარეს სადავო უძრავი ნივთი გადაეცა კანონით დადგენილი წესით შედავებული არ ყოფილა. **ამრიგად, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, ცალ-**

სახაა, რომ მოპასუხის მიერ შპს „შ-ისტვის“ გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე აშენებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში მოპასუხე მხარე სადავო ფართებს ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობს, აღნიშნულზე დაყრდნობით სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი ეჭვქვეშ არ დგას, შესაბამისად, არსებობს სსკ-ის 162-ე მუხლის გამოყენების წინაპირობები, რომლის ძალითაც დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოეთხოვოს;

5.16. სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს დასაბუთებულ პრეტენზიას წაუყენებს, ამავე კოდექსის 162-ე მუხლის თანახმად კი დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოეთხოვოს. ამდენად, ვინაიდან, ვერ გამოიკვეთა სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, დადგინდა, რომ მოსარჩელის მიერ მოპასუხისთვის დასაბუთებული პრეტენზიის წაყენება ვერ მოხერხდა.

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

7. საკასაციო სასამართლოს მიერ 2022 წლის 31 იანვრის ზეპირი მოსმენით გამართულ სხდომაზე სასამართლოს შეთავაზება მხარეთა შესაძლო მორიგებაზე (სსსკ-ის 218-ე მუხლი) უშედეგოდ დასრულდა, მხარეებმა განმარტეს, რომ ვერ მოხერხდა ურთიერთკომპრომისული წინადადებების საფუძველზე შეთანხმების მიღწევა. სასამართლომ მხარეთა პოზიციები მოისმინა 2022 წლის 31 იანვრისა და 7 თებერვლის სხდომებზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, შეფასებისა და საკასაციო საჩივრის სამართლებრივი დასაბუთებულობის არსებითი განხილვის შედეგად მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელის საკასაციო განაცხადი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამონმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებში და

სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვე-პუნქტში მითითებული ფაქტები; ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თა-ნახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნო-ბილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასა-მართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასა-ბუთებული პრეტენზია (შედავება). სსსკ-ის 410-ე მუხლის საფუძ-ველზე საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგი-ლი; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა; გ) სააპელაციო სასამართლოს გა-დაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გა-დაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის და-საბუთებას. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ არ გამოვლინ-და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების სსსკ-ის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საპრო-ცესოსამართლებრივი საფუძველი

9. საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩი-ნებაში უთითებს, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირო-ბის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამარ-თლებრივი შედეგის დადგომას. საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გა-რემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, სა-სამართლო, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შე-ფასებით, ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამარ-თლებრივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყო-ფილებს სარჩელს. **მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შე-ფასება შედის სასამართლოს კომპეტენციაში, თუმცა საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს შეჯიბრებითობის პრინ-ციპის სრულად რეალიზაციის პირობებში;** მოთხოვნის საფუძ-ველი სამოქალაქო სამართალში, ზოგადად არის სამართლის ის ნორ-მა, რომელიც დამოუკიდებლად ან სხვა მოთხოვნის საფუძველზე-თან ერთობლიობაში აფუძნებს ამა თუ იმ მოთხოვნას ანუ სამოქა-ლაქო სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა კონკრეტულ უფლება-მოვალეობებს (იხ. ბოელინგი/ჭანტურია, სამოქალაქო საქ-მეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდიკა, მე-ორე გამოცემა, თბ., 2004, 38.) კერძო-სამართლებრივი ურთიერ-თობის მომწესრიგებელი მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების დანიშნულებაა ურთიერთობაში მონაწილე სუბიექტების უფლებე-

ბის განსაზღვრა და მათი განხორციელების უზრუნველყოფა. მოთხოვნა უფლების რეალიზაციის კანონით გათვალისწინებული შესაძლებლობაა.

10. მოთხოვნა პირის ნებას დაქვემდებარებული და სხვა პირისაკენ 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 შესრულებისაგან თავის შეკავების ვალდებულება. თითოეული მოთხოვნის დამფუძნებელი სამართლის ნორმა განსაზღვრავს მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს, თუმცა მისი განმარტება და ფაქტობრივ გარემოებებზე მისადაგება სასამართლოს უფლებამოსილება. 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.

11. მოთხოვნა და მოთხოვნის საფუძველი სხვადასხვა ცნებებია და მათი აღრევა არიდებული უნდა იქნეს. 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. ბოელინგი /ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, მეორე გამოცემა, თბ., 2004, 42.)

12. მოთხოვნის საფუძვლის (საფუძველების) ძიებისას, სასამართლოსათვის ამოსავალია ის კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სწორედ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავენ მისი მოთხოვნის შინაარსს. სასამართლომ, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, უნდა გაარკვიოს, თუ საიდან გამომდინარეობს მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შე-

თანხმებებიდან თუ სხვა ვალდებულებითი ურთიერთობებიდან.

13. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის განმსაზღვრელია სარჩელში მითითებული ფაქტები და გარემოებები. სარჩელის ინდივიდუალიზაცია სარჩელის ელემენტების მეშვეობითაა შესაძლებელი. სსსკ-ის მე-3, მე-4, 83-ე და 178-ე მუხლების ანალიზით შესაძლებელია, დავასკვნათ, რომ სარჩელი შედგება ორი ელემენტისგან: სარჩელის საგნისა და სარჩელის საფუძვლისგან. სარჩელის საგანია მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისადმი (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი), ხოლო სარჩელის საფუძველი — კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი). მოსარჩელის სტადიის შემდეგ, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოპასუხის სტადია, რაც მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების პასუხად შესაგებებელში შედავებული გარემოებების კვალიფიციურობაზეა დამოკიდებული. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 2 მარტის დიდი პალატის გადაწყვეტილებაში (საქმეზე NNაას-664-635-2016; პუნქტი 201) მითითებულია: „2007 წლის 28 დეკემბერს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებების მიხედვით, მოპასუხის მიერ პასუხის (შესაგებლის) წარდგენა სავალდებულო ხასიათს ატარებს (საქართველოს 28.12.2007წ.-ის კანონი N5669-სსმ), რაც იმაში გამოიხატება, რომ აღნიშნული საპროცესო ვალდებულების შეუსრულებლობა მხარისათვის უარყოფით საპროცესოსამართლებრივ შედეგებს იწვევს. კერძოდ, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები ითვლება შეუდავებლად და, შესაბამისად, დამტკიცებულად. სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-7 ნაწილით გათვალისწინებული შესაგებლის წარუდგენლობის ფაქტი თავისთავად განსაზღვრავს მტკიცების საგანს, რადგანაც მოსარჩელე თავისუფლდება სარჩელში მითითებული ფაქტების მტკიცებისაგან. აღნიშნული გარემოება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის წინაპირობაცაა. საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილია მოპასუხის მიერ კონკრეტული შესაგებლის წარდგენის ვალდებულება, კერძოდ, სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ მოპასუხე უნდა შეედავოს მოსარჩელის გამართულ, დასაბუთებულ მოთხოვნას ანუ დავის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები (და არა მისი სამართლებრივი შეხედულებები) დამტკიცებულად ითვლება“.

14. ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში, დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენას-

თან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი, როგორც ეს ცნობილია, შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. სწორედ მტკიცების ტვირთსა და მის სწორ განაწილებაზე დამოკიდებული დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღება (შეად. სუსგ-ებს: №ას-475-2019, 15.04.2021წ; №ას-1065-2020, 08.04.2021წ; №ას-338-2019, 22.03.2021წ.).

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

16. მტკიცების ტვირთს აწესრიგებს სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა დამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება. მტკიცების ტვირთი არის სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორედ გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა სათანადოდ არ (ვერ) შეასრულა. **მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი — ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელ-**

საყრელ შედეგს იწვევს. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან (მოთხოვნისაგან).

17. მტკიცების ტვირთისაგან უნდა გაიმიჯნოს ფაქტების მითითების ტვირთი, როგორც მხარის ფაკულტატიური მოვალეობა. მხარეები სსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად, სრულიად თავისუფალნი არიან მიუთითონ ნებისმიერ ფაქტზე. ეს მათი უფლებაა, მაგრამ მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, ე.ი. იმის დადგენა და გარკვევა, თუ რამდენად ასაბუთებენ ეს ფაქტები იურიდიულად მხარეთა მოთხოვნებს და შესაგებელს — ეს უკვე სასამართლოს პრეროგატივაა. ამასთან, საკმარისი არ არის, რომ მხარემ ზოგადად გამოთქვას მოსაზრება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებაზე, მაგალითად, განაცხადოს, რომ იგი მთლიანად უარყოფს მეორე მხარის მიერ მოხსენებულ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. მხარის მიერ წარმოდგენილი მოსაზრებები კონკრეტულად და დეტალურად უნდა ჩამოყალიბდეს და ეხებოდეს საქმის გადანყვევტისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებას. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ახსნა-განმარტებები უნდა იყოს დასაბუთებული და ეხებოდეს იმ გარემოებებს, რომლებსაც უშუალო კავშირი აქვს დავასთან.

18. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კრიტერიუმი, რომლითაც უნდა იხელმძღვანელოს სასამართლომ 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 შესაბამისი მატერიალურ სამართლებრივი ნორმა. მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებებიდან ერთი ნაწილი უნდა დაამტკიცოს მოსარჩელემ, მეორე ნაწილი კი — მოპასუხემ. ამასთან ერთად, დამტკიცების ტვირთის განაწილების საფუძველზე, მოსარჩელე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს და პირიქით, მოპასუხე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ინსტიტუტი მიუთითებს არა მარტო იმაზე, თუ რომელმა მხარემ რა ფაქტები უნდა დაადგინოს, არამედ იმაზეც, თუ რომელი ფაქტების დადგენის მო-

ვალეობისაგან თავისუფლდება ესა თუ ის მხარე. შესაბამისად, მოსარჩელემ, როგორც წესი, უნდა დაამტკიცოს ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველს, ხოლო მოპასუხემ კი — ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს (იხ. ჰაინ ბიოლინგი, ლადო ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, თბ., 2003, გვ.64).

19. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ სავინდიკაციო სარჩელი აღძრა და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან იმ უძრავი ქონების გამოთხოვა მოითხოვა, რომელიც მოსარჩელის საკუთრებად არის აღრიცხული საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (იხ. წინამდებარე განჩინების მე-2 პუნქტი) და რომელსაც, მოსარჩელის მტკიცებით, მოპასუხე არამართლზომიერად ფლობს. სსკ-ის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მიზანია სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვა და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა. უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული უფლება მანამდე ითვლება კანონიერად, უფლებამოსილ პირს მანამდე შეუძლია, თავისუფლად განკარგოს ეს ქონება, ვიდრე რეგისტრაციის საფუძველი (სამოქალაქოსამართლებრივი გარიგება, ადმინისტრაციული აქტი, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება და სხვა) არ გაუქმდება, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საჯარო რეესტრის ჩანაწერების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მოქმედებს იმ დრომდე, ვიდრე პრეზუმირებული ფაქტის უსწორობა არ დამტკიცდება. ეს კი მიიღწევა უფლების საფუძველად არსებული გარიგების ბათილობით. უფლების ნამდვილობის გამომრიცხველი გარემოებების არსებობის ფაქტი სასამართლომ უნდა დაადგინოს (სუსგ №ას-1542-1462-2017, 30.01.2018წ.). მანამდე კი ივარაუდება, რომ რეგისტრაციის შედეგად განხორციელებული ჩანაწერი სწორია და, შესაბამისად, უფლება ნამდვილი (შდრ. სუსგ №ას-877-2018, 27.09.2018წ.; სუსგ №ას-1719-2019, 22.01.2020წ.).

20. მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, რადგან სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოპასუხე არამართლზომიერად ფლობდა მოსარჩელის საკუთრებად რიცხულ უძრავ ქონებას, შესაბამისად, სასამართლომ განხორციელებულად მიიჩნია სსკ-ის 170-

ე, 172-ე მუხლების წინაპირობები (ნორმათა დეფინიცია იხ. წინამდებარე განჩინების მე-3 პუნქტში). პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების მოპასუხის მიერ სააპელაციო წესით გასაჩივრების გზით, გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა მხარეთა შორის სადავო გარემოებები და განმარტა, რომ მესაკუთრეს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება არა ნებისმიერი არამედ, მხოლოდ ისეთი პირებისგან აქვს, რომლებიც სადავო ქონებას არამართლზომიერად, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ფლობენ; მოცემულ შემთხვევაში კი მოპასუხე უნივერსიტეტი სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელად იქნა მიჩნეული, რაც იმას ნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე სხვისი საკუთრების ფლობის კანონიერი საფუძველია დადგენილი. **საკასაციო საჩივრის ავტორი, რომელიც უძრავი ქონების მესაკუთრეა, სწორედ მოპასუხის მფლობელობის მართლზომიერებას ხდის სადავოდ, რაც სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით საკასაციო სასამართლოს არსებითი განხილვის გზით შემოწმების საგანია.** მოპასუხის მიერ მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების ფლობის საფუძვლის შემოწმებისას, წინამდებარე განჩინების 9-18 პუნქტებში მითითებული მტკიცების სტანდარტის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო, კასატორის პრეტენზიათა საპასუხოდ, ყურადღებას გაამახვილებს სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებსა და მის პასუხად წარდგენილი შესაგებლის კვალიფიციურობაზე.

21. მოსარჩელემ მისი კუთვნილი უძრავი ქონების ფლობის შეწყვეტა მოსთხოვა მოპასუხეს და სარჩელში მიუთითა, რომ არამართლზომიერი მფლობელისადმი მესაკუთრის არაერთ მიმართვას შედეგი არ მოჰყოლია, რის გამოც უფლების სასამართლო წესით დაცვის გზას იყენებს მოსარჩელე (იხ. სარჩელი). თავის მხრივ, მოპასუხემ წერილობით წარდგენილ შესაგებელში მიუთითა, რომ მისთვის მხოლოდ სარჩელის მიღების შემდეგ გახდა ცნობილი, რომ უძრავი ნივთი მოსარჩელის სახელზე ირიცხება საკუთრების უფლებით ს/კ ...; მოპასუხე ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლებით ფლობს სადავოდ ქცეულ უძრავ ქონებას, რომელსაც წლებია უკვე რაც საგანმანათლებლო საქმიანობისათვის იყენებს, ხოლო სარჩელის აღძვრამდე მოსარჩელეს არც წერილობით და არც ზეპირსიტყვიერად არასოდეს მიუმართავს მისთვის და არც ის გარემოებები უცნობებია, რაც სარჩელშია აღნიშნული. მოპასუხემ შესაგებელში ყურადღება გაამახვილა იმაზე, იბა „... 4ა“-ს 2007 წლის 27 ივნისისა და 2008 წლის 27 ივლისის კრებების ოქმებში ასახულია, რომ მეო-

რე სართულზე არსებული ფართი განკუთვნილია მოპასუხე უნივერსიტეტისათვის გადასაცემად.

22. საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, მოპასუხემ კვალიფიციური შედეგების პირობებში, პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის წარდგენილ შესაგებელში არა მხოლოდ მიუთითა მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების გამომრიცხველ ფაქტობრივ გარემოებებზე, არამედ დეტალურად აღწერა (შესაბამისი მტკიცებულებები დაურთო) 1998 წლის 2 სექტემბერიდან მოყოლებული მოვლენების განვითარების ქრონოლოგია, რომელიც უკავშირდება თბილისის ილია ჭავჭავაძის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტისადმი (რომლის უფლებამონაცვლეს ამჯერად მოპასუხე უნივერსიტეტი წარმოადგენს – იხ. 5.2 ქვეპუნქტი) შპს „შ-ის“ დირექტორის პ. ბ-დ-ის წერილით მიმართვას. შპს „შ-ის“ დირექტორმა 1998 წლის 2 სექტემბრის წერილით მოითხოვა თანხმობა, რომ ინსტიტუტის (მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედი) საზღვრებში მოქცეული დაკავებული 2812 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მისთვის გადაეცათ შემდგომი განაშენიანებისათვის; ამის შემდეგ ინსტიტუტმა 1998 წლის 8 სექტემბრის სამეცნიერო საბჭოზე თანხმობა განაცხადა შპს „შ-ისათვის“ ფართის გადაცემაზე იმ პირობით, რომ ინსტიტუტის კუთვნილ ფართზე საცხოვრებელი კორპუსი აშენდებოდა, რომლის მეორე სართულზე აუდიტორიები განთავსდებოდა, რაც ინსტიტუტს გადაეცემოდა, ასევე, მოეწყობოდა სპორტული მოედანი. ინსტიტუტის გადაწყვეტილების საფუძველზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის N 20.21.524. 11.11.1998წ. დადგენილებით შპს „შ-ს“ დაუმადგრა 2812 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად. შპს „შ-სა“ და მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედ ინსტიტუტს შორის 1999 წლის 17 მაისს გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლითაც განისაზღვრა, რომ საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის პროცესში გათვალისწინებული იქნებოდა ინსტიტუტისათვის შესაბამისი ფართი. არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად, როგორც შპს „შ-ი“, ისე მის მიერ აშენებული კორპუსის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „... 4ა“ თავს არიდებს ქონების უნივერსიტეტისათვის გადმოცემას და ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას, სადავო ფართში წლებია მიმდინარეობს საგანმანათლებლო პროცესი, რაც ცნობილია მოსარჩელისათვის, საქმეშია არაერთი წერილობითი მიმართვა ასევე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსადმი ქონების მოპასუხისათვის გადაცემის შესახებ (იხ. შესაგებელი).

23. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ

გარემოებებზე:

23.1. ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტის რექტორსა და შპს „შ-ს“ შორის, 1999 წლის 17 მაისს, ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტმა შპს „შ-ს“ ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე მისი კუთვნილი 2812 კვ.მ მიწის ნაკვეთი გადასცა, სანაცვლოდ შპს „შ-ი“ უნივერსიტეტს ... ქუჩაზე აშენებული საცხოვრებელი კორპუსის მეორე სართულზე აუდიტორიებს გადასცემდა;

23.2. შპს „შ-სა“ და ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტს შორის, 2000 წლის 4 აპრილს, კიდევ ერთი ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც დაზუსტდა უნივერსიტეტისთვის გადასაცემი უძრავი ნივთის მონაცემები და შპს „შ-მა“ უნივერსიტეტისთვის საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე მდებარე 912 კვ.მ. უძრავი ნივთის და სპორტული მოედნის უსასყიდლოდ გადაცემის ვალდებულება იკისრა;

23.3. შპს „შ-სა“ და ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტს შორის, 2005 წლის 28 მარტს, წინასწარი მიღება-ჩაბარების აქტი გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც შპს „შ-მა“ ჩააბარა, ხოლო ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტმა ჩაიბარა (მიიღო) მშენებარე სახლის მეორე სართულზე მდებარე 912 კვ.მ უძრავი ქონება და იმავე მისამართზე მდებარე ღია სპორტული მოედანი. ამავე დოკუმენტით შპს „შ-მა“ იკისრა ვალდებულება, შენობის ექსპლუატაციაში მიღებისთანავე, უძრავი ნივთი უნივერსიტეტის სახელზე გაეფორმებინა. მიღება-ჩაბარების აქტი შპს „შ-ის“ სახელით ხელმოწერილია მისი დირექტორის – პ. ბ-დ-ის და ინჟინრების, მათ შორის – მოსარჩელე კ. თ-ძის მიერ;

23.4. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „... 4ა-მ“ 2007 წლის 27 ივნისის კრებაზე განიხილა მესაკუთრეებზე ბინებისა და სხვა ფართების განაწილების საკითხი, რა დროსაც დაადასტურა მისი ვალდებულება ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტისთვის I და II სადარბაზოში №1 და №2 საოფისე ფართის გადაცემის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტი ხელმოწერილია ამხანაგობის თავმჯდომარის – პ. ბ-დ-ის და ამხანაგობის კრების მდივნის – კ. თ-ძის (მოსარჩელის) მიერ;

23.5. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „... 4ა-მ“ 2008 წლის 27 ივლისის კრებაზე კვლავ განიხილა საკითხი ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტისთვის ქონების გადაცემის შესახებ და მიიღო გადაწყვეტილება, რომ უნივერსიტეტს ქონებას იმ შემ-

თხვევაში გადასცემდა, თუ ეს უკანასკნელი დაუდასტურებდა, რომ ამხანაგობის მიმართ სხვა მოთხოვნები არარსებობდა და გადაცემული ნივთი სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდებოდა, წინააღმდეგ შემთხვევაში კი ნივთი ამხანაგობის წევრებზე: კ. თ-ძეზე (მოსარჩელე), ნ. ც-ძეზე, ი. რ-ძესა და ბ. ქ-ძე განაწილდებოდა;

24. კასატორის ერთ-ერთი ძირითადი პრეტენზიით სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა გარემოება, რომ ნარდობის სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე წარმოეშვა მოპასუხეს მფლობელობა, რადგან აუდიტორიებისა და სხვა ფართის მშენებლობის სანაცვლოდ, მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედ ინსტიტუტს არაფერი გაუღია, კერძოდ, თანხა არ გადაუხდია, მიწა საკუთრებაში არ ჰქონია. თავის მხრივ, კასატორის მოწინააღმდეგე მხარემ (მოპასუხემ) მიუთითა, რომ საკასაციო საჩივრის ავტორი საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპზე ისეთ ახალ გარემოებებს ხდის სადავოდ, რაც არც სარჩელში და არც ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებში არ ყოფილა მითითებული და შესაბამისად – გამოკვლეული;

24.1. კასატორის ამ პრეტენზიის პასუხად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედი ინსტიტუტის თანხმობით, მის საზღვრებში მოქცეული მიწის ნაკვეთის გადაცემა მოხდა შპს „შ-ისათვის“, ეს გარემოება დადგენილია სააპელაციო სასამართლოს (იხ. წინამდებარე განჩინების 23.1 ქვეპუნქტი), შესაბამისად, **ინსტიტუტის მიერ ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე მისი კუთვნილი 2812 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შპს „შ-ისათვის“ გადაცემის სანაცვლოდ, მოპასუხეს უნდა გადასცემოდა აშენებული საცხოვრებელი კორპუსის მეორე სართულზე აუდიტორიები, ასევე – სპორტული მოედანი;**

24.2. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებების საფუძველზე მოცემული ფაქტის სამართლებრივი შეფასებისათვის მნიშვნელოვანია საქმის მასალებში მოთავსებული შპს „შ-ის“ 1998 წლის 2 სექტემბრის წერილისა და მის პასუხად თბილისის ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტის 1998 წლის 10 სექტემბრის წერილის შინაარსზე მსჯელობა. შპს „შ-ი“, რომლის საქმიანობის ძირითადი სფერო საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი დანიშნულების ობიექტების პროექტირება და მშენებლობაა, დედაქალაქისა და მისი მოსახლეობის ინტერესებიდან გამომდინარე ერთ-ერთ პერსპექტიულ საინვესტიციო პროექტად მიიჩნევს „ინსტიტუტის საზღვრებში მოქცეული, გ-ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიის ნაწილის მოშენებას, კერძოდ მასზე საცხოვ-

რებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების კომპლექსური ობიექტების განთავსებას.“ წერილის ავტორი ადრესატს იმთავითვე უდასტურებს, რომ „ცხადია, საინვესტიციო პროექტის რეალიზაციის შემთხვევაში არ შეიძლება შეილახოს ინსტიტუტის ფუნქციონალური და ტექნოლოგიური მოთხოვნები. ამასთანავე, შპს „შ-ი“ მზად არის, ურთიერთშეთანხმების პირობების ფარგლებში, შეასრულოს ინსტიტუტისათვის სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები“. შპს „შ-ის“ წერილის პასუხად, მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედი სახელმწიფო ინსტიტუტი 1998 წლის 10 სექტემბერს წერილობით ადასტურებს, რომ „ინსტიტუტის საბჭომ განიხილა ჩვენი ტერიტორიის საზღვრებში მოქცეული, ... ქუჩის მიმდებარე ნაწილის შპს „შ-ი“-სათვის გადმოცემის საკითხი და გაითვალისწინა რა დედაქალაქისა და მისი მოსახლეობის ინტერესები, ასევე ის გარემოება, რომ ობიექტის მშენებლობა ხელს შეუწყობს ქალაქის ერთ-ერთი ცენტრალური მაგისტრალის არქიტექტურული იერსახის სრულყოფას, მიიღო რა მხედველობაში, რომ მშენებლობის დროს გათვალისწინებული იქნება ინსტიტუტის ობიექტური ინტერესები, შესაძლებლად მიიჩნია თქვენი თხოვნის დაკმაყოფილება“. ამდენად, საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ **მოპასუხე მხარე სადავო ფართებს ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობს, რადგან მოპასუხის მიერ შპს „შ-ისთვის“ გადაცემული მიწის ნაკვეთის საინაცვლოდ, მოპასუხემ უსასყიდლოდ მიიღო ის ფართი, რაც ასახულია ამ უკანასკნელსა და შპს „შ-ს“ შორის ხელმოწერილ 1999 წლის 17 მაისის ხელშეკრულების პირველ და მეორე პუნქტებში** (იხ. წინამდებარე განჩინების 23.1 ქვეპუნქტი);

24.3. სააპელაციო სასამართლოს ასევე დადგენილი აქვს, რომ 1999 წლის 17 მაისის ხელშეკრულების მხარეებმა მოგვიანებით, 2000 წლის 4 აპრილს, კიდევ ერთი ხელშეკრულება გააფორმეს, რომლის საფუძველზეც დააზუსტეს ინსტიტუტისათვის (მოპასუხის წინამორბედისათვის) გადასაცემი უძრავი ნივთის მონაცემები, კერძოდ, შპს „შ-მა“ მოპასუხისათვის საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე მდებარე **912 კვ.მ უძრავი ნივთის და სპორტული მოედნის უსასყიდლოდ გადაცემის ვალდებულება იკისრა**. აღნიშნული დადგენილი გარემოება მნიშვნელოვანია მოპასუხის მიერ უძრავი ქონების მესაკუთრის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნივთის ფლობის მართლზომიერების შესაფასებლად, რაც სავინდიკაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას განუხორციელებელს ხდის, რადგან არ ვლინდება სსსკ-ის 170-ე, 172-ე მუხლებით განსაზღვრული წინაპირობები. რაც შეეხება, 2000 წლის 4 აპრილის ხელშეკრულებაში მითითებული 912 კვ.მ უძრავი ნივთის

და სპორტული მოედნის უსასყიდლოდ გადაცემის ვალდებულებას, ამ ნაწილში საკასაციო სასამართლო მხოლოდ იმაზე მიუთითებს, რომ დასახელებული ქონების მოპასუხისათვის უსასყიდლოდ გადაცემა მოსარჩელის მოთხოვნის ფარგლებში, რომელიც საკასაციო საჩივრის ავტორია, არსებითად შესამოწმებელ გარემოებას არ წარმოადგენს, ხოლო სარჩელის საფუძველზე სადავო ნივთის გამოთხოვას აფერხებს მოპასუხის კანონიერი მფლობელობა და ფლობის მართლზომიერი ხასიათი. სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით ასევე უნდა აღინიშნოს, რომ 1999 წლის 17 მაისის ხელშეკრულების პირობების დაზუსტება მოხდა 2000 წლის 4 აპრილის ხელშეკრულებით მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედ ინსტიტუტსა და შპს „შ-ს“ შორის; თუ პირველ ხელშეკრულებაში მითითებულია ინსტიტუტის გამოუყენებელი ტერიტორიის 2812 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი უნდა აშენდეს, მეორე ხელშეკრულებით დაკონკრეტებულია ინსტიტუტისათვის უსასყიდლოდ გადასაცემი ქონება, რაც 912 კვ.მ-სა და სპორტული მოედანს შეადგენს. 2000 წლის 4 აპრილის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის №78 ბრძანების თანახმად დამტკიცდა საცხოვრებელი სახლის სამშენებლო პროექტი, რის შედეგადაც განისაზღვრა ინსტიტუტისათვის გადასაცემი ფართი;

25. მოვლენათა განვითარების ქრონოლოგიის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო სამართლებრივად შეაფასებს 2005 წლის 28 მარტს შპს „შ-სა“ და მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედ ინსტიტუტს შორის შედგენილ და ხელმოწერილ წინასწარი მიღება-ჩაბარების აქტს, რომელსაც იურიდიულად უმნიშვნელო დოკუმენტად მიიჩნევს კასატორი და ამტკიცებს, რომ ეს აქტი არ ასახავს მხარეთა საბოლოო შეთანხმებას. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ წინასწარი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე შპს „შ-მა“ ჩააბარა, ხოლო ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტმა ჩაიბარა (მიიღო) მშენებარე სახლის მეორე სართულზე მდებარე 912 კვ.მ უძრავი ქონება და იმავე მისამართზე მდებარე ღია სპორტული მოედანი. ამავე დოკუმენტით შპს „შ-მა“ იკისრა ვალდებულება, **შენობის ექსპლუატაციაში მიღებისთანავე, უძრავი ნივთი უნივერსიტეტის სახელზე გაეფორმებინა**. მიღება-ჩაბარების აქტი შპს „შ-ის“ სახელით ხელმოწერილია მისი დირექტორის – პ. ზ. დის და ინჟინრების, მათ შორის – მოსარჩელე კ. თ-ძის მიერ. სამართლებრივი შეფასების მიზნით საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საქმის მასალებში მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდეგ შპს „შ-ის“ 2007 წლის 19 აპრილის, 2008 წლის 29

აპრილის, 2009 წლის 21 იანვრის, 2009 წლის 1 ოქტომბრის წერილებზე, რომელთა მიხედვით, შპს „შ-ი“ ადასტურებს მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედი ინსტიტუტისადმი არსებულ ვალდებულებას (მხარეთა ურთიერთშეთანხმებიდან გამომდინარე) 912 კვ.მ ფართისა და საორტული მოედნის (ინსტიტუტის დამატებითი მოთხოვნით, ასევე მის ქვეშ განთავსებული ავტოსადგომების) გადაცემის თაობაზე და უთითებს, რომ შენობის ექსპლუატაციაში მიღება დაგეგმილი, რაც შეფერხდა მშენებლისაგან დამოუკიდებელი მიზეზებით, თუმცა, აღმოფხვრისთანავე მოწესრიგდება ეს საკითხი და საბოლოო მიღება-ჩაბარების აქტი შედგება მხარეთა შორის (დასახელებული წერილების მიხედვით შენობის ექსპლუატაციაში მიღება მოხდება: აგვისტოში; სექტემბერში; 2009 წლის მეორე კვარტალში; ექსპლუატაციაში მიღების მეორე დღესვე ეცნობება ინსტიტუტს). წერილებს ხელს აწერს შპს-ის დირექტორი პ. ბ-ი;

25.1. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 2007 წლის 19 აპრილის, 2008 წლის 29 აპრილის, 2009 წლის 21 იანვრის წერილები მომზადებულია კ. თ-ძის (მოსარჩელის, კასატორის) მიერ, რომელიც, შპს „შ-ის“ დირექტორთან ერთად ხელს აწერს ამ წერილებს, როგორც „შემსრულებელი“; ამ მიმართებით ყურადღების გამახვილება საკასაციო სასამართლოს მნიშვნელოვნად მიაჩნია, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი შემდეგ გარემოებასთან ერთად: ინდივიდუალურ მენაშენეთა **ამხანაგობა „... 4ა“-2007 წლის 27 ივნისის კრებაზე** განიხილა მესაკუთრეებზე ბინებისა და სხვა ფართების განაწილების საკითხი, რა დროსაც **დაადასტურა მისი ვალდებულება ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტისთვის I და II სადარბაზოში №1 და №2 საოფისე ფართის გადაცემის შესახებ**. აღნიშნული დოკუმენტი ხელმოწერილია ამხანაგობის თავმჯდომარის – პ. ბ-ის და ამხანაგობის კრების მდივნის – კ. თ-ძის მიერ, რაც მოსარჩელის (კასატორის) კეთილსინდისიერების თვალსაზრისით უნდა შეფასდეს. მოსარჩელე კ. თ-ძე, რომელიც შპს „შ-ი“-ს წერილებს მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედი ინსტიტუტისადმი ხელს აწერს, როგორც შემსრულებელი, ასევე, ხელს აწერს 2005 წლის 28 მარტის წინასწარი მიღება- ჩაბარების აქტს, როგორც ინჟინერი (იხ. წინამდებარე განჩინების 24-ე პუნქტი). მოსარჩელე 2007 წლის 27 ივნისს, როგორც ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობის „... 4ა“-ს წევრი და წევრთა მიერ კრების მდივნად არჩეული, მონაწილეობს ამხანაგობის მიერ იმ საკითხის განხილვაში, რომელიც ეხება მესაკუთრეებზე ბინებისა და სხვა ფართების განაწილებას, რა დროსაც **კრებამ ერთხმად დაადასტურა ამხანაგობის ვალდებულება ინსტიტუტისათვის (მოპასუხის წინამორბედი-**

სათვის) I და II სადარბაზოში №1 და №2 საოფისე ფართის გადაცემის შესახებ; ამის შემდეგ, ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „... 4ა“-მა 2008 წლის 27 ივლისის კრებაზე კვლავ განიხილა საკითხი ინსტიტუტისათვის ქონების გადაცემის შესახებ და მიიღო გადაწყვეტილება, რომ ინსტიტუტს ქონებას იმ შემთხვევაში გადასცემდა, თუ ეს უკანასკნელი დაუდასტურებდა, რომ ამხანაგობის მიმართ სხვა მოთხოვნები არარსებობდა და გადაცემული ნივთი სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდებოდა, წინააღმდეგ შემთხვევაში კი ნივთი ამხანაგობის წევრებზე: კ. თ-ძეზე (მოსარჩელე), ნ. ც-ძეზე, ი. რ-ძესა და ბ. ქ-ძე განაწილდებოდა;

25.2. საკასაციო სასამართლოში ზეპირი მოსმენით გამართულ სხდომაზე კასატორმა სასამართლოს მიერ დასმული შეკითხვის პასუხად, ეცნობა თუ არა მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედ ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტს (რომელიც არ იყო ამხანაგობის წევრი და შესაბამისად მის კრებაში მონაწილეობას ვერ მიიღებდა) ამხანაგობა „... 4ა“-ს 2008 წლის 27 ივლისის № 3 კრების ოქმში ამხანაგობის წევრთა მიერ გამოვლენილი ნებისა და დღის წესრიგის №1 საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილების თაობაზე და თუ იყო საქმეში წარდგენილი საამისო მტკიცებულება საქმის განხილვის შესაბამის საპროცესო ეტაპზე, კასატორის (მოსარჩელის) წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ასეთი შეტყობინება ამხანაგობას ინსტიტუტისათვის (უნივერსიტეტის წინამორბედისათვის) არ გაუგზავნია. ამასთან, კასატორმა განმარტა, რომ ინსტიტუტს მართლზომიერი ფლობა წარმოეშობოდა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც საკუთრების ბედი გადაწყდებოდა, ანუ თუ ნივთი სახელმწიფო საკუთრება გახდებოდა, ინსტიტუტი (მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედი) დარჩებოდა მართლზომიერ მფლობელად. საკასაციო სასამართლო არსებითად არ მსჯელობს კასატორის მიერ საკასაციო სასამართლოში მითითებულ ისეთ ახალ ფაქტობრივ გარემოებებზე, როგორცაა მოსარჩელე კ. თ-ძის იძულება, სახელმწიფოს ზემოქმედებით აეშენებინა კონკრეტული ობიექტი და სხვა, რადგან წინამდებარე განჩინების 9-18 პუნქტებში სწორედ მოსარჩელისა და მოპასუხის მტკიცებების სტადიებზეა გამახვილებული ყურადღება, რაც კანონის წინაშე მხარეთა თანასწორობისა და დისპოზიციურობის ფუნდამენტური პრინციპების დაცვით, მხარეთა შეჯიბრებას ეფუძნება და ამ თვალსაზრისით თითოეული მხარის საპროცესო ვალდებულების ეფექტურად განხორციელებაზეა დამოკიდებული;

25.3. საკასაციო სასამართლოს სააპელაციო სასამართლოს მი-

ერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების მიზნით საყურადღებოდ მიაჩნია, რომ მოსარჩელე კ. თ. ძე, 2008 წლის 27 ივლისის კრების შემდეგ, შპს „შ-ის“ დირექტორთან პ. ბ-დ-თან ერთად, 2009 წლის 21 იანვარს აწერს ხელს წერილს, სადაც შპს „შ-ი“ ადასტურებს, რომ თავისი ფინანსური პრობლემების გამო შეფერხდა, რაც ჯერ კიდევ 2008 წლის 29 აპრილს აცნობა ინსტიტუტს, ხოლო შენობის ექსპლუატაციაში მიღება, რაზედაც ინსტიტუტი ინფორმირებული იქნება, 2009 წლის მეორე კვარტალში მოხდება და ამ პერიოდისათვის დამთავრებული იქნება ყველა ის სამუშაო, რომელიც საჭიროა დადგენილი წესით შენობის ექსპლუატაციაში მისაღებად. მოსარჩელე, რომელიც შპს „შ-ის“ დირექტორთან ერთად ხელს აწერს ამ წერილს ინსტიტუტისადმი და რომელიც, როგორც ამხანაგობის წევრი და კრების მდივანი მონაწილეობს იმ საკითხის გადაწყვეტაში, სადაც ამხანაგობა „... 4ა“ იღებს გადაწყვეტილებას შპს „შ-სა“ და ინსტიტუტს შორის არსებული ვალდებულებიდან გამომდინარე საკითხზე, არაკეთილსინდისიერია მოპასუხის მართლზომიერი მფლობელობის შედაგების თვალსაზრისით, რადგან როგორც შპს-ის წერილის შემდგენელი (შემსრულებელი) კიდევ ერთხელ ადასტურებს შპს „შ-ის“ ვალდებულებას ინსტიტუტისათვის გადასაცემ ფართობზე (ფართის გადაცემის პრეისტორიის ზედმინევნით ცოდნის გათვალისწინებით), ხოლო როგორც ამხანაგობის წევრი და კრების მდივანად არჩეული პირი, მონაწილეობს იმ საკითხის გადაწყვეტაში, სადაც 2007 წლის 27 ივნისის ოქმით ნამსჯელია და გადაწყვეტილი ინსტიტუტისათვის გადასაცემი ფართის საკითხი; **რაც შეეხება 2008 წლის 27 ივლისის კრების მიერ გადაწყვეტილ საკითხს** (იხ. წინამდებარე განჩინების 25. 1 ქვეპუნქტი), **აღნიშნული უშუალოდ მოსარჩელის ქონებრივ ინტერესს უკავშირდება და ამხანაგობის კრებამ ისე განკარგა გასანაწილებელი უძრავი ქონების საკითხი, რომ ამის შესახებ მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედი ინსტიტუტისათვის არაფერი უცნობებია.** საგულისხმოა ისიც, რომ შპს „შ-ის“ დირექტორი დასახელებული ორივე კრების შემთხვევაში არჩეულია ამხანაგობა „... 4ა“-ს მიერ კრების თავმჯდომარედ, რაც იმას ნიშნავს, რომ შპს „შ-ისა“ და ამხანაგობა „... 4ა“-ს სახელით ერთი და იგივე პირი მოქმედებს, რომელმაც უდავოა (საქმეში არსებული წერილობითი მტკიცებულებებით არის დადასტურებული) იცის, თუ რა ვალდებულება აქვს შესასრულებელი შპს „შ-ს“ სახელმწიფო ინსტიტუტის მიმართ. სსკ-ის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი განსაზღვრავს კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეების ქცევის მასშტაბს – კეთილსინდისიერების ვალდებულებას, ინდივიდის მოქმედებას სამართლიანობის კრიტერიუმთან ურთიერთკავშირში (ლა-

დო ჭანტურია, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი I, ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2017, მუხლი 8, ველი 1, 10-12). სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან, კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. კოდექსის ეს დანაწესი, რომელსაც ავსებს სსკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი, მოიცავს მთელ კერძო სამართალს. აღნიშნული მუხლების მოქმედება ცალსახა და იმპერატიულია, ამიტომაც მხარეებს არ აქვთ უფლება, ხელშეკრულებით ან შეთანხმებით გამორიცხონ მათი მოქმედება. სსკ-ის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილი განსაზღვრავს კეთილსინდისიერებას, როგორც ვალდებულების ძირითად და აუცილებელ კომპონენტს და მხოლოდ ვალდებულებათა შესრულებით არ შემოიფარგლება, ხოლო 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესი იმის შესახებ, რომ ვალდებულება უნდა შესრულდეს კეთილსინდისიერად, წარმოადგენს კანონისმიერ მოთხოვნას და გულისხმობს, ზოგადად, სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა მიერ სხვა მონაწილის ინტერესების პატივისცემას, საკუთარი როლისა და პასუხისმგებლობის გათვალისწინებით, თუნდაც იმ შემთხვევაში, როდესაც მას კონკრეტული პირდაპირი ვალდებულება არ ეკისრება (სხვა მრავალთა შორის იხ. სუსგ-ები: №ას-1338-1376-2014, 29.06.2015წ; №ას-189-2020, 20.04.2021წ). კეთილსინდისიერება, როგორც სამართლის უმნიშვნელოვანესი პრინციპი, გულისხმობს კეთილსინდისიერებას ობიექტური გაგებით. სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარე და სტაბილურობა მისი მონაწილეების კეთილსინდისიერებაზეა დამოკიდებული. კეთილსინდისიერება გამოხატავს სამოქალაქო ბრუნვაში, ე.ი. უფლებათა შექმნის, განხორციელების, დაცვის, ასევე ვალდებულებათა შესრულებისას, – სამართლის სუბიექტის ზნეობრივად მოქმედების შესახებ საზოგადოებაში ჩამოყალიბებულ წარმოდგენებს. ყოველი პირი უფლების განხორციელებისა თუ ვალდებულების შესრულების დროს უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერად. სსკ-ის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებულნი არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. კეთილსინდისიერების პრინციპის ძირითადი ფუნქცია სამართლიანი შედეგების დადგომა და ამავე დროს, ამკარად უსამართლო შედეგების თავიდან აცილებაა, რაც პირდაპირ უკავშირდება სამოქალაქო ურთიერთობათა სტაბილურობას და სიმყარეს (სხვა მრავალთა შორის იხ. სუსგ-ები: №ას-549-521-2015, 18.11.2015წ; №ას-608-2019, 19.03.2021წ.).

26. კასატორის კიდევ ერთი ძირითადი პრეტენზიის პასუხად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ შპს „შ-სა“ და მოპასუხე

უნივერსიტეტის წინამორბედ ინსტიტუტს შორის ხელმოწერილი 1999 წლის 17 მაისის, 2000 წლის 4 აპრილის ხელშეკრულებებისა და 2005 წლის 28 მარტის წინასწარი მიღება-ჩაბარების აქტით შპს „შ-ის“ მიერ სახელმწიფო ინსტიტუტის წინაშე ნაკისრი ვალდებულება ვერ შეიცვლება ან რაიმე ფორმით ვერ დაკორექტირდება ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობის „... 4ა“-ს მიერ 2007 წლის 27 ივნისისა და 2008 წლის 27 ივლისის კრებებზე მიღებული გადაწყვეტილებებით. ამხანაგობის წევრთა მიერ გამოვლენილი ნება უკავშირდებოდა შპს „შ-ის“ მიერ სახელმწიფო ინსტიტუტისადმი ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს. მეტიც, შპს-ის დირექტორი და ზემოხსენებული კრებების თავმჯდომარე, როგორც ეს სააპელაციო სასამართლოს აქვს დადგენილი და 25-ე პუნქტშია აღწერილი, ერთი და იგივე პირია, ხოლო მოსარჩელე მშენებელი საწარმოს ინჟინერია და, საწარმოს დირექტორთან, ხელს აწერს იმ წერილებს, რომლებითაც დასტურდება სახელმწიფო ინსტიტუტის წინაშე შესასრულებელი ვალდებულება, ხოლო მოსარჩელე, როგორც ამხანაგობის წევრი, პირდაპირ არის დაინტერესებული იმ საკითხით, რაზედაც ამხანაგობის კრებამ იმსჯელა, რადგან უძრავი ქონების განაწილებას ეხება გადაწყვეტილება და კრების გადაწყვეტილებით ის გახდებოდა უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რაც რეალურად სწორედ ისე მოხდა, როგორც ეს ამხანაგობის 2008 წლის 27 ივლისის კრებაზე განისაზღვრა (იხ. წინამდებარე განჩინების 25.1-25.2 ქვეპუნქტები), ოღონდ მოპასუხე ინივერსიტეტის წინამორბედი ინსტიტუტისათვის შეტყობინების გარეშე. 2008 წლის 27 ივლისის კრების ოქმიდან ერთი წლის შემდეგ 2009 წლის 22 ივლისს მოსარჩელის (კასატორის) თანასაკუთრებად, ნ. ც-ქესთან ერთად, აღირიცხა ქ. თბილისში დაზუსტებულ ფართობზე 2812 კვ.მ საოფისე ფართი №1 (მშენებარე), 441. 90 კვ.მ (ს.კ. ...), ამასთან საგულისხმოა, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის მისამართის გრაფაში მითითებულია „ქალაქი თბილისი, ქუჩა ..., ილია ჭავჭავაძის სახ. დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტის ტერიტორია“, ხოლო 2014 წლის 28 იანვარს მოსარჩელე კ. თ-ძის საკუთრებად აღირიცხა იგივე უძრავი ქონება. ამ შემთხვევაში, მისამართად მხოლოდ „ქალაქი თბილისი, ქუჩა ..., №4 ა“ არის მითითებული.

27. საკასაციო სასამართლო საკასაციო პრეტენზიის ფარგლებში მოსარჩელის მოთხოვნის განხორციელების წინაპირობების სამართლებრივი შეფასების შედეგად მივიდა დასკვნამდე, რომ **უძრავი ქონების მესაკუთრის სავინდიკაციო მოთხოვნას იურიდიული საფუძველი გამოაცალა მოპასუხის მართლზომიერმა მფლობელობამ.** სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად, „ნივთის მფლო-

ბელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას, 170-ე მუხლის პირველ ნაწილის მიხედვით, „მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას“ ხოლო 172-ე მუხლის პირველ ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება“. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ის 162-ე მუხლი შეიცავს მართლზომიერი მფლობელის უფლებადაცვა გენერალურ დათქმას, რომელიც ზოგადი ხასიათისაა, ხოლო თავად მართლზომიერი მფლობელობის არსი ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, შეიძლება განსხვავებული გარემოებებით დასტურდებოდეს. განსახილველი ნორმის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, განსხვავებით კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან, რომელსაც არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონისმიერი საფუძველი. კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება მიუთითებს სუბიექტურ კრიტერიუმებზე, რაც განისაზღვრება პირის დამოკიდებულებით ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველის მიმართ. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა მიუთითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძველის არსებობაში, ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდანაა ნაწარმოები. **ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი.**

28. სსკ-ის მიხედვით დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე-164-ე მუხლები). მნიშვნელოვანია, რომ კანონი ერთმანეთისაგან მიჯნავს კეთილსინდისიერი მფლობელის მოთხოვნას (160-ე-161-ე მუხლები) და მართლზომიერი მფლობელის მოთხოვნას (162-ე მუხლი). ასევე, არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (163-ე მუხლი) და არაკეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (164-ე მუხლი), ამასთან ერთად, გასათვალისწინებელია, რომ კეთილსინდისიერი (არაკეთილსინდისიერი) მფლობელობის ინსტიტუტში, ასევე არსებობს განსხვავებები კე-

თილსინდისიერი მფლობელისა და არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლება-ვალდებულებებში. **მართლზომიერი ფლობის უფლება გამოირიცხავს მესაკუთრის შესაძლებლობას, განახორციელოს სსკ-ის 172-ე მუხლით გათვალისწინებული შესაძლებლობანი** (შეად. სუსგ-ებს: №ას-49-44-2015, 02.04.2015წ; №ას-1040-980-2015, 16.12.2015წ; №ას-292-276-2017, 31.03.2017წ; №ას-1523-1443-2017, 28.02.2018წ; №ას-83-83-2018, 20.04.2018წ; №ას-902-2020, 29.10.2020; №ას-654-2020, 23.07.2021წ; №ას-599-2021, 30.07.2021წ; №ას-211-2021, 26.01.2022წ.).

29. საკასაციო სასამართლო მოპასუხის მფლობელობის მართლზომიერების თვალსაზრისით ყურადღებას გაამახვილებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ პრაქტიკაზეც (იხ. სალინაძე და სხვები საქართველოს წინააღმდეგ, / განაცხადი №18768/05/), სადაც ევროსასამართლომ მართლზომიერი მფლობელისაგან ნივთის გამოთხოვა ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლისა და კონვენციის მე-8 მუხლის დარღვევად მიიჩნია. ევროსასამართლოს განმარტებით, „მფლობელობის“ ცნებას, №1 დამატებითი ოქმის პირველი პუნქტის პირველი ნაწილის თვალსაზრისით, აქვს ავტონომიური მნიშვნელობა, რომელიც არ შემოიფარგლება მხოლოდ ფიზიკური ნივთების მესაკუთრეობით და დამოუკიდებელია ადგილობრივ კანონმდებლობაში არსებული ფორმალური კლასიფიკაციისაგან: გამოსაკვლევი საკითხი შემდეგში მდგომარეობს: შეიძლება თუ არა ჩაითვალოს, რომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების ერთიანობა განმცხადებელს ანიჭებს საკუთრების უფლებას იმ მატერიალურ ინტერესზე, რომელსაც იცავს აღნიშნული დებულება (იხ., *mutatis mutandis*, *Zwierzynski v. Poland*, no. 34049/96, § 63, ECHR 2001-VI). შესაბამისად, ისევე როგორც ფიზიკური ნივთები, კონკრეტული უფლებები და ინტერესი, რომლებიც წარმოადგენენ აქტივებს, შეიძლება ასევე ჩაითვალოს „მფლობელობად“ ამ დებულების საჭიროებებიდან გამომდინარე (იხ. *Iatridis v. Greece [GC]*, no. 31107/96, §54, ECHR 1999-II, and *Beyeler v. Italy [GC]*, no. 33202/96, § 100, ECHR 2000-I). „მფლობელობის“ ცნება არ იზღუდება „არსებულ მფლობელობად“, არამედ შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, მათ შორის მოთხოვნებს, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია იდავოს, რომ მას გააჩნია სულ მცირე გონივრული და „მართლზომიერი მოლოდინი“ იმისა, რომ შეძლებს საკუთრების უფლებით სარგებლობას (იხ., *Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany [GC]*, no. 42527/98, §83, ECHR 2001-VIII). „მოლოდინი“ მართლზომიერია, თუკი იგი ემყარება საკანონმდებლო დებულებას ან ნორმატიულ აქტს, რომელიც შეეხება საკუთრების ინტერესს (იხ.

Kopecky v. Slovakia [GC], no. 44912/98, §§ 45-52, ECHR 2004-IX).

30. საკასაციო სასამართლოს განსჯით, ზემოხსენებული სამართლებრივი მოტივაციით მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რაც სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

31. სსსკ-ის 55-ე მუხლის მიხედვით კასატორის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში, რადგან საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. კ. თ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

3. სამეზობლო

სამეზობლო ზამოქმედებათა თმენის ვალდებულება

გადანყვეტილება საქართველოს სახელით

№ას-556-2019

23 აპრილი, 2021 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

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

დავის საგანი: თანხის დაკისრება, ვალდებულების შესრულება, ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მოსარჩელების მოთხოვნა და სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

1.1. ლ. დ-მა, ლ. და ნ. ზ-ებმა (შემდგომში – პირველი, მეორე და მესამე მოსარჩელე, აგრეთვე ტექსტში ნოდებული, როგორც შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორები ან პირველი კასატორები) სარჩელი აღძრეს სასამართლოში ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის, შპს „ო. ჩი-სა“ და შპს „ი.ს.გ-ის“ (შემდგომში – პირველი, მეორე და მესამე მოპასუხე, ტექსტში პირველი მოპასუხე ნოდებული, როგორც მერია, მეორე მოპასუხე, როგორც პირველი კომპანია, მესამე მოპასუხე – როგორც მეორე კომპანია, აგრეთვე პირველი და მეორე მოპასუხე, როგორც აპელანტები, ხოლო მეორე მოპასუხე – როგორც მეორე კასატორი) მიმართ და მოითხოვეს სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების გამო პირველი და მეორე მოპასუხისათვის სოლიდარული 19 000 აშშ დოლარის დაკისრებაზე, მოსარჩელეთა საცხოვრებელი ბინის (მდებარე ქ. ქუთაისში, ...) ეზოს მხარეს არსებული შუშაბანდის ფასადის ახალი მასალით შეცვლისა და აივანზე გასასვლელი კარის მოწყობის, ვალდებულება ფულადი კომპენსაციის – 19 000 აშშ დოლარის დროულად გადაუხდელობის გამო მიუღებელი შემოსავლის სახით მიყენებული ზიანის – ამ თანხის წლიური 5%-ის სოლიდარულად დაკისრება 2014 წლის 1 იანვრიდან თანხის დაფარვამდე, პირველ და მეორე კომპანიას შორის 2017 წლის 30 ივნისს დადებული აღნაგობისა და ინვესტირების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ასევე,

სამივე მოპასუხისათვის ქ. ქუთაისში, ... ქ. №5ა-ში მდებარე 615 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა (ს/კ №..., ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის კუთვნილი უძრავი ქონება) და ქ. ქუთაისში, ... ქ. №7-ში მდებარე 1009 კვ.მ (ს/კ №..., მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება) მიწის ნაკვეთზე უკანონოდ აშენებული ნაგებობის ექსპლუატაციის აკრძალვა, ასევე, ისეთი ახალი ნაგებობის აშენების აკრძალვა, რომელიც ძველის მსგავსად, დაუშვებლად ხელყოფს მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეების – მოსარჩელების უფლებას.

1.2. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელები არიან ერთი ოჯახის წევრები. 2008 წლის ზაფხულიდან, მას შემდეგ, რაც დაიწყო ქ. ქუთაისის ისტორიული ცენტრის რეაბილიტაციის პირველი ეტაპის სამუშაოები, ქ. ქუთაისში, ... ქ. №7-ში მცხოვრებ მოსარჩელებს არაერთხელ შეხვდა იმერეთის იმდროინდელი გუბერნატორი მ. ჩიქე, ქ. ქუთაისის იმდროინდელი მერი ნ. შა-ა, სხვა ხელმძღვანელი თანამდებობის პირები და პირველი კომპანიის წარმომადგენლები. ისინი არწმუნებდნენ მოსარჩელებს, რომ აუცილებელი იყო მათ მეზობლად, ჩრდილოეთის მხარეს ახალი ნაგებობის მშენებლობა, რასაც ქ. ქუთაისის მერია და შპს „ო. ჩი-ი“ ერთობლივად განახორციელებდნენ ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად შეთანხმებული სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე. ახალი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, მათი აზრით, მოითხოვდა მათ საცხოვრებელ ბინაზე მიშენებული 12 მეტრი სიგრძისა და 1,5 მეტრი სიგანის ღია აივნის მოშლას, მასზე გამომავალი კარებისა და ფანჯრების ფუნქციის პრაქტიკულად დაკარგვით, რაც ნიშნავდა მათი საკუთრების უფლების მნიშვნელოვნად შეზღუდვას და რაზედაც აუცილებელი იყო მათი ნებართვა. სანაცვლოდ, პირდებოდნენ ერთჯერადი კომპენსაციის მიცემას და ეზოს მხარეს ავარიული შუშბანდის ფასადის შეცვლას ახალი მასალით, აგრეთვე, აივანზე გამოსასვლელი კარის მოწყობას. აღნიშნულის გამო, პირველ და მეორე მოპასუხეს შორის 2008 წლის 21 ივლისს დადებულ №257 აღნაგობის ხელშეკრულებაში 2008 წლის 26 აგვისტოს №266 ხელშეკრულების 3.3. მუხლით შევიდა ცვლილება და მოაღწაგემ (პირველი კომპანია) იკისრა ვალდებულება, სარგებლობაში გადაცემულ ქონებაზე მესამე პირთათვის გადაეხადა კომპენსაცია 12 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით. ასევე, გამოეცვალა სარგებლობაში გადაცემული ქ. ქუთაისში, ... ქ. №7-ში მდებარე მიწის მიმდებარედ არსებული სახლის მობინადრეებისათვის ფანჯრები და კეთილმოეწყო აივანი, რაც ქ. ქუთაისის მერის

2008 წლის 23 ოქტომბრის №2311 ბრძანებისა და 2008 წლის 21 ნოემბრის №311 ხელშეკრულების 3.3. მუხლის საფუძველზე, დაზუსტდა.

2008 წლის 29 ოქტომბერს მოსარჩელებსა და პირველ კომპანიას შორის სანოტარო წესით დადასტურდა შეთანხმება იმის შესახებ, რომ 2008 წლის 26 აგვისტოს №266 ხელშეკრულებისა და ქ. ქუთაისის მერის 2008 წლის 23 ოქტომბრის №2311 ბრძანების საფუძველზე, პირველი კომპანია 2008 წლის 31 დეკემბრამდე კომპენსაციის სახით გადასცემდა 12.000 აშშ დოლარს, ხოლო, 2009 წლის 30 მაისამდე შეცვლიდა შუშაბანდის ფასადს ახალი მასალით და მოაწყოდა აივანზე გამოსასვლელ კარს, იმის სანაცვლოდ, რომ საცხოვრებელი სახლის ჩრდილოეთ მხარეს ამოქოლილი იქნებოდა ფანჯრები.

2011 წლის 23 დეკემბერს მოსარჩელებსა და მეორე მოპასუხეს შორის სანოტარო წესით გაფორმდა შეთანხმება 2008 წლის 29 ოქტომბრის შეთანხმებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ, რომლითაც პირველმა კომპანიამ იკისრა ვალდებულება, რომ მოსარჩელებს 2012 წლის 30 აგვისტოს გადასცემდა 12 000 აშშ დოლარს, ხოლო 7 000 აშშ დოლარს – არა უგვიანეს 2012 წლის 31 დეკემბრისა, ე.ი სულ მოსარჩელებს აუნაზღაურებოდათ 19 000 აშშ დოლარი, აგრეთვე, მათ კუთვნილ ფართში შეიცვლებოდა შუშაბანდის ფასადი ახალი მასალით და მოეწყობოდა აივანზე გამოსასვლელ კარი 2013 წლის 31 დეკემბრამდე.

არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად, პირველი და მეორე მოპასუხე უარს ამბობენ, ნებაყოფლობით, სოლიდარულად აუნაზღაურონ მოსარჩელებს სამეზობლო ზემოქმედებათა თემნის ვალდებულების გამო, შეთანხმებული ერთჯერადი ფულადი კომპენსაცია 19 000 აშშ დოლარი, რომელიც მათ უნდა გადაეხადათ 2013 წლის ბოლომდე. შედეგად მოსარჩელები ყოველწლიურად განიცდიან ზიანს მიუღებელი შემოსავლის სახით 760 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ოდენობით (19 000 აშშ დოლარის 4%). ისინი ასევე არ ასრულებენ შუშაბანდის ფასადის ახალი მასალით შეცვლისა და აივანზე გამოსასვლელი კარის მოწყობის ვალდებულებას.

ნაცვლად ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულებისა, მეორე მოპასუხემ, მერიის ხელშეწყობით, 2017 წლის 30 ივნისს მეორე კომპანიასთან (ორივე ეს კომპანია რეალურად წამოადგენს ერთი და იგივე ოჯახის წევრთა საკუთრებას) გააფორმა აღნაგობისა და ინვესტირების კანონსაწინააღმდეგო და მოჩვენებითი ხელშეკრულება, რათა თავი აარიდოს მოსალოდნელ სამოქალაქოსამართლებრივ პასუხისმგებლობას. ეს მაშინ, როცა მოსარჩელეთა უფლებები დაუშვებლად არის ხელყოფილი მათ მეზობლად უკანონოდ

და თვითნებურად აშენებული ნაგებობის გამო, რომელიც, ე-ძის დასკვნის თანახმად, ქმნის ჩამონგრევის რეალურ საფრთხეს.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. პირველმა მოპასუხემ მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებ-ლით სარჩელი არ ცნო. მისი განმარტებით, მერიას რაიმე ვალდე-ბულება არ აუღია მოსარჩელების წინაშე და არც უნდა დაეკის-როს კომპენსაციის გადახდა, ასევე უსაფუძვლოა მოთხოვნა შუშა-ბანდის ფასადის ახალი მასალით შეცვლისა და აივანზე გამოსას-ვლელი კარის მოწყობის თაობაზე, რადგან ქ. ქუთაისის მუნიციპა-ლიტეტის მერიას ხელშეკრულების ფარგლებში მისი შესრულება არ ეკისრება;

2.2. მეორე მოპასუხის განმარტებით, კომპანიის პასუხისმგებ-ლობას გამორიცხავს ის გარემოება, რომ მერიამ არ შეასრულა ნა-კისრი ვალდებულებები, რის გამოც მოაღნაგეს, მისგან დამოუკი-დებელ მიზეზთა გამო, არ მიეცა შესაძლებლობა, შეესრულებინა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, კერძოდ: ქ. ქუთაისში, ... ქ. №7-ში მდებარე შენობა-ნაგებობების გამოყოფილი ნაწილი (189.53 კვ.მ) და ... ქ. №5-ში/ ... ქ. №15-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი (76 კვ.მ) მოაღნაგისათვის დღემდე არ გადმოუცია. რაც შეეხება სადავო თანხას, მხარეთა შორის არსე-ბული ხელშეკრულება ითვალისწინებდა კომპენსაციის სახით მხო-ლოდ 12 000 აშშ დოლარის გადახდას. ამასთანავე, კომპანიას უნე-ბართვო სამუშაოები არ ჩაუტარებია;

2.3. მესამე მოპასუხის შესაგებლის თანახმად, კომპანიებს შო-რის დაიდო ნამდვილი გარიგება, რომლის საფუძველზეც მხარეებს წარმოეშვათ უფლება-მოვალეობები. შეთანხმება არ არის მოჩვენ-ებითი. ხელშემკვერელი მხარეები პირნათლად ასრულებენ ნაკისრ ვალდებულებას, ხოლო მოსარჩელები არ არიან ამ ურთიერთობის მონაწილენი და მათ არ ადგებათ რაიმე ზიანი.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 9 ივლისის გა-დანწყვეტილებით სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, პირველ და მეორე მოპასუხეს მოსარჩელების სასარგებლოდ სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულებისათვის სოლიდარულად და-ეკისრათ ერთჯერადი ფულადი კომპენსაციის სახით 12 000 აშშ დო-ლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა, მოსარჩელეთა თანასაკუთ-რებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის ეზოს მხარეს ფასადზე შუშაბანდის შეცვლა ახალი მასალითა და აივანზე გასასვლელი კა-რის მოწყობა, ბათილად იქნა ცნობილი მეორე და მესამე მოპასუ-ხეს შორის 2017 წლის 30 ივნისს დადებული აღნაგობისა და ინვეს-

ტირების ხელშეკრულება. სამივე მოპასუხეს აეკრძალა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №5ა-ში მდებარე 615 კვ.მ (ს/კ №... ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონება) და ... ქ. №7-ში მდებარე 1009 კვ.მ (ს/კ № ... თანასაკუთრების საგანი) მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად და უკანონოდ აგებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაცია და ახალი ისეთი ნაგებობის აშენება, რომელიც ძველის მსგავსად, დაუშვებლად ხელყოფს მეზობლად მცხოვრები მოსარჩელების ნაკვეთით სარგებლობას. ამავე გადანყვეტილებით, პირველი და მეორე მოპასუხისათვის მიუღებელი შემოსავლის სახით მიყენებული ზიანის სოლიდარულად ანაზღაურების მოთხოვნის ნაწილში სარჩელი უარყოფილ იქნა.

4. აპელანტების მოთხოვნა:

საქალაქო სასამართლოს გადანყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს პირველმა და მეორე მოპასუხემ, მოითხოვეს სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში მისი გაუქმება და ახალი გადანყვეტილებით სარჩელის უარყოფა.

სააპელაციო სასამართლოს შეგებებული სააპელაციო საჩივრით მიმართეს მოსარჩელებმა, მოითხოვეს სარჩელის უარყოფის ნაწილში გადანყვეტილების გაუქმება და ახალი გადანყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

5. გასაჩივრებული გადანყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 30 იანვრის გადანყვეტილებით პირველი მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა გასაჩივრებული გადანყვეტილება მუნიციპალიტეტის მერიისათვის მოსარჩელების სასარგებლოდ სამეზობლო ზემოქმედებათა თემის ვალდებულებისათვის ერთჯერადი კომპენსაციის – 12 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის სოლიდარულად დაკისრების, სახლის ფასადზე შუშაბანდის ახლით შეცვლის, აივანზე გასასვლელი კარის მოწყობისა და პროცესის ხარჯების ნაწილში და ახალი გადანყვეტილებით ხსენებული სასარჩელო მოთხოვნები პირველი მოპასუხის მიმართ არ დაკმაყოფილდა. მეორე მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადანყვეტილება მეორე და მესამე მოპასუხეს შორის 2017 წლის 30 ივნისს დადებული აღნაგობისა და ინვესტირების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, ასევე, ქ. ქუთაისში, ... ქ. №5ა-სა და №7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე აშენებული ნაგებობის ექსპლუატაციისა და ახალი ისეთი ნაგებობის აშენების ნაწილში, რომელიც ძველის მსგავსად, დაუშვებლად ხელყოფს მოსარჩელების მეზობელი ნაკვეთით სარგებლობას და ხსენებული სასარჩელო მოთხოვნები მეორე მო-

პასუხის მიმართ არ დაკმაყოფილდა. ამავე გადანყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა შეგებებული სააპელაციო საჩივარი, ზინის ანაზღაურებაზე უარის თქმის ნაწილში გასაჩივრებული გადანყვეტილება გაუქმდა და ახალი გადანყვეტილებით ამ ნაწილში სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, პირველ კომპანიას მოსარჩელების სასარგებლოდ 2014 წლის 1 იანვრიდან ფულადი კომპენსაციის – 12 000 აშშ დოლარის სრულად გადახდამდე მიუღებელი შემოსავლის სახით დაეკისრა ამ თანხის წლიური 5%-ის ანაზღაურება. დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადანყვეტილება დარჩა უცვლელად.

6. კასატორების მოთხოვნა:

სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს მხარეებმა, პირველმა კასატორებმა (მოსარჩელები) მოითხოვეს გასაჩივრებული გადანყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადანყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება, ხოლო, მეორე კასატორმა (პირველი კომპანია) – ამავე გადანყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და სარჩელის უარყოფა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადანყვეტილების დასაბუთებულობა, საკასაციო საჩივრების საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ პირველი საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო, მეორე საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა შემდეგი გარემოებების გამო:

1. გასაჩივრებული გადანყვეტილების გაუქმების დასაბუთება:

1.1. საკასაციო პრეტენზიების მოცულობა და საკასაციო განხილვის ფარგლები:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად (საკასაციო სასამართლო ამონმებს გადანყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. საკასაციო სასამართლოს არ შეუძლია თავისი ინიციატივით შეამონმოს საპროცესო დარღვევები, გარდა 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტებისა), საკასაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადანყვეტილების კანონიერებას საკასაციო საჩივარში გამოთქმული პრეტენზიების შესაბამისად შეამონმებს. საკასაციო საჩივრების თანახმად კი:

ი. პირველი კასატორების პრეტენზიები:

სააპელაციო სასამართლომ მოპასუხე კომპანიებს შორის დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობაზე უარის თქმით არასწორად დაადგინა ამ სამართლებრივი შედეგის მიმართ მოსარჩე-

ლეთა იურიდიული ინტერესის არარსებობა და აღნიშნულით ხელი შეუწყო მეორე მოპასუხეს, თავი აარიდოს იმ ვალდებულების შესრულებას, რომლის არსებობაც თავად დაადასტურა სასამართლომ. ამ მხრივ არასწორად იქნა შეფასებული ხელშეკრულების 2.6. მუხლი, გარდა ამისა, დავის პროცესში, ვალდებულების თავიდან არიდების მიზნით სადავო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებით ორივე უძრავი ქონება გადასცა მესამე მოპასუხეს, რამაც განაპირობა ამ უკანასკნელის თანამოპასუხედ ჩაბმა. ამ პერიოდში მერიასა და მესამე მოპასუხეს შორის დადებული ხელშეკრულებით ცვლილება შევიდა სადავო გარიგების 2.6. პუნქტში და პირველ კომპანიას დარჩა ხელშეკრულებით მანამდე ნაკისრი შესრულების ვალდებულება, ხოლო, ქონება გადაეცა მესამე მოპასუხეს. ამგვარი ცვლილება განაპირობა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესულმა განჩინებამ, რომლის საფუძველზეც ქ. ქუთაისის მერია და შპს „ჩ-ი“ მორიგდნენ. ამ განჩინების შესაბამისად, ქ. ქუთაისის მერიამ თანხმობა განაცხადა შპს „ჩ-ს“ მესამე პირისათვის გადაეცა აღნაგობის უფლება იმ პირობით, რომ აღნაგობის უფლების შემძენი დაიკავებდა აღნაგობის უფლების გამსხვისებლის ადგილს და მასზე გადავიდოდა აღნაგობის უფლებიდან გამომდინარე უფლებები და ვალდებულებები. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შპს „ჩ-ს“ რაიმე ქონება საკუთრებაში აღარ გააჩნია, ორივე უძრავი ნივთი შეზღუდული უფლებით გადაეცა მესამე მოპასუხეს, ამ უკანასკნელს კი, აღნაგობის ქირის გადახდის ვალდებულება გააჩნია მესაკუთრის და არა აღნაგობის უფლების გამცემის მიმართ. ამდენად, მეორე და მესამე მოპასუხეს შორის დადებული ხელშეკრულება პირდაპირ და უშუალოდ ეხება მოსარჩელეთა ინტერესებს. გარდა ამისა, უდავოა, რომ ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მესამე მოპასუხისათვის გადაცემული ერთ-ერთი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საზიარო საგანს და მისი განკარგვისათვის, სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 235-ე მუხლის, 173-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, 953-ე, 956-ე-957-ე და 959-ე მუხლების თანახმად, გარდა ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიისა, საჭირო იყო სხვა თანამესაკუთრეთა თანხმობა, ამგვარი თანხმობა გაცემული არ არის. სადავო ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ასევე უნებართვოდ აშენებული ნაგებობები, რომლებზეც მოსარჩელეთა მოთხოვნის საფუძველზე, სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღის დადებაც კი შეუძლებელი აღმოჩნდა, ვინაიდან ნაგებობები არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში დადგენილი წესით;

სააპელაციო პალატამ დაადგინა და ცხადია, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა, თუმცა, ხელშეშლის

ფაქტის მტკიცების თვალსაზრისით, სააპელაციო პალატამ სრულიად უმართებულოდ დაინუნა საქმეში წარმოდგენილი შპს „ა-ე-ის“ დასკვნა. ამ მხრივ სასამართლომ არასწორად გამოიყენა „აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტი;

სააპელაციო პალატამ სრულად გამოორიცხა ქ. ქუთაისის მერიის პასუხისმგებლობა მოცემულ დავაში, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთებისას იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილითა და 175-ე მუხლის მე-3 ნაწილით. პალატის დასკვნით, ქ. ქუთაისის მერიასა და შპს „ო. ჩ-ს“ შორის 2008 წლის 21 ივლისს დადებული ხელშეკრულება წარმოადგენდა მესამე პირების – მოსარჩელების სასარგებლოდ დადებულ გარიგებას, თუმცა, სოლიდარული პასუხისმგებლობის მოთხოვნას მოსარჩელები არ ამყარებენ სახელშეკრულებო მოთხოვნაზე. მათთან მოსალაპარაკებლად შპს „ო. ჩ-ის“ დირექტორთან ერთად დადიოდა ქ. ქუთაისის იმდროინდელი მერი და გუბერნატორი, რომლებმაც რეაბილიტაციის ფარგლებში იკისრეს ვალდებულება, მშენებლობის დადგენილი წესისა და გაცემული ნებართვის შესაბამისად წარმოებოდა. რომ არა თანამდებობის პირთა ჩართულობა სახელშეკრულებო პირობებში, მოსარჩელები არ დათანხმდებოდნენ შეთავაზებას. ამდენად, სოლიდარული პასუხისმგებლობის საფუძველი არა სამოქალაქო კოდექსის 349-ე მუხლი, არამედ, ზეპირი შეთანხმება და სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლის მე-3 ნაწილია. მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა შემთხვევა, როდესაც მოსარჩელების, ასევე, ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწაზე მეაღნაგისა და მოაღნაგის ერთობლივი შეთანხმების საფუძველზე აშენდა ნაგებობა. შენობის ექსპლუატაცია იწვევს არა მხოლოდ სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების, არამედ, საკუთრების უფლების დარღვევასაც, შესაბამისად, სახეზეა სოლიდარული პასუხისმგებლობისათვის სამოქალაქო კოდექსის 463-ე-446-ე მუხლებით გათვალისწინებული წინაპირობები;

სასამართლოს დასკვნით, მოსარჩელებმა ვერ დაადასტურეს, რომ უკანონოდ აშენებული ნაგებობა ხელყოფს მათ უფლებებს. ამ მხრივ შეფასება არ მისცემია საქმეში წარმოდგენილ ტექნიკური ე-ძის №27 დასკვნას, რომლითაც დასტურდება, რომ ატმოსფერული ნალექები ჩაედინება შენობის საძირკველში, აზიანებს მას და იძლევა მოსარჩელეთა კუთვნილი შენობის ჩამოქცევის საფრთხეს. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგინდა ამ ნაგებობის ექსპლუატაციის, ასევე, სხვა უკანონო ნაგებობის აშენების აკრძალვა და გადაწყვეტილების ხსენებული პუნქტი მესამე მოპა-

სუხის მიმართ შესულია კანონიერ ძალაში;

სააპელაციო პალატამ დამატებითი გადნყვეტილებით კასატორებს არასწორად დააკისრა 902,44 ლარის გადახდა, ამ შემთხვევაში სასამართლომ არასწორად იანგარიშა დავის საგნის ღირებულება, უფრო მეტიც, ქ. ქუთაისის მერიის სააპელაციო საჩივრის საგანს კომპენსაციის სოლიდარულად დაკისრებაზე უარის თქმა წარმოადგენდა, ამ ნაწილში სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, არამედ, მერიას მოსარჩელების სასარგებლოდ დაეკისრა მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურებაც, შესაბამისად, 902,44 ლარის მოსარჩელებისათვის დაკისრება გაუმართლებელია.

ii მეორე კასატორის პრეტენზიები:

სააპელაციო პალატამ არასწორად გაანაწილა მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი, რამდენადაც მხოლოდ მეორე კასატორი არ იყო ვალდებული, დაემტკიცებინა ჰქონდა თუ არა მას სრულად შესრულებული ვალდებულება, რომელსაც თავის მხრივ წინ უძღოდა მოსარჩელეთა მხრიდან განსახორციელებელი ქმედება. მარტო ერთი მხარის დავალდებულებას რაიმე ქმედების განხორციელებაზე, მხარეთა შორის არსებული შეთანხმება არ ითვალისწინებდა. ფულადი კომპენსაციის გადახდაზე შპს „ო. ჩ-ი“ თანახმა მხოლოდ იმ შემთხვევაში იყო, თუ სანაცვლოდ აღნაგობის წესით, შეთანხმებით განსაზღვრულ უძრავ ქონებას მიიღებდა, რის ხელშეშლასაც დღემდე თავად მოსარჩელები ახორციელებენ. ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა დადასტურებულად მიიჩნიეს, შპს „ო. ჩ-ის“ ვალდებულება, სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების გამო, მოსარჩელებს გადაუხადოს ფულადი კომპენსაცია, რაც არასწორია, რადგანაც 2008 წლის გარიგების პირობების განსაზღვრა არ მომხდარა სამართლიანობის საფუძველზე და მხარეები წინასწარი განზრახვით მოატყუეს. მეორე კასატორისათვის რეალურად არსებული გარემოება ცნობილი გახდა გარიგების დადების შემდეგ. არც ერთი ინსტანციის სასამართლოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია გარიგების დადების წინაპირობები. გარიგების სადავობისას, ნების ნაკლს, მხარის არასწორი წარმოდგენა განაპირობებს დასადები გარიგების შინაარსთან დაკავშირებით, ასევე იმ გარემოებების არასწორი აღქმა, რაც გარიგების დადებას დაედო საფუძველად. ხელშეკრულების გაფორმების პროცესში, ცხადია, რომ მხარეები შეგნებულად დუმდნენ იმ გარემოებათა გამო, რომელთა გამჟღავნების დროსაც შპს „ო. ჩ-ი“ არ გამოავლენდა ნებას და არავითარ შეთანხმებას არ გააფორმებდა თუ მისთვის ცნობილი იქნებოდა რომ ვერ მიიღებდა სასურველ შედეგს, კერძოდ არ გადაეცემოდა მიწის ნაკვეთი, რომლის გადაცემასაც იგი დღემდე უშედეგოდ ითხოვს. კომპენსაციის გაცემასა და გარკვე-

ული სამუშაოების შესრულებაზე შპს „ო. ჩ-მა“ თანხმობა იმიტომ განაცხადა, რომ მას სანაცვლოდ აღნაგობის უფლებით უნდა გადასცემოდა მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოწინააღმდეგე მხარისა და ქუთაისის მერიის თანასაკუთრებაა. გარიგების დადებად, ქუთაისის მერია განმარტავდა, რომ კომპენსაციის გადახდისა და გარკვეული სამუშაოების შესრულების სანაცვლოდ, მოსარჩელები მას თანხმობას მისცემდნენ თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთიდან მოპასუხისათვის ფართის გამოყოფაზე. მიუხედავად ასეთი დაპირებისა, მიწის ნაკვეთის გამოყოფაზე დავა მიმდინარეობს ქუთაისის მერიასა და მოწინააღმდეგე მხარეებს შორის, რაც ყოველდღიურ მატერიალურ ზიანს აყენებს კასატორს.

სააპელაციო პალატამ, კომპენსაციის დაკისრებისას არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლი, რის გამოც, გაუგებარია, თუ რა ფაქტობრივი გარემოების საფუძველზე წარმოეშვა მოწინააღმდეგე მხარეს სამეზობლო ზემოქმედებათა თემნის ვალდებულება. წინამდებარე დავის პირობებში კომპენსაციის გადახდის წინაპირობა სამეზობლო თემნის ვალდებულება კი არ იყო, არამედ 1) საცხოვრებელი სახლის ჩრდილოეთ მხარეს ფანჯრების ამოქოლვა და 2) მიწის ნაკვეთის თანასაკუთრებიდან გამოყოფა და მოაღნაგისათვის გადმოცემა.

როგორც უკვე ითქვა, გარიგების დადება მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემაზე იყო დამოკიდებული, ხოლო, მოგვიანებით ამ პირობის დაცვა მხარის ინტერესებში არ შედიოდა და თავის მხრივ, პირობის განხორციელებაზე შეუძლებელი იყო, რადგან მიწის ნაკვეთს გარდა ამ სამი პირისა, ჰყავს სხვა თანამესაკუთრებიც. აღნიშნულის გამო, სამოქალაქო კოდექსის 91-ე მუხლის საფუძველზე, სადავო გარიგება ბათილია რომელიც რაიმე კომპენსაციის დაკისრებას გამორიცხავს.

საქალაქო სასამართლომ ქუთაისის მერია მოცემულ დავაზე ვალდებულ პირად სწორად მიიჩნია და მართებულად აღნიშნა, რომ სწორედ 2018 წლის 21 ივლისის №257 ხელშეკრულების (შემდგომი ცვლილებებითა და დამატებებით) საფუძველზე იკისრა შპს „ო. ჩ-მა“ მესამე პირების საკომპენსაციოდ 12 000 აშშ დოლარის ანაზღაურება, მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ბინაში შუშაბანდის ფასადის შეცვლა ახალი მასალით და აივანზე გამოსასვლელი კარების მოწყობა. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ბინის მესაკუთრეებთან მოლაპარაკებაში მონაწილეობდნენ და შესაბამისი პასუხისმგებლობა იკისრეს, როგორც შპს „ო. ჩ-ის“, ისე – ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ხელმძღვანელებმა, ვინაიდან შენობა-ნაგებობა უნდა აშენებულიყო ადგილობრივი თვითმმართველობის

საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთზე და სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი უნდა დაემტკიცებინა ქ. ქუთაისის მერიას. ამ მსჯელობის მიხედვით გაუგებარია, თუ რატომ ჩათვალა სასამართლომ რომ მხარეთა შორის დადებული შეთანხმება არ ითვალისწინებდა ქუთაისის მერიის მხრიდან კასატორისათვის ქონების სარგებლობაში გადაცემას მაშინ, როცა შეთანხმების ტექსტში ხაზგასმითაა აღნიშნული, რომ იგი დაიდო №266 ხელშეკრულების, 2008 წლის 21 ივლისის №257 შეთანხმების შესაბამისად, რაც უძრავი ნივთის სარგებლობაში გადაცემას გულისხმობდა.

სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ დააკმაყოფილა მოსარჩელეთა შეგებებული სააპელაციო საჩივარი მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების მოთხოვნის ნაწილში, რამდენადაც საკომპენსაციო თანხის დაკისრება კანონიერი ქმედების შედეგი შეიძლება იყოს, რაც გამორიცხავს ზიანის ანაზღაურების წინაპირობების არსებობას. გარდა ამისა, მხარეთა შორის წარმოშობილი სახელშეკრულებო ურთიერთობა არ ითვალისწინებდა ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას. სააპელაციო პალატის მსჯელობა სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლთან დაკავშირებით არ შეესაბამება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას (საქმე №ას-459-438-2015). გარდა ამისა, სარჩელში მითითებული ფაქტები არ ამართლებენ მოთხოვნას, რამდენადაც ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას მოსარჩელები სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დარღვევაზე ამყარებენ. სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის კი, უნდა გაირკვეს მიყენებული ზიანის შინაარსი და მისი ანაზღაურებისათვის სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წინაპირობების არსებობა (სკ-ის 394-ე მუხლი). მოცემულ შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება დაარღვია არა კასატორმა, არამედ – მოწინააღმდეგე მხარემ, შესაბამისად, სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლით განსაზღვრული ზიანის ანაზღაურების გამომრიცხველი გარემოებები (№ას-630-593-2012; №ას-307-291-2011). ანალოგიურ დათქმებს შეიცავს ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის პრინციპების 8:101 (2) და უნიდრუას სახელშეკრულებო პრინციპების 7.1.7 (1) მუხლები.

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). ხსენებული ნორმიდან გამომ-

დინარე, დასაბუთებულ შედავებად განიხილება მხარის პრეტენზია, რომელიც 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. მოცემულ შემთხვევაში, ქვემდგომი სასამართლოების მიერ დადგენილი, დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტები მხარეთა მიერ შედავებული არ არის:

1.2.1. ქ. ქუთაისში, ... ქუჩის №7-ში, მე-3 სართულზე მდებარე 250,79 კვ.მ ბინა (ს/კ №...), საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით ირიცხება ლ. დ-ის (1/2 ნაწილი), ნ. და ლ. ზ-ების (1/2 ნაწილი) სახელზე. ბინას ჩრდილოეთის მხარეს მიშენებული აქვს 18 კვ.მ ღია აივანი, სიგრძით 12 მეტრი და სიგანით 1,50 მეტრი;

1.2.2. 2008 წლის 21 ივლისს ქ. ქუთაისის მერიასა და შპს „ო. ჩ-ს“ შორის გაფორმდა №257 ხელშეკრულება ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით, აღნაგობის ფორმით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ. ხელშეკრულების თანახმად (მუხლი 3.1.), ქ. ქუთაისის მერის 2008 წლის 30 ივნისის №1460 ბრძანების საფუძველზე, მე-აღნაგემ (ქ. ქუთაისის მერია), მოაღნაგეს (შპს „ო. ჩ-ი“) გადასცა თვითმმართველი ერთეულის, ქ. ქუთაისის მერიის საკუთრებაში არსებული შემდეგი ქონება:

ა) ... ქ. №7-ში მდებარე სკვერის გამოყოფილი ნაწილი, ფართობი 184,0 კვ.მ (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სარეგისტრაციო №03...);

ბ) ... ქ. №5-ის სამხრეთით მდებარე ტროტუარი, ფართობი 105,0 კვ.მ (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სარეგისტრაციო №0...).

ქონების სარგებლობაში გადაცემა მოხდა 50 წლის ვადით (მუხლი 5.1.).

მოაღნაგემ (შპს „ო. ჩ-ი“) იკისრა ვალდებულება, შეესრულებინა შემდეგი პირობები (6.5. მუხლი):

ა) სარგებლობაში გადაცემულ ქონებაზე შენობის აშენება ქ. ქუთაისის ისტორიული ცენტრის რეაბილიტაციის პროექტთან შესაბამისობაში შეთანხმებული პროექტის მიხედვით;

ბ) ქ. ქუთაისის ისტორიული ცენტრის რეაბილიტაციის პროექტთან შესაბამისობაში შეთანხმებული პროექტის მიხედვით აშენებულ შენობაში ბიზნესის მხარდაჭერისა და განვითარების ცენტრის განთავსება;

გ) ქონების სარგებლობაში გადაცემიდან ერთი წლის განმავლობაში, არანაკლებ ერთი მილიონი ლარის ინვესტიციის განხორციე-

ლება;

დ) ბიზნესის მხარდაჭერისა და განვითარების ცენტრში, არა-ნაკლებ 80 ადამიანის დასაქმება;

ე) შენობის გარე ფასადის მოწყობა 2008 წლის 15 სექტემბრამდე;

ვ) ამ ხელშეკრულებით სარგებლობაში გადაცემული ქონების მიღება და მისი გამოყენება ამავე ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთარი მიზნების განსახორციელებლად.

1.2.3. 2008 წლის 21 ივლისის №257 ხელშეკრულებაში მხარეებმა მოგვიანებით არაერთხელ შეიტანეს ცვლილებები, კერძოდ, აღნაგობის უფლებით გადაცემულ ქონებას დაემატა ... ქ. №7-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის გამოყოფილი 189,53 კვ.მ ნაწილი (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სარეგისტრაციო №03...), ასევე, ... ქ. №5/ ... ქ. №15-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 76 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სარეგისტრაციო №0...). თავის მხრივ, მოაღწაგემ (შპს „ო. ჩ-ი“) იკისრა ვალდებულება, სარგებლობაში გადაცემულ ქონებაზე მშენებლობის დროს, მესამე პირთათვის საკომპენსაციოდ გადაეხადა 12 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი და ... ქ. №7-ის მიმდებარედ არსებული სახლის მოხინაღრეებისათვის შეეცვალა კუთვნილი შუშაბანდის ფასადი ახალი მასალით, ასევე, მოეწყო აივანზე გამოსასვლელი კარი;

1.2.4. 2008 წლის 29 ოქტომბერს მოსარჩეეებსა და პირველ კომპანიას შორის სანოტარო წესით დამოწმდა შეთანხმება იმის შესახებ, რომ №257 აღნაგობის ხელშეკრულებისა და მასში ცვლილებების საფუძველზე, შპს „ო. ჩ-ი“ იმის სანაცვლოდ, რომ მოსარჩეეთა საცხოვრებელი სახლის ჩრდილოეთ მხარეს დაიხურებოდა (ამოიქოლებოდა) ფანჯრები, 2008 წლის 31 დეკემბრამდე კომპენსაციის სახით ლ. დ-ს, ლ. ზ-სა და ნ. ზ-ს გადასცემდა 12 000 აშშ დოლარს, ხოლო, 2009 წლის 30 მაისამდე შეცვლიდა მათი სახლის შუშაბანდის ფასადს ახალი მასალით და მოაწყობდა აივანზე გასასვლელ კარს;

1.2.5. 2011 წლის 23 დეკემბერს ამავე მხარეებს შორის სანოტარო წესით დამოწმდა შეთანხმება 2008 წლის 29 ოქტომბრის შეთანხმებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ, რომლითაც შპს „ო. ჩ-მა“ იკისრა ვალდებულება, რომ მოსარჩეეებს გადასცემდა 12 000 აშშ დოლარს, არა უგვიანეს 2012 წლის 30 აგვისტოსი, ხოლო, 7 000 აშშ დოლარს – არა უგვიანეს 2012 წლის 31 დეკემბრისა, ასევე, 2013 წლის 31 დეკემბრამდე მოსარჩეეების კუთვნილ ფართში შუშაბანდის ფასადს შეცვლიდა ახალი მასალით და მოაწყობდა აივანზე გამოსასვლელ კარს;

1.2.6. 2013 წლის 7 აგვისტოს №19 ხელშეკრულებით (მუხლი 3.1.), აღნაგობის უფლების მიმღებ პირს – შპს „ო. ჩ-ს“, აღნაგობის ფორმით სარგებლობაში გადაეცა ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება: ... ქ. №5ა-ში მდებარე 615 კვ.მ სკვერი (ს/კ №..., ნაკვეთის ნინა №...; ...; ...; ...) და ... ქ. №7-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის გამოყოფილი ნაწილი – 189,53 კვ.მ (ს/კ №..., ნაკვეთის ნინა №...);

1.2.7. შპს „ა-ე-ის“ მიერ გაცემული საინჟინრო-ტექნიკური ე-ძის 2015 წლის 10 ივნისის №27 დასკვნის მიხედვით, ქ. ქუთაისში, ... ქ. №7-ში მდებარე, მოსარჩელებს თანასაკუთრებაში რიცხული საცხოვრებელი ბინის მეზობლად, ... ქ. №5ა-სა და №9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე 2008-2010 წლებში აშენებული შენობა-ნაგებობა, რომელიც აშუამად წარმოადგენს ქ. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას, არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნებს. ახალ შენობა-ნაგებობაზე (შენობას დღემდე არ მოეძებნა სახელი) არ არსებობს სათანადო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა. ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურის 2015 წლის 4 მაისის №დ-702 წერილით, აღნიშნული სახლის მშენებლობა-რეკონსტრუქციის პროექტის შეთანხმების, სამშენებლო პირობების დადგენისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ქ. ქუთაისის მერიის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესახებ ინფორმაცია ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურისათვის ცნობილი არ არის. იმავე სამსახურის მეორე, 2015 წლის 23 აპრილის №დ-642 წერილის თანახმად კი, „ზემოთ აღნიშნულზე სამსახურის მიერ მშენებლობის ნებართვა გაცემული არ არის“. არსებობს პროექტის მხოლოდ პირველი ეტაპი, არქიტექტურულ-სამშენებლო ნაწილი, რომელიც არ არის საკმარისი. შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა და სრულყოფილი საპროექტო დოკუმენტაცია სავალდებულო იყო ჰქონოდა შენობა-ნაგებობის ამშენებელ შპს „ო. ჩ-ს“, როგორც მოაღწაგეს და ქ. ქუთაისის მერიას, როგორც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესა და მესაღწაგეს. ქ. ქუთაისში, ... ქუჩის №5ა-სა და №9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე 2008-2010 წლებში აშენებული შენობა-ნაგებობა განეკუთვნება მესამე კლასს და ხასიათდება რისკის საშუალო ფაქტორით. არსებულ შენობაზე არ არსებობს არც დამტკიცებული საპროექტო დოკუმენტაცია და არც მშენებლობის ნებართვა. მისი მშენებლობის ფაქტობრივად განხორციელებით არსებითად შეიზღუდა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №7-ში, მესამე სართულზე მცხოვრები თანამესა-

კუთრე მეზობლების: ლ. დ-ის, ნ. ზ-ძის და ლ. ზ-ძის უფლებები, რაც გამოიხატება შემდეგში:

– შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში ადგილი ჰქონდა აღნიშნულ თანამესაკუთრეთა საცხოვრებელ ბინაზე მიშენებული ღია აივნის მოშლას, სიგრძით 7,0 მეტრი, განით 1,50 მეტრი;

– აივნის დანარჩენმა 5-მა მეტრმა დაკარგა ფუნქციური დანიშნულება;

– მოხდა ამავე აივანზე არსებული 1 ცალი ორფრთიანი ხის კარისა და 2 ცალი ორფრთიანი ფანჯრის ფუნქციის მოშლა-დაკარგვა;

– გარდა ამისა, ახალაშენებული შენობა-ნაგებობის ქვეშ მოწყობილია სარდაფი, რომლის სიმაღლე, წარმოდგენილი პირველი ეტაპის პროექტით გათვალისწინებულია 2,70 მეტრი. სარდაფის ფაქტიური სიმაღლის დადგენა ვერ მოხერხდა, ვინაიდან მასში იდგა წყალი. ატმოსფერული ნალექების დროს, მასში აუცილებლად ჩადგება, ისევე როგორც ამჟამადაც ჩამდგარია წვიმის წყალი, რაც უარყოფითად მოქმედებს მეზობელი შენობების საძირკველზე. ასეთი მდგომარეობა საფრთხეს უქმნის მეზობელი თანამესაკუთრეების, მათ შორის, მოსარჩევეების უძრავ ქონებას;

– ლ. დ-ის, ზ-ძის და ლ. ზ-ძის საცხოვრებელი ბინის შუშაბანდის (აივნის) ფასადი, რომელიც მდებარეობს ეზოს მხარეს, ავარიულ მდგომარეობაშია და წარმოადგენს მომეტებულ რისკს ადამიანის სიცოცხლის, ჯანმრთელობის, საკუთრებისა და გარემოსათვის. ხის აივანი გადაუდებლად საჭიროებს რეკონსტრუქციას/განახლებას;

1.2.8. ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 თებერვლის №223 ბრძანებით, აღნაგობის ქირის გადაუხდელობის გამო, 2015 წლის 16 თებერვლიდან ცალმხრივად გაუქმდა ქ. ქუთაისის მერიასა და შპს „ო. ჩ-ს“ შორის 2008 წლის 21 ივლისის დადებული „ქალაქ ქუთაისის საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ“ №257 ხელშეკრულება;

1.2.9. კანონიერ ძალაში შესული ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 9 მარტის განჩინებით, შპს „ო. ჩ-ი“ და ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერია ადმინისტრაციულ საქმეზე მორიგდნენ, რომლითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 თებერვლის №223 ბრძანება, აღდგა 2008 წლის 21 ივლისის №257 ხელშეკრულება და ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიამ თანხმობა განაცხადა, აღნაგობის უფლების მიმღებმა (შპს „ო. ჩ-ი“), მესამე პირს გადასცეს ქონებაზე აღნაგობის უფლება. ამასთან, აღნაგობის უფლების შემძენი იკავებს აღნაგობის უფლების მიმღების (შპს „ო. ჩ-ი“) ადგილს და მას-

ზე გადადის აღნაგობის ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები (პუნქტი 7);

1.2.10. შპს „ო. ჩი-ის“ დამფუძნებელ პარტნიორთა კრების 2017 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებითა და შპს „ი.ს.გ-ის“ დამფუძნებელ პარტნიორთა კრების 2017 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით დადგინდა, შპს „ი.ს.გ-ს“, შპს „ო. ჩი-სგან“ მიეღო აღნაგობის უფლება უძრავ ქონებებზე: ს/კ №... და ს/კ №...;

1.2.11. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 9 მარტის განჩინების საფუძველზე, ს/კ №... (615 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე უნებართვოდ აშენებულ ნაგებობაზე) და ს/კ №... უძრავ ქონებაზე (1009 კვ.მ თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ 189,53 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართზე (ყოფილი მუზეუმი, რომელიც აღარ არსებობს და იგი თავისუფალი სივრცეა)), შპს „ო. ჩი-ის“ ნაცვლად, რეგისტრირებულია შპს „ი.ს.გ-ის“ (მოაღნაგე) შეზღუდული სარგებლობა;

1.2.12. სამენარმეო რეესტრის ამონაწერების თანახმად, შპს „ო. ჩი-ი“ რეგისტრირებულია ქ. ქუთაისში, მ-ძის ქ. №16-ში. მისი დამფუძნებელი პარტნიორები არიან: ნ. გ-ი – 70% და ხ. ღ-ძე – 30%, ხოლო, დირექტორია ნ. კ-ვა. შპს „ი.ს.გ-ი“ რეგისტრირებულია ქ. ქუთაისში, მ-ძის ქ. №14-ში. კომპანიის ალტერნატიული მისამართია ქ. ქუთაისი, ...ის გამზ. №67ბ. დამფუძნებელი პარტნიორია ო. კ. – 100%, დირექტორი – ე. ა.-ლ-ე;

1.2.13. 2017 წლის 30 ივნისს, შპს „ო. ჩი-სა“ და შპს „ი.ს.გ-ს“ შორის გაფორმებული აღნაგობისა და ინვესტირების ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ი.ს.გ-ს“, შპს „ო. ჩი-სგან“ გადაეცა ქ. ქუთაისში, ... №5ა-ში, 615 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთსა (ს/კ №...) და ... №7-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (1009 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე თანასაკუთრება., ფართი: 189.53 კვ.მ ს/კ №...) აღნაგობის უფლება. ხელშეკრულების 2.6. პუნქტის თანახმად, აღნაგობის უფლების გამცემი პირი ადასტურებს, რომ აღნაგობის უფლების მიმღებ პირს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ეკისრება შესაბამისი საინვესტიციო ვალდებულებები, რომლებიც განსაზღვრულია მე-3 მუხლით, როგორც მესაკუთრის, ასევე ნებისმიერი სხვა მესამე პირის წინაშე. მხოლოდ აღნაგობის უფლების გამცემი პირი რჩება ვალდებულ პირად, აღნაგობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ვალდებულებებისათვის, რომლებიც წარმოშობილია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებამდე.

1.3. საკასაციო სასამართლოს შეფასებები და სამართლებრივი დასკვნები:

1.3.1. საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების გამო, კომ-

პენსაციის სოლიდარულად დაკისრების, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების (ფასადის ცვლილება) შესრულების, თანხის დაყოვნების გამო, მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების, შენობის ექსპლუატაციის აკრძალვისა და აღიარებითი სარჩელის (ხელშეკრულების ბათილად ცნობა) წარმატებულობა.

1.3.2. საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას მოსარჩელებსა და მეორე მოპასუხეს შორის სანივთო სამართლიდან გამომდინარე მოთხოვნის წარმოშობის თაობაზე და განმარტავს, რომ მოთხოვნის დამფუძნებელ ნორმას სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლის მე-3 ნაწილი წარმოადგენს. ხსენებული ნორმის თანახმად, თუ მესაკუთრე მოვალეა ითმინოს არსებითი ზემოქმედება, მას შეუძლია ზემოქმედების გამომწვევი ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია იმ შემთხვევაში, როცა ზემოქმედება აღემატება მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს. მოხმობილი ნორმის აღწერილობითი ნაწილიდან გამომდინარე, მოთხოვნის წარმატებისათვის სავალდებულოა დადგინდეს, რომ მხარეები წარმოადგენენ მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს (სკ-ის 174-ე მუხლის ბოლო წინადადება), ერთ-ერთი მეზობლის მიერ საკუთრებით სარგებლობა უნდა ინვევდეს კანონით დაცული მეორე მეზობლის უფლებაში არსებითი ხასიათის ჩარევას, რომელიც სცდება საკუთრებით სარგებლობისათვის ზოგადად დასაშვებ ფარგლებს. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოთხოვნა განხორციელებადია, ვინაიდან მისი წინაპირობები დადგენილია, ამასთანავე, ყურადღება უნდა გამახვილდეს იმ ფაქტორზე, რომ არსებითი ხასიათის ზემოქმედება მხარეთა შორის გაფორმებული სანივთო გარიგებიდან გამომდინარე მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი არსებითი ხასიათის გათვალისწინებით, ხელშემკერელმა მხარეებმა განსაზღვრეს კომპენსაციის, როგორც ნატურით, ისე – ფულადი ანაზღაურება. აქვე ხაზი უნდა გაესვას იმ გარემოებას, რომ მართალია, მოთხოვნა ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და შპს „ო. ჩ-ს“ შორის დადებული №257 ხელშეკრულებიდან და მასში ცვლილების შეტანის შეთანხმებებიდან გამომდინარეობს, თუმცა, სააპელაციო პალატამ ეს ხელშეკრულება მართებულად მიიჩნია სამოქალაქო კოდექსის 349-ე მუხლით განსაზღვრულ მესამე პირის სასარგებლოდ დადებულ გარიგებად, რომლის ფარგლებშიც ვალდებულება იკისრა არა ქ. ქუთაისის მერიამ, არამედ მოალნაგე შპს „ო. ჩ-მა“, ამასთანავე, სააპელაციო პალატამ მართებულად დაასკვნა, რომ სასარჩელო მოთხოვნა მომდინარეობს არა მესაკუთრის, არამედ მოალნაგის მიერ აშენებული ნაგებობიდან, რომელიც აღნაგობის უფლების არსები-

თი შემადგენელი ნაწილია (სკ-ის 234.2 მუხლი) და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად. ამდენად, №257 გარიგება, ასევე, მოსარჩელებსა და პირველ კომპანიას შორის დადებული შეთანხმება წარმოადგენს კანონისმიერი უფლების დისპოზიციურ მონესრიგებას და მეორე კასატორს წარმოუშობს ვალდებულებას, გადაუხადოს მოსარჩელებს ფულადი კომპენსაცია შეთანხმებული ოდენობით, ასევე, შეასრულოს შეპირებული მოქმედება: აივნიის ფასადის ცვლილება (შუშბანდის შეცვლა ახალი მასალით, კარის ღიობის მოწყობა). ამ თვალსაზრისით ვერ იქნება გაზიარებული მეორე კასატორის პრეტენზიები მერიის მხრიდან ვალდებულებათა დარღვევისა თუ გარკვეული ფართის გადაუცემლობის თაობაზე, რამდენადაც, თავად მოსარჩელები არ წარმოადგენენ ვალდებულების დამრღვევ მხარეს და მათ სრული უფლება აქვთ, მოითხოვონ ხელყოფის ინტენსიური ხასიათიდან გამომდინარე ზემოქმედებათა თემნის კომპენსირება.

1.3.3. საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს პირველი კასატორების პრეტენზიას ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და შპს „ო.ჩ-ის“ სოლიდარული პასუხისმგებლობის თაობაზე და განმარტავს, რომ სამოქალაქო კანონმდებლობა ითვალისწინებს, როგორც სახელშეკრულებო, ისე – კანონისმიერი ვალდებულებიდან ნაწარმოებ სოლიდარულ პასუხისმგებლობას, პირველ შემთხვევაში მოთხოვნა განხორციელებადია, თუკი სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 464-ე მუხლით განსაზღვრული წინაპირობები – პასუხისმგებლობა უნდა გამომდინარეობდეს: ხელშეკრულებიდან. რაც შეეხება მეორე შემთხვევას, მისი ნამდვილობა უნდა შეფასდეს ამავე კოდექსის 998-ე მუხლის ფარგლებში: სახეზე უნდა იყოს მართლსაწინააღმდეგო, ბრალეული ქმედებით გამოწვეული ქონებრივი დანაკლისი, ამ მოვლენის დადგომაში უნდა მონაწილეობდეს ორი ან მეტი პირი (არა მხოლოდ ქმედების უშუალოდ განმახორციელებელი, არამედ დამხმარე, სარგებლის მიმღები და სხვა). განსახილველ შემთხვევაში, ქ. ქუთაისის მერიის მიმართ კანონით განსაზღვრული პასუხისმგებლობა არც ერთი წინაპირობა არ არსებობს, რაც კომპენსაციის ვალდებულებაზე მის სოლიდარულ პასუხისმგებლობას გამოორიცხავს. ამასთანავე, ხაზი უნდა გაესვას იმ ფაქტს, რომ მხარეთა შორის წარმოშობილი ურთიერთობა კერძო ხასიათისაა და სამეზობლო სამართლიდან გამომდინარეობს. მხარეებს ზემოქმედების კომპენსირების საკითხი სანივთო გარიგებით მონაწილეობის, რომელშიც ქ. ქუთაისის მერია არ წარმოადგენს ანაზღაურებაზე ვალდებულ მხარეს, შესაბამისად, ის ფაქტი, რომ შესაძლოა წინასახელშეკრულებო ურთიერთობაში მონაწილეობდა ადმინისტრაცია.

ციული ორგანოს წარმომადგენელი, მას რაიმე სამოქალაქო ხასიათის ვალდებულებას არ წარმოუშობს, მისი მოქმედებები, კერძო სამართლის ფარგლებში ვერ იქნება განხილული მაგ: ადმინისტრაციულ დაპირებად, რომლის მიმართაც მოქმედებს კანონიერი ნდობის პრინციპი და ამ დაშვებას გამორიცხავს სწორედ საკუთრებით სარგებლობის ბოჭვიდან გამომდინარე კომპენსაციის მოთხოვნა.

1.3.4. საკასაციო პალატა ზემოთ განხილული სოლიდარული პასუხისმგებლობის წინაპირობების არარსებობის გამო, ვერ გაიზიარებს პირველი კასატორების პრეტენზიას მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების ვალდებულების ასევე ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიისათვის დაკისრების თაობაზე და აღნიშნავს, რომ მიუხედავად სახელშეკრულებო ვალდებულებათა მომწესრიგებელი ნორმების არასახელშეკრულებო ვალდებულებების მიმართ გამოყენების შესაძლებლობისა (სკ-ის 326-ე მუხლი), ვერც სანივთო გარიგებიდან და ვერც კანონისმიერი ვალდებულების სხვა საფუძვლიდან გამომდინარე, მუნიციპალიტეტი ვერ გახდება პასუხისმგებელი შპს „ო. ჩ-ს“ მიერ კომპენსაციის დროულად გადახდის საკითხზე. ამასთანავე, უდავოა, რომ თავად მოთხოვნას საფუძვლად გარიგების პირობის დარღვევა უდევს (შპს „ო. ჩ-მა“ დროულად არ გადაუხადა მოსარჩელებს საკომპენსაციო თანხა), შესაბამისად, იმ დაშვების პირობებშიც კი, ქ. ქუთაისის მერია რომ მიგვეჩინა კანონისმიერი ვალდებულებიდან გამომდინარე პასუხისმგებელ პირად, იგი სოლიდარულ მოვალედ მაინც ვერ განიხილება, რადგანაც სოლიდარული ვალდებულების წესებიდან გამომდინარე, სხვადასხვა საფუძვლიდან ორი პირის მიმართ მოთხოვნის წაყენების შესაძლებლობა, სოლიდარულ პასუხისმგებლობას გამორიცხავს (მაგ: სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევა და დელიქტური პასუხისმგებლობა). ამ მხრივ პირველი კასატორების პრეტენზიები სამართლებრივად გაუმართლებელია.

1.3.5. პალატა აქვე ყურადღებას გაამახვილებს მეორე კასატორის პოზიციაზე მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით და განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოების ფარგლებში საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერებას ამონმებს საჩივარში გამოთქმული ფაქტობრივი და სამართლებრივი ხასიათის პრეტენზიების ფარგლებში, რაც შეჯიბრებითობის გამოხატულებაა და სასამართლოს არ აქვს უფლება, თავად შეედავოს იმგვარ ფაქტებს, რომლებიც მხარეს სადავო არ გაუხდია. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატამ, იმ უდავო გარემოების გათვალისწინებით, რომ შპს „ო. ჩ-ს“ დადგენილ ვადაში არ გადაუხდია სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენისათვის კომპენსაცია, დაადგინა, რომ მოსარჩელებს მიადგათ ზიანი მიუ-

ლებელი შემოსავლის სახით. სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის მიზნებისათვის, პასუხისმგებლობის წარმოშობისათვის საკმარისია არა მხოლოდ ვალდებულების დარღვევა, რამედ ამ დარღვევის შედეგად სავარაუდო მოგების მიღების შანსის დაკარგვა. სააპელაციო პალატის დასკვნით, ნორმის წინაპირობები არსებობდა, თუმცა, ამ კუთხით საკასაციო საჩივარი არ არის დასაბუთებული, არამედ, შპს „ო. ჩი-ი“ პრეტენზიას აცხადებს ზიანის წინაპირობების იმ კუთხით არარსებობაზე, რომ მას ანაზღაურების ვალდებულება არ წამოშობია, რაც ზემოთ განვითარებულ მსჯელობაში არ გაიზიარა საკასაციო სასამართლომ, შესაბამისად, ე.წ ანაცდენი ზიანის წინაპირობები, ასევე, მისი წლიური განაკვეთის ოდენობა შედავებული არ არის და ვერც საკასაციო პალატა იმსჯელებს ამ კუთხით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებაზე.

1.3.6. აღიარებითი მოთხოვნის საკითხთან დაკავშირებით პალატა სრულად იზიარებს პირველი კასატორების პრეტენზიას და ყურადღებას გაამახვილებს შემდეგზე: მოსარჩელები სადავოდ ხდიან პირველ და მეორე კომპანიას შორის დადებულ გარიგებას, რომლის საფუძველზეც აღნაგობისა და ინვესტირების ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობები, ასევე, აღნაგობის უფლება და მასთან დაკავშირებული აქტივები გადაეცა მეორე კომპანიას, ხოლო, ხელშეკრულების დადებაამდე წარმოშობილი ვალდებულებები კვლავ პირველ კომპანიას დარჩა შესასრულებლად. ხსენებული მოთხოვნის საფუძველად მოსარჩელები მიუთითებენ მოპასუხეთა ერთობლივ ქმედებაზე, თავი აარიდონ ვალდებულების შესრულებას, ასევე, საკასაციო საჩივრით შედავებულია საზიარო საგნის თანამესაკუთრეთა ნების არსებობა. სააპელაციო პალატის დასკვნით, მოსარჩელებს არ გააჩნდათ ხსენებული მოთხოვნის მიმართ იურიდიული ინტერესი. საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს ამ შეფასებას და განმარტავს, რომ მოთხოვნის წარმატებულობა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის ფარგლებში უნდა შეფასდეს და უპირველესად დადგინდეს იურიდიული ინტერესის არსებობის საკითხი. ამ მხრივ მნიშვნელოვანია ხაზი გაესვას პრეცედენტული სამართლით დადგენილ საქმის სამართლიანი განხილვის უფლებას. ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლით აღიარებულია რა საქმის სამართლიანი განხილვის უფლება, ევროსასამართლომ პრეცედენტული სამართლის ფარგლებში დაადგინა, რომ აღსრულება სამართლიანი განხილვისა და სასამართლო ხელმისაწვდომობის უფლების განუყოფელი ნაწილია. საქმეზე „აპოსტოლი საქართველოს წინააღმდეგ“ სასამართლომ მართალია, აღსრულების ხელმისაწვდომობა გაუთანაბრა მე-6 მუხლით დაცულ სიკეთეს, თუმცა, ამ შემ-

თხვევაში, გადანყვეტილება მნიშვნელოვანია იმ კონტექსტში, რომ აღსრულების საშუალების არსებობა თავისთავად კონვენციის მე-6 მუხლით დაცულ სიკეთესთანაა გაიგივებული. მოსარჩელები დავობენ, რომ ქონების გადაცემით და ვალდებულების პირველი კომპანიისათვის დატოვებით მეორე კომპანიის პასუხისმგებლობა გამოირიცხა, ხოლო, ქონების არარსებობის პირობებში შეუძლებელია გადანყვეტილება აღსრულდეს, რაც საკასაციო პალატის შეფასებით სწორედ მოსარჩელეთა იურიდიულ ინტერესს წარმოადგენს. რაც შეეხება ბათილობის წინაპირობას, ზემოთ დასახელებული ორი საფუძვლიდან ერთ-ერთი სწორედ სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის გამოყენებაზე მიუთითებს, რამეთუ ეჭვქვეშ აყენებს ეკონომიკური თუ იურიდიული თვალსაზრისით იმ გარიგების ნამდვილობას, როდესაც დავის დაწყების შემდგომ, ხელშეკრულების საფუძველზე ყველა აქტივი გადაეცემა ერთ კომპანიას, ხოლო, მანამდე წარმოშობილი ვალდებულებები რჩება მეორეს. ამ მხრივ მოსარჩელეთა მითითების ტვირთი დაძლეულია, რაც ფაქტობრივად გაიზიარა კიდევაც სააპელაციო პალატამ გასაჩივრებული გადანყვეტილებით, ხოლო, მტკიცება იმისა, რომ ამგვარი გარიგების დადება მხარეთა კანონიერ და არა მოჩვენებით ნებას ასახავდა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, ეკისრებოდათ თავად გარიგების მხარეებს. ამ თვალსაზრისით საქმეში წარმოდგენილი შესაგებლები კვალიფიციურ შედავებს არ შეიცავენ, შესაბამისად, პალატა ასკვნის, რომ სახეზეა გარიგების ბათილად ცნობის სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული წინაპირობები. ამასთან, იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ ხსენებული ნორმის ფარგლებში სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა დადასტურებულია, ამ გარიგებასთან დაკავშირებით თანამესაკუთრეთა უფლების დარღვევის კონტექსტში საკასაციო საჩივარში გამოთქმულ პრეტენზიებს პალატა შეფასების გარეშე ტოვებს.

1.3.7. საკასაციო პალატა უარყოფს პირველი კასატორების პრეტენზიას აღნაგობის უფლებით გაცემულ მიწაზე არსებული შენობის ექსპლუატაციისა და ახალი ნაგებობის აღმართვის აკრძალვის თაობაზე და მიიჩნევს, რომ ამ ნაწილში გასაჩივრებული გადანყვეტილება კანონიერია. პალატის შეფასებით, ხსენებული მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლები სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი და 176-ე მუხლებია, რომელთა ფარგლებში უმთავრესია დადგინდეს მეზობელ ნაკვეთზე არსებული ან ასაშენებელი ნაგებობიდან მომდინარე დაუშვებელი ხელყოფის საფრთხის არსებობა. ამ ფაქტის მტკიცება, სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, მოსარ-

ჩელეს ეკისრება. მართალია, ამ მხრივ მოსარჩელებმა წარმოადგინეს წერილობითი მტკიცებულება – აუდიტორული დასკვნა, თუმცა, ისინი არ ეთანხმებიან ამ დასკვნის გამცემის კომპეტენციასთან მიმართებით სააპელაციო პალატის შეფასებებს და მიიჩნევენ, რომ სასამართლომ არასწორად იხელმძღვანელა „აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კასატორთა ხსენებული პოზიციის გაზიარების პირობებშიც კი, არ იარსებებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლით განსაზღვრული რომელიმე წინაპირობა, ვინაიდან, ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, კანონი არც ერთ მტკიცებულებას წინასწარ დადგენილ ძალას არ ანიჭებს, არამედ, მოითხოვს მოსამართლის მხრიდან მტკიცებულებათა ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ კვლევას როგორც ინდივიდუალურად, ისე – საქმის სხვა მასალებთან ერთობლიობაში, რაც სადავო ფაქტის არსებობის თაობაზე სასამართლოს შინაგანი რწმენის ჩამოყალიბების წინაპირობაა. ამ თვალსაზრისით სააპელაციო პალატამ შეისწავლა საქმეში წარმოდგენილი სადავო დოკუმენტი და მართებულად დაადგინა, რომ მოთხოვნის განმაპირობებელ ფაქტებს ეს დოკუმენტი არ ადასტურებს, არამედ, მასში გადმოცემულია, რომ 2008-2010 წლებში აშენებული ნაგებობა არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნებს, მასზე არ არსებობს სათანადო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა, არსებობს პროექტის მხოლოდ პირველი ეტაპი – არქიტექტურულ-სამშენებლო ნაწილი, რომელიც არ არის საკმარისი; შენობა-ნაგებობა განეკუთვნება მესამე კლასს და ხასიათდება რისკის საშუალო ფაქტორით. მისი მშენებლობის განხორციელებით არსებითად შეიზღუდა მოსარჩელეთა უფლებები, რაც გამოიხატება შემდეგში: შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში ადგილი ჰქონდა თანამესაკუთრეთა საცხოვრებელ ბინაზე მიშენებული ღია აივნის მოშლას, სიგრძით 7,0 მეტრი, განით-1,50 მეტრი; აივნის დანარჩენმა 5-მა მეტრმა დაკარგა თავისი ფუნქციური დანიშნულება; მოხდა ამავე აივანზე არსებული 1 ცალი ორფრთიანი ხის კარის და 2 ცალი ორფრთიანი ფანჯრის ფუნქციის მოშლა-დაკარგვა. გარდა ამისა, ახლად აშენებული შენობა-ნაგებობის ქვეშ მოწყობილია სარდაფი, რომლის სიმაღლე, წარმოდგენილი პირველი ეტაპის პროექტით გათვალისწინებულია 2,70 მეტრი. სარდაფის ფაქტიური სიმაღლის დადგენა ვერ მოხერხდა, ვინაიდან მასში იდგა წყალი. ატმოსფერული ნალექების დროს, მასში აუცილებლად ჩადგება, ისევე როგორც ამჟამადაც ჩამდგარია წვიმის წყალი, რაც უარყოფითად მოქმედებს მეზობელი შენობების საძირკველზე. ასეთი მდგო-

მარეობა საფრთხეს უქმნის მეზობელი თანამესაკუთრების, მათ შორის, ლ. დ-ის, ნ. და ლ. ზ-ების უძრავ ქონებას. საკასაციო პალატა მხედველობაში იღებს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელეთა საკუთრების ბოჭვის ფარგლები (აივნის ფუნქციის გარკვეულწილად შეზღუდვა) მხარეთა შორის წარმოშობილი სახელშეკრულებო ურთიერთობის საგანია, რაც შეეხება მშენებლობისათვის საჯარო კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების შეუსაბამობას (მშენებლობის ნებართვის არარსებობა და სხვა), დასკვნაში მოცემულია მხოლოდ ზოგადი ხასიათის განმარტებები შესაძლო რისკებთან დაკავშირებით, ხსენებული, ისევე, როგორც ატმოსფერული ნალექების სარდაფში ჩადინება, არა შენობის ექსპლუატაციის აკრძალვის, არამედ, მაგ: სამოქალაქო კოდექსის 177-ე მუხლით განსაზღვრული საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნის საფუძველი შეიძლება იყოს. პალატა აქვე ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ როგორც საქართველოს კონსტიტუციით, ისე – სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების სასამართლო წესით დაცვის პრინციპი მოიაზრებს არა ამ უფლების პრევენციული მიზნებით გამოყენებას, არამედ პირი ამ უფლებით აღიჭურვება უფლების დარღვევის თუ მისი სადავოდ ქცევის პირობებში, შესაბამისად, მხარის ჰიპოთეტური მოთხოვნა ახალი ნაგებობის აშენების აკრძალვის თაობაზე სამართლებრივ საფუძველსაა მოკლებული და ვერ იქნება გაზიარებული სასამართლოს მხრიდან.

1.4. ნაწილობრივ ახალი გადანყვეტილების მიღების/გასაჩივრებული გადანყვეტილების ნაწილობრივ უცვლელად დატოვების პროცესუალური დასაბუთება:

1. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, აუქმებს გასაჩივრებულ გადანყვეტილებას შპს „ო. ჩ-სა“ და შპს „ი.ს.გ-ს“ შორის 2017 წლის 30 ივნისს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში, ასევე, 2019 წლის 27 თებერვლის დამატებით გადანყვეტილებას და ვინაიდან არ არსებობს საქმის იმავე სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების კანონით გათვალისწინებული წინაპირობები, ამავდროულად კოდექსის 411-ე მუხლის შესაბამისად, თავად იღებს ახალ გადანყვეტილებას, ხოლო, სხვა მოთხოვნათა ნაწილში პალატა თვლის, რომ გასაჩივრებული გადანყვეტილება კანონიერია, რის გამოც, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, იგი ძალაში უნდა იქნეს დატოვებული.

2. პროცესის ხარჯები:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლო-

დაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს — სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან საკასაციო პალატის წინამდებარე გადაწყვეტილებით შეიცვალა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, ხოლო, დამატებითი გადაწყვეტილება, ისევე, როგორც შემაჯამებელი გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-14 პუნქტი შეეხებოდა პროცესის ხარჯების განაწილებას, პალატა აუქმებს მათ და საბოლოოდ დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად მიიჩნევს, რომ შპს „ო. ჩ-სა“ და შპს „ი.ს.გ-ს“ მოსარჩელების სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ 928,05 ლარის გადახდა. რაც შეეხება მხარეთა მიერ უკვე გაღებულ ხარჯებს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, ეს თანხები უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 55-ე, 410-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა ლ ა ნ ე შ ი ტ ა:

1. ლ. დ-ის, ლ. და ნ. ზ-ების საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

2. შპს „ო. ჩ-ის“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

3. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება შპს „ო. ჩ-სა“ და შპს „ი.ს.გ-ს“ შორის 2017 წლის 30 ივნისს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში, ასევე, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის

2019 წლის 27 თებერვლის დამატებითი გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება:

3.1. ლ. დ-ის, ლ. და ნ. ზ-ების სარჩელი შპს „ო. ჩ-ი-სა“ და შპს „ი.ს.გ-ს“ შორის 2017 წლის 30 ივნისს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნის ნაწილში დაკმაყოფილდეს.

3.2. ბათილად იქნეს ცნობილი შპს „ო. ჩ-სა“ და შპს „ი.ს.გ-ს“ შორის 2017 წლის 30 ივნისს დადებული აღნაგობისა და ინვესტირების ხელშეკრულება და აღდგეს პირვანდელი მდგომარეობა.

3.3. დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად.

3.4. შპს „ო. ჩ-სა“ (ს/კ №...) და შპს „ი.ს.გ-ს“ (ს/კ №...) ლ. დ-ის (პ/№6...), ლ. ზ-ძისა (პ/№6...) და ნ. ზ-ძის (პ/№...) სასარგებლოდ დაეკისროთ 928,05 ლარის გადახდა.

3.5. დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად.

4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

4. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობები

ბანჩინება საქართველოს სახელით

№ას-693-663-2014

31 მარტი, 2016 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადა-
ცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ვ. კ-მა (შემდეგში მოსარჩელე) სარჩელით მიმართა სასამარ-
თლოს მ. ზ-ის, დ. კ-ის, კ. კ-ისა და ნ. ნ-ის (შემდეგში მოპასუხეები)
მიმართ და მოითხოვა მის სარგებლობაში არსებული 90.06 კვ.მ. ფარ-
თის მქონე საცხოვრებელი სადგომის (მდებარე თბილისში, ...) სა-
კუთრებაში გადაცემა ამ საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების
25%-ის მოპასუხეთათვის გადახდის სანაცვლოდ.

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კო-
ლეგიის 2013 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკ-
მაყოფილდა.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩე-
ლე არ წარმოადგენდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას
წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით
გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, ვინაიდან მან ვერ დაამტკიცა,
რომ ზემოხსენებულ მისამართზე მდებარე საცხოვრებელ სახლში
სარგებლობის უფლებით ფლობდა სადავო ფართს. სასამართლომ
განმარტა, რომ მოსარჩელე და მოპასუხეები ახლო ნათესავები
არიან, მათ თანასაკუთრებაში ჰქონდათ (იდეალურ წილებად) შე-
ნობა-ნაგებობები და მიწის ნაკვეთი, შესაბამისად, მათი დავა ექ-
ცეოდა არა სპეციალური კანონის, არამედ საზიარო უფლების მომ-
წესრიგებელი ნორმების ფარგლებში.

4. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაა-
საჩივრა მოსარჩელემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გა-
დაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის
დაკმაყოფილება.

5. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 13 მაისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

6. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო ურთიერთობაზე ვერ გავრცელდება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმომობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი, ვინაიდან საცხოვრებელი სადგომი, რომლის მესაკუთრედ ცნობასაც მოითხოვს მოსარჩელე, საჯარო რეესტრში აღრიცხულია, როგორც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობა. ეს გარემოება, სასამართლოს მოსაზრებით, იმას ნიშნავს, რომ სადავო შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეა სახელმწიფო და არა – მოპასუხეები. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელე მოპასუხეებთან ვერ დადებდა სპეციალური კანონით გათვალისწინებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებას ან დათმობის შესახებ გარიგებას, შესაბამისად, სარჩელი უსაფუძვლო იყო და დაკმაყოფილებას არ ექვემდებარებოდა.

7. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე და აღნიშნა, რომ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობების მესაკუთრედ მოსარჩელის ცნობა ეწინააღმდეგებოდა ზემოხსენებულ კანონს, ვინაიდან ეს კანონი ითვალისწინებდა უკანონო მიწის ნაკვეთების (შენობა-ნაგებობის) მიმართ საკუთრების უფლების აღიარების განსხვავებულ წესს.

8. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა მოსარჩელემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება. საკასაციო საჩივრის საფუძვლები:

8.1. კასატორის მოსაზრებით, ის გარემოება, რომ სადავო ფართი საჯარო რეესტრში მესაკუთრეების სახელზეა აღრიცხული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, არ ნიშნავს იმას, რომ ეს შენობა-ნაგებობა სახელმწიფო საკუთრებაა. აღნიშნული შენობა-ნაგებობა დგას მიწის ნაკვეთზე, რომლის ფართია 418 კვ.მ. და, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, მხარეთა თანასაკუთრებაშია რეგისტრირებული. აქედან გამომდინარე, სკ-ის 171-ე მუხლის მიხედვით, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობებიც ეკუთვნის თანამესაკუთრებს;

8.2. კასატორის განმარტებით, სადავო ფართი შეიძინა მოპასუხეებისაგან ფართის დათმობის შესახებ გარეგნის საფუძველზე, რასაც ადასტურებს შეთანხმების ხელნერილი, კომუნალური გადასახადების გადახდა და სადავო ფართში რეგისტრაცია 1996 წლამდე.

9. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 27 ნოემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში სსსკ-ის) 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

10. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დასაბუთებულია, შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

11. სსსკ-ის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა. სსსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“¹ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვანი გარემოებები.

12. მოსარჩელის მოთხოვნა სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობა მისი საბაზრო ღირებულების 25%-ის მოპასუხეებისათვის გადახდის სანაცვლოდ. თავის მოთხოვნას მოსარჩელე აფუძნებს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მე-11 მუხლის თანახმად, მოსარგებლედ მიიჩნევა პირი, რომელიც ამ კანონის მიღების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელკმეკრულების საფუძველზე ან მფლობელობის უფლე-

ბა მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით. მოსარჩელის განმარტებით, სადავო საცხოვრებელი სადგომი შეიძინა მოპასუხეებისაგან ფართის დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე, რაც დასტურდება შეთანხმების ხელწერილით, კომუნალური გადასახადების გადახდითა და სადავო სადგომში 1996 წლამდე რეგისტრაციის ფაქტით.

13. სააპელაციო სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიიჩნია ის გარემოება, რომ სადავო ურთიერთობა არ ექცეოდა ზემოხსენებული სპეციალური კანონის რეგულირების სფეროში (იხ. წინამდებარე განჩინების პ. 6, 7).

14. საკასაციო პალატა არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის შესახებ, რომ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული სადავო შენობა-ნაგებობები წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და, რომ ასეთ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების მოპოვების წესს განსაზღვრავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

15. ზემოხსენებული კანონის პირველი მუხლის მიხედვით, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა, ხოლო ამავე კანონის მე-3 მუხლის მიხედვით, ეს კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს.

16. მითითებული ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ ზემოხსენებული კანონის რეგულირების სფეროში ექცევა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მხოლოდ ის მიწის ნაკვეთები (მათზე არსებული შენობა-ნაგებობებით), რომლებიც სახელმწიფო საკუთრებაში იმყოფება.

17. განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ქ. თბილისში, ... მდებარე 418 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ №...), რომელზედაც განთავსებულია სადავო №2, №3 და №4 შენობა-ნაგებობები უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, წარმოადგენს არა სახელმწიფოს, არამედ ფიზიკურ პირთა თა-

ნასაკუთრებას, შესაბამისად, ამ უძრავი ქონების მიმართ სააკვე-
ლაციო სასამართლოს მიერ მითითებული კანონის გამოყენება და-
უშვებელია.

18. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვე-
ვაზე ვერ გავრცელდება, ასევე, „პროექტის შემთანხმებელი და
მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/
და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწი-
ლების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის
დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.2007
წლის №660 ბრძანებულება, ვინაიდან „საჯარო რეესტრის შესახებ
ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის
მინისტრის 15.01.2010 წლის №4 ბრძანების მე-14 მუხლის მე-3 პუნ-
ქტისა (თუ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე
უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულია მასზე მყარად არსებულ
შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების გარეშე, მაშინ ამ შე-
ნობა-ნაგებობაზე მინის მესაკუთრის საკუთრების უფლება მოთ-
ხოვნის შემთხვევაში რეგისტრირდება, თუ სარეგისტრაციო დო-
კუმენტით სხვა რამ არ დგინდება. აღნიშნული არ ვრცელდება იმ
შემთხვევებზე, როდესაც რეგისტრირებულ მონაცემებში შენობა-
ნაგებობა მითითებულია, როგორც უფლების დამადასტურებელი
დოკუმენტის გარეშე არსებული, ასეთ შემთხვევაში, აღნიშნული
მონაცემის შესწორება სარეგისტრაციო უფლებამოსილი პირის მი-
ერ წარმოებს ტექნიკური ხარვეზის შესწორებისათვის დადგენი-
ლი წესით) და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანო-
ნის 28-ე მუხლის (რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარ-
ვეზის შესწორება – მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია, აღ-
მოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური
ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემე-
ბის უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშ-
ვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორ-
თოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუს-
ტობა) მიხედვით, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გა-
რეშე არსებული შენობა-ნაგებობა, რომელიც ამ სახით რეგისტრი-
რებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მინის ნაკვეთის
მესაკუთრის სახელზე, ამ უკანასკნელის საკუთრებად უნდა აღი-
რიცხოს ტექნიკური ხარვეზის შესწორებისათვის დადგენილი წე-
სით. ამდენად, ზემოხსენებული ნორმატიული აქტები უფლების და-
მადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ შენობა-ნაგებო-
ბას განიხილავს იმ პირის საკუთრებად, რომელიც უძრავ ნივთებ-
ზე უფლებათა რეესტრში მინის ნაკვეთის მესაკუთრედაა რეგის-
ტრირებული და ამ ტექნიკური ხარვეზის გამოსწორების გამარტი-

ვებულ წესს ადგენს. რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების გავრცელება ამ მიწის ნაკვეთზე აღმართულ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე შეესაბამება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა (მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის) და 171-ე მუხლის (ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც) დანაწესს.

19. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან და წინამდებარე განჩინების მე-17 პუნქტში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებიდან გამომდინარე, მოცემული დავის მხარეები, წარმოადგენენ რა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრებს, ისინი ამავედროულად არიან ამ მიწის ნაკვეთზე აშენებული იმ შენობა-ნაგებობის თანამესაკუთრებიც, რომელიც რეგისტრირებულ მონაცემებში მითითებულია, როგორც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული. ამდენად, დაუსაბუთებელია სარჩელი დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მხოლოდ იმ საფუძვლით, რომ სადავო შენობა-ნაგებობანი სახელმწიფო საკუთრებაა.

20. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობა უნდა შემოწმდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. ამასთან, ნამდვილად არის თუ არა მოსარჩელე ამ კანონით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე, უნდა გაირკვეს მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასება-გამოკვლევის შედეგად, რაც სააპელაციო სასამართლოს არ გაუკეთებია და, რაც უნდა შესრულდეს საქმის ხელახლა განხილვისას, სსსკ-ის 105-ე მუხლის (სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში) მოთხოვნათა დაცვით.

21. სსსკ-ის 53-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, თუ საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც განეუღია ამ საქმის გან-

ხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განანილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა გადაწყვიტოს სასამართლო ხარჯების მხარეთა შორის განანილების საკითხი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ვ. კ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 13 მაისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საცხოვრებალი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობები

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ას-111-104-2017

28 ივლისი, 2017 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ქონების უმკვიდროდ ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ქ. ბათუმში, ჯ-ის ქ. №78-ში, №65 ბინა (შემდეგში: უძრავი ქონება) ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროში რეგისტრირებულია ფ. ლ-ის

(შემდეგში: მესაკუთრე) საკუთრებად, უფლების დამდგენი დოკუმენტია 1992 წლის 14 დეკემბრის პრეზატიზაციის ხელშეკრულება №5865.

2. ჯ. ე-ე (შემდეგში: მოსარჩელე ან მფლობელი) უძრავ ქონებაში ოჯახთან ერთად ცხოვრობს 1987 წლიდან, ხოლო 1991 წლიდან რეგისტრირებულია მასში.

3. მესაკუთრის შვილმა ლ. ლ-ემ და მოსარჩელის მამამ ი. ე-ემ 1989 წლის 18 იანვარს იქორწინეს, ხოლო 1992 წლის 30 აპრილს – განქორწინდნენ.

4. მესაკუთრე გარდაიცვალა 1996 წლის 14 ივლისს, ხოლო მისი შვილი – 1998 წლის 14 ოქტომბერს.

5. მოსარჩელემ 2003 წელს ქ. ბათუმის მთავარი არქიტექტორისგან მიიღო ნებართვა, უძრავ ქონებაზე მიეშენებინა აივანი, რაც მან 2015 წლის 9 მარტის საექსპერტო დასკვნის მიხედვით განაბორციელა.

6. სს „ე-ას“ მონაცემების მიხედვით, უძრავი ქონების ელექტროენერჯის გადამხდელი აბონენტი, 1990-2015 წლებში, მოსარჩელე იყო.

7. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2016 წლის 9 ივნისის ინფორმაციის, ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრო რეესტრის მიხედვით მესაკუთრის დანაშთ სამკვიდრო ქონებაზე არ არის რეგისტრირებული ჩანაწერი.

8. სს „ს-ის“ 2016 წლის 31 ოქტომბრის მონაცემების თანახმად, ბინის სატელეფონო ნომერი 1994 წლის 25 მაისს მოსარჩელის სახელზე დაიდგა და დღემდე აღნიშნულ უძრავ ქონებასა და მოსარჩელეზე ირიცხება.

9. მონემების ვ. ვ-ისა და ქ. ფ-ის (მოსარჩელის მეზობლები) ჩვენებების მიხედვით, მესაკუთრე, პრეზატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების დარეგისტრირების შემდეგ, მოსარჩელეს ნასყიდობის ხელშეკრულების დასადავებად ტექ-ბიუროში აღარ გაჰყვა. მათივე ჩვენებების თანახმად, მოსარჩელის ოჯახი უძრავ ქონებაში 1987 წლიდან ცხოვრობს.

10. სარჩელის საფუძვლები

10.1. მოსარჩელემ 2015 წლის 4 ნოემბერს სარჩელი აღძრა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წინააღმდეგ ქონების უმკვიდროდ ცნობისა და უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით.

10.2. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 7 მარტის საოქმო განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, როგორც არასათანადო მოპასუხე, შეიცვალა სათანადო მოპასუხით სსიპ სა-

ხელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოთი (შემდეგში: სააგენტო, მოპასუხე, აპელანტი ან კასატორი) საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) 85-ე მუხლის საფუძველზე.

10.3. მოსარჩელის განმარტებით, მან 1986 წელს მესაკუთრესთან ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე შეიძინა უძრავი ქონება, 20 000 მანეთად, რომელსაც დღესაც ფლობს და სარგებლობს, შესაბამისად, მას მესაკუთრისგან მფლობელობის უფლება მოპოვებული აქვს, უძრავი ქონების სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, ამის დასადასტურებლად მოსარჩელემ ამ გადაწყვეტილების 1-9 პუნქტებში ასახულ გარემოებებზე მიუთითა და დამატებით აღნიშნა, რომ 1989 წლის 18 იანვრის ქორწინება იყო ფიქტიური იმ მიზნით, რომ მისი და მისი ოჯახის წევრების რეგისტრაცია მომხდარიყო უძრავ ქონებაში, რადგან იმ დროისთვის ბინების ყიდვა-გაყიდვა ნებადართული არ იყო, მიზნის მიღწევის შემდეგ კი ქორწინება შეწყდა.

10.4. მოსარჩელემ თავისი სასარჩელო მოთხოვნა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონს (შემდეგში: სპეციალური კანონი) დააფუძნა.

11. მოპასუხის შესავებელი

11.1. მოპასუხემ მის წინააღმდეგ აღძრული სარჩელი არ ცნო და აღნიშნა, რომ სარჩელზე თანდართული კომუნალური გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტებით დასტურდებოდა მხოლოდ 2007-2015 წწ. წარმოებული გადახდები, რაც არ წარმოადგენდა სპეციალური კანონით წარმოშობილი უფლებების მოსარჩელის მიერ განხორციელების საკმარის საფუძველს.

11.2. მოპასუხის განმარტებით იმისთვის, რომ დადგენილიყო ქონების უმკვიდრობა, სრულყოფილად უნდა გამოკვლეულიყო შემდეგი გარემოებები: კანონისმიერი და/ან ანდერძისმიერი მემკვიდრეების არსებობა, მემკვიდრეთაგან სამკვიდრო მასის მიღებაზე უარის თქმა და მემკვიდრეთათვის მემკვიდრეობის უფლების ჩამორთმევა.

11.3. წარმოდგენილი მასალა არ ქმნიდა იმის საფუძველს, რომ სადავო ქონება უმკვიდროდ, ხოლო მოსარჩელე სპეციალური კანონით განსაზღვრულ მოსარგებლედ მიჩნეულიყო, ასევე, პრივატიზაციის ხელშეკრულების არსებობა გამორიცხავდა 1986 წელს მესაკუთრესა და მოსარჩელეს შორის საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების დათმობის თაობაზე ზეპირი შეთანხმების დადებას.

12. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

12.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, უძრავი ქონება ცნობილი იქნა უმკვიდროდ და მოსარჩელეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცა.

12.2. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბინაში 1987 წლიდან ცხოვრობს მოსარჩელის ოჯახი, რაც მოწმეთა ჩვენებებით, კომუნალური გადასახადებით და აიენის მიშენებით დასტურდებოდა, ასევე, 1990-იანი წლების შემდეგ აღნიშნულ უძრავ ქონებაში მოსარჩელის ოჯახის გარდა არავის უცხოვრია; მოსარჩელე ბინაში რეგისტრირებულია 1991 წლიდან. სასამართლოს განმარტებით მოსარჩელის მამისა და მესაკუთრის შვილის ქორწინება ადასტურდება, რომ მოსარჩელეს ანუხებდა 1987 წელს შეძენილ უძრავ ქონებასთან სამართლებრივი კავშირი. სასამართლომ აღნიშნა, მესაკუთრე თვლიდა, რომ აღარ იყო უძრავი ქონების გადაფორმება საჭირო. მესაკუთრემ მოსარჩელეს ბინა ფაქტობრივად გადასცა და ესეც საკმარისი იყო მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის; შესაბამისად, მოსარჩელემ თანხის გადახდით მოიპოვა უძრავი ქონებით სარგებლობის უფლება, თუმცა, მის მიერ განხორციელებული თითოეული მოქმედება უფრო ნასყიდობად უნდა შეფასებულიყო, ვიდრე – საცხოვრებელი სადგომის დათმობა; თვითონ მესაკუთრე 1987 წელს ჯერ კიდევ არ იყო მესაკუთრე და მოსარჩელეს ვერ მიჰყიდდა ბინას, ამიტომ მხარეთა აღნიშნული ურთიერთობა საცხოვრებელი სადგომის დათმობად უნდა მიჩნეულიყო.

12.3. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების კანონიერად სარგებლობის ფაქტს ადასტურებდა ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელის მამა უძრავ ქონებაში დარეგისტრირდა 1989 წელს, თვითონ მოსარჩელე კი 1991 წელს, იმის მიუხედავად, რომ საქმეში წარდგენილი საინფორმაციო ბარათები, ასევე მოწმეების ჩვენებები და სხვა მტკიცებულებები არ წარმოადგენენ ადმინისტრაციულ აქტებს, მაგრამ ასაბუთებდნენ, რომ სახელმწიფოს გამოვლენილი ჰქონდა ნება ბინაში მათი შესახლების შესახებ, შესაბამისად, მოსარჩელე ბინის მოსარგებლედ უნდა მიჩნეულიყო.

12.4. სასამართლომ იხელმძღვანელა სპეციალური კანონის მე-11 მუხლის „ა“ პუნქტით, რომლითაც გათვალისწინებულია სამი სახის მოსარგებლის არსებობა: ა) მოსარგებლე, რომელიც კანონის მიღების მომენტისთვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული ნერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე; ბ) მოსარგებლე, რომელსაც მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებ-

ლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით; გ) მოსარგებლე, რომელსაც სარგებლობის უფლება მოპოვებული აქვს ადმინისტრაციული აქტით. მოსარჩელის მტკიცებით, ის ზემოხსენებული „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მოსარგებლეა. სასამართლომ გამოიყენა სპეციალური კანონის მე-2 მუხლის მე-12-მე-13 პუნქტები (24.06.2016 წლამდე არსებული რედაქცია), რომელთა მიხედვითაც მოსარგებლეს შეუძლია ქონების უმკვიდროდ ცნობის მოთხოვნა, სასამართლო გადაწყვეტილებით კი ასეთი ქონება მოსარგებლეს გადაეცემა უსასყიდლოდ, რისთვისაც მან უნდა დაამტკიცოს, რომ მოთხოვნილი უმკვიდრო ქონების მოსარგებლეა.

12.5. სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ მას უძრავი ქონება შეძენილი ჰქონდა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე, რასაც მოპასუხე არ ეთანხმებოდა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საცხოვრებელი სახლის ფლობა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე უნდა დასტურდებოდა ადმინისტრაციული აქტით, რეგისტრაციით და კომუნალური გადასახადების გადახდით; მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებებით კი დასტურდება, რომ ის არის მოსარგებლე, რომელიც 1996 წლის 27 ივნისამდე კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობდა უძრავ ქონებას ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე, შესაბამისად, უფლება ჰქონდა, მოეთხოვა ბინაზე საკუთრების უფლების აღიარება.

13. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

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

13.2. ის ფაქტი, რომ მონმეტა ჩვენებების თანახმად, მოსარჩელეს მესაკუთრე არ გაჰყვა ნასყიდობის ხელშეკრულების დასადავებად მიუთითებს, რომ ამ უკანასკნელს არ გამოუხატავს ნება უძრავი ქონების დათმობასთან დაკავშირებით. გაურკვეველია ასევე, თუ რა მტკიცებულებებზე დაყრდნობით დაადგინა სასამართლომ მესაკუთრისათვის თანხის გადაცემის ფაქტი;

13.3. სასამართლოს მსჯელობა დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა, რადგან მან არ გამოიკვლია 1987 წლის მდგომარეობით მესაკუთრე წარმოადგენდა თუ არა უფლებამოსილ პირს, რომელსაც შეეძლო მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი დაეთმო დაინტერესებული პირისთვის მაშინ, როდესაც სასამართლო მიუთითებს, რომ ამ პერიოდში ის არ იყო ქონების მესაკუთრე;

13.4. სასამართლომ ერთ შემთხვევაში მიუთითა, რომ სახეზეა ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხოლო შემდგომი მსჯელობიდან გა-

მომდინარე გამორიცხა გარიგების არსებობა და მიიჩნია, რომ მე-საკუთრემ დაუთმო უძრავი ქონება მოსარჩელეს, საბოლოოდ კი დაადგინა, რომ სახელმწიფოს მხრიდან მოხდა უძრავი ქონების მოსარჩელისათვის გადაცემა;

13.5. სასამართლომ ვერ დაასაბუთა, რა სახის სამართლებრივ ურთიერთობასთან ჰქონდა საქმე და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა ის კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. აპელანტმა აღნიშნა, რომ არ არის წარდგენილი კომუნალური მომსახურების ქვითრები, ხოლო მხოლოდ რეგისტრაციის ფაქტით მოსარგებლედ მიჩნევა წინააღმდეგობაშია საკანონმდებლო მოთხოვნებთან, ასევე, უცნობია რა გზით განახორციელა რეგისტრაცია მოსარჩელემ;

13.6. სასამართლოს არ გამოუკვლევია ანდერძისმიერი მემკვიდრეების არსებობა-არარსებობის საკითხი.

14. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და დასკვნები

14.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 24 ნოემბრის განჩინებით მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადანყვეტილება.

14.2. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები და მათი სამართლებრივი შეფასება და მიუთითა მათზე (სსსკ-ის 390.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი).

14.3. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით (მტკიცებულებები: რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახდების გადახდა) და ის წარმოადგენს სპეციალური კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, ასევე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ქონება უმკვიდროა, რადგან მესაკუთრის მემკვიდრეებს სამკვიდრო ქონების მისაღებად ნოტარიუსისათვის არ მიუმართავთ.

14.4. სპეციალური კანონის 1¹ მუხლის „ა“ პუნქტისა და მეორე მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მესაკუთრესა და მოსარჩელეს შორის შედგა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის დათმობის თაობაზე გარიგება, რაც უნდა დადასტურდეს საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციით და კომუნალური გადასახდების გადახდით ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდით. განსახილველ შემთხვევაში ის გარემოება, რომ მოსარჩელე ცხოვრობს უძრავ ქონებაში და რეგისტრირებულია 1991 წლიდან, ასევე, იხდის

კომუნალურ გადასახადებს, საკმარისი გარემოებაა, რომ მოსარჩელე მიჩნეულ იქნეს სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მოსარგებლედ.

14.5. სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 1343-ე მუხლის [თუ არც კანონით და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არც ერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა, როცა ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება, უმკვიდრო ქონება გადადის სახელმწიფოზე...] საფუძველზე და საქმეზე წარდგენილი მტკიცებულებით უძრავი ქონება უმკვიდრო ქონებად მიიჩნია, ხოლო სპეციალური კანონის მეორე მუხლის მე-12 და მე-13 პუნქტების თანახმად, უძრავი ქონება უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცემა მოსარგებლეს და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე.

15. საკასაციო საჩივრის საფუძვლები

15.1. სააპელაციო სასამართლოს განჩინების საკასაციო წესით გასაჩივრებით მოპასუხემ მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

15.2. კასატორის ძირითადი საკასაციო პრეტენზიები ამ გადანყვეტილების 13.2-13.6 პუნქტებში დასახელებული სააპელაციო საჩივრის გარემოებების იდენტურია.

15.3. კასატორის მტკიცებით, მოწმეთა ჩვენებების გარდა, საქმეში არ არის წარდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობის დამადასტურებელი არც ერთი მტკიცებულება, ხოლო მოწმეთა ჩვენებებით დასტურდება, რომ მესაკუთრე მოსარჩელეს ბინის გასაფორმებლად არ გაჰყვა (იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-9 პუნქტი).

15.4. კასატორი აღნიშნავს, რომ გაურკვეველია რომელ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით მიიჩნია სასამართლომ დადგენილად, რომ მოსარჩელემ მესაკუთრეს თანხა გადაუხადა და ამ უკანასკნელმა მოსარჩელეს უძრავი ქონება დაუთმო. ასევე, სასამართლოს არ გამოუკვლევია ჰქონდა თუ არა მესაკუთრეს უფლება, 1987 წელს მოსარჩელისათვის დაეთმო ბინა.

15.5. კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ სახელმწიფომ ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე უძრავი ქონება მოსარჩელეზე გაასხვისა, რადგან ამგვარი განმარტება არ გამომდინარეობს არც საკანონმდებლო მოწესრიგებიდან და არც განსახილველი საქმის მასალებიდან.

16. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

16.1. კასატორის საკასაციო საჩივარი წარმოებაშია მიღებული საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პა-

ლატის 2017 წლის 6 თებერვლის განჩინებით, სსსკ-ის 391-ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.

16.2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 13 აპრილის განჩინებით სააგენტოს საკასაციო საჩივარი, სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტების საფუძველზე, დასაშვებად იქნა ცნობილი და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

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

18. საკასაციო სასამართლო, უპირველეს ყოვლისა, ყურადღებას გაამახვილებს იმაზე, თუ რომელი ნორმის საფუძველზე არის შესაძლებელი მოსარჩელისათვის სასურველი იურიდიული შედეგის მიღწევა და ამის შემდეგ შეამოწმებს სარჩელის ფაქტობრივ საფუძველებს.

19. საკასაციო სასამართლომ არაერთ საქმეში განმარტა: „სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეი-

ცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემონახვაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი ნაწილდგვის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას“ (იხ. სუსგ ას-1529-1443-2012, ას-973-1208-04; ას 664-635-2016).

20. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ქონების უმკვიდროდ ცნობისა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ მოსარგებლის სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი სპეციალური კანონის, 24.06.2016 წლამდე მოქმედი რედაქციის, მე-2 მუხლის მე-12 და მე-13 პუნქტებია. „საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ზემოაღნიშნული კანონით წესრიგდება არა ყველა ის ურთიერთობა, რაც უძრავი ნივთის თაობაზე დადებულ ფორმალურ გარიგებასთანაა დაკავშირებული, არამედ მხოლოდ ისეთი, რომელიც მოითხოვდა სპეციალურ მონესრიგებას. პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილენი ვალდებული იყვნენ დაეცვათ უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის იმ დროს მოქმედი წესები, მაგრამ ზოგიერთ შემთხვევებში ამ წესების დარღვევა უკავშირდებოდა გარკვეულ ობიექტურ გარემოებებს, რაც დამახასიათებელი იყო იმ დროს მოქმედი სამართლებრივი სივრცისათვის, კერძოდ, სამოქალაქო უფლებათა განხორციელება იმ დროს ბევრად იყო დამოკიდებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ დანაწესებზე, რაც ხელს უშლიდა თავისუფალი სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებას. ასეთ ვითარებაში ხშირად მხარეთა ურთიერთობა არ სცილდებოდა მათი ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის ფარგლებს. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სპეციალური მონესრიგება უკავშირდება უშუალოდ ამ ურთიერთობების სპეციფიკას, კერძოდ, ურთიერთობებს, რომლებიც არსებობდა ზემოაღნიშნულ პერიოდში ფაქტის სახით, განსახილველმა კანონმა მიანიჭა იურიდიული მნიშვნელობა და დაუკავშირა მას კონკრეტული სამართლებრივი შედეგები. ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 იანვრამდე წარმოშობილ იმ ურთი-

ერთობებს, რომლებიც სპეციალურ მონესრიგებას მოითხოვს (კანონის პირველი მუხლი)“ – იხ. სუსგ ას-1193-1138-2013, 31.03.2015 წ.

21. წინამდებარე გადანყვეტილების მე-20 პუნქტში მოხმობილი სამართლებრივი ნორმებისა და სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე, უპირველესად, უნდა განისაზღვროს ურთიერთობის მონაწილე სუბიექტები, რათა სასამართლომ მიუსადაგოს ამ ურთიერთობას შესაბამისი სამართლებრივი ნორმა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, იმისათვის, რომ განსახილველი დავა სპეციალური კანონით მონესრიგდეს, აუცილებელია ურთიერთობა საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის არსებობდეს. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე საკუთარ თავს სპეციალური კანონის 1¹ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ მოსარგებლედ მიიჩნევს, რასაც საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს შემდეგ გარემოებათა გამო:

21.1. სპეციალური კანონის 1¹ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის მიზნებისათვის მოსარგებლე არის პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით. სპეციალური კანონის 24.06.2016 წლის №5601 რედაქცია მიღებულია 1998 წლის 25 ივნისს და ანესრიგებს მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მონესრიგებას მოითხოვს;

21.2. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს, რომ ან გარდაცვლილ მესაკუთრეს უძრავი ქონება 1992 წლის 14 დეკემბრის №5865 პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გადაეცა, რაც განსახილველ შემთხვევაში, წინამდებარე გადანყვეტილების 10.4 ქვეპუნქტში მითითებული სპეციალური კანონის მონესრიგების გამოყენებას გამოირიცხავს.

21.3. განსახილველ შემთხვევაში, ცხადია, რომ სახელმწიფო ფონდის კუთვნილი ბინის პრივატიზება მოხდა (იხ. ამ გადანყვეტილების პირველი პუნქტი), რომლის სამართლებრივი საფუძველია „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107-ე დადგენილება (შემდეგში: № 107-ე დადგენილება), რომლის მე-5 მუხლის თანახ-

მად, საცხოვრებელი სახლი უსასყიდლოდ გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები იყვნენ. ამასთან, აღნიშნული დანაწესი ვრცელდებოდა სახელმწიფო და არა კოოპერატიული ბინების პრივატიზებაზე. ამ შემთხვევაში, საქმის მასალებით არ არის გამოკვლეული და დადგენილი პრივატიზებული ბინის რა წილი (მთლიანი, მისი ნაწილი) ეკუთვნოდა თავად მესაკუთრეს;

21.4. ქვემდგომი სასამართლოების მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, მესაკუთრის შვილმა ლ. ლ-ემ და მოსარჩელის მამამ ი. ე-ემ 1989 წლის 18 იანვარს იქორწინეს, ხოლო 1992 წლის 30 აპრილს – განქორწინდნენ (იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტი), მესაკუთრემ 1992 წლის 14 დეკემბრის №5865 პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე დაიდგინა საკუთრების უფლება (იხ. ამ გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი), ამ დროისათვის კი მისი შვილი უკვე განქორწინებული იყო მოსარჩელის მამასთან; შესაბამისად, მოსარჩელის მამა დამქირავებლის ოჯახის წევრის სტატუსი არ ჰქონია და არც მესაკუთრის შვილის მემკვიდრე გამხდარა (იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-4 პუნქტი) და განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს, როგორც № 107-ე დადგენილების საფუძველზე დამქირავებლის ოჯახის წევრის მემკვიდრეს, საკუთრების უფლება არ გადასცემია.

21.5. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე, ოჯახთან ერთად, 1987 წლიდან ცხოვრობს ბინაში, ხოლო 1991 წლიდან რეგისტრირებულია მასში. თუმცა, როგორც ამ გადაწყვეტილების 21.1. ქვეპუნქტში მითითებული ნორმის დეფინიციიდან ჩანს, პირის მოსარგებლედ მიჩნევისათვის მხოლოდ ქონების ფლობა და მასში რეგისტრაცია არ არის საკმარისი, რადგან პირი საცხოვრებელ სადგომს უნდა ფლობდეს მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან მფლობელობის უფლება მიღებული უნდა ჰქონდეს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით;

21.6. მოცემულ შემთხვევაში, თავად მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მას მფლობელობის უფლება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით აქვს მიღებული, რაც უძრავ ქონებაში მოსარჩელის რეგისტრაციით, კომუნალური გადახდებითა და უძრავ ქონებაზე განხორციელებული მიშენებით დასტურდება. საკასაციო სასამართლო მოსარჩელის ამ არგუმენტებს დაუსაბუთებლად მიიჩნევს და დამატებით აღნიშნავს, რომ მოსარჩელეს სასამართლოსათვის არ წარუდგენია მასსა და მესაკუთრეს

შორის სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება, არც საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების არსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულება და არც ადმინისტრაციული აქტი (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტი);

21.7. მოწმეთა ჩვენებებით დასტურდება, რომ მესაკუთრე მოსარჩელეს ბინის გასაფორმებლად არ გაჰყვა (იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-9 პუნქტი). საქმეში არც იმის დამადასტურებელი მტკიცებულებაა წარმოდგენილი, რომ მოსარჩელემ მესაკუთრეს უძრავი ქონების დათმობის სანაცვლოდ თანხა გადაუხადა;

21.8. საქმის მასალების მიხედვით არ არის დადგენილი მესაკუთრისა და მისი შვილის გარდაცვალების შემდეგ, არსებობდნენ თუ არა სხვა მემკვიდრეები, ამასთან, რა შევიდა სამკვიდრო მასაში, რომელიც შემდეგ უმკვიდროდ უნდა ყოფილიყო ცნობილი.

22. საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 102-ე მუხლის დანაწესს მოიხმობს და აღნიშნავს, რომ ყველა ფაქტობრივი გარემოება (გარდა საყოველთაოდ ცნობილი ფაქტებისა – სსსკ-ის 106-ე მუხლი) მტკიცებას საჭიროებს, მტკიცებულებათა სახეები კი სსსკ-ის მე-15-მე-20 თავებშია ჩამოთვლილი. მოსარჩელემ თავისი სასარჩელო მოთხოვნის მართებულობის მტკიცება ძირითადად საკუთარ ახსნა-განმარტებას დააფუძნა (ვინაიდან, საქმეში წარმოდგენილი საინფორმაციო ბარათებით, კომუნალური გადახდებითა და მოწმეთა ჩვენებებით მესაკუთრის მიერ მოსარჩელისათვის უძრავი ქონების დათმობის ფაქტი არ დასტურდება), ამასთან, მოსარჩელის მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებები არ არის დადასტურებული სამართლებრივად ვარგისი მტკიცებულებებით, რასაც სასამართლო ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად შეაფასებდა და ამის შემდეგ გადაწყვეტდა საკითხს (სსსკ-ის 105-ე მუხლი).

23. სასამართლო მტკიცება წარმოადგენს მტკიცებულებათა შეგროვების, შემოწმებისა და შეფასებისათვის სასამართლოსა და მხარეების სამართლით მოწესრიგებულ საქმიანობას, რომლის მიზანია საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების (ფაქტების) დადგენა. პირველი, რაც უნდა გააკეთოს მხარემ დამტკიცების მოვალეობის შესასრულებლად – ესაა მტკიცებულებათა წარმოდგენა სასამართლოში იმ ფაქტის დადგენის მიზნით, რომლის დამტკიცების მოვალეობაც მას ეკისრება. წარმოდგენილი მტკიცებულება ისეთ კავშირში უნდა იყოს დასადგენ გარემოებასთან, რომ შეიძლებოდეს ამ გარემოების არსებობა-

არარსებობის შესახებ უტყუარი დასკვნის გაკეთება. მხარე საქმის შედეგით დაინტერესებული პირია, რამაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს მისი ახსნა-განმარტების სისწორესა და უტყუარობაზე. მხარის ყოველი განმარტება ფაქტების შესახებ, რომელიც გაკეთებულია მის სასარგებლოდ, მართალია მტკიცებულებაა, მაგრამ არასაკმარისია, რომელიც მოითხოვს დადასტურებას სხვა მტკიცებულების მეშვეობით (შდრ. ლილუაშვილი თ., ლილუაშვილი გ., ხრუსტალი ვ., ძლიერიშვილი ზ., სამოქალაქო საპროცესო სამართალი, 1 ნაწილი, თბილისი, 2014, გამომცემლობა „სამართალი“, გვ: 259, 284, 308).

24. საკასაციო სასამართლომ არაერთ განჩინებაში განმარტა, თუ ვინ და რა მტკიცებულებების საფუძველზე მიიჩნევა საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლედ, რაც ქონების უმკვიდროდ ცნობის შემთხვევაში მოსარგებლის მესაკუთრედ ცნობას განაპირობებს. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლედ ცნობის დამადასტურებელი სათანადო მტკიცებულებები საქმეში წარმოდგენილი არ არის (იხ. სუსგ ას-174-164-2011, 23.06.2011 წ.; ას-81-77-2012, 01.03.2012 წ.; ას-22-22-2016, 15.03.2016 წ.).

25. საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის პრეტენზიას ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების არათანმიმდევრულ და დაუსაბუთებელ მსჯელობასა და სამართლებრივ დასკვნებთან დაკავშირებით და დადგენილად მიიჩნევს, რომ 1987 წლიდან, მაშინ როცა მოსარჩელე ოჯახთან ერთად უძრავ ქონებაში ცხოვრობდა, ამ გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში დასახელებულ მესაკუთრეს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება ჯერ კიდევ არ ჰქონდა წარმოშობილი და ბინა სახელმწიფო ფონდის კუთვნილება იყო. მოსარჩელის მამამ და მესაკუთრის შვილმა 1989 წლის 18 იანვარს იქორწინეს, მოსარჩელე უძრავ ქონებაში 1991 წლის 26 თებერვალს დარეგისტრირდა, უძრავი ქონების პრივატიზაცია კი 1992 წლის 14 დეკემბერს განხორციელდა მესაკუთრის სახელზე, რა დროსაც მოსარჩელის მამა და მესაკუთრის შვილი უკვე განქორწინებული იყვნენ.

26. ქვემდგომი სასამართლოების მიერ დადგენილი ზემოხსენებული ფაქტების ქრონოლოგიური თანმიმდევრობა არ იძლევა იმგვარი დასკვნის შესაძლებლობას, რომ სახელმწიფომ გამოხატა ნება, მოსარჩელისათვის დაეთმო ბინა, რასაც საქალაქო სასამართლო დაეფუძნა გადაწყვეტილების მიღებისას და რაც სააპელაციო სასამართლომაც გაიზიარა (იხ. ამ გადაწყვეტილების 12.3 ქვეპუნქტი).

27. ქვემდგომი სასამართლოების მიერ არ არის გამოკვლეული უძრავი ქონების უმკვიდროდ ცნობის წინაპირობები, თუმცა, მიუ-

ხედავად ამისა, ვინაიდან სპეციალური კანონის მოწესრიგება განსახილველ შემთხვევაზე არ ვრცელდება, ვერც ეს გარემოება (უძრავი ქონების უმკვიდროდ ცნობა) გამოდგება მოცემულ შემთხვევაში სარჩელის დასაკმაყოფილებლად.

28. ზემოხსენებული მოტივაციით, მოპასუხის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და, ახალი გადაწყვეტილებით, უარი უნდა ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

29. სსსკ-ის ნკ-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება, აგრეთვე, სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას, ხოლო, ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. განსახილველ შემთხვევაში სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან ორივე მხარე გათავისუფლებულია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 24 ნოემბრის განჩინება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ჯ. ე-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას
წარმოშობილი ურთიერთობები**

**ბანჩინება
საქართველოს სახელით**

№ას-1303-2018

7 მარტი, 2019 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა**

**შემადგენლობა: მ. თოდუა (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
პ. ქათამაძე,
ბ. ალავეიძე**

დავის საგანი: საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა
და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ქ. თბილისში, ... მდებარე უძრავი ნივთის (შემდგენი ტექსტში ასევე მოხსენიებული, როგორც სადავო უძრავი ნივთი ან საცხოვრებელი სადგომი) მესაკუთრეებს ვ. ბ. (შემდგენი ტექსტში ასევე მოხსენიებული, როგორც პირველი მესაკუთრე) და ბ. კ. (შემდგენი ტექსტში ასევე მოხსენიებული, როგორც მეორე მესაკუთრე) წარმოადგენდნენ.

2. 2012 წლის 14 ივნისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, მ. ბ. (შემდგენი ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოსარჩელე, აპელანტი ან მონინალმდგე მხარე) ცნობილ იქნა გარდაცვლილი პირველი მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის მესაკუთრედ და აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი საჯარო რეესტრში მის საკუთრებად აღირიცხა;

3. მეორე მესაკუთრე, სასამართლოს დადგენილებით, 2017 წლის 10 იანვრიდან გარდაცვლილად არის გამოცხადებული. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრსა და ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრში არ იძებნება ინფორმაცია მეორე მესაკუთრის სახელით დამონშებული ანდერძისა და სამკვიდრო ქონების თაობაზე. მეორე მესაკუთრის სამკვიდროს მისაღებად ნოტარიუსისთვის არც ანდერძისმიერ და არც კანონისმიერ მემკვიდრეს არ მიუმართავს.

4. შინაურული ხელწერილის საფუძველზე, მოსარჩელემ პირველი მესაკუთრისგან შეიძინა სადავო უძრავი ქონება, რომელიც სამი საცხოვრებელი ოთახისგან შედგებოდა.

5. პირველი და მეორე მესაკუთრის თანასაკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სადგომზე საზიარო უფლება არ გაუქმებულა და არც სარგებლობის წესის განსაზღვრა (გამიჯვნა) მომხდარა. მეორე მესაკუთრის კუთვნილ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფლება მოსარჩელემ ამ უკანასკნელისაგან საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე მიიღო.

6. მოსარჩელე 1995 წლის 23 თებერვლიდან რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, ... სადავო უძრავ ნივთზე მეორე მესაკუთრის კუთვნილ წილზე მოსარჩელის მოსარგებლეობის უფლება დადგენილია აბონენტის ბრუნვის ისტორიით (სადაც აბონენტად დაფიქსირებულია ბ. მ.), რაც დადასტურდა პირველი ინსტანციის სასამართლოში 2017 წლის 21 დეკემბრის სხდომაზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებითაც.

7. მონმე ე. ვ-ძის ჩვენების მიხედვით, მესაკუთრეებთან დადებული ხელნერილის საფუძველზე, მოსარჩელემ საცხოვრებელი სადგომი მთლიანად დაიკავა.

8. 2017 წლის 27 ივლისს მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს (შემდგომი ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოპასუხე, კასატორი ან სააგენტო) წინააღმდეგ, სადავო საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობისა და მისთვის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით. მოსარჩელემ წინამდებარე განჩინების 1-11 პუნქტებში აღწერილ ფაქტებზე მითითებით განმარტა, რომ 1981 წელს შეთანხმების საფუძველზე 3000 აშშ დოლარად, პირველი და მეორე მესაკუთრეებისგან შეიძინა სადავო საცხოვრებელი სახლი. ის აღნიშნულ მისამართზე რეგისტრირებულია 1995 წლის 23 თებერვლიდან, დღემდე. მოსარჩელეს, გარდა სადავო უძრავი ქონებისა, სხვა საკუთრება ან სხვა საცხოვრებელი ფართი არ გააჩნია. ამასთან, მხარეთა შორის მიღწეული შეთანხმება გაფორმდა წერილობით, თუმცა მოსარჩელემ გარიგების დადების დადასტურების მიზნით, სსენებული წერილობითი შეთანხმება პოლიციის განყოფილებაში წარადგინა, სადაც დაიკარგა და დღემდე ვერ მოიძიეს. მოსარჩელე და მისი ოჯახის წევრები რეგისტრირებული არიან სადავო მისამართზე და წლების განმავლობაში იხდიან გადასახადებს. მოსარჩელის მიერ დაკავებულმა საცხოვრებელმა სადგომმა მთლიანად მოიცვა პირველი და მეორე მესაკუთრის თანასაკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, მოსარჩელეს საკუთრებაში გადაეცა მის მიერ დაკავებული და პირველი მესაკუთრის საკუთრებად რეგისტრირებული საცხოვრებელი სადგომი (სადავო უძრავი ნივთის ნახევარი).

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათების თანახმად, სადავო უძრავი ნივთის მეორე ნახევარი რეგისტრირებულია მეორე მესაკუთრის საკუთრებად, ეს უკანასკნელი, სასამართლოს გადაწყვეტილებით, 2017 წლის 10 იანვრიდან გამოცხადებულია გარდაცვლილად. მას არ ჰყავს მემკვიდრეები და, ამასთან, გასულია სამკვიდროს მისაღებად კანონით დადგენილი ვადა, შესაბამისად, სადავო უძრავი ქონება არის უმკვიდრო და მას საკუთრებაში უსასყიდლოდ უნდა გადაეცეს.

9. მოპასუხემ მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელეს ხელშეკრულება დადებული ჰქონდა პირველი მესაკუთრის შვილთან – დ. ბ-თან და არა მეორე მესაკუთრესთან. მოსარჩელეს სასამართლოსთვის არ წარუდგენია წერილობითი დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა სადგომის საფასურის გადახდას. საქართველოს ნოტარიუსთა პალატიდან წარმოდგენილი ინფორმაცია უტყუარად არ ადასტურებს სადავო უძრავი ქონების უმკვიდრობის ფაქტს. საქმეში წარმოდგენილი სსგს თბილისის საქალაქო რეესტრის 2016 წლის 6 ოქტომბრის საინფორმაციო ბარათის (№...) შესაბამისად, მოსარჩელე 1975 წლიდან ჩანწერილი იყო მისამართზე: ქ. თბილისში, ..., ხოლო 2000 წლის 11 თებერვლიდან – ქ. თბილისში, ... ამდენად, მოსარჩელე „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ პერიოდში არ იყო რეგისტრირებული იმ მისამართზე, სადაც მდებარეობს სადავო უძრავი ნივთი. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებად არის მიჩნეული, რომ მოსარჩელე 1995 წლის 23 თებერვლიდან ცხოვრობდა სადავო საცხოვრებელი ბინის მისამართზე, აღნიშნული გადაწყვეტილებით დგინდება, ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელე ჩანწერილი იყო მხოლოდ პირველი მესაკუთრის კუთვნილ ფართში, ხოლო მეორე მესაკუთრის კუთვნილი ფართით სარგებლობის ფაქტი მოსარჩელის მხრიდან არ დასტურდება. ამასთან, მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ, მოსარჩელის მითითებით, 1981 წელს გაფორმდა წერილობითი შეთანხმება, ხოლო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების შესაბამისად – მოსარჩელე სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციის მისამართზე რეგისტრირებულია 1995 წლიდან. ამდენად, მოსარჩელესა და მეორე მესაკუთრეს შორის არ არსებობდა სარჩელში მითითებული ე.წ. შინაურული შეთანხმება, რომელიც მას სადავო ქონების საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლებას წარმოუშობდა.

10. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 21 დეკემ-

ბრის გადანყვეტილებით, სარჩელი უარყოფილ იქნა. სასამართლომ დავის მოსაწესრიგებლად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში სსკ-ის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი, მე-2, მე-9 მუხლები გამოიყენა.

11. აღნიშნული გადანყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, გასაჩივრებული გადანყვეტილების გაუქმების, ახალი გადანყვეტილების მიღებისა და სარჩელის დაკმაყოფილების მოთხოვნით.

12. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 30 მაისის გადანყვეტილებით, სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადანყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადანყვეტილება და სარჩელი დაკმაყოფილდა.

12.1. სააპელაციო პალატის დასკვნებით, მოსარჩელეს, მეორე მესაკუთრის კუთვნილ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს მესაკუთრისაგან საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე. პალატამ უდავოდ მიიჩნია მოსარჩელის მიერ ქ. თბილისში, ... მდებარე საცხოვრებელი სადგომის ფლობის ფაქტი. პალატამ მიუთითა, საქმის მასალებში წარმოდგენილ სასამართლოს 1994 წლის 28 ოქტომბრის გადანყვეტილებაზე, რომლითაც დადასტურებულია, რომ მოსარჩელემ შინაურული ხელწერილის საფუძველზე პირველი მოსარჩელისგან შეიძინა ბინა, სადავო უძრავი ქონება, რომელიც შედგებოდა სამი საცხოვრებელი ოთახისგან. უდავოდ დადგენილი იყო, რომ აღნიშნული ბინა – საცხოვრებელი სადგომი მოიცავდა და დღესაც მოიცავს 1 ძირითად და 2 მცირე დამხმარე ოთახს, შესაბამისად, გარიგებამ საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ სრულად მოიცვა საცხოვრებელი სადგომი და არა მისი ნაწილი. სასამართლომ ყურადღება მიაქცია ასევე მონშე ე. ვ. ძის განმარტებას, რომ მოსარჩელემ საცხოვრებელი სადგომი მთლიანად მესაკუთრეებთან დადებული ხელწერილის საფუძველზე დაიკავა;

12.2. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზეც, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა – დახასიათების თანახმად, ქ. თბილისში, ... მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენდა პირველი და მეორე მესაკუთრეების საკუთრებას იდეალურ წილებში; ნივთზე წილობრივი საკუთრების უფლება მესაკუთრეებს/მოსარგებლებების შორის არ გამიჯნულა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა მესაკუთრეების საერთო უფლების ობიექტს, რომელზეც, როგორც ერთიან მთლიან ფართზე სარგებლო-

ბის უფლება დათმობის საფუძველზე მოიპოვა მოსარჩელემ, იმდენად, რამდენადაც გამიჯვნის არარსებობის პირობებში შეუძლებელი იყო დადგენილიყო, მოსარჩელე ფლობდა მხოლოდ პირველი თუ მეორე მესაკუთრის ფართს.

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

13.1. სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია პირველ მესაკუთრესა და მოსარჩელეს შორის არსებული შინაურული ხელნერილი საკმარის მტკიცებულებად მოსარჩელის მეორე მესაკუთრის კუთვნილ საცხოვრებელ სადგომზე მოსარგებლეობის ფაქტის დასადგენად. შესაბამისად, არასწორია სასამართლოს დასკვნა, რომ მოსარჩელემ საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლეობის უფლება მიიღო მესაკუთრისგან გარიგების საფუძველზე. საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რომლითაც მესაკუთრის ნების გამოვლენა დადასტურდებოდა;

13.2. სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ საცხოვრებელი სადგომი ერთი ძირითადი და ორ მცირე დამხმარე ოთახისგან ყოველთვის შედგებოდა, თუმცა არ შეუფასებია, რომელ პირებს შორის დაიდო შინაურული ხელნერილი და პირველი მესაკუთრე იყო თუ არა უფლებამოსილი, განეკარგა მეორე მესაკუთრის კუთვნილი ქონება;

13.3. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ მოსარჩელის მოსარგებლეობა დასტურდებოდა აბონენტის ბრუნვის ისტორიით, მაშინ, როდესაც, მას არ შეუფასებია, თუ საცხოვრებელი სადგომის რომელ ნაწილზე იხდიდა მოსარჩელე კომუნალურ გადასახადს – პირველი თუ მეორე მესაკუთრის.

14. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 25 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის, შემდეგში სსსკ-ის, 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

15. 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).

16. იმ სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, რისი მიღწევაც მოსარჩელეს სურს, კერძოდ, დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობისა და საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი და მე-2 (თუ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე გარდაცვლილი ან გარდაცვლილად გამოცხადებულია და არც კანონით მემკვიდრეები და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არცერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება, მოსარგებლე უფლებამოსილია მოითხოვოს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა (საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის შესახებ სარჩელი); ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარგებლეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება) პუნქტები. აღნიშნული მოთხოვნა განხორციელებადია შემდეგი წინაპირობების არსებობისას, სახელდობრ: მოსარჩელე უნდა იყოს საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე; მე-საკუთრე უნდა იყოს გარდაცვლილი ან გარდაცვლილად გამოცხადებული; არც კანონით და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ უნდა არსებობდნენ.

16.1. საკასაციო პალატამ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით წესრიგდება არა ყველა ის ურთიერთობა, რაც უძრავი ნივთის თაობაზე დადებულ ფორმალურ გარიგებასთანაა დაკავშირებული, არამედ მხოლოდ ისეთი, რომელიც მოითხოვს სპეციალურ მონესრიგებას. მითითებული კანონის მოქმედების ფარგლებში სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილენი ვალდებული იყვნენ, დაეცვათ უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის იმ დროს მოქმედი წესები, მაგრამ, ზოგიერთ შემთხვევებში, ამ წესების დარღვევა უკავშირდებოდა გარკვეულ

ობიექტურ გარემოებებს, რაც დამახასიათებელი იყო იმ დროს მოქმედი სამართლებრივი სივრცისათვის, კერძოდ, სამოქალაქო უფლებათა განხორციელება იმ დროს ბევრად იყო დამოკიდებული ადმინისტრაციულსამართლებრივ დანაწესებზე, რაც ხელს უშლიდა თავისუფალი სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებას. ასეთ ვითარებაში ხშირად მხარეთა ურთიერთობა არ სცილდებოდა მათი ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის ფარგლებს. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სპეციალური მონესრიგება უკავშირდება უშუალოდ ამ ურთიერთობების სპეციფიკას, კერძოდ, ურთიერთობებს, რომლებიც არსებობდა ზემოაღნიშნულ პერიოდში ფაქტის სახით, განსახილველმა კანონმა მიანიჭა იურიდიული მნიშვნელობა და დაუკავშირა მას კონკრეტული სამართლებრივი შედეგები. ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 იანვრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ მონესრიგებას მოითხოვს (მდრ. სუსგ ას-1193-1138-2013, 31.03.2015).

17. საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ სწორად დაადგინა სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა ფაქტობრივი ნაშამძღვარი და სამართლებრივად შეაფასა სწორად.

17.1. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან კეთილსინდისიერად, ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი – რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტით.

17.2. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

17.3. განსახილველ შემთხვევაში უდავოა, რომ საცხოვრებელი სადგომი წარმოადგენდა პირველი და მეორე მესაკუთრის თანასაკუთრებას იდეალურ წილში, რომელიც მათ შორის გამიჯნული არ ყოფილა; იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რე-

ესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათით დადგენილია, რომ მოსარჩელე 1995 წლის 23 თებერვლიდან რეგისტრირებული იყო ქ. თბილისში, ...; აბონენტის ბრუნვის ისტორიით დადგენილია, რომ სადავო უძრავ ქონებაში აბონენტად რეგისტრირებული იყო და გადასახადებს იხდიდა მოსარჩელე.

17.4. საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, ვინაიდან სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა იდეალურ წილში პირველი და მეორე მესაკუთრის საერთო საკუთრებას, რომელშიც 1995 წლის 23 თებერვლიდან რეგისტრირებული იყო და კომუნალურ გადასახადებს იხდიდა მოსარჩელე, შესაბამისად, ამ უკანასკნელს საცხოვრებელი სადგომის მეორე მესაკუთრის კუთვნილ წილზეც სარგებლობის უფლება მოპოვებული ჰქონდა მეორე მესაკუთრისაგან საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე.

18. ამდენად, რადგანაც გამოვლენილია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მაკვალიფიცირებული ყველა წინაპირობა, სახელდობრ: მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს, მეორე მესაკუთრე სასამართლოს მიერ გარდაცვლილად გამოცხადდა და მას მემკვიდრე არ დარჩენია, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ სარჩელი მართებულად დაკმაყოფილდა.

19. 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*, par. 30). აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა დეტალურად აღარ იმსჯელებს განსახილველი საკასაციო საჩივრის ყველა პრეტენზიაზე.

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

საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა.

21. კასატორი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან კანონის საფუძველზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 264.3, 404-ე, 410-ე, 284-ე, 285-ე, მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საცხოვრებალი სადგომით სარგებლობისას
წარმოშობილი ურთიერთობები**

**გადანყვებითილება
საქართველოს სახელით**

№ას-647-603-2017

27 იანვარი, 2020 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: ქონების უმკვიდროდ ცნობა და საკუთრებაში გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მოსარჩელების მოთხოვნა და სარჩელების ფაქტობრივი საფუძვლები:

1.1. ნ. რ-მა (შემდგომში – პირველი მოსარჩელე, აპელანტი ან პირველი კასატორი) სარჩელი აღძრა სასამართლოში სსიპ სახელ-

მნიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – მოპასუხე, მოწინააღმდეგე მხარე ან სააგენტო) მიმართ, ე. გ-ას სახელზე რიცხული, ქ. ქუთაისში, ... მდებარე ქონების უმკვიდროდ ცნობისა და ხსენებული ქონების მოსარჩელისათვის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის მოთხოვნით.

1.1.1. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: მოსარჩელის ბებია – ჟ. რ-მა, ე. გ-ასგან შინაურული ხელნერილის საფუძველზე, 1938 წელს შეიძინა ქ. ქუთაისში, ... მდებარე უძრავი ქონება. ქონების შეძენის შემდგომ ჟ. რ-მა განაგრძო ბინაში ცხოვრება ყოველგვარი რეგისტრაციის გარეშე, შვილთან, მოსარჩელის მამასთან – ნ. რ-ან ერთად. ბებია და მამა იხდიდნენ კომუნალურ გადასახადებს. ჟ. რ-ი გარდაიცვალა 2006 წელს, ნ. რ-ი – 2014 წლის 15 იანვარს. მოსარჩელის მიერ მემკვიდრეობის მიღებისას აღმოჩნდა, რომ ბინა კვლავ ე. გ-ას საკუთრებად იყო რეგისტრირებული.

1.2. სასამართლოს სარჩელით მიმართა თ. ვ-ძემ (უფლებამონაცვლე – ც. ვ-ძე, იხ. 04.03.2019წ. განჩინება, შემდგომში – მესამე პირი დამოუკიდებელი მოთხოვნით, მეორე მოსარჩელე, აპელანტის მოწინააღმდეგე მხარე ან მეორე კასატორი) თავდაპირველი მოსარჩელისა და სსიპ სახელმნიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა ქ. ქუთაისში, ... მდებარე უძრავი ქონების უმკვიდროდ ცნობა და მისი ნაწილის (13,86 კვ.მ №1-1; 26,27 კვ.მ №1-2; 14,45 კვ.მ №1-3; 10,90 კვ.მ №1-4; 4,57 კვ.მ „ა“ და 13,64 კვ.მ „ა“ ფართები) მესამე პირისათვის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემა.

1.2.1. მესამე პირის სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: 1940 წელს მეორე მოსარჩელის ბებია – ნ. რ-ძემ ე. გ-ასგან შეიძინა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №12-ში (ამჟამად №20) მდებარე უძრავი ქონება. ამ დროიდან მოყოლებული შემძენის შთამომავლები ცხოვრობდნენ ხსენებულ ფართში, რაც დასტურდება საბინაო წიგნით. ნ. რ-ძეს ჰყავდა ორი ქალიშვილი: ჟ. და რ. რ-ბი. ჟ. გათხოვილი იყო წყალტუბოში, რ. კი ცოლად გაჰყვა ჟ. ვ-ძეს და მეუღლესთან ერთად ცხოვრობდა დედის სახლში. აქვე 1957 წლის 26 თებერვალს დაიბადა და დღემდე ცხოვრობს მესამე პირი. თავდაპირველად სახლის ფართი შეადგენდა 26.27 და 13.86 კვ.მ-ს, რომელიც განთავსებული იყო 572 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. ჟ. ვ-ძემ სახლს მიაშენა ორი ოთახი (14.45კვ.მ და 10.45 კვ.მ), სახლის წინ და უკან გააკეთა ღია აივნები. ჟ. რ-ძის მეუღლის გარდაცვალების შემდეგ, ჟ. ვ-ძემ ჟ-ს დაუთმო სახლის გვერდით მიწა და იქვე აუშენა 13.50 კვ.მ და 12.05 კვ.მ. ორი ოთახი. მანვე ააშენა ცალკე მდგომი სამზარეულო თავისთვის 18.85 კვ.მ აივნითა და სველი წერტილებით, ხოლო, ჟ. რ-ძისათვის – 14 კვ.მ ღია აივნითა და სველი წერტილებით.

ეს ყველაფერი იყო გამიჯნული მყარი სასაზღვრო მიჯნით. მას შემდეგ, რაც ჟ. რ-ის შვილმა ნ. რ-მა გაყიდა ბინა, ოჯახთან ერთად გადავიდა დედასთან საცხოვრებლად, იგი გარდაიცვალა 2014 წელს. თ. ვ-ძე არის მარტოხელა, ხოლო ნ. რ-ს დარჩა მეუღლე ნ. ქ-ძე და ორი შვილი, რომელთაგან ერთი გათხოვილია, მეორე – ნ. რ-ი კი ცხოვრობს დედასთან ერთად. დედა-შვილმა დაანგრის სამეზობლო მიჯნა, გაიკეთეს შესასვლელი მესამე პირის კუთვნილი ქონების მხრიდან და ცდილობენ მთელ სახლზე საკუთრების უფლების მოპოვებას.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ თავდაპირველი სარჩელის წინააღმდეგ მარტივი შედაგება წარადგინა, რომლითაც არ ცნო მოთხოვნა და განმარტა, რომ მოსარჩელის გარდა ქ. ქუთაისში, ... რეგისტრირებული არიან სხვა პირებიც: 1957 წელს დაბადებული თ. ვ-ძე და 1939 წელს დაბადებული ნ. ხ-ი, რომლებიც შეიძლება იყვნენ სადგომის მოსარგებლები, ხოლო, სარჩელში არ არის მითითებული ჟ. რ-ის სხვა მემკვიდრეების თაობაზე. მოსარჩელე მოთხოვნას ამყარებს ე. გ-სა და ჟ. რ-ს შორის დადებულ გარიგებაზე, თუმცა, არ წარუდგენია ჟ. რ-ის სადავო მისამართზე რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი. გარდა ამისა, სარჩელით მოთხოვნილია მთელი უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა, თუმცა, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილ ურთიერთობათა შესახებ“ საქართველოს კანონის ობიექტი არის მხოლოდ საცხოვრებელი სადგომი და არა მიწის ნაკვეთი;

2.2. ნ. რ-მა არ ცნო მეორე მოსარჩელის მოთხოვნა და განმარტა, რომ სადავო ბინა შეიძინა არა მეორე მოსარჩელის წინაპარმა, არამედ – მისმა ბებია, ჟ. რ-მა, რომელთან ერთადაც ცხოვრობდა შემძენის დედა – ნ. რ-ძე და მანვე შეიფარა საკუთარი და, მოსარჩელის დედა – რ. ვ-ძე მცირეწლოვან შვილთან ერთად, რომელიც პირველ მეუღლესთან იყო განქორწინებული, მეორე მოსარჩელის მამა – ჟ. ვ-ძე საქართველოში დაბრუნდა 1988 წელს. ის ფაქტი, რომ მეორე მოსარჩელის მშობლები რეგისტრირებული იყვნენ სადავო მისამართზე, არ ადასტურებს მათ საკუთრების უფლებას. ქონების შემდგომი განვითარება (მიშენებები) განხორციელებულია არა მეორე მოსარჩელის მამის, არამედ – პირველი მოსარჩელის პაპისა და მამის მიერ, რადგანაც სახლში ორი ძმა: პირველი მოსარჩელის მამა და ბიძა ცხოვრობდნენ, რაც შეეხება ორი შესასვლელის არსებობას, აქედან ერთი იყო სამანქანე, ხოლო მეორე – საფეხმავლო. უძრავ ქონებას უწყვეტად ფლობდა მეორე მოსარჩელის დედა და თავად მოსარჩელე, რაც შეეხება თ. ვ-ძის მითითებას მიჯნის მოშ-

ლაზე, ის მან თავად მოშალა, რომელიც სახლს ყოფდა საბოსტნე მიწისაგან, ხოლო, პირველმა მოსარჩელემ აღადგინა იგი;

2.3. სააგენტომ არც მეორე მოსარჩელის მოთხოვნა ცნო და განმარტა, რომ მხარეს არ წარმოუდგენია მოსარგებლედ მისი მიჩნევის დამადასტურებელი დოკუმენტები. ტექლრიცხვის ბიუროში უძრავი ქონება, მართალია, რეგისტრირებულია, თუმცა, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე. ვინაიდან ე. გ-ას არ გააჩნდა ქონებაზე კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტები, სადავო ნივთი მიჩნეულ უნდა იქნეს არა უმკვიდროდ, არამედ – უპატრონოდ.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილებით ნ. რ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ცნობილი იქნა უმკვიდროდ ე. გ-ას სახელზე რიცხული ქ. ქუთაისში, ... მდებარე უძრავი ქონება და პირველ მოსარჩელეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ე. გ-ას სახელზე რიცხული, ხსენებული უძრავი ქონებიდან ფაქტობრივად დაკავებული ფართები: 13.50 კვ.მ №1-5; 12.05 კვ.მ №1-6; 12.05 კვ.მ №1-7; 3,49 კვ.მ №1-8; 3,15 კვ.მ №1-9. ამავე გადაწყვეტილებით მესამე პირის – თ. ვ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა და მას უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ე. გ-ას სახელზე რიცხული ქ. ქუთაისში, ... ქ. №20-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან ფაქტობრივად დაკავებული ფართები: 3.86 კვ.მ №1-1; 26,27 კვ.მ №1-2; 14,45 კვ.მ №1-3; 10,90 კვ.მ №1-4; 4,57 კვ.მ „ა“ და 13,64 კვ.მ „ა“.

4. აპელანტის მოთხოვნა:

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა პირველმა მოსარჩელემ, მოითხოვა მისი ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მესამე პირის სარჩელის უარყოფა, ხოლო, თავდაპირველი სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ფართების მოსარჩელეების საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და, ახალი გადაწყვეტილებით თ. ვ-ძის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მას საკუთრებაში გადაეცა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №20-ში მდებარე ე. გ-ას სახელზე რიცხული უძრავი ქონების გამოყოფილი ნაწილის, 83,69 კვ.მ-ის 76,5%. ამავე გადაწყვე-

ტილებით ნ. რ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ნ. რ-ს საკუთრებაში გადაეცა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №20-ში მდებარე ე. გ-ას სახელზე რიცხული უძრავი ქონების გამოყოფილი ნაწილის, 83,69 კვ.მ-ის 23,5%.

6. კასატორების მოთხოვნა:

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს მხარეებმა. პირველმა კასატორმა (პირველი მოსარჩელე) მოითხოვა მისი ნაწილობრივ გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება, მესამე პირის სარჩელის უარყოფა, ხოლო, მეორე კასატორმა (მეორე მოსარჩელე) – ნ. რ-ის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა, საკასაციო საჩივრების საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ ისინი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება:

1.1. საკასაციო პრეტენზიების მოცულობა და საკასაციო განხილვის ფარგლები:

საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილ ურთიერთობათა შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდგომში – სპეციალური კანონი) წინაპირობების არსებობა, კერძოდ, არიან თუ არა მოსარჩელები სადგომის მართლზომიერი მფლობელები, რომელთაც უფლება აქვთ, მოითხოვონ მისი უმკვიდროდ ცნობა და საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემა. დადებით შემთხვევაში, შეფასება უნდა მიეცეს ასევე თითოეული მოსარჩელის კუთვნილი წილის საკითხს. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად (საკასაციო სასამართლო ამონმებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. საკასაციო სასამართლოს არ შეუძლია თავისი ინიციატივით შეამონმოს საპროცესო დარღვევები, გარდა 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტებისა), საკასაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებას სწორედ საკასაციო საჩივრებში გამოთქმული პრეტენზიების შესაბამისად შეამონმებს. საკასაციო საჩივრების თანახმად:

i პირველი კასატორის პრეტენზიები:

– სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ არ დააკმაყოფილა

პირველი კასატორის შუამდგომლობა მესამე პირის დავალდებულების თაობაზე, წარმოედგინა ცნობა ჯანმრთელობის მდგომარეობის შესახებ, რეგისტრირებული იყო თუ არა შპს „ფ.ჯ.ც-სი“ და რა დიაგნოზით. ხსენებული დოკუმენტებით სასამართლო დაადგენდა სარჩელი, შესაგებელი, სააპელაციო პასუხი შეტანილი იყო თუ არა პირის მიერ, რომელსაც საპროცესო წარმომადგენელი ესაჭიროებოდა;

– სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ არ გაიზიარა საქმეში წარმოდგენილი ე.წ შინაურული ხელწერილი, რომლის თანახმადაც სადავო უძრავი ქონება შეძენილი იყო ჟ. რ-ის მიერ. ეს ხელწერილი საქმის განხილვისას მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა, შესაბამისად, სასამართლომ დაარღვია შეჯიბრებითობის პრინციპი, რადგანაც ტექნიკური ხასიათის შეცდომა მტკიცებულების უარყოფას საფუძვლად არ უნდა დასდებოდა;

– მესამე პირის სარჩელთან მიმართებით სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა სპეციალური კანონი, მაშინ, როდესაც თავად მესამე პირს არ წარუდგენია მტკიცებულებები, რომლებიც მას სპეციალური კანონის სუბიექტად აქცევდა;

– სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 249-ე მუხლი, მან იმსჯელა ფართის ნაწილის მხარეთათვის გადაცემაზე, ისე, რომ შეფასების მიღმა დატოვა ეზოში არსებული ერთი ნაგებობა, ისევე, როგორც მიწის ნაკვეთი.

ii მეორე კასატორის პრეტენზიები:

– სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების უსწორობას ადასტურებს ის გარემოება, რომ სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო მესამე პირის პრეტენზიები, რომელსაც საქმის განხილვის არც ერთ ეტაპზე არ უთხოვია ქონების იმ ნაწილის მიკუთვნება, რომელსაც მონინაალმდევე მხარე და/ან მისი წინამორბედი ფლობდა, გარდა ამისა, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გაამახვილა ყურადღება ნ. რ-ის მიერ მიცემულ განმარტებებზე (მისი გარდაცვლილი ბებიის გასვენებისას წარმოშობილ უთანხმოებაზე), რომლითაც დასტურდება, რომ მხარეებს, როგორც უძრავი ქონება, ისე – მიწის ნაკვეთი ჰქონდათ გაყოფილი და დაახლოებით 70 წელი სარგებლობდნენ დამოუკიდებლად. მხარეებს არ ეკუთვნოდათ უძრავი ქონების 1/2-1/2 ნაწილი, რადგანაც მეორე კასატორი დაბადებიდან რეგისტრირებული იყო ხსენებულ ფართში და ფლობდა ე. გ-ს სახელზე რიცხულ ქონებას, ამ საკითხს აწესრიგებს სპეციალური კანონი, ხოლო, სასამართლოს მითითება სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლზე და მემკვიდრეობით ფართების მიღებაზე, გადაწყვეტილების უკანონობაზე მეტყველებს;

– სააპელაციო საჩივრის შესწავლით ირკვევა, რომ ნ. რ-ს, რო-

გორც ნ. რ-ის მემკვიდრეს არ უთხოვია ქონების 1/2-ის საკუთრებაში გადაცემა. სააპელაციო საჩივარი ეფუძნებოდა მხოლოდ ყალბ დოკუმენტს – ე.წ შინაურულ ხელწერილს, რომელიც დათარიღებულია მესაკუთრის – ე. გ-ას გარდაცვალებიდან 6 წლის შემდგომ, როდესაც პირველი კასატორის ბებია – ჟ. იყო 12 წლის და ვერანაირად ვერ იყიდდა სახლს;

– სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მხარეებს სამკვიდროდან წილის გამოყოფა ან საზიარო უფლების გაუქმება არ მოუთხოვიათ. ამ შემთხვევაში, სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლით იხელმძღვანელა. მართალია, მსგავსი მოთხოვნა მხარეებს არ დაუყენებიათ, თუმცა გასათვალისწინებელია, რომ თუკი სასამართლო სრულად დააკმაყოფილებდა თ. ვ-ის სარჩელს, მაშინ საზიარო უფლებაც არ იარსებებდა. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არააღსრულებადია, რამდენადაც სასამართლოს მიწის საკითხზე არ უმსჯელია. ნ. რ-ის მოთხოვნის ნაწილში გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში და ის იმ ფართის მესაკუთრეა, რომელიც მას მფლობელობაში ჰქონდა. სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილებით კი, მეორე კასატორის ქონების ნაწილი მიეკუთვნა პირველს იმგვარად, რომ სასამართლომ ვერ განსაზღვრა მსგავსი გაყოფის პირობებში, როგორ უნდა ისარგებლონ მხარეებმა საკუთრებით.

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

საკასაციო პალატის წინამდებარე გადაწყვეტილების 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 დამკვეთული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება, კერძოდ:

1.2.1. ქუთაისში, ... ქ. №20-ში მდებარე სახლი ეკუთვნოდა ე. გ-ას;

1.2.2. ეს სახლი 1940 წელს ე. გ-ამ სარგებლობის უფლებით დაუთმო ნ. რ-ძეს.

1.2.3. ნ. რ-ძე გარდაიცვალა 1984 წლის 10 ივლისს. მას ჰყავდა ორი შვილი: რ. და ჟ. რ-ები;

1.2.4. რ. რ. ქორწინებაში იმყოფებოდა გ. (ჟ.) ვ-ძესთან და მათ 1957 წლის 26 თებერვალს შეეძინათ შვილი თ. ვ-ძე;

1.2.5. რ. ვ-ძე გარდაიცვალა 2006 წლის 3 ივნისს, ჟ. ვ-ძე – 1996 წლის 10 მარტს;

1.2.6. ჟ. რ-ს ჰყავდა მეუღლე – ნ. რ-ი და შვილი – ნ. რ-ი, რომლის მეუღლე იყო ნ. ქ-ძე, ხოლო, შვილი – ნ. რ-ი;

1.2.7. ჟ. რ. გარდაიცვალა 2006 წლის 22 იანვარს, ნ. რ-ი – 2014 წლის 15 იანვარს;

1.2.8. 1941 წლიდან ქუთაისში, ... ქ. №20-ში მდებარე ქონებით სარგებლობენ ნ. რ-ძე და მისი ქალიშვილები, ხოლო შემდგომ – მათი შთამომავლები, კერძოდ: საბინაო ნიგნში 1941 წელს ჩანერილია ნ. რ-ძე, ამავე წელს დროებით ჩანერილია ჟ. რ-ძის მეუღლე, 1945 წელს – რ. რ., 1976 წლიდან მისი მეუღლე, 1976 წლიდან – თ. ვ-ძე. მხარეთა მიერ ქონების ფლობის ფაქტს ადასტურებენ მოწმეები: მ. და ც. ვ-ძეები, ასევე წარმოდგენილი კომუნალური გადასახადების ქვითრები;

1.2.9. ე. გ-ა გარდაიცვალა 1942 წლის 12 დეკემბერს და მას მემკვიდრეები არ დარჩენია;

1.2.10. ჟ. რ-ძის სახელით დაწერილი ხელწერილის თანახმად, „დღეისთვის 1948 წლის 20 თებერვლისთვის მე ე. გ-ამ ჩემი საცხოვრებელი ქუთაისში ... ქუჩაში ნომერი 12 მივყიდე ჟ. რ-ს სამიათას მანეთად. ფული ჩათვლილი მაქვს და ხელს ვაწერთ ორივე“. ხელწერილი დაწერილია 1948 წლის 20 თებერვალს, მაშინ, როდესაც ე. გ-ა გარდაიცვალა 1942 წლის 12 დეკემბერს. ნ. რ-ი სარჩელში ქონების შექმნის თარიღად ასახელებდა 1939 წელს, რაც განსხვავდება წარმოდგენილი დოკუმენტის შედგენის თარიღისაგან.

1.3. საკასაციო სასამართლოს შეფასებები და სამართლებრივი დასკვნები:

1.3.1. უპირველესად, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს გამოსაყენებელ სამართალზე: განსახილველი დავა გამომდინარეობს რა 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილი იმ ურთიერთობებიდან, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მონესრიგებას მოითხოვს, სასარჩელო მოთხოვნათა დამფუძნებელი ნორმები მოძიებულ უნდა იქნეს სპეციალურ კანონში. საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების მოპოვების თაობაზე სარჩელები სასამართლოში წარდგენილ იქნა 2014 წელს, ხოლო, საქმეზე მოსამზადებელი პროცესი დასრულდა 2016 წელს, მართალია, საკასაციო პალატის მიერ გადაწყვეტილების გამოტანის დროისათვის ამოქმედდა სპეციალური კანონის ახალი რედაქ-

ცია (24.06.2016წ. საქართველოს კანონით, რომელიც ვებგვერდზე გამოქვეყნდა 18.07.2016წ. ძალადაკარგულად გამოცხადდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 25.06.1998წ. რედაქციის კანონი), თუმცა, დავა ძველი მონესრიგების ფარგლებში უნდა გადაწყდეს, ვინაიდან სარჩელების საფუძვლიანობა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ შეფასდა სწორედ იმ დროს მოქმედი კანონის ფარგლებში, ხოლო, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377.1 და 404.1 მუხლებიდან გამომდინარე, ზემდგომი სასამართლოები პრეტენზიათა საფუძვლიანობას სწორედ გამოყენებული სამართლის სისწორის თვალსაზრისით ამონებენ, გარდა ამისა, უდავოა, რომ ახალი რედაქციის კანონს უკუძალა არ აქვს.

1.3.2. მოსარჩელეთა ძირითადი ინტერესი ე. გ-ას სახელზე რიცხული უძრავი ქონების უმკვიდროდ ცნობა და მათთვის საკუთრებაში გადაცემაა, შესაბამისად, მოთხოვნის დამფუძნებელ ნორმებს სპეციალური კანონის 1¹ მუხლის „ა“ ქვეპუნტი, მე-2 მუხლის მე-12 და მე-13 პუნქტები წარმოადგენს. ხსენებული ნორმების თანახმად, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტისთვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით. თუ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე გარდაცვლილია და არც კანონით და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არც ერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება (უმკვიდრო ქონება), მოსარგებლე უფლებამოსილია კანონით დადგენილი წესით მოითხოვოს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა. უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი მოსარგებლეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე.

1.3.3. გარდა აღნიშნულისა, კანონის მე-2 მუხლის სისტემური განმარტებიდან გამომდინარე, მოთხოვნის სუბიექტებს წარმოადგენენ არა მხოლოდ სადგომის დათმობის გარიგების მხარეები, არამედ მათი უფლებამონაცვლეები. ხსენებული საკითხი უნდა შეფასდეს სამოქალაქო კოდექსის მონესრიგების ფარგლებში (განსახილველ შემთხვევაში, სკ-ის 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილის წინაპირობები სადავო არაა, შესაბამისად, უფლებამონაცვლეობის საკითხს საკასაციო სასამართლო ამონებს 1997 წლის საქართველოს სამო-

ქალაქო კოდექსის ნორმათა შესაბამისად) და ამ მხრივ მეორე კასატორის მიერ გამოთქმული შედაგება, სასამართლოს მხრიდან კანონის დარღვევის თაობაზე უსაფუძვლოა. პალატა შენიშნავს, რომ სპეციალური კანონი ადგენს სადგომზე საკუთრების გადაცემის წესსა და წინაპირობებს, მათ შორის უფლებამონაცვლეებისთვისაც, უფლებამონაცვლეობა კი, განსაზღვრავს სამოქალაქო კოდექსი და სამართლებრივ ურთიერთობაში პირის ჩანაცვლების უნივერსალურ უფლებამონაცვლეობად სწორედ მემკვიდრეობითი სამართლის წესებს განიხილავს (სკ-ის 1328-ე მუხლი). ამდენად, ხსენებული პრეტენზია ვერ იქნება მიჩნეული სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ დასაბუთებულ შედაგებად.

1.3.4. სამკვიდროს მიღებისა და უფლებამონაცვლეობის საკითხების დადგენამდე კასაცო პალატა აფასებს პირველი კასატორის პრეტენზიას, რომლის თანახმადაც, დათმობის გარიგების სუბიექტს მისი ბებია – ჟ. რ. და არა დიდი ბებია – ნ. რ-ძე წარმოადგენდა. ამ მხრივ კასატორის პოზიცია ემყარება საქმეში წარმოდგენილ ე.წ შინაურულ ხელწერილს, რომლის შედგენის თარიღი არ ემთხვევა ქონების მესაკუთრის ცოცხლად ყოფნის პერიოდს. საქმეში წარმოდგენილ რაიმე მტკიცებულებაზე, რომელიც ხელწერილის შედგენის თარიღში ტექნიკური ხასიათის შეცდომის არსებობას დაადასტურებდა, კასატორს არ მიუთითებია, ხოლო, ამ ფაქტის დადასტურება, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, ეკისრება სწორედ მას. მისი სიტყვიერი განმარტება შეცდომასთან დაკავშირებით კი, ვერ იქნება გაზიარებული პალატის მხრიდან. გარდა ამისა, სასამართლო უარყოფს პირველი კასატორის მტკიცებას, რომლის თანახმადაც სადავო ხელწერილი შედაგებული არ ყოფილა და მისი უარყოფით ქვემდგომმა სასამართლომ დაარღვია შეჯიბრებითობის პრინციპი. პალატა განმარტავს, რომ საქმის მომზადების დასრულების ეტაპისათვის საქმეში წარმოდგენილი და დასაშვებად ცნობილი მტკიცებულებების შეფასება სასამართლოს ვალდებულებაა, თავის მხრივ კი, სასამართლო მტკიცებულებათა შეფასებას სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით ახორციელებს. ეს წესი შემდგომში მდგომარეობს: სასამართლო იკვლევს მტკიცებულებას ინდივიდუალურად და სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლობაში, ამოწმებს მის იურიდიულ ძალმოსილებას და სწორედ მტკიცებულებათა ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური შესწავლის შედეგად ჩამოყალიბებულ შინაგან რწმენაზე დაყრდნობით გამოაქვს დასკვნები ფაქტების დამტკიცებულად ცნობის თაობაზე. ამ მხრივ ქვემდგომი სასამართლოების მოსაზრებები გამართლებულია და

არ არღვევს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით დადგენილ პრინციპს. პალატა ასევე დაუსაბუთებლად მიიჩნევს პირველი კასატორის მითითებას სასამართლოს მხრიდან საპროცესო წარმომადგენლის დანიშვნის წინაპირობების უფულვებელყოფასთან დაკავშირებით. კასატორს სურს დაამტკიცოს, რომ სასამართლოში წარმოებული დავა მისი მოწინააღმდეგე მხარის გაცნობიერებული ნების შედეგს არ წარმოადგენდა, რამდენადაც, გამოთქვამს ვარაუდს, რომ თ. ვ-ძე არ იყო ქმედუნარიანი და საჭიროებდა საპროცესო წარმომადგენელს. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 82-ე მუხლი განსაზღვრავს ქმედუნარო მხრისათვის საპროცესო მზრუნველის დანიშვნის საკითხს. ნორმა შედგება ორი ნაწილისაგან და მისი პირველი ნაწილი ემსახურება მოსარჩელის ინტერესების დაცვას, როდესაც დადგინდება, რომ მოპასუხე ქმედუნაროა, ხოლო, მეორე ნაწილი ადგენს ქმედუნარო მოსარჩელის ინტერესების დაცვის წინაპირობებს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, არათუ საპროცესო მზრუნველის დანიშვნის წინაპირობა – პირის ქმედუნარობა არ დადგენილა, არამედ, არ ირკვევა მხარეთა ინტერესების დარღვევა, რამდენადაც მეორე კასატორის მხრიდან შესრულებულია ყველა საპროცესო მოქმედება, როგორც სარჩელისაგან თავდაცვის, ისე – დამოუკიდებელი მოთხოვნის წარდგენისა და საკუთარი უფლებების დაცვის წარმომადგენლისათვის მინდობის თაობაზე, შესაბამისად, უსაფუძვლოა პირველი კასატორის ხსენებული პრეტენზია.

1.3.5. პალატა მიუბრუნდება უფლებამონაცვლეობის საკითხს და წინამდებარე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 1.2.2.-1.2.8. პუნქტებში გადმოცემული გარემოებებიდან გამომდინარე აღნიშნავს შემდეგს: დათმობის გარიგების სუბიექტი – ნ. რ-ძე, რომელიც ორივე კასატორის წინაპარია, მესაკუთრესთან დადებული შეთანხმების შესაბამისად, განიხილება ქონების მართლზომიერ მფლობელად, რადგანაც ნივთზე მისი ფაქტობრივი ბატონობა მესაკუთრის ნებიდანაა ნაწარმოები, ამასთანავე, დათმობის გარიგების დადებით, ის სწორედ სპეციალური კანონით განსაზღვრული მოსარგებლის სტატუსის მატარებელი გახდა. უდავოა, რომ ნ. რ-ძის გარდაცვალების შემდგომ ქონებას ფლობდნენ მისი პირდაპირი ხაზის ნათესავები, რაც იმაზე მიუთითებს, რომ გარდაცვლილი პირის სამკვიდროს (აქტივს) წარმოადგენდა მფლობელობის უფლება, თანახმად სამოქალაქო კოდექსის 157-ე მუხლისა (მფლობელობა მემკვიდრეებზე გადადის იმავე სახით, რა სახითაც არსებობდა იგი მამკვიდრებელთან (სამკვიდროს დამტოვებელთან)). უდავოა, რომ ქონებას ფლობდნენ ჯერ მამკვიდრებლის შვილები, ხოლო, შემდგომ მათი შთამომავლები. ვინაიდან, კასატორების

მხრიდან, სამოქალაქო კოდექსის 1336-ე და 1421-ე მუხლების შესაბამისად, სამკვიდროს მიღების ფაქტობრივი წინაპირობები მოცემული დავის ფარგლებში შედავებული არ ყოფილა, კასატორები განიხილებიან დათმობის გარიგების უფლებამონაცვლებად.

1.3.6. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ე. გ-ას მემკვიდრეები არ დარჩენია (იხ. სამოტივაციო ნაწილის პ.პ. 1.2.9, ასევე, სკ-ის 1343-ე და სპეციალური კანონის 2.12. მუხლები), საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეთა მოთხოვნა ქონების უმკვიდროდ ცნობისა და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე განხორციელებადია, თუმცა, სადავოა მათ მიერ მოპოვებულ საკუთრების ობიექტს წარმოადგენს კონკრეტული ფართები თუ წილი, ასევე, სპეციალური კანონით განსაზღვრული რეგულაციიდან გამომდინარე, საკუთრება წარმოიშობა მთლიან ქონებაზე თუ საცხოვრებელ სადგომზე და დაარღვია თუ არა ქვემდგომმა სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის მოთხოვნები.

1.3.7. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მეორე მოსარჩელეს სააპელაციო წესით არ გაუსაჩივრებია, შესაბამისად, დღის წესრიგში დგება მისი კანონიერ ძალაში ნაწილობრივ შესვლისა და პრეიუდიციული მნიშვნელობის მქონე ფაქტების საკითხი. ამ მხრივ მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ პირველი მოსარჩელის სააპელაციო მოთხოვნას თავდაპირველი სარჩელის დაკმაყოფილება, ხოლო, მესამე პირის სარჩელის სრულად უარყოფა წარმოადგენდა, შესაბამისად, სახეზე არ არის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 264.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წინაპირობა – გადაწყვეტილების გაუსაჩივრებლობა. ასეც რომ არ იყოს, აღსანიშნავია, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ფაქტის პრეიუდიციული მნიშვნელობის დადგენისათვის მხოლოდ პროცესუალური წინაპირობა – გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლა არ არის საკმარისი, არამედ მნიშვნელოვანია, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები იურიდიულად ამართლებდეს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილს. როგორც უკვე ითქვა, მოსარჩელეთა ინტერესს სასამართლოს მხრიდან ქონების უმკვიდროდ აღიარება და საკუთრების უფლების მათთვის უსასყიდლოდ გადაცემა წარმოადგენდა, შესაბამისად, სარეზოლუციო ნაწილის იურიდიული გამართლება სპეციალური კანონის 2.12. და 2.13. მუხლების აღწერილობით ნაწილში გადმოცემული ელემენტების შესაბამისად უნდა შეფასდეს, რაც შეეხება კონკრეტულ ფართებს, როგორც ითქვა, ამ ნაწილში სააპელაციო მოთხოვნა იქნა წარდგენილი.

1.3.8. საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორთა პრეტენზიას სასამართლოს მხრიდან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის დარღვევის თაობაზე, ვინაიდან სასამართლო არ გაცდენია მოთხოვნის ფარგლებს, თუმცა, დასაბუთებულია მეორე კასატორის შედავება არააღსრულებადი გადაწყვეტილების გამოტანის თაობაზე. ხსენებული გარემოება არღვევს, როგორც მართლმსაჯულების განხორციელების საპროცესო წესებს, ისე – ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 6.1 მუხლის მოთხოვნებს. ამ ნაწილში სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული აბსოლუტური საფუძველი. განსახილველ შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართალია, დაადგინა ნ. რ-ძის შთამომავლების მიერ ქონების ფაქტობრივად გამიჯვნის ფაქტი, თუმცა, მხოლოდ აღნიშნული ვერ გახდება წილობრივი საკუთრების წარმოშობის წინაპირობა. რაც მთავარია საჯარო რეესტრის მონაცემებით არ დგინდება, რომ ქონება დაყოფილია და წარმოადგენს რამდენიმე უფლების ობიექტს, შესაბამისად, სამკვიდროს რეალური ნაწილის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემა საფუძველს მოკლებულია. მართალია, მოსარჩელეთა მამკვიდრებლები ისე გარდაიცვალნენ, რომ მათ ქონების საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნა არ განუცხადებიათ, ხოლო, კასატორებმა, სარჩელის აღძვრითა და სპეციალური კანონით გარანტირებული უფლების განხორციელებით მოიპოვეს საზიარო საკუთრება ქონებაზე, რამდენადაც სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 954-ე მუხლის თანახმად კი, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მონილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

1.3.9. პალატა მიუბრუნდება ამ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 1.3.5. პუნქტში განვითარებულ მსჯელობას და აღნიშნავს, რომ მფლობელობის მემკვიდრეობით გადაცემა სამოქალაქო კოდექსის 173.1 და 954-ე მუხლებით გათვალისწინებულ რეგულაციაზე გავლენას ვერ იქონიებს, რადგანაც მოსარჩელეთა მამკვიდრებლები არ იყვნენ ქონების მესაკუთრეები და ვერც საზიარო საგანს გამიჯნავდნენ, მათი მხრიდან ფართების ფაქტობრივი ფლობა, სამოქალაქო კოდექსის 157-ე მუხლის კონტექსტში, შეიძლება მხოლოდ საზიარო საგნით სარგებლობის წესზე შეთანხმებად და არა 954-ე მუხლით განსაზღვრულ წილთა თანაბრობის პრინციპიდან გადახვევად უნდა იქნეს შეფასებული. ამ მხრივ მეორე საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ შედავებას (კასა-

ტორს არ მიუთითებია საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებაზე, რომელიც დაადასტურებდა, რომ ქონების 1/2-ის მიკუთვნებით სასამართლო გასცდება მოთხოვნის ფარგლებს და დაარღვევს სსსკ-ის 248-ე მუხლის მოთხოვნებს). გარდა ამისა, საკასაციო პალატა შენიშნავს, რომ დღეს მოქმედი რედაქციის სპეციალური კანონისაგან განსხვავებით, ადრე მოქმედი რედაქციის კანონის ობიექტს წარმოადგენდა საცხოვრებელი სადგომი და არა მინის ნაკვეთი (იხ. ახალი რედაქციის კანონის 2.1. მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი), თუმცა, სამოქალაქო კოდექსის 1343.1 და 1492-ე მუხლებით განსაზღვრული უმკვიდრო ქონების ბედის, 149-ე მუხლით გათვალისწინებული უძრავი ქონების ცნებისა და სპეციალური კანონის 2.13 მუხლის დისპოზიციიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეთა მოთხოვნა საცხოვრებელ სადგომთან ერთად მინის ნაკვეთის მიკუთვნების თაობაზე გამართლებულია.

1.4. ახალი გადაწყვეტილების მიღების პროცესუალური დასაბუთება:

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა ნაწილობრივ აკმაყოფილებს საკასაციო საჩივრებს და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, აუქმებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას. ვინაიდან სახეზე არ არის საქმის ქვემდგომი სასამართლოსათვის დაბრუნების წინაპირობები, ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის შესაბამისად, თავად იღებს გადაწყვეტილებას: წინამდებარე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში განვითარებული მსჯელობის გათვალისწინებით, პალატა მიიჩნევს, რომ თითოეულ მოსარჩელეს უნდა მიეკუთვნოს ქ. ქუთაისში, ... ქ. №20-ში მდებარე, ე. გ-ას სახელზე რიცხული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილი.

2. პროცესის ხარჯები:

ვინაიდან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კასატორები სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულნი არიან, ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის საფუძველზე, პროცესის ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. რ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. თ. ვ-ძის უფლებამონაცვლე ც. ვ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
3. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
4. ნ. რ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.
5. ნ. რ-ი ცნობილ იქნეს ქ. ქუთაისში, ... ქ. №20-ში მდებარე, ე. გ-ას სახელზე რიცხული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ.
6. თ. ვ-ძის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.
7. თ. ვ-ძის უფლებამონაცვლე ც. ვ-ძე ცნობილ იქნეს ქ. ქუთაისში, ... ქ. №20-ში მდებარე ე. გ-ას სახელზე რიცხული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ.
8. მხარეები სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებული არიან.
9. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

**5. აუცილებელი საზოგადოებრივი
საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის
ნების შესახებ**

**ბანჩინება
საქართველოს სახელით**

№ას-388-361-2017

31 იანვარი, 2018 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

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

დავის საგანი: კომპენსაციის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ა. შ-ემ (შემდგომში – „მოსარჩელე“ ან „მესაკუთრე“) სარჩელი აღძრა სასამართლოში ს-ის (შემდგომში – „მოპასუხე“, „კასატორი“, „საკასაციო საჩივრის ავტორი“, „დეპარტამენტი“ ან „ექსპროპრიატორი“) მიმართ და მოითხოვა მოპასუხისთვის მოსარჩელის სასარგებლოდ მოპასუხის მიერ მოსარჩელისთვის გადახდილ კომპენსაციასა და მოსარჩელის მიერ ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნით ქონების საბაზრო ღირებულებას შორის სხვაობის დაკისრება 26600 ლარის ოდენობით, კერძოდ:

1.1. ქ-ზე – 13 000 ლარის გადახდა;

1.2. ქ-ზე – 13 600 ლარის გადახდა.

2. მოსარჩელემ სარჩელში მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე:

2.1. 2014 წლის აგვისტოს თვეში მოპასუხემ მოსარჩელეს აცნობა სახელმწიფო საჭიროებისთვის მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების სახელმწიფო საკუთრებაში მოსალოდნელი გადაცემის თაობაზე, კერძოდ, იმ გარემოების შესახებ, რომ ქ. ქუთაისის ნ-ს ქუჩის და ქუთაისის შემოვლითი ავტომაგისტრალის გ-ის კვანძთან შემაერთებელი გზის რეკონსტრუქცია-მოდერნიზაციის პროექტზე არსებული განსახლების გეგმის მიხედვით განსაზღვრულ ტერიტორიაში მთლიანად მოექცა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები: ... მოსარჩელეს ასევე ეცნობა, რომ, მოპასუხის შეფასებით, ერთი კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის ფართობის საკომპენსაციო თანხა განსაზღვრული იყო 100 ლარით;

2.2. კომპენსაციის ოდენობაზე შეუთანხმებლობის გამო მხარეთა შორის მიმდინარეობდა მოლაპარაკებები;

2.3. მოსარჩელეს მოპასუხის წერილობითი პოზიცია ეცნობა 2015 წლის 14 აპრილის წერილით, რომელზეც მოსარჩელემ გასცა პასუხი და წარადგინა სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 24 აპრილის №... დასკვნა (შემდგომში – „მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტის დასკვნა“). აღნიშნული დასკვნის თანახმად, 1 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი შეფასებულია 150 ლარად;

2.4. აღნიშნული მიმოწერის მიუხედავად, მხარეთა შორის შეთანხმება ვერ შედგა;

2.5. 2015 წლის 11 სექტემბრის განცხადებით დეპარტამენტმა მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთების ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭება. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, დეპარტამენტს მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება;

2.6. 2015 წლის 4 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა მიწის ნაკვეთებზე სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნა, ხოლო 2015 წლის 12 ნოემბერს მოპასუხემ მოსარჩელის ანგარიშზე ჩარიცხა თანხა, რომლის ოდენობა არ შეესაბამება მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ სრულ და სამართლიან საკომპენსაციო თანხას.

3. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ:

3.1. სახელმწიფოს მიერ ქ. ქუთაისის ნ-ს ქუჩისა და ქუთაისის შემოვლითი ავტომაგისტრალის გ-ის კვანძთან შემაერთებული გზის რეკონსტრუქცია-მოდერნიზაციის პროექტის დადგენილი წესით მიღების შემდეგ დამტკიცდა განსახლების სამოქმედო გეგმა. ქონების შეძენაზე მოლაპარაკებების დაწყებამდე დეპარტამენტმა დამოუკიდებელ ექსპერტს – აუდიტორულ ფირმა „ა-ს“ საკუთარი ხარჯითა და განსახლების სამოქმედო გეგმით გათვალისწინებული მეთოდოლოგიითა და კრიტერიუმებით შეაფასებინა ქონება, რის შედეგადაც განისაზღვრა მესაკუთრისთვის გადასაცემი სავარაუდო საკომპენსაციო თანხის ოდენობა 26 000 ლარი და 27 200 ლარი, საერთო ჯამში – 53 200 ლარი;

3.2. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტის დასკვნა არ ითვალისწინებს განსახლების სამოქმედო გეგმით დამტკიცებულ სტანდარტებსა და მეთოდოლოგიას, მოპასუხისთვის უცნობია, თუ რა კრიტერიუმებით და რა მეთოდოლოგიით იხელმძღვანელა სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულმა ბიურომ შეფასებისას;

3.3. ნ-ს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების ფასებზე გარკვეული

ზეგავლენა იქონია სწორედ ქ. ქუთაისის ნ-ს ქუჩისა და ქუთაისის შემოვლითი ავტომაგისტრალის გ-ის კვანძთან შემაერთებული გზის რეკონსტრუქცია-მოდერნიზაციის პროექტის დაწყებამ. ამდენად, საბაზრო ფასებზე ეს ზეგავლენა უკვე არსებობდა 2015 წლის აპრილში, როდესაც მოსარჩელემ ჩაატარა ექსპერტიზა.

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

5. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ.

6. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილებით, სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; სარჩელი დაკმაყოფილდა; მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა კომპენსაციის გადახდა 26 600.00 ლარის ოდენობით.

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

7.1. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით დეპარტამენტის განცხადება ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე დაკმაყოფილდა და განმცხადებელს ექსპროპრიაციის უფლება მიენიჭა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ შემდეგ მიწის ნაკვეთებზე: ს/კ ..., მიწის ნაკვეთის მთლიანი ფართობი 260 კვ.მ. და ს/კ ..., მიწის ნაკვეთის მთლიანი ფართობი 272 კვ.მ;

7.2. ექსპროპრირებული უძრავი ნივთები, მდებარე: ა) ..., ს/კ ... და ბ) ..., ს/კ ... ამჟამად ირიცხება სახელმწიფოს საკუთრებაში;

7.3. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერების თანახმად, ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღებად მითითებულია 2015 წლის 10 ნოემბერი, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად – ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საალსრულებო ფურცელი №..., დამონმების თარიღი – 2015 წლის 20 ოქტომბერი, ქუთაისის საქალაქო სასამართლო.

8. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში ექსპროპრიატორმა, მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე ქონების მიღების მიზნით, განახორციელა შემდეგი ღონისძიებები:

8.1. 2014 წლის 2 სექტემბერს მოპასუხის დავალებით შპს „ა-მა“ შეადგინა აუდიტორული დასკვნა (შემდგომში – „მოპასუხის მიერ

წარდგენილი ექსპერტის დასკვნა“), რომლის მიხედვით, 2014 წლის აგვისტოს მდგომარეობით 26 000 ლარად შეფასდა 260 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ს/კ ..., ხოლო 27 200 ლარად – 272 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ს/კ ...;

8.2. 2015 წლის 14 აპრილის №... და №... წერილებით მოპასუხემ მოსარჩელეს მითითებული მიწის ნაკვეთების სანაცვლოდ შესთავაზა კომპენსაცია – მიწის ნაკვეთზე, რომლის საკადასტრო კოდია ... – 27 200 ლარი, ხოლო მიწის ნაკვეთზე, რომლის საკადასტრო კოდია ... – 26 000 ლარი;

8.3. 2015 წლის 24 აპრილის საპასუხო წერილით მოსარჩელე არ დაეთანხმა რა შემოთავაზებული კომპენსაციების ოდენობას, დეპარტამენტისგან კომპენსაციის სახით მოითხოვა 39 000 ლარი უძრავ ქონებაზე ს/კ ... და 40 800 ლარი – უძრავ ქონებაზე ს/კ ...;

9. მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას, მესაკუთრე დაეყრდნო 2015 წლის 24 აპრილს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებულ სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნას, რომლის თანახმად, ნ-ში მდებარე უძრავი ქონების, 260 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის, ს/კ ..., საბაზრო ფასად განისაზღვრა 39 000 ლარი, ხოლო ნ...ში მდებარე უძრავი ქონების, 272 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის, ს/კ ..., საბაზრო ფასად – 40 800 ლარი. აღნიშნულზე დეპარტამენტმა უარი განაცხადა და 2015 წლის 12 ნოემბერს საკომპენსაციო თანხა, 53 200 ლარის ოდენობით, ანგარიშზე ჩაურიცხა მოსარჩელეს.

10. საკომპენსაციო თანხის ოდენობასთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხის მიერ წარდგენილი ექსპერტის დასკვნით უძრავი ნივთების საბაზრო ღირებულება შეფასებულია 2014 წლის აგვისტოს მდგომარეობით. საქმის მასალებით კი დადგინდა, რომ დეპარტამენტმა მოსარჩელის მიწის ნაკვეთების ექსპროპრიაცია განახორციელა 2015 წლის 10 ნოემბერს, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოპასუხის დასკვნა ასახავდა უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებას ექსპროპრიაციამდე დაახლოებით 1 წლით და 2 თვით ადრე. მესაკუთრის მიერ წარდგენილი ექსპერტის დასკვნით კი მიწის ნაკვეთები შეფასებული იყო 2015 წლის აპრილის მდგომარეობით, რაც შედარებით ახლოს იყო ექსპროპრიაციის პერიოდთან და უფრო ზუსტად ასახავდა ამ დროისთვის ქონების საბაზრო ღირებულებას.

11. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოპასუხე შესაგებელში თავად მიუთითებდა იმ ფაქტზე, რომ 2015 წლისათვის სადავო უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება უფრო გაზრდილი

იყო. კერძოდ, მოპასუხის განმარტებით, „ნ-ს ქუჩაზე უძრავი ქონების ფასზე გარკვეული ზემოქმედება სწორედ ქ. ქუთაისის ნ-ს ქუჩისა და ქუთაისის შემოვლითი ავტომაგისტრალის გ-ის კვანძთან შემაერთებული გზის რეკონსტრუქცია-მოდერნიზაციის პროექტის დაწყებამ მოახდინა. ეს ზეგავლენა უკვე არსებობდა საბაზრო ფასებზე 2015 წლის აპრილში, როდესაც მოსარჩელემ ჩაატარა ექსპერტიზა“. გასათვალისწინებელი იყო ასევე ის გარემოებაც, რომ მოპასუხის მიერ წარდგენილ ექსპერტის დასკვნაში მოცემული ფასები სრულად შეესაბამებოდა იმ წინადადებას, რომელიც ექსპროპრიატორმა ჯერ კიდევ 2014 წლის მარტში შესთავაზა მოსარჩელეს.

12. სააპელაციო პალატამ გაიზიარა მოსარჩელის ის მოსაზრებაც, რომ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებაზე (ეროვნულ ვალუტაში) გავლენა იქონია ლარის კურსის გაუფასურებამ აშშ დოლართან მიმართებით, რაც სწორედ 2014 წლის ბოლოდან დაიწყო. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოპასუხის მიერ წარდგენილი ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე მესაკუთრისთვის შეთავაზებული საკომპენსაციო თანხა წარმოადგენდა „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლით გათვალისწინებულ იმ „სავარაუდო საკომპენსაციო თანხას“, რომლის შეთავაზებაც თავდაპირველ ეტაპზე ხდება.

13. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ჩამორთმეული მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულებასთან დაკავშირებით საქმეში არსებული ორი მტკიცებულების შინაგანი რწმენით შეფასების საფუძველზე, სპეციალური კანონის მიზნებს უფრო მეტად პასუხობდა მესაკუთრის მიერ წარდგენილი ექსპერტის დასკვნა, რომლითაც დადგენილი უძრავი ნივთების საბაზრო ღირებულება იყო „სრული და სამართლიანი კომპენსაცია“ ჩამორთმეული მიწის ნაკვეთების სანაცვლოდ.

14. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე მოპასუხემ შეიტანა საკასაციო საჩივარი და მოითხოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

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

15.1. მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ერთი კვადრატული მეტრის ღირებულება დეპარტამენტის დაკვეთით შედგენილი შეფასების მეთოდოლოგიით განისაზღვრა 100

(ასი) ლარად. შეფასების მეთოდოლოგიაში განმარტებულია ყველა ის საფუძველი, რის შესაბამისადაც განხორციელდა მიწის ნაკვეთების ღირებულების გამოანგარიშება (წარმოდგენილია კონკრეტული ინფორმაცია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან, სამაკლერო ფირმებიდან და ა.შ.), აგრეთვე, განმარტებულია, თუ რას ნიშნავს შეფასების მეთოდი და შემფასებელი კონკრეტულ ფაქტებზე დაყრდნობით განსაზღვრავს, თუ რატომ შეაფასა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 100 ლარად;

15.2. მოსარჩელის მიერ წარდგენილ ექსპერტის დასკვნაში ზოგადად არის განმარტებული, რას ნიშნავს შეფასება, მაგრამ რა ფაქტებს დაყრდნობა შემფასებელი არ ჩანს. შემფასებელი მიუთითებს, რომ ის ეყრდნობა გაყიდული და გასაყიდად წარსადგენი ქონების ფასებს, თუმცა დასკვნაში არ არის წარმოდგენილი არანაირი ხელშეკრულება (გარიგება) გაყიდული ქონების შესახებ (რაც დეპარტამენტის შეფასების მეთოდოლოგიაში არათუ განმარტებულია, არამედ გამყარებულია კონკრეტული ფაქტებით), ხოლო გასაყიდად განცხადებული ქონების ფასით ვერ დადგინდება რეალური საბაზრო ღირებულება (ექსპერტიზის დასკვნაში არ არის მითითებული არც კონკრეტული განცხადებები). დასკვნა იმდენად დაუსაბუთებელია, რომ ექსპერტის განმარტებაც კი არ არის არგუმენტირებული (არათუ – ფაქტებით გამყარებული). დასკვნას არ ახლავს დეტალური გაანგარიშება ან ინფორმაცია ანალოგების შესახებ, რის გამოც უცნობია, რას ეყრდნობა აღნიშნული დასკვნა და რამდენად რეალურია იგი;

15.3. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეფუძნება მხოლოდ შინაგან რწმენას. მან არ იმსჯელა და არ დაასაბუთა, რაში გამოიხატებოდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების უსწორობა;

15.4. სააპელაციო სასამართლომ არასწორი ინტერპრეტაცია მისცა თავად დეპარტამენტის განმარტებას იმ ფაქტთან დაკავშირებით, რომ 2015 წლისთვის სადავო უძრავი ქონების ღირებულება გაზრდილი იყო. აღნიშნული განმარტებიდან ირკვევა, რომ უძრავი ქონების ღირებულების გაზრდა გამოიწვია აღნიშნული პროექტის განხორციელებამ და სახელმწიფოს მხრიდან მიწის ნაკვეთებზე მოთხოვნის გაზრდამ. პროექტის არარსებობის პირობებში მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ქონება არ იქნებოდა იმდენად გაყიდვადუნარიანი, როგორც არის პროექტის განხორციელების გამო და მისი საბაზრო ღირებულება იქნებოდა დეპარტამენტის მიერ გადახდილ თანხაზე ბევრად ნაკლები. შესაბამისად, მოსარჩელეს რომც წარმოედგინა დასაბუთებული ექსპერტის დასკვნა ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების პერიოდში ქონების ღირებულების

გაზრდასთან დაკავშირებით, ეს იქნებოდა პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოყოლილი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების ხარჯზე, რაც ეჭვქვეშ დააყენებდა თანასწორობისა და სამართლიანობის პრინციპის დაცვას;

15.5. პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების ღირებულების ანაზღაურებას დეპარტამენტი ახორციელებს განსახლების გეგმისა და პროექტის შესაბამისად. ქონების შეფასების ბოლო შესაძლო თარიღად განსახლების გეგმა ითვალისწინებს 2014 წლის აგვისტოს. ეს იმას ნიშნავს, რომ აღნიშნული თარიღის შემდგომ მესაკუთრის მიერ ქონების გაუმჯობესება და სხვა სახის ცვლილება არ მიიღება მხედველობაში. ამის შესახებ ცნობილი იყო მხარისთვისაც 2014 წლის მარტიდან და მას ამ დროიდან მოყოლებული ჰქონდა პრეტენზია თანხაზე, თუმცა ფასი, სრულიად გაურკვეველ საფუძველზე დაყრდნობით, წარმოადგინა მხოლოდ 2015 წლის აპრილში;

15.6. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, როდესაც გადაწყვეტილების მე-4 პუნქტში აღნიშნა, რომ დეპარტამენტის მიერ წარდგენილ დასკვნაში მითითებული საკომპენსაციო თანხა არის სპეციალური კანონის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული ის „სავარაუდო საკომპენსაციო თანხა“, რომლის შეთავაზებაც ხდება თავდაპირველ ეტაპზე, ხოლო მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტის დასკვნით დგინდება, რომ მასში მითითებული ქონების ღირებულება არის „სრული და სამართლიანი კომპენსაცია“ ჩამორთმეული მიწის ნაკვეთების სანაცვლოდ. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა არის სრულიად დაუსაბუთებელი და ზედაპირული, რადგან სპეციალური კანონის მე-6 მუხლში მითითებულ „სავარაუდო საკომპენსაციო თანხას“ წარმოადგენს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებთან შეხვედრისას დაფიქსირებული, თავდაპირველ ეტაპზე შეთავაზებული მიახლოებითი თანხა, რომელშიც არ არის განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ღირებულება და შეფასებულია ზოგადად პროექტის არეალში მოქცეული მთლიანი ფართი. რაც შეეხება მის მიერ წარდგენილ ექსპერტის დასკვნაში მითითებულ თანხას, იგი მოცემულია უძრავი ქონების დეტალური აღწერის შემდგომ შევსებული ინვენტარიზაციის აქტის შესაბამისად, რომელშიც ზედმიწევნით ზუსტად არის შეფასებული ყველა ის დეტალი, რაც დეპარტამენტს სჭირდება მნიშვნელოვანი ინფრასტრუქტურული პროექტის განხორციელებისთვის.

16. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 11 აპრილის განჩინებით მოპასუხის საკასა-

ციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

17. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 26 იანვრის განჩინებით მოპასუხის საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

18. საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ დეპარტამენტის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

19. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებში და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

20. ძირითადი საკასაციო პრეტენზია ეხება იმას, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და ექსპერტის ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო შინაარსის მქონე დასკვნის არსებობის პირობებში დასაბუთებული მსჯელობის გარეშე გაიზიარა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტის დასკვნა, მიიჩნია რა, რომ მასში მითითებული ქონების საბაზრო ღირებულება იყო „სრული და სამართლიანი კომპენსაცია“ ჩამორთმეული მიწის ნაკვეთების სანაცვლოდ.

21. საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორმა სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებასთან მიმართებით, რომელიც ეხება ჩამორთმეული უძრავი ქონების საბაზრო

ღირებულების განსაზღვრას, წარმოადგინა დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

22. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ყოველი კონკრეტული საქმის გადანყევტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე, ანუ ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს (იხ. სუსგ №ას-1117-1074-2016, 2017 წლის 6 მარტი).

23. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ მის უფლებამოსილებაში არ შედის ფაქტების დადგენა, არამედ იგი ამოწმებს მხოლოდ იმას, თუ რამდენად სწორად განახორციელა ეს პროცესი სააპელაციო სასამართლომ.

24. უპირველეს ყოვლისა, საკასაციო სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს მოცემული დავის სპეციფიკურ სამართლებრივ ასპექტებზე, გამომდინარე იქიდან, რომ განსახილველი სადავო სამართალურითიერთობა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტითა და ამავე პუნქტის საფუძველზე მიღებული „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით (შემდგომში – „სპეციალური კანონი“) მოწესრიგებულ სფეროს განეკუთვნება.

25. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადანყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობით.

26. მოცემულ შემთხვევაში აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის კერძო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ექსპროპრიაცია განხორციელდა სპეციალური კანონით გათვალისწინებულ საფუძველზე – გზისა და მაგისტრალის გაყვანა-მშენებლობისათვის, კერძოდ, ქ. ქუთაისის ნ-ს ქუჩისა და ქუთაისის შემოვლითი ავტომაგისტრალის გ-ის კვანძთან შემაერთებული გზის რეკონსტრუქცია-მოდერნიზაციის პროექტის განხორციელების გამო. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 20 ოქტომბრის გადანყვეტილებით დეპარტამენტს მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფ-

ლება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ შემდეგ მიწის ნაკვეთებზე: ს/კ ..., მიწის ნაკვეთის მთლიანი ფართობი 260 კვ.მ. და ს/კ ..., მიწის ნაკვეთის მთლიანი ფართობი 272 კვ.მ. აღნიშნული მიწის ნაკვეთები ამჟამად ირიცხება სახელმწიფოს საკუთრებაში.

27. სპეციალური კანონი ექსპროპრიაციას შემდეგნაირად განმარტავს: კონსტიტუციისა და ამავე კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევა, ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით. კომპენსაციის განსაზღვრისას აღნიშნული სამი სავალდებულო საფუძვლის დადგენა მიზნად ისახავს კერძო მესაკუთრის ინტერესის დაბალანსებას, როდესაც მას, საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით, ჩამოერთმევა უფლება საკუთრებაზე (იხ. სუსგ №ას-727-695-2014; 2016 წლის 15 ივლისი).

28. ექსპროპრიაციის აუცილებელ წინაპირობებს ადგენს სპეციალური კანონის მე-6 მუხლი, რომელიც იმპერატიულად განსაზღვრავს, რომ ექსპროპრიატორი, რომელმაც მიიღო ექსპროპრიაციის უფლება, წინასწარ უთანხმდება ქონების მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. ექსპროპრიატორი ახორციელებს ყველა სათანადო ღონისძიებას, რათა ქონება მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიატორი თავისი ხარჯით, დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით აფასებს ქონებას და განსაზღვრავს კომპენსაციის სახით მესაკუთრისათვის გადასაცემ სავარაუდო საკომპენსაციო თანხას ან სხვა ქონებას საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. მესაკუთრე უფლებამოსილია თავისი ხარჯით ისარგებლოს სხვა დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით.

29. სპეციალური კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიატორი ქონების მესაკუთრეს წარუდგენს წინადადებას ქონების შეძენისა და ამ ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. ექსპროპრიატორი მესაკუთრეს შეფასებას წარუდგენს წერილობითი ფორმით, სადაც აღინიშნება კომპენსაციის განსაზღვრის საფუძველი.

30. სპეციალური კანონით აკრძალულია საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ შეთანხმების დადებისას ექსპროპრიატორის მიერ მოლაპარაკებისათვის ან კომპენსაციის სახით საკომპენსაციო თანხის გადაცემისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე სხვა რაიმე ძალდატანებითი მოქმედება ქონების მესაკუთრის მიმართ.

31. სპეციალური კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ ექსპროპრიატორი და ქონების მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან ქონების საბაზრო ღირებულებასა და საკომპენსაციო თანხაზე, მაშინ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს სარჩელი შეიტა-

ნოს სასამართლოში განსჯადობის მიხედვით, საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

32. მოცემულ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს სწორედ სპეციალური კანონის მე-8 მუხლის საფუძველზე დაწყებული დავა ჩამორთმეული ქონების ყოფილ მესაკუთრესა და ექსპროპრიატორს შორის. კერძოდ, მესაკუთრე არ ეთანხმება ექსპროპრიატორის მიერ განსაზღვრული საკომპენსაციო თანხის ოდენობას.

33. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას მესაკუთრე დაეყრდნო 2015 წლის 24 აპრილს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებულ სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნას, რომლის თანახმად, ნ-ში მდებარე უძრავი ქონების, 260 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის, ს/კ ..., საბაზრო ფასად განისაზღვრა 39 000 ლარი, ხოლო ნ-ში მდებარე უძრავი ქონების, 272 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის, ს/კ ..., საბაზრო ფასად – 40 800 ლარი. აღნიშნულზე ექსპროპრიატორმა უარი განაცხადა და 2015 წლის 12 ნოემბერს საკომპენსაციო თანხა, 53 200 ლარის ოდენობით, ანგარიშზე ჩაურიცხა მოსარჩელეს. თავის მხრივ, მოპასუხემ საკომპენსაციო თანხა განსაზღვრა შპს „ა-ის“ მიერ 2014 წლის 2 სექტემბერს შედგენილი აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე, რომლის თანახმად, 2014 წლის აგვისტოს მდგომარეობით 26 000 ლარად შეფასდა 260 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ს/კ ..., ხოლო 27 200 ლარად – 272 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ს/კ

34. სააპელაციო სასამართლომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილ ექსპერტის დასკვნას უპირატესობა მიანიჭა და მასში მითითებული თანხის ოდენობა უფრო სარწმუნოდ მიიჩნია იმ დასაბუთებით, რომ: ა) მოცემული დასკვნა შედარებით ახლოს იყო ექსპროპრიაციის პერიოდთან და უფრო ზუსტად ასახავდა ამ დროისთვის ქონების საბაზრო ღირებულებას; ბ) თავად მოპასუხე განმარტავდა, რომ 2015 წლისათვის სადავო უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება უფრო გაზრდილი იყო; გ) უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებაზე (ეროვნულ ვალუტაში) გავლენა იქონია ლარის კურსის გაუფასურებამ აშშ დოლართან მიმართებით, რაც სწორედ 2014 წლის ბოლოდან დაიწყო.

35. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა სახეები, რომლებიც შეიძლება გამოიყენოს სასამართლომ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დასადგენად, ამომწურავად არის განსაზღვრული საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით. არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. აგრეთვე, არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ

დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამა თუ იმ მტკიცებულების მნიშვნელობა წინასწარ არ არის განსაზღვრული და მისი ძალა და მნიშვნელობა სასამართლოს შეფასებაზეა დამოკიდებული. მტკიცებულებათა შეფასების დროს მხარეებს უფლება აქვთ, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მტკიცებულებების სარწმუნოება. მათი უტყუარობის თუ სიყალბის შესახებ მოსაზრებები შეიძლება გამოთქვან არამარტო მხარეებმა, არამედ მესამე პირებმა, აგრეთვე, სპეციალისტებმა და ექსპერტებმა, თუ ისინი მონაწილეობენ პროცესში. საბოლოოდ კი წარმოდგენილ მტკიცებულებებს აფასებს სასამართლო.

36. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ექსპერტის დასკვნა წარმოადგენს დასაშვებ მტკიცებულების ერთ-ერთ სახეს და სასამართლო თავისი მოტივირებული გადაწყვეტილებით ასაბუთებს აღნიშნული მტკიცებულების გაზიარების ან მისი უარყოფის მართლობიერებას. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება იმავე კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით.

37. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით გათვალისწინებულია სასამართლოს მიერ მტკიცებულებების შეფასების წესი. კერძოდ, მოცემული მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა შეფასება სათანადოდ მოტივირებული და დამაჯერებელი უნდა იყოს. მტკიცებულებათა შეფასება ეფუძნება შეჯიბრებითობის ფარგლებში მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას და არა – სასამართლოს სუბიექტურ მოსაზრებებს.

38. ამასთან, ექსპერტის დასკვნის შეფასებისას (იმდენად რამდენადაც იგი სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი პირის კომპეტენციას ეფუძნება), ყურადღება უნდა მიექცეს რამდენიმე გარემოებას, მათ შორის: გამოსაკვლევად მიწოდებულ მასალას, მის კვლევით ნაწილს, რადგან სწორედ კვლევითი ნაწილია ასახული საბოლოო დასკვნაში. მტკიცებულების გამოკვლევა უპირველესად გულისხმობს მისი შინაარსის სრულყოფილ შესწავლა-ანალიზს, ხოლო შემდეგ – მისი იურიდიული ძალის (დამაჯერებლობის, სარწმუნოობის) შემოწმებას (იხ. სუსგ №ას-406-383-2014; 2015 წლის 17

აპრილი). სწორედ ამ თვალსაზრისით უნდა შეეფასებინა სააპელაციო სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი ორივე ექსპერტის დასკვნა.

39. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს მოსარჩელის მიერ წარდგენილ ექსპერტის დასკვნაზე, რომლის თანახმად, ექსპერტიზის ჩატარებისას შემფასებელმა გამოიყენა გაყიდვების შედარების მეთოდი, რაც გულისხმობს შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად. გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა: გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო ანალოგიური უძრავი ქონების ობიექტები); დაადგინა ინფორმაციის სისწორე; შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან; შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას შედარების ელემენტების გამოყენებით; დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში; დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება ანალოგებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

40. საკასაციო სასამართლო, ზემოაღნიშნული დასკვნის შესწავლის შედეგად, იზიარებს კასატორის პრეტენზიას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტის დასკვნა არ შეიცავს ფაქტებით გამყარებულ არგუმენტაციას და მას არ ახლავს დეტალური გაანგარიშება ან ინფორმაცია ანალოგების შესახებ, მასში არ არის მითითებული ექსპროპრირებული ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას კონკრეტულად რომელ ფაქტებს დაეყრდნო შემფასებელი, დასკვნაში არ არის დაცული ინფორმაცია არცერთ ხელშეკრულებაზე გაყიდული ქონების შესახებ ან განცხადებაზე გასაყიდ ქონებასთან დაკავშირებით, რაც გაამყარებდა ექსპერტიზით განსაზღვრული თანხების სისწორეს.

41. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტის დასკვნით საწინააღმდეგო არ დასტურდება ექსპროპრირებული უძრავი ქონების რეალური საბაზრო ღირებულება.

42. სააპელაციო სასამართლომ ასევე არასწორად შეაფასა მოპასუხის ახსნა-განმარტება 2015 წლისათვის სადავო უძრავი ქონების ფასის გაძვირების გამომწვევ მიზეზებთან დაკავშირებით და გამოიყენა იგი მოპასუხის სანინააღმდეგო გარემოების დამა-

დასტურებელ მტკიცებულებად. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს მოპასუხის ახსნა-განმარტებაზე – „ნ-ს ქუჩაზე უძრავი ქონების ფასზე გარკვეული ზემოქმედება სწორედ ქ. ქუთაისის ნ-ს ქუჩისა და ქუთაისის შემოვლითი ავტომაგისტრალის გ-ის კვანძთან შემაერთებელი გზის რეკონსტრუქცია-მოდერნიზაციის პროექტის დაწყებამ მოახდინა. ეს ზეგავლენა უკვე არსებობდა საბაზრო ფასებზე 2015 წლის აპრილში, როდესაც მოსარჩელემ ჩაატარა ექსპერტიზა“ და აღნიშნავს, რომ მოცემული ახსნა-განმარტება არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს იმის დამადასტურებელ მტკიცებულებად, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილ დასკვნაში მითითებული ღირებულება უფრო მეტად შეესაბამება ექსპროპირებული მიწის ნაკვეთების რეალურ საბაზრო ფასს. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნისთვის უპირატესობის მინიჭება მხოლოდ იმიტომ, რომ მასში უფრო მაღალი ფასია მითითებული, დაუსაბუთებელია.

43. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ასევე დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოსარჩელის იმ მოსაზრების გაზიარება, რომლის თანახმად, სადავო პერიოდში ლარის კურსი ამერიკულ დოლართან მიმართებით გაუფასურდა. საქმეში არ მოიპოვება ამის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, ამასთან, არ არის დადგენილი კონკრეტულად რამდენი ერთეულით გაუფასურდა ლარის კურსი და აღნიშნულმა რამდენად იმოქმედა სადავო უძრავი ნივთების საბაზრო ღირებულებაზე.

44. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მესაკუთრის მიერ წარდგენილ ექსპერტის დასკვნას დაუსაბუთებლად მიანიჭა უპირატესობა მოპასუხის მიერ წარდგენილ ექსპერტის დასკვნასთან შედარებით.

45. საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მითითებას, რომ მის მიერ წარდგენილი ექსპერტის დასკვნა უფრო სრულყოფილია, რადგან მასში ასახულია კონკრეტული მონაცემები შესაღარი ანალოგების შესახებ, იგი გამყარებულია კონკრეტული ფაქტებით, შეფასებისათვის გამოყენებულია როგორც ცალკეულ პირთა განცხადებები, ასევე საჯარო რეესტრიდან ოფიციალურად მოპოვებული ინფორმაცია. თუმცა, საკასაციო პალატა მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ აღნიშნული დასკვნით უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეფასებულია 2014 წლის აგვისტოს მდგომარეობით, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მოპასუხემ მოსარჩელეს მინის ნაკვეთების სანაცვლოდ კომპენსაცია შესთავაზა 2015 წლის 14 აპრილის №... და №... ნერილებით.

46. ზემოაღნიშნულ ფაქტებზე დაყრდნობით, საკასაციო სასა-

მართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის მითითებას, რომ მისი დავა-
ლებით შედგენილი აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე განსაზ-
ღვრული თანხა წარმოადგენს ჩამორთმეული უძრავი ნივთების სა-
ნაცვლოდ სრულ და სამართლიან კომპენსაციას, რადგან 2015 წლის
14 აპრილს, როდესაც ექსპროპრიატორმა ქონების მესაკუთრეს წა-
რუდგინა წინადადება ქონების შეძენისა და ამ ქონების კომპენსა-
ციის წესის შესახებ, ექსპროპრიატორის მიერ მოსარჩელისთვის მი-
წის ნაკვეთების სანაცვლოდ შეთავაზებული კომპენსაციის ოდე-
ნობა განსაზღვრული იყო 2014 წლის აგვისტოს მდგომარეობით ანუ
თითქმის რვა თვით ადრე განხორციელებული უძრავი ქონების შე-
ფასების საფუძველზე, რაც შეთავაზების პერიოდისთვის არ ასა-
ხავდა მის რეალურ საბაზრო ღირებულებას.

47. გამომდინარე აქედან, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ
მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს სარჩელის საფუძველია-
ნობაზე, რადგან არ არის დადგენილი ჩამორთმეული ქონების რეა-
ლური საბაზრო ღირებულება, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს,
სადავო სამართალური თეორიის განსაკუთრებული ხასიათიდან
გამომდინარე, არ უსარგებლია სპეციალური კანონის მე-9 მუხლით
სასამართლოსათვის მინიჭებული უფლებამოსილებით ქონების შე-
ფასების მიზნით დამოუკიდებელი ექსპერტის დანიშვნის თაობა-
ზე.

48. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ჩამორთმეული ქონე-
ბის საბაზრო ღირებულებისა და სანაცვლო საკომპენსაციო თან-
ხის ოდენობის განსაზღვრისას საჯარო და კერძო ინტერესების შე-
პირისპირების პირობებში კანონმდებელი სასამართლოს ანიჭებს
ქონების შეფასების მიზნით დამოუკიდებელი ექსპერტის დანიშ-
ვნის უფლებას და სწორედ აღნიშნული დასკვნის საფუძველზე სა-
სამართლო ახორციელებს საექსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ
ქონების მესაკუთრისათვის გადასაცემი კომპენსაციის საბოლოო
შეფასებას.

49. სპეციალური კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, სასამართლო
უფლებამოსილია ქონების შეფასების მიზნით დანიშნოს დამოუკი-
დებელი ექსპერტი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით
დადგენილი წესით. დამოუკიდებელი ექსპერტი განსაზღვრულ
ვადაში წარუდგენს სასამართლოს დასკვნას საექსპროპრიაციო ქო-
ნების, ასევე ამ ქონების სანაცვლოდ მესაკუთრისათვის კომპენ-
საციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულე-
ბის შესახებ. დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის, აგრეთვე მხა-
რეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე საექ-
სპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ ქონების მესაკუთრისათვის გა-
დასაცემი კომპენსაციის საბოლოო შეფასებას ახორციელებს სა-

სამართლო.

50. საკასაციო პალატის შეფასებით, დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის არის საკითხი იმის თაობაზე, თუ კონკრეტულად რა ღირებულების იყო ჩამორთმეული უძრავი ქონება, სხვაგვარად ვერ დადგინდება მოსარჩელისთვის გადახდილ კომპენსაციასა და ქონების რეალურ საბაზრო ღირებულებას შორის სხვაობის ოდენობა, შესაბამისად, სრული და სამართლიანი საკომპენსაციო თანხის ოდენობა. გამომდინარე აქედან, დამოუკიდებელი ექსპერტის წინაშე გამოსაკვლევად და შესაბამისი დასკვნის წარსადგენად უნდა დაისვას საკითხი ჩამორთმეული უძრავი ქონების რეალური საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის თაობაზე.

51. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“¹ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

52. მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევით, რაც გამოიხატა მტკიცებულებათა არასწორ შეფასებაში, სააპელაციო პალატამ დაუსაბუთებლად მიანიჭა უპირატესობა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ დასკვნას, რის გამოც მისი გადაწყვეტილების დასაბუთება არასრულია და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება კი – შეუძლებელი. აღნიშნულის გამო, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს.

53. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა.

54. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სახეზეა მტკიცებულებათა ხელახალი გამოკვლევის აუცილებლობა, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას თავად მიიღოს გადაწყვეტილება დავაზე, ხოლო სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას, მის მიერ დამოუკიდებელი ექსპერტის დანიშვნის შედეგად მოპოვებულ მტკიცებულებათა ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად უნდა დაადგინოს დავის გადან-

ყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოება, კერძოდ, ექსპროპრირებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება და ამ გარემოების შესაბამისად გადანყვიტოს სარჩელის საფუძვლიანობა.

55. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც განეუღია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმის ხელახლა განხილვისას, სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადანყვიტოს შემაჯამებელი გადანყვიტების გამოტანისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ს-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 იანვრის გადანყვიტელება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

**აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის
საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

№ას-250-2019

31 ივლისი, 2020 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა**

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

დავის საგანი: კომპენსაციის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

**1. მოსარჩელის მოთხოვნა და სარჩელის ფაქტობრივი საფუძ-
ვლები:**

1.1. ა. შ-ძემ (შემდგომში – მოსარჩელე, აპელანტი, კასატორის მონინალმდებე მხარე ან მესაკუთრე) სარჩელი აღძრა სასამართლოში ს.ს.გ.დ-ის (შემდგომში – მოპასუხე, აპელანტის მონინალმდებე მხარე, კასატორი, დეპარტამენტი ან ექსპროპრიატორი) მიმართ და მოითხოვა მოსარჩელისათვის გადახდილ საკომპენსაციო თანხასა და ექსპერტის მიერ დადგენილ თანხას შორის სხვაობის, კერძოდ, ქ. ქუთაისში, ... ნაკვეთზე 13 000 ლარის, ხოლო, ქ. ქუთაისში, ... ქ. №23ბ-ში №2 ნაკვეთზე – 13 600 ლარის მოპასუხისათვის დაკისრება.

1.1.1. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: 2014 წლის აგვისტოში მოპასუხემ მოსარჩელეს მიმართა სახელმწიფო საჭიროებისთვის მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების სახელმწიფო საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე. კერძოდ, ქ. ქუთაისში, ... ქუჩისა და ქუთაისის შემოვლითი ავტომაგისტრალის ... კვანძთან შემაერთებული გზის რეკონსტრუქცია-მოდერნიზაციის პროექტზე არსებული გეგმის მიხედვით, განსაზღვრულ ტერიტორიაში მთლიანად მოექცა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები (... ქ. 23ა, ნაკვეთი 1, ს/კ №... ფართობი: 260 კვ.მ და ... ქ. 23ბ, ნაკვეთი 2, ს/კ №..., ფართობი 272 კვ.მ). მასვე ეცნობა, რომ ერთი კვ.მ ფართის საკომპენსაციო თანხად, მოპასუხის შეფასებით, განსაზღვრული იყო 100 ლარი. მხარეთა შორის მიმდინარეობდა მოლაპარაკებები, რაც გამონვეული იყო კომპენსაციის ოდენობაზე შეუთანხმებლო-

ბით. დეპარტამენტის წერილობითი პოზიცია მოსარჩელეს ეცნობა 2015 წლის 14 აპრილის წერილით. საპასუხო წერილს მესაკუთრემ დაურთო სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 24.04.2015წ. №... დასკვნა, რომლის თანახმად, 1 კვ.მ მიწის ღირებულება შეადგენს 150 ლარს. მხარეთა შორის ვერ შედგა მოლაპარაკება. 2015 წლის 11 სექტემბრის განცხადებით დეპარტამენტმა მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭება ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით, რაც ქუთაისის საქალაქო სასამართლომ 2015 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით დააკმაყოფილა. 2015 წლის 4 ნოემბერს მოხდა მიწის ნაკვეთებზე სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნა, ხოლო, 2015 წლის 12 ნოემბერს მესაკუთრის ანგარიშზე მოპასუხემ ჩარიცხა თანხა, რომლის ოდენობაც არ შეესაბამება მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ სრულ და სამართლიან საკომპენსაციო თანხას. მოსარჩელის განმარტებით, დარიცხული თანხის მიღება განაპირობა იმან, რომ იგი ეკუთვნოდა მოსარჩელეს, შესაბამისად, მან ეს თანხა, როგორც კომპენსაციის ნაწილი, ისე მიიღო, თუმცა, მაშინაც დააფიქსირა პოზიცია, რომ ჩარიცხული თანხის ოდენობა არ იყო მისაღები მისთვის.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოთხოვნის შემწყვეტი შესაგებლით მოპასუხემ არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ ქ. ქუთაისში, ... ქუჩისა და ქუთაისის შემოვლითი ავტომაგისტრალის ... კვანძთან შემაერთებული გზის რეკონსტრუქცია-მოდერნიზაციის პროექტის ფარგლებში, მის გადაფარვაში მოხვდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები (ს/კ №... და №...), რის თაობაზე მოსარჩელისათვის იყო ცნობილი 2014 წლის აგვისტოდან, როდესაც დაიწყო დეტალური აზომვითი სამუშაოების ჩატარება, აგრეთვე, საჯარო პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული ქონების მოსარგებლე პირების აღწერა და საჯარო შეხვედრები. გარდა ამისა, მოსარჩელეს ინფორმაცია მიეწოდა მიწის ნაკვეთების ინვენტარიზაცია-აღწერის განხორციელებისას, რომელი ინვენტარიზაციის აქტებიც მან ხელმოწერით დაადასტურა და გამოხატა თანხმობა აქტში დაფიქსირებული მონაცემების მიმართ. სახელმწიფოს მიერ ქ. ქუთაისის, ... ქუჩისა და ქუთაისის შემოვლითი ავტომაგისტრალის ... კვანძთან შემაერთებული გზის რეკონსტრუქცია-მოდერნიზაციის პროექტის დადგენილი წესით მიღების შემდეგ შედგა და დამუშავდა განსახლების სამოქმედო გეგმა, რომელიც შეადგინა შპს „ტ-მა“. გეგმა დამტკიცდა შესაბამის უწყებებთან შეთანხმების გზით. ქონების შეძენაზე მოლაპარაკებების დაწყებამდე, საავტომობილო გზების დეპარტამენტმა „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთ-

რების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, დამოუკიდებელ ექსპერტს – აუდიტორულ ფირმა „ა-ს“ საკუთარი ხარჯით შეაფასებინა ქონება იმ მეთოდოლოგიითა და კრიტერიუმებით, რასაც ითვალისწინებდა სამოქმედო გეგმა და განისაზღვრა კომპენსაციის სახით მესაკუთრისთვის გადასაცემი საკომპენსაციო თანხის ოდენობა 26 000 ლარი და 27 200 ლარი, საერთო ჯამში – 53 200 ლარი. დასკვნის საპირისპიროდ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი – სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა არ ითვალისწინებდა განსახლების სამოქმედო გეგმით დამტკიცებულ სტანდარტებსა და მეთოდოლოგიას. პროექტის ორგანიზატორისა და დამფინანსებელის მიერ დადგენილი იყო კონკრეტული მეთოდოლოგია, რომლითაც უნდა ეხელმძღვანელა საექსპროპრიაციო ქონების შემფასებელს, ვინაიდან აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ქონების ჩამორთმევა სპეციფიკური პროცედურაა, ამასთან, მოპასუხე შეზღუდულია პროექტის ბიუჯეტით. მას მკაცრად განესაზღვრა შეფასების კრიტერიუმები, კერძოდ, ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენა უნდა მომხდარიყო და მოხდა 3 მეთოდით: დანახარჯების; შემოსავლებისა და შესადარისი გაყიდვების. გარდა იმისა, რომ არ არის აღნიშნული რა მეთოდითაა შედგენილი მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დასკვნა, მასში დადებულია საორიენტაციო ღირებულება გაყიდვების შედარების მიხედვით. მოპასუხე ასევე აპელირებს დასკვნაში არსებულ მითითებაზე, რომლის მიხედვითაც ფასი არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება გასხვისდება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით. მოპასუხის მიერ დადგენილი მეთოდოლოგია კი, მოწონებულ იქნა ეკონომიკის სამინისტროს მიერ. ... ქუჩაზე უძრავი ქონების ფასზე გარკვეული ზემოქმედება სწორედ ქ. ქუთაისში, ... ქუჩისა და ქუთაისის შემოვლითი ავტომაგისტრალის ... კვანძთან შემაერთებული გზის რეკონსტრუქცია-მოდერნიზაციის პროექტის დაწყებამ მოახდინა. ეს ზეგავლენა უკვე არსებობდა საბაზრო ფასებზე 2015 წლის აპრილში, როდესაც მოსარჩელემ ჩაატარა ექსპერტიზა.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილებით სარჩელი უარყოფილ იქნა.

4. აპელანტის მოთხოვნა:

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გა-

დანყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მოცემული საქმე განხილულ იქნა ზემდგომი ინსტანციის სასაპროკურობის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი (დაზუსტებული მოთხოვნა) დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 31 920 ლარის გადახდა.

6. კასაციის მოთხოვნა:

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრა ექსპროპრიატორმა, მოითხოვა მისი გაუქმება და საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება:

1.1. საკასაციო პრეტენზიების მოცულობა და საკასაციო განხილვის ფარგლები:

საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს ფიზიკური პირისათვის ექსპროპრიაციის წესით ჩამორთმეული ქონების საკომპენსაციოდ დამატებითი თანხის დაკისრების წინაპირობების არსებობა, საკომპენსაციო თანხის სამართლიანი ოდენობის განსაზღვრა და სააპელაციო განხილვის ეტაპზე დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნის კანონიერება წარმოადგენს. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად (საკასაციო სასამართლო ამონიშნავს გადაწყვეტილებას 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 გადაწყვეტილების კანონიერებას საკასაციო საჩივარში გამოთქმული პრეტენზიების შესაბამისად შეამოწმებს, კერძოდ:

– საკასაციო სასამართლოს მითითებათა საწინააღმდეგოდ, სააპელაციო სასამართლომ, როგორც საქმეში წარმოდგენილი, ისე – ახალი საექსპერტო კვლევის შეფასებისას დაარღვია სამოქალაქო

საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მოთხოვნები. მან დაუსაბუთებლად მიიჩნია, რომ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 24 აგვისტოს №... დასკვნით განსაზღვრული საკომპენსაციო თანხა, ყოველგვარი განხილვა-შეფასების გარეშე, წარმოადგენს „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლით გათვალისწინებულ საქსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ, ქონების მესაკუთრისათვის გადასაცემი კომპენსაციის იმ საბოლოო ოდენობას, რომლის გადახდაც უნდა მოხდეს მესაკუთრის სასარგებლოდ, ამდენად, სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე და 105-ე მუხლები;

– საგულისხმოა, რომ ახალი საექსპერტო დასკვნა იმავე ექსპერტის მიერაა შედგენილი ვინც მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დასკვნა შეადგინა. ორივე ეს დოკუმენტი გარკვეულწილად იდენტურია, შეცვლილია მხოლოდ შეფასების თარიღი და საკომპენსაციო თანხის ოდენობა, შეფასების მეთოდოლოგია და გამოკვლევის დასაბუთება არის ერთი და იგივე. გაურკვეველია რატომ ჩათვალა ექსპერტიზის დასკვნა დამაჯერებლად, როდესაც იმავე ექსპერტიზის მიერ შედგენილი გარკვეულწილად იდენტური დასკვნა არ გაიზიარა არც თბილისის საქალაქო სასამართლომ და არც საკასაციო სასამართლომ. თბილისის საქალაქო სასამართლომ, საქმეში არსებული მტკიცებულების სრულყოფილად შესწავლა-გამოკვლევის შემდგომ, გადანყვეტილების მიღებისას გაიზიარა დეპარტამენტის განმარტება, მის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულების (დასკვნა) უპირატესობის თაობაზე, სადაც დეტალურად არის აღწერილი მესაკუთრის ქონება, ექსპერტს შეფასებისას გამოყენებული აქვს როგორც საერთაშორისო, ასევე – საქართველოში არსებული შეფასების მეთოდიკა. გათვალისწინებული აქვს დონორი ორგანიზაციების მითითება (დონორი ორგანიზაციების მიერ არის შემუშავებული საერთაშორისო სტანდარტების შეფასების მეთოდიკა, რომლითაც ხელმძღვანელობენ მათ მიერ დაფინანსებული პროექტების შეფასებისას) და მათთან ერთად გაიარა ყველა ის დეტალი რაც აუცილებელი იყო საკუთრების შეფასებისას. შპს „ა-ის“ მიერ შეფასების მეთოდიკაში დეტალურად არის მითითებული ყველა ის ინფორმაცია და მტკიცებულება რაც გამოყენებულია მიწის ნაკვეთის შეფასების დროს (წარმოდგენილია კონკრეტული ინფორმაცია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან, სამაკლერო ფირმებიდან და ა.შ), ინფორმაცია მიწის ნაკვეთების შესახებ მოძიებულია პროექტის ზემოქმედების ზონის ფარგლებში და ყოველივე მოპოვებული ინფორმაციისა და მტკიცებულებების შეჯერების

შემდეგ არის შეფასებული კონკრეტული მიწის ნაკვეთი. რაც შეეხება მესაკუთრის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებას, სასამართლომ გამოიკვლია იგი და გაიზიარა დეპარტამენტის მოსაზრება, რომ დასკვნაში არ იყო მითითებული არც კონკრეტული ინფორმაცია ან/და მტკიცებულება (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან, სამაკლერო ფირმებიდან და ა.შ) თუ რაზე იყო დაფუძნებული დასკვნაში მითითებული მიწის ნაკვეთის ღირებულება, ასევე, არ არსებობდა ინფორმაცია, რომ მის მიერ გამოკვლეული შედარების ობიექტები მდებარეობდნენ იმ ზონაში, სადაც ხორციელდებოდა განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი ინფრასტრუქტურული პროექტი. ექსპერტი თავის დასკვნაში მიუთითებდა, რომ ღირებულების განსაზღვრისას გათვალისწინებული ჰქონდა იმ მიწის ნაკვეთის ღირებულებებიც, რომლებიც არ იყო რეალიზებული და რეალიზაციის მიზნით გაცხადებული იყო სხვადასხვა საინფორმაციო საშუალებებში. დასკვნაში არ იყო მითითებული აღნიშნული მიწის ნაკვეთები გაყიდული იყო თუ არა და თუ მოხდა მათი რეალიზაცია, რას წარმოადგენდა მათი ღირებულება და რამდენად შეესაბამებოდა განცხადებაში მითითებული ფასი რეალურად გადახდილ თანხას, ეჭვს იწვევს ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული ქონების ღირებულების შესაბამისობა რეალურ ფასთან. მხარეთა მიერ წარმოდგენილ დასკვნებთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მესაკუთრის მიერ წარმოდგენილი დასკვნის შესწავლის შედეგად, იზიარებდა კასატორის (დეპარტამენტის) პრეტენზიას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტის დასკვნა არ შეიცავდა ფაქტებით გამყარებულ არგუმენტაციას და მას არ ახლდა დეტალური გაანგარიშება ან ინფორმაცია ანალოგების შესახებ, მასში არ იყო მითითებული ექსპროპრირებული ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას კონკრეტულად რომელ ფაქტებს დაეყრდნო შემფასებელი, დასკვნაში არ იყო დაცული ინფორმაცია არცერთ ხელშეკრულებაზე გაყიდული ქონების შესახებ ან განცხადებაზე გასაყიდ ქონებასთან დაკავშირებით, რაც გაამყარებდა ექსპერტიზით განსაზღვრული თანხების სისწორეს. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტის დასკვნით სარწმუნოდ არ დასტურდებოდა ექსპროპრირებული უძრავი ქონების რეალური საბაზრო ღირებულება. საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, დეპარტამენტის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა უფრო სრულყოფილი იყო, რადგან მასში ასახული იყო კონკრეტული მონაცემები შესადარისი ანალოგების შესახებ, გამყარებული იყო კონკრეტული ფაქტებით, შეფასებისთვის გამოყენებული იყო როგორც ცალკეულ პირთა განცხადებები, ასევე, საჯარო რეესტრიდან ოფიციალურად მოპოვებული ინ-

ფორმაცია. თუმცა პალატამ იმ გარემოებაზეც მიუთითა, რომ აღნიშნული დასკვნით უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეფასებული იყო 2014 წლის აგვისტოს მდგომარეობით, ხოლო მოპასუხემ მოსარჩელეს მიწის ნაკვეთების სანაცვლოდ კომპენსაცია შესთავაზა 2015 წლის აპრილში. სწორედ ამიტომ დაუბრუნა საკასაციო სასამართლომ საქმე ქვემდგომ სასამართლოს ხელახლა განსახილველად.

– სასამართლო სხდომაზე დეპარტამენტმა, ვინაიდან წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა იყო დაუსაბუთებელი და ვერ გაარკვია, თუ რა კონკრეტულ ფაქტებსა და არგუმენტებს ემყარებოდა დასკვნაში მითითებული საკომპენსაციო თანხა, შუამდგომლობა დააყენა ექსპერტის დაკითხვის თაობაზე, სააპელაციო სასამართლომ, ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე, არ დააკმაყოფილა დეპარტამენტის შუამდგომლობა. სამაგიეროდ, ფაქტიურად აიძულა აპელანტი, გაეზარდა სასარჩელო მოთხოვნა, რითაც კიდევ ერთხელ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-5 მუხლებით გათვალისწინებული შეჯიბრებითობისა და თანასწორობის პრინციპები. სააპელაციო სასამართლომ გამოხატა აშკარა სუბიექტურობა. გარდა ამისა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დარღვეულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლი, რადგანაც სასამართლო გასცდა საკუთარ უფლებამოსილებას და მხარეს მიაკუთვნა ის, რისი მოთხოვნაც საქმის არსებითად განხილვამდე არ გააჩნდა. ამ მხრივ პალატამ არასწორად განმარტა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 381-ე მუხლი. სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებს, რომ მოსარჩელე სარჩელითა და სააპელაციო საჩივრით სადავოდ ხდიდა მოპასუხის მიერ განსაზღვრულ საკომპენსაციო თანხას და კომპენსაციის ოდენობის დადგენას ითხოვდა მის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. თავად სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე, როგორც სარჩელით ასევე სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა დეპარტამენტისთვის 26 600 ლარის დაკისრებას მის მიერ წარმოდგენილი დასკვნის შესაბამისად, ანუ მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ დეპარტამენტისთვის დამატებით 26 600 ლარის დაკისრების შემთხვევაში, მისთვის საკუთრების ჩამორთმევა განხორციელდებოდა სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობით. მიუხედავად ამისა, სააპელაციო სასამართლო ფაქტიურად აიძულებს აპელანტს, რომ სააპელაციო სასამართლოში გაზარდოს სარჩელის ფასი და მოითხოვოს 31 920 ლარის დეპარტამენტისთვის დაკისრება ნაცვლად 26 600 ლარისა;

– სააპელაციო პალატამ ასევე არასწორად განმარტა „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის შესახებ“ საკართველოს კანონის მე-9 მუხლი, როდესაც აღ-

ნიშნა, რომ დეპარტამენტისთვის მოსარჩელის სასარგებლოდ საკომპენსაციოდ 31 920 ლარის დაკისრების საკითხის ამგვარად გადწყვეტა გამომდინარეობდა განსახილველი ნორმით სასამართლოსთვის მინიჭებული უფლებამოსილებიდან. კანონის მე-9 მუხლის ინტერპრეტაციისას სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ნორმის მხოლოდ ნაწილით და არა მთელი შინაარსით, რომლის შესაბამისადაც სასამართლო კომპენსაციის საბოლოო შეფასებას ახორციელებს დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის, აგრეთვე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე (რაც არ განუხორციელებია) მათი გამოკვლევის შედეგად და არა მხოლოდ შინაგანი რწმენით.

– სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ არ დააკმაყოფილა დეპარტამენტის მოთხოვნა საქმეზე ახალი მტკიცებულების (ექსპერტიზის დასკვნის) შესწავლის მიზნით, სასამართლო სხდომის გადადებასთან დაკავშირებით. დასკვნის სრულყოფილად შესწავლისა და ანალიზისათვის საჭიროა გარკვეული დრო და შესაბამისი კომპეტენციის მქონე პირის მოსაზრება დასკვნასთან დაკავშირებით. მით უმეტეს, როდესაც წარმოდგენილი დასკვნა არის ბუნდოვანი, არ ემყარება კონკრეტულ ფაქტებს და არ არის არგუმენტირებული. შესაბამისად, 2018 წლის 20 დეკემბრის სასამართლო სხდომაზე დეპარტამენტმა სააპელაციო სასამართლოს მოსთხოვა სხდომის გადადება, ექსპერტიზის დასკვნის შესწავლისა და ანალიზის მიზნით. დეპარტამენტმა განმარტა, რომ მისთვის ცნობილი არ იყო ინფორმაცია, ექსპერტიზის დასკვნის სასამართლოში წარმოდგენის თაობაზე, შესაბამისად უცნობი იყო ექსპერტიზის დასკვნის შინაარსი. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ, ვინაიდან საქმის განხილვა ჩაინიშნა და სასამართლოს მიერ გაგზავნილ იქნა უწყება, ეს აპრიორი ნიშნავდა, რომ სასამართლოში წარმოდგენილი იყო ექსპერტიზის დასკვნა და სასამართლოს ვალდებულება არ ჰქონდა მხარეთათვის შეეტყობინებინა ექსპერტიზის დასკვნის მომზადების თაობაზე. სხდომის დანიშვნა, თავისთავად, ექსპერტიზის დასკვნის არსებობას არ შეიძლება ადასტურებდეს. დეპარტამენტს არ ჰქონდა გონივრული ვადა მტკიცებულების გასაცნობად და მასზე ანალიზის ჩასატარებლად. სასამართლომ დეპარტამენტს სხდომაზე გადასცა დასკვნა, მის გასაცნობად განუსაზღვრა შეზღუდული დრო და სხდომაზე გამოაცხადა შესვენება, თუმცა, ამ პერიოდში (დაახლოებით 5 წუთი) ვერ მოხდებოდა წარმოდგენილი მტკიცებულებების სრულყოფილად შესწავლა/გამოკვლევა. დეპარტამენტმა სააპელაციო სასამართლოდან გამოითხოვა სხდომის ოქმები, მათ შორის 2018 წლის 20 დეკემბრის ოქმი, რომელიც არასრულია, ვინაიდან მასში ასახული არ არის ზემოთ

მითითებული გარემოებები, სხდომის ჩაწერა განხორციელდა მხოლოდ შესვენების დამთავრებისა და სხდომის ხელახლა გახსნის პერიოდშიდან.

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). ხსენებული ნორმიდან გამომდინარე, დასაბუთებულ შედავებად განიხილება მხარის პრეტენზია, რომელიც 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. საკასაციო სასამართლოს წინამდებარე გადაწყვეტილების მიმართ სავალდებულო ძალა გააჩნია სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

1.2.1. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, ს.ს.გ.დ-ის განცხადება ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე დაკმაყოფილდა. განმცხადებელს მიენიჭა ა. შ-ძის კუთვნილი 260 და 272 კვ.მ უძრავი ქონების (ს/კ №...; №...) ექსპროპრიაციის უფლება;

1.2.2. ექსპროპრირებული უძრავი ქონებები დღეის მდგომარეობით სახელმწიფო საკუთრებად ირიცხება (უფლების რეგისტრაციის თარიღად საჯარო რეესტრში მითითებულია 2015 წლის 10 ნოემბერი, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად კი, სასამართლოს 20.10.2015წ. გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე გაცემული სააღსრულებო ფურცელი);

1.2.3. მესაკუთრისაგან ქონების მისაღებად, დეპარტამენტმა, როგორც ექსპროპრიატორმა, განახორციელა შემდეგი მოქმედებები:

– დეპარტამენტის დაკვეთით აუდიტორულმა კომპანია „ა-მა“ 2014 წლის 2 სექტემბერს შეადგინა დასკვნა, რომლის თანახმადაც, 2014 წლის აგვისტოს მდგომარეობით მოსარჩელის კუთვნილი 260 კვ.მ მიწა შეფასდა 26 000 ლარად, ხოლო, 272 კვ.მ – 27 200 ლარად;

– 2015 წლის 14 აპრილის წერილებით მესაკუთრეს მიწის ნაკვეთების სანაცვლოდ შეეთავაზა ხსენებული თანხა;

– ხსენებულ შეთავაზებას არ დაეთანხმა მესაკუთრე და საკომპენსაციოდ მოითხოვა 39 000 და 40 800 ლარი. ღირებულების გან-

საზღვრისას მესაკუთრე დაეყრდნო სსიპ ლ. სამხარაულის სახე-ლობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 24 აპრილის დასკვნას, სადაც მისი კუთვნილი 260 კვ.მ მიწა 39 000 ლარად, ხოლო, 272 კვ.მ – 40 800 ლარადაა შეფასებული. ხსენებულ შეთავაზებას არ დაეთანხმა ექსპროპრიატორი და მესაკუთრეს ჩაურიცხა 53 200 ლარი;

1.2.4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 27 ივნისის განჩინებით დაინიშნა ექსპერტიზა. კვლევის ობიექტს წარმოადგენდა 2015 წლის ნოემბრის მდგომარეობით რას წარმოადგენდა მოსარჩელის კუთვნილი 260 და 272 კვ.მ მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულება. ექსპერტიზის 2018 წლის 24 აგვისტოს დასკვნის თანახმად, 260 კვ.მ მიწის საორიენტაციო ღირებულება 2015 წლის ნოემბრისათვის 41 600, ხოლო, 272 კვ.მ მიწისა – 43 520 ლარს შეადგენდა. ხსენებული საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე აქელანტიმა სასამართლოს მთავარ სხდომაზე, ნაცვლად 26 600 ლარისა, მოითხოვა მოპასუხისათვის 31 920 ლარის ((41 600+43 520)-53 200) დაკისრება.

1.3. საკასაციო სასამართლოს შეფასებები და სამართლებრივი დასკვნები:

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის პრეტენზიებს სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან კანონის არასწორი განმარტების, ასევე, საპროცესო სამართლის ნორმათა დარღვევის თაობაზე და მიიჩნევს, რომ ხსენებულ დარღვევებს საქმეზე არასწორი გადანყვეტილების გამოტანა მოჰყვა შედეგად, ამდენად, არსებობს გასაჩივრებული გადანყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე (2) (3) მუხლებით განსაზღვრული წინაპირობები. საკითხის სწორად გადანყვეტის მიზნით საკასაციო სასამართლო თანმიმდევრულად განიხილავს ამ გადანყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 1.1. პუნქტში დასმულ საკითხებს:

1.3.1. საკუთრების უფლება, ამ უფლებაში ჩარევის შესაძლებლობა:

საკუთრების უფლება აღიარებულია, როგორც საქართველოს კონსტიტუციით, ისე – ეროვნული კანონმდებლობის სხვა დანაწესებითა და საერთაშორისო სამართლის ნორმებით. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი ადგენს რა საკუთრების უფლებას, იგი აბსოლუტურ უფლებათა რანგში არ არის აყვანილი და თავადვე განსაზღვრავს საკუთრების უფლების შეზღუდვის წინაპირობებს. საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებულ საკუთრების უფლებით დაცულ სფეროში ჩარევის წინაპირობები არ არის უცხო თანამედროვე სამართლებრივი სისტემებისათვის, მათ შორის ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქ-

მის პირველი მუხლისათვის, რომელიც ასევე დასაშვებად მიიჩნევს საკუთრების უფლების შეზღუდვას, თუმცა, ამ უფლებით დაცულ სფეროში ჩარევის კანონიერება პროპორციულობის ტესტით უნდა შეფასდეს (ჩარევა უნდა იყოს განსაზღვრული კანონით; უნდა ემსახურებოდეს ლეგიტიმურ მიზანს – აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას; იყოს მიზნის მიღწევის თანაზომიერი/პროპორციული საშუალება – ამ მიზნის მიღწევა ნაკლებად მზღუდავი საშუალებით არ უნდა შეიძლებოდეს). მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის საკუთრების უფლებაში ჩარევის წინაპირობები სადავო არაა, არამედ იგი ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზეა გათვალისწინებული. ამ გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტებს, ერთი მხრივ, მხარეები სადავოდ არ ხდიან, ხოლო, მეორე მხრივ, საკუთრების ჩამორთმევის წინაპირობებს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლით განსაზღვრული იურიდიული ძალა გააჩნიათ. უნდა ითქვას, რომ საკუთრების ჩამორთმევისას საერთაშორისო სამართალი, მსგავსად შიდა სამართლებრივი მოწესრიგებისა, ადგენს სამართლიანი კომპენსაციის გაცემის აუცილებლობას (იხ. ევროკონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი). ამგვარ წინაპირობებს კი, დეტალურად „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონი (შემდეგში – სპეციალური კანონი) განსაზღვრავს, რის თაობაზეც ქვემოთ იმსჯელებს სასამართლო.

1.3.2. საკომპენსაციო თანხის სამართლიანი ოდენობის განსაზღვრა:

საკასაციო პალატა, მას შემდეგ, რაც საკუთრების უფლებით დაცულ სფეროში ჩარევის წინაპირობები დაადგინა, მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს უფლების ჩამორთმევა-სა და უფლების მქონე პირის ინტერესებს შორის სამართლიანი ბალანსის დადგენის საკითხზე. როგორც უკვე ითქვა, საკუთრების ჩამორთმევა, გარდა ზემოხსენებული აუცილებლობისა, გამართლებული უნდა იყოს გონივრული ოდენობის კომპენსაციის გადახდით. თავად სპეციალური კანონის სისტემური ანალიზი კი იძლევა შემდეგი დასკვნის საფუძველს: მას შემდეგ, რაც დადგინდება საექსპროპრიაციო ქონება და განისაზღვრება ექსპროპრიატორი, ამ უკანასკნელმა უნდა აწარმოოს მოლაპარაკება მესაკუთრესთან. მოლაპარაკება კანონით განსაზღვრული საზოგადოებრივი აუცილებლობის გათვალისწინებით, მაქსიმალურად უნდა წარიმართოს მხარეთა თანასწორობის რეჟიმში, რათა მოხდეს: ა) ქონების გამოსყიდვა; ბ) მისი კომპენსირება. კომპენსირებისათვის კანონი ითვალისწინებს, როგორც თანხის გადახდას, ისე – ნატურით ანაზღაურ-

რებას, სხვა ქონების გადაცემას (იხ. სპეციალური კანონის მუხლი 6), ამასთანავე, ნებისმიერ შემთხვევაში, მესაკუთრისათვის გადასაცემი სიკეთის ოდენობა უნდა იყოს გონივრული და სამართლიანი. მხარეთა თანასწორობის დაცვის უზრუნველსაყოფად კანონი ადგენს სარჩელის უფლებას, კერძოდ, მხარეებს ქონების ღირებულებაზე, საკომპენსაციო თანხაზე ან ნატურით ანაზღაურებაზე შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, შეუძლიათ მიმართონ სასამართლოს (იხ. სპეციალური კანონის მუხლი 8).

მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ მესაკუთრე არ დაეთანხმა ექსპროპრიაციის შეთავაზებას და მას წარუდგინა დასაბუთებული მოთხოვნა, რაც მოპასუხემ არ გაითვალისწინა და უკვე შეთავაზებული თანხა ჩაურიცხა მესაკუთრეს ანგარიშზე, უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად და რაიმე შემათანხმებელი პროცედურა მხარეთა შორის არ გამოყენებულა. ამ გარემოებათა გათვალისწინებით, პალატა მიიჩნევს, რომ სამართლიანი ფასის დადგენის პრინციპი ექსპროპრიაციის განხორციელებისას დარღვეულია.

უაღრესად მნიშვნელოვანია სასამართლოში სამართლიანი ფასის განსაზღვრის წესი, კერძოდ, სპეციალური კანონის მე-9 მუხლი, რომლის თანახმადაც, სასამართლო უფლებამოსილია, ქონების შეფასების მიზნით დანიშნოს დამოუკიდებელი ექსპერტი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით. დამოუკიდებელი ექსპერტი განსაზღვრულ ვადაში წარუდგენს სასამართლოს დასკვნას საექსპროპრიაციო ქონების, ასევე ამ ქონების სანაცვლოდ მესაკუთრისათვის კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ. დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის, აგრეთვე, მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე საექსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ ქონების მესაკუთრისათვის გადასაცემი კომპენსაციის საბოლოო შეფასებას ახორციელებს სასამართლო. განსახილველი ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლო აღჭურვილია უფლებით, განსაზღვროს სამართლიანი კომპენსაციის ოდენობა, რომლის დროსაც იგი უფლებამოსილია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით დანიშნოს ექსპერტიზა. აღნიშნული დანაწესი მიუთითებს აგრეთვე ექსპერტის დასკვნის ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ შეფასებაზე (სსსკ-ის 172-ე და 105-ე მუხლები), რა დროსაც სასამართლომ შეჯიბრებითობის პრინციპის სრული დაცვით უნდა მიიღოს მხარეთა პოზიციები და მათი დამადასტურებელი მტკიცებულებები და საბოლოოდ, მტკიცებულებათა ერთობლივი შესწავლით განსაზღვროს ქონების სამართლიანი ღირებულება.

1.3.3. სააპელაციო განხილვის ეტაპზე მოთხოვნის გაზრდის საკითხი:

მიუხედავად სპეციალური კანონის მე-9 მუხლის დებულებისა, რომ სამართლიან ფასს განსაზღვრავს სასამართლო, ხსენებული ნორმა საპროცესო დანაწესებისაგან განყენებულად არ შეიძლება განიმარტოს. სასამართლო ხელმისაწვდომობის ფართო უფლება თავის თავში მოიაზრებს რა დარღვეული უფლების აღდგენას/დაცვას, საპროცესო კანონმდებლობა მოითხოვს, რომ მოსარჩელემ ნათლად განსაზღვროს უფლების აღდგენის მიზნით წაყენებული პრეტენზიის შინაარსი (ფაქტობრივი ნინაპირობები) და თავად მოთხოვნა (იხ. სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ე“ და „ზ“ ქვეპუნქტები), სწორედ ამ მოთხოვნისა და ფაქტების ფარგლებში წყვეტს სასამართლო მოთხოვნის წარმატებულობის საკითხს (იხ. სსსკ-ის 248-ე მუხლი). სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 83-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მოსარჩელეს მოთხოვნის გაზრდა მხოლოდ საქმის მომზადების დასრულებამდე შეუძლია, ხოლო, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილი საქმის მომზადების შემდეგ ამგვარი ცვლილებისათვის მოპასუხის თანხმობას ითვალისწინებს. რაც შეეხება საქმის ზემდგომი წესით განხილვას, ამ შემთხვევაში, კანონმდებელი იმპერატიულად კრძალავს მოთხოვნის გაზრდას (იხ. სსსკ-ს 381-ე და 406-ე მუხლები), რადგანაც ზემდგომი წესით გადაწყვეტილების კანონიერება მონმდებმა საქმის მომზადების დასრულების დროისათვის პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარდგენილი პრეტენზიების ფარგლებში. საკითხის სწორად განსაზღვრის მიზნით პალატა მოიშველიებს ერთგვაროვან სასამართლო პრაქტიკასაც. ერთ-ერთ საქმეზე საკასაციო პალატამ სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 381-ე მუხლის დარღვევად არ მიიჩნია შემთხვევა, როდესაც შრომითი დავის სააპელაციო განხილვის ეტაპზე გაიზარდა დასაქმებულის შრომის ანაზღაურების ოდენობა და სასამართლომ ხსენებული მიიღო მხედველობაში, საკასაციო პალატის განმარტებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 381-ე მუხლი უნდა შეფასდეს ამავე კოდექსის 248-ე მუხლთან მჭიდრო კავშირში, რომელიც განსაზღვრავს გადაწყვეტილების ფარგლებს და ადგენს, რომ სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ დავის საგნის გადიდება ნიშნავს მოთხოვნის იმგვარ გაზრდას, როდესაც აპელანტი (მოსარჩელე) მოითხოვს უფრო მეტს, ვიდრე ის მოითხოვდა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელით. ამასთანავე, ნორმის შინაარსი არ შეიძლება გაგებულ იქნეს მხოლოდ ფორმალურად. უდავოა ის გარემოება, რომ სარჩელის მოთხოვნას შრომითი ურთიერ-

თობის დარღვევის გამო ზიანის ანაზღაურება წარმოადგენდა, ამასთანავე, საქმის პირველი ინსტანციის წესით განხილვის დასრულების დროისათვის გაიზარდა შრომის ანაზღაურება, შესაბამისად, თუკი ზემოხსენებული ნორმის ფარგლებში სასამართლო მიიჩნევდა, რომ ამ პროცესის ფარგლებში მოსარჩელე ვერ მოითხოვდა ზიანის ანაზღაურებას გაზრდილი ხელფასის გათვალისწინებით, ამგვარი მიდგომა განაპირობებდა მისი მხრიდან ახალი სარჩელის აღძვრას და ამ სარჩელით გაზრდილი ხელფასის სხვაობის გათვალისწინებით ზიანის ანაზღაურების დაკისრებას, რაც ეწინააღმდეგება სწრაფი და ეფექტიანი მართლმსაჯულების პრინციპს და არ გამოძინარეობს ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის შინაარსიდან (იხ. სუსგ №ას-267-2019). განსხვავებით იმ ზიანისა, რომლის ოდენობაც შრომის ანაზღაურებით გამოიანგარიშება, განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე კონკრეტულ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით მოითხოვდა თანხის დაკისრებას. სწორედ ამ ფარგლებში სარჩელის საფუძვლიანობა შეაფასა საქალაქო სასამართლომ, რაც შეეხება სააპელაციო განხილვის ეტაპზე ექსპერტის მიერ დავის საგანზე მეტი ოდენობით ქონების შეფასებას, ხსენებული არა დავის საგნის გაზრდას, არამედ უკვე წარდგენილი მოთხოვნის დასაბუთებულობას უნდა დასდებოდა საფუძვლად.

1.3.4. საკასაციო სასამართლო ნაწილობრივ იზიარებს კასატორის პრეტენზიებს საპროცესო სამართლის წესების დარღვევის თაობაზე და უპირველესად ყურადღებას გაამახვილებს სააპელაციო განხილვის ეტაპზე საქმეში წარმოდგენილი ახალი დოკუმენტის – საექსპერტო დასკვნის გაცნობისათვის გონივრული ვადის მიცემაზე. კასატორი მოითხოვდა საქმის განხილვის გადადებას იმისათვის, რათა გაცნობოდა დოკუმენტის შინაარსს და წარედგინა შესაბამისი დასკვნები, ამასთანავე, მას საქმის ზეპირ განხილვამდე არ გადასცემია მტკიცებულების ასლი. საკასაციო პალატა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 216-ე მუხლის პირველ ნაწილზე დაყრდნობით, აღნიშნავს, რომ საქმის გადადება მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაშია დასაშვები. მართალია, ექსპერტის ჩატარების მარეგულირებელი ნორმები ამგვარ დათქმას არ ითვალისწინებს, თუმცა, ამ შემთხვევაში, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 171-ე მუხლის პირველი ნაწილი ფართოდ უნდა განიმარტოს და კონკრეტული საქმის სირთულის, ასევე, საექსპერტო კვლევის მოცულობის გათვალისწინებით მხარეს უნდა მიეცეს მისი საფუძვლიანად გაცნობისა და შემოწმებაში მონაწილეობის სრული შესაძლებლობა, რომელიც, რიგ შემთხვევაში, სხდომის გადადებასაც მოითხოვს. მოცემულ შემ-

თხვევაში, კასატორი მართალია სადავოდ ხდის სააპელაციო პალატის მხრიდან ამ უფლების დარღვევას, თუმცა, საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით თუ რა არსებითი ხასიათის საკითხები აღმოაჩინა კასატორმა საქმის განხილვის დასრულების შემდგომ და ამან იქონია თუ არა გავლენა გადანყვეტილების კანონიერებაზე. რაც შეეხება თავად მტკიცებულების შეფასების სტანდარტის დარღვევას, საკასაციო სასამართლო ამ ნაწილში ნაწილობრივ იზიარებს კასატორის პოზიციას და ამ გადანყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 1.3.3. პუნქტი განვითარებული მსჯელობის შესაბამისად, კვლავ სამართლიანი ფასის განსაზღვრის საკითხს მიუბრუნდება. ამ მხრივ მნიშვნელოვანია ხაზი გაესვას იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის ანგარიშზე მოპასუხემ ჩარიცხა თანხა, რომლის ოდენობასაც მესაკუთრე არ ეთანხმებოდა, ეს თანხა ემყარებოდა ექსპროპრიაციის განხორციელებაზე ჩატარებულ კვლევას. მართალია, მესაკუთრემ ექსპროპრიაციის დროისათვის ჩატარებული საექსპერტო კვლევა დაუდო საკუთარ მოთხოვნას საფუძვლად და ეს კვლევა არასრულყოფილი დასაბუთების გამო არ იქნა გაზიარებული, თუმცა, სააპელაციო სასამართლოს ინიციატივით დანიშნულმა ექსპერტიზამ არათუ მოსარჩელის მიერ ჩატარებული კვლევისას განსაზღვრული ფასი დაადასტურა, არამედ, ქონების ღირებულება უფრო მეტი ოდენობით განსაზღვრა. კასატორი არ ეთანხმება არც უკანასკნელი კვლევის დასაბუთებულობას, თუმცა, მას სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162.2 მუხლის შესაბამისად, ალტერნატიული ექსპერტიზის უფლებით არ უსარგებლია. ასეთ ვითარებაში სახეზეა შემთხვევა, როდესაც:

- i სამართლიანი ფასი უნდა განსაზღვროს სასამართლომ, რომელიც საექსპერტო კვლევასთან ერთად მხედველობაში იღებს მხარეთა მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებს;
- ii უკანასკნელი კვლევის შედეგები ადასტურებს მოსარჩელის მოთხოვნას და აღემატება კიდევაც მას;
- iii მოპასუხის მიერ წარდგენილი კვლევა, მიუხედავად შინაარსობრივი დასაბუთებისა, განსაზღვრავს ექსპროპრიაციამდელ ფასს, რომელსაც ორი საექსპერტო კვლევა უპირისპირდება, ამასთანავე, მოპასუხეს არ უსარგებლია ალტერნატიული ექსპერტიზით.

მოსმობილი გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, საკასაციო სასამართლოს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, უყალიბდება შინაგანი რწმენა სარჩელის წარმატებულობისა, შესაბამისად, მიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისათვის დამატებით 26 600 ლარის დაკისრების თა-

ობაზე განხორციელებადია.

1.4. ახალი გადაწყვეტილების მიღების პროცესუალური და-საბუთება:

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პა-ლატა აკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს და სამოქალაქო საპრო-ცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტისა და მე-3 ნაწილის შესაბამისად, აუქმებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტი-ლებას. ვინაიდან არ იკვეთება საქმის ქვემდგომი სასამართლოსათ-ვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი, სამოქა-ლაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის შესაბამისად, საკასა-ციო პალატა თავად იღებს გადაწყვეტილებას: წინამდებარე გადან-ყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში განვითარებული მსჯელობის შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს მოსარჩელის სა-სარგებლოდ უნდა დაეკისროს 26 600 ლარის ანაზღაურება.

2. პროცესის ხარჯები:

სპეციალური კანონის მე-10 მუხლის შესაბამისად, მოსარჩელე, ხოლო, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქრთველოს კანონის 5.1. მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოპასუხე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია, ამასთანავე, საკასაციო გან-ხილვის ეტაპზე სასამართლოსგარეშე ხარჯების ანაზღაურება მოთხოვნილი არ არის. ამდენად, პალატა თვლის, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით განსაზღვრული ხარჯების ურ-თიერთგანაწილების წინაპირობები არ დგინდება, რაც შეეხება ბი-უჯეტის მიმართ ანგარიშსწორებას, ამავ ე კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად, ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ს.ს.გ.დ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალა-ქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება:
 - 2.1. ა. შ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
 - 2.2. ს.ს.გ.დ-ს (ს/კ №2...) ა.შ-ძის (პ/№...) სასარგებლოდ დაეკის-როს 26 600 ლარის გადახდა.
3. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

**აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის
საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ**

**ბანჩინება
საქართველოს სახელით**

№ას-1792-2019

6 ნოემბერი, 2020 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა**

**შემადგენლობა: თ. ზამბახიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
პ. ქათამაძე,
ზ. ძლიერიშვილი**

დავის საგანი: ჩუქების ხელშეკრულების ნაწილის ბათილად
ცნობა, ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

მ. მ-ძემ, ჯ. გ-მა და თ. დ-მა (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც „პირველი მოსარჩელე“, „მეორე მოსარჩელე“, „მესამე მოსარჩელე“, ერთობლივად მოხსენიებული, როგორც „მოსარჩელეები“ ან „კასატორები“) სარჩელი აღძრეს სასამართლოში ს-ოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც „მოპასუხე“, „მონინალმდეგე მხარე“) მიმართ და მოითხოვეს ჩუქების ხელშეკრულების ნაწილის ბათილად ცნობა, ზიანის ანაზღაურება.

2. სარჩელის საფუძვლები:

2.1. თბილისში, ... მდებარე უძრავ ნივთში (სასტუმრო „ა-ი“) მე-2 და მე-3 სართულზე არსებულ 257.80 კვ.მ და 405.50 კვ.მ ფართზე საჯარო რეესტრში აღრიცხული იყო პირველი მოსარჩელის საკუთრების უფლება, მე-6 სართულზე მდებარე 637.20 კვ.მ ფართზე – მეორე მოსარჩელის საკუთრების უფლება, ხოლო მე-4 სართულზე, 249.54 კვ.მ ფართზე – მესამე მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

2.2. მოსარჩელები, იმავდროულად, იყვნენ სს „მ-ის“ (რომელშიც შედიოდა სასტუმრო „ა-ი“) აქციონერები და ამ სააქციო საზოგადოებიდან გამოყოფილი სასტუმრო „ს-ოს“ აქციონერებიც.

2.3. უძრავი ქონების უსასყიდლოდ დათმობის მიზნით უძრავი ქონების მესაკუთრეებზე, მათ შორის – მოსარჩელებზე, 2007 წლიდან სახელმწიფოს მხრიდან დაიწყო ზეწოლა. დააკავეს მოსარჩელების მეგობრები და თანამშრომლები, კერძოდ, სასტუმრო „ს-

ოს“ დირექტორი, სს „მ-ის“ დირექტორი, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი და სხვები. 09.03.2007წ. ქ. თბილისის მერიამ აღძრა სარჩელი იმ სასტუმროთა ქსელის პრიატიზების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, რომლის შედეგად შეიქმნა სს „მ-ი“. სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მოსარჩელები კარგავდნენ ამ პრიატიზების შედეგად მიღებულ უძრავ ქონებას და წილს სამენარმეო საზოგადოებაში. მოსარჩელები იძულებული გახდნენ, სხვა 12 მესაკუთრესთან ერთად, უსასყიდლოდ გადაეცათ სახელმწიფოსათვის ყოფილ სასტუმრო „ა-ში“ კუთვნილი ფართები, რაზეც 05.07.2007წ. სანოტარო წესით გაფორმდა ერთიანი ხელშეკრულება და უძრავი ნივთები საკუთრების უფლებით აღირიცხა საჯარო რეესტრში სახელმწიფოს სახელზე. 27.07.2007წ. ანალოგიური ხელშეკრულება გაფორმდა სასტუმრო „ა-ში“ არსებული ფართების სხვა მესაკუთრეებთანაც. ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ დაკავებული პირები გათავისუფლდნენ, ხოლო მერიის სარჩელზე შეწყდა საქმის წარმოება.

2.4. 26.07.2011წ. მოპასუხემ ნაჩუქარი ქონება გაასხვისა შპს „გზე“.

2.5. პირველი მოსარჩელის კუთვნილი ქონების ღირებულება იქნებოდა (შენობა დემონტირებულია) დაახლოებით 843 760 აშშ დოლარი (1 კვ.მ – 1000 აშშ დოლარი), მეორე მოსარჩელის – 637 200 აშშ დოლარი, ხოლო მესამე მოსარჩელის – 249 540 აშშ დოლარი.

3. მოპასუხის პოზიცია:

3.1. მართალია, მოსარჩელები მიუთითებენ იძულებაზე, თუმცა შესაბამისი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის. მხარემ, თუ არა იძულების განხორციელების პირდაპირი მტკიცებულება, სულ მცირე, ფაქტის აღწერილობა მაინც უნდა წარმოადგინოს. იძულების განხორციელებად ვერ იქნება მიჩნეული ის გარემოება, რომ დაკავებული იყვნენ სასტუმრო „ს-ოს“ დირექტორი, სს „მ-ის“ დირექტორი, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი და სხვები.

3.2. 05.07.2007წ. ხელშეკრულება დაიდო მხარეთა შორის მიღწეული მორიგების ფარგლებში, მორიგების აქტი დამტკიცდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 16.10.2007წ. განჩინებით, რომლის საფუძველზე მოპასუხეებმა სახელმწიფოს უსასყიდლოდ გადასცეს ქ. თბილისში, ... მდებარე უძრავი ქონება. მოსარჩელე არ დავობს იმ ფაქტზე, რომ 05.07.2007წ. ხელშეკრულება მხარეთა შორის მიღწეული მორიგების ფარგლებშია დადებული. მოსარჩელეები უთითებენ, რომ 05.07.2007წ. ხელშეკრულება სწორედ მორიგების გამოა ამორალური. მხოლოდ ის გარემოება, რომ ხელშეკრულების მხარეს წარმოადგენს სახელმწიფო, ხელშეკრულებას ბათილად არ აქცევს.

3.3. მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილი ქონების შეფასების აქტები არ შეესაბამება ს-ოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში სსსკ) 170-ე მუხლით დადგენილ მოთხოვნებს, კერძოდ, არ არის წარმოდგენილი გამოკვლევის წერილობითი აღწერა, რაც გამორიცხავს შეფასების აქტებით დადგენილი გარემოების გაზიარებას. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილია სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 27.09.2018წ. წერილი, რომელიც სადავო უძრავი ქონების ღირებულების განსაზღვრის შეუძლებლობას ადასტურებს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების საჩუქრული ნაწილი და საფუძვლები:

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 21.11.2018წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი 05.07.2007წ. №1-7576 ხელშეკრულება იმ ნაწილში, რომლითაც მოსარჩელეებმა უსასყიდლოდ (საჩუქრად) გადასცეს სახელმწიფოს კუთვნილი, ქ. თბილისში, ... მდებარე უძრავი ნივთები. მოპასუხეს მოსარჩეეების სასარგებლოდ დააკისრა ქონების ღირებულების ანაზღაურება შემდეგ გარემოებათა გამო:

4.1. თბილისში, ... მდებარე უძრავი ნივთის (სასტუმრო „ა-ი“) მე-2 და მე-3 სართულზე განთავსებული 257.80 კვ.მ და 405.50 კვ.მ ფართზე ირიცხებოდა პირველი მოსარჩელის საკუთრების უფლება, მე-6 სართულზე მდებარე 637.20 კვ.მ ფართზე – მეორე მოსარჩელის საკუთრების უფლება, ხოლო მე-4 სართულზე არსებულ 249.54 კვ.მ ფართზე – მესამე მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

4.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 16.10.2007წ. განჩინებით შეწყდა საქმის წარმოება ს-ოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და ქ. თბილისის მერიის სარჩელზე შპს „გ-ის“, მეორე მოსარჩელის, სს „მ-ის“ და სხვათა მიმართ.

4.3. 05.07.2007წ. უძრავი ქონების უსასყიდლოდ (საჩუქრად) გადაცემის ხელშეკრულება არ დადებულია ნების თავისუფალი გამოვლენის პირობებში. ისეთ შემთხვევაში, როდესაც ხელშეკრულების სუსტი მხარე უსასყიდლოდ გადასცემს ქონებას სახელმწიფოს, თან იმ პირობებში, როდესაც რაიმე ვალდებულება არ აქვს შესასრულებელი, მტკიცების ტვირთი ეკისრება სახელმწიფოს. სწორედ მოპასუხემ უნდა დაადასტუროს, რომ ხელშეკრულება მხარის რეალურ ნებას შეესაბამებოდა. მოპასუხემ ამ გარემოების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება ვერ წარმოადგინა. მოსარჩეეები მიუთითებენ, რომ მათზე ზეწოლა განხორციელდა. მონემდ დაკითხული პირები კონკრეტულ ფაქტებზე მითითებით ადასტურებენ, რომ მოსარჩეეების მიმართ ხორციელდებოდა ზეწოლა, მათ

ემუქრებოდნენ დაპატიმრებით, რის გამოც იძულებულნი გახდნენ ხელი მოეწერათ 05.07.2007წ. ხელშეკრულებისათვის.

4.4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 16.10.2007წ. განჩინებით ფორმალურად მხარეთა შორის მორიგება დამტკიცდა, მაგრამ, რეალურად, მორიგების რაიმე პირობა არ შეთანხმებულა. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე უარის თქმის გამო შეწყდა საქმის წარმოება. მოსარჩელემ სარჩელზე უარი თქვა 05.05.2007წ. ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ, 16.10.2007წ. სხდომაზე, შესაბამისად, სადავო ხელშეკრულება არ წარმოადგენს მორიგების ნაწილს, არამედ, სადავო ქონების საკუთრებაში მიღების გამო, სახელმწიფომ აღარ გააგრძელა ადმინისტრაციული დავა. ამ გარემოების გათვალისწინებით, სასამართლო იზიარებს მოსარჩელების მტკიცებებს, რომ ადმინისტრაციული სარჩელი მათზე ზეწოლის ერთ-ერთი ფორმა იყო. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რაც სასამართლოს ამ შინაგან რწმენას გაუქარწყლებდა.

4.5. სასამართლომ მიუთითა ს-ოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში სსკ) სსკ-ის 54-ე, 524-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად შეექმნა შინაგანი რწმენა, რომ სახელმწიფოსათვის ქონების ჩუქება პროვოცირებული იყო სწორედ დასაჩუქრებულის მხრიდან. ასეთი გარიგება კი, მით უმეტეს, როცა ქონების მიმღები სახელმწიფოა – საკუთრების დაცვის გარანტი მხარე, ამორალურია. ის გარემოება, რომ შემდგომში სახელმწიფოს ინტერესი ეკარგება ქონების მიმართ, არ ცვლის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველს. 05.07.2007წ. დადებული ხელშეკრულება ეწინააღმდეგება ზნეობის ნორმებს და, სსკ-ის 54-ე მუხლის შესაბამისად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. მოპასუხემ ვერ წარმოადგინა იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ სადავო გარიგება არ ეწინააღმდეგება სუსტი მხარის ინტერესებს და მის ნამდვილ ნებას შეესაბამება, თან ისეთ პირობებში, როდესაც დადგენილია, რომ მოსარჩელებს გარიგების დადებისას სახელმწიფოს მიმართ რაიმე ვალდებულება შესასრულებელი არ ჰქონდათ.

4.6. ქ. თბილისში, ... მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს შპს „ვ-შ“ საკუთრებას. სასტუმრო „ა-ის“ შენობა დანგრეულია.

4.7. სასამართლომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული ფირმა „ბ. და კ-ის“ 20.05.2017წ. ქონების შეფასების აქტებზე დაყრდნობით დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ... პირველი მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთები (მე-2 და მე-3 სართულზე არსებული 257.80 კვ.მ და 405.50 კვ.მ) შეფასებულია 438 260 და 405 500 აშშ დოლარად, მეორე მოსარჩელის (მე-6 სარ-

თულზე მდებარე 637.20 კვ.მ) – 637 200 აშშ დოლარად, ხოლო მესამე მოსარჩელის (მე-4 სართულზე არსებული 249.54 კვ.მ) – 249 540 აშშ დოლარად.

4.8. სასამართლომ მიუთითა სსკ-ის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტზე, ამავე კოდექსის 979-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე და მოპასუხეს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ დააკისრა უძრავი ნივთების ღირებულების ანაზღაურება.

5. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და საფუძველი:

6. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 24.10.2019წ. გადაწყვეტილებით მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 21.11.2018წ. გადაწყვეტილება და სარჩელი არ დაკმაყოფილდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

6.1. სსკ-ის 54-ე მუხლი თავისი არსით ზოგადი ხასიათის ნორმაა და გარიგების ბათილობის სამ განსხვავებულ, ასევე – ზოგად საფუძველზე უთითებს, კერძოდ, გარიგება ბათილია, თუ იგი არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. სამართლებრივ სახელმწიფოში მართლწესრიგის არსებობას უზრუნველყოფს როგორც კანონი, ასევე – მორალური ქცევის სტანდარტი. გარიგება, რომელიც საზოგადოებაში საყოველთაოდ მიღებულ ქცევის სტანდარტს ეწინააღმდეგება, ამორალურ გარიგებად მიიჩნევა და ბათილია.

6.2. სამართალურთიერთობაში, რომელშიც სახელმწიფო მონაწილეობს, ნდობისა და კეთილსინდისიერების ხარისხი განსაკუთრებულად მაღალია. კერძო სამართლის სუბიექტების მხრიდან სახელმწიფოს მიმართ კანონიერი ნდობის პრინციპი მოქმედებს. შესაბამისად, სახელმწიფოს მონაწილეობით დადებული გარიგებების მიმართ კანონშესაბამისობის და მორალური სტანდარტების დაცვის პრეზუმფცია არსებობს, რაც შეცილებისთანავე ქარწყლდება და მტკიცების ტვირთი ბრუნდება. სახელმწიფოს მონაწილეობით დადებული კერძოსამართლებრივი გარიგებების შეცილების შედეგად, მტკიცების ტვირთი სახელმწიფოზე გადადის. სწორედ სახელმწიფომ უნდა ამტკიცოს კერძო პირთან დადებული გარიგების ნამდვილობა, კანონისა და ზნეობის ნორმებთან შესაბამისობა. აღნიშნული დასკვნა ეფუძნება სახელმწიფოს, როგორც გარიგების ძლიერი მხარის ვალდებულებას, განსაკუთრებული პასუხისმგებლობით დაიცვას ყველა პირის ქონებრივი უფლებები, თუმცა, ეს არ ნიშნავს იმას, რომ შემცილებელი გარიგების ბათილობის საფუძ-

ვლების (ფაქტების) მითითებებისაგან თავისუფლდება.

6.3. იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ გარიგება არ იყო კანონსაწინააღმდეგო, ეკისრებოდა მოპასუხეს. მოპასუხის მტკიცების ტვირთისგან გათავისუფლება განაპირობა მოსარჩელების მიერ სარჩელში მითითებული გარემოებების აღიარებამ. მათ ერთმნიშვნელოვნად დაადასტურეს, რომ სადავო ქონება სახელმწიფოს გადაეცა 16.10.2007წ. მორიგების დამტკიცების შესახებ განჩინების ფარგლებში. ამდენად, მხარეთა ახსნა-განმარტებითა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ სადავო გარიგება 16.10.2007წ. მორიგების დამტკიცების შესახებ განჩინების ფარგლებში დაიდო და მიზანიც ამ განჩინების აღსრულება იყო. დაუშვებელია კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების და ამ გადაწყვეტილებით დაცული უფლების მუდმივად ეჭვქვეშ დაყენება. გადაწყვეტილებით მოხდა მხარის უფლების სასამართლო წესით დაცვა. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების იურიდიული ბუნებიდან გამომდინარე, იგი უნდა აღსრულდეს. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა შესაძლებელია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში და შეიძლება განხორციელდეს სსსკ-ის 421-ე მუხლით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძვლით. სადავო გარიგება არ არის კანონსაწინააღმდეგო და, ამავდროულად, მოსარჩელემ იურიდიული ინტერესის მიღწევის სათანადო ფორმა არ აირჩია. გათვალისწინებით იმისა, რომ მორიგების დამტკიცების შესახებ განჩინება ძალაშია, მხოლოდ ხელშეკრულების ბათილად ცნობა არ წარმოადგენს ზიანის ანაზღაურების საკმარის საფუძველს.

საკასაციო საჩივარი აგებულია შემდეგ მოსაზრებებსა და სავარაუდო დარღვევებზე:

7. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე მოსარჩელებმა შეიტანეს საკასაციო საჩივრები, მოითხოვეს მისი გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით – სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძვლებით:

7.1. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება ანალოგიურ საქმეებზე ს-ოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ სასამართლო პრაქტიკას. ამასთან, სასამართლომ სრულად უგულებელყო ზუსტად იდენტურ საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილება, რომელშიც მოსარჩელე იყო სადავო ჩუქების ხელშეკრულების ერთ-ერთი მონაწილე – თ. ბ-ი. აღნიშნული გადაწყვეტილებით სასამართლომ 05.07.2007წ. ხელშეკრულება ცნო ბათილად და მოპასუხეს დააკისრა ზიანის ანაზღაურება.

7.2. სააპელაციო სასამართლომ სარჩელი არ დააკმაყოფილა იმ საფუძვლით, რომ სახელმწიფოს სადავო ქონება გადაეცა კანონი-

ერ ძალაში შესული 16.10.2007წ. განჩინებით და დაუშვებელია მისი ეჭვქვეშ დაყენება. სასამართლოს აღნიშნული დასკვნა საქმის მასალებიდან არ გამოდინარეობს. სადავო ქონება სახელმწიფოს საკუთრებაში გადაეცა არა 16.10.2007წ. განჩინებით, არამედ უფრო ადრე – 05.07.2007წ. ხელშეკრულებით და ეს ხელშეკრულება არ წარმოადგენდა მორიგების ნაწილს. 16.10.2007წ. განჩინებით საქმის წარმოება შეწყდა სარჩელზე უარის თქმის გამო და განჩინებით მორიგების პირობა არ დამტკიცებულა. მონმეთა ჩვენებებით დასტურდება, რომ მოსარჩელების მიმართ ხორციელდებოდა ზეწოლა, ემუქრებოდნენ დაპატიმრებით და მოსარჩელები იძულებულნი გახდნენ ხელი მოეწერათ 05.07.2007წ. ხელშეკრულებაზე.

7.3. ზემოაღნიშნული გარემოებები შეფასებულია კანონიერ ძალაში შესული 10.03.2016წ. გადაწყვეტილებით, რომლითაც დაკმაყოფილდა სადავო ხელშეკრულების ერთ-ერთი ხელმომწერის – თ. ბ-ის სარჩელი 05.07.2007წ. ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და ზიანის ანაზღაურების თაობაზე. აღნიშნულ დავაშიც მოპასუხე ანალოგიური არგუმენტებით იცავდა თავს და ამტკიცებდა, რომ ქონების სახელმწიფოსათვის გადაცემა თავად თ. ბ-ის ინტერესებში შედიოდა. სასამართლომ განმარტა, რომ ჩუქების ხელშეკრულება დაიდო გაცილებით ადრე, ხოლო საქმის წარმოება შეწყდა მოგვიანებით, სარჩელზე უარის თქმის გამო და შემდეგში მიღებული განჩინება ვერ შეცვლის და ვერც გაამართლებს ჩუქების ხელშეკრულებით მოსარჩელების ნამდვილი ნების ფორმირების საკითხს.

7.4. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის (შემდეგში კონვენცია) მე-6 მუხლით გარანტირებულია საქმის სამართლიანი განხილვის უფლება. ადამიანის უფლებათა ვეროპულ სასამართლოს განხილული აქვს საქმეები, რომლებშიც არაერთგვაროვნება სასამართლო პრაქტიკაში მიჩნეულია კონვენციის მე-6 მუხლის დარღვევის დადგენის საფუძვლად. სასამართლო მიუთითებს, რომ არაერთგვაროვანი პრაქტიკის დანერგვა ეწინააღმდეგება სამართლებრივი განჭვრეტადობის პრინციპს, რომელიც ნაგულისხმევია კონვენციის ყველა მუხლში და წარმოადგენს კანონიერების პრინციპის საბაზისო ელემენტს.

8. ს-ოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 20.01.2020წ. და 06.03.2020წ. განჩინებებით, საკასაციო საჩივრები მიღებულ იქნა სსსკ-ის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის შესამოწმებლად. ამავე სასამართლოს 30.06.2020წ. განჩინებით საკასაციო საჩივრები ცნობილ იქნა დასაშვებად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივ-

რებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ იგი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

9. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად (საკასაციო სასამართლო ამონმებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. საკასაციო სასამართლოს არ შეუძლია თავისი ინიციატივით შეამონმოს საპროცესო დარღვევები, გარდა სსსკ-ის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტებისა), საკასაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებას სწორედ საკასაციო საჩივარში გამოთქმული პრეტენზიების შესაბამისად შეამონმებს.

10. სასამართლოს მიერ დადგენილია და საკასაციო საჩივრით შედავებული არ არის შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

10.1. თბილისში, ... მდებარე უძრავი ნივთის (სასტუმრო „ა-ი“) მე-2 და მე-3 სართულზე განთავსებულ 257.80 კვ.მ და 405.50 კვ.მ ფართებზე ირიცხებოდა პირველი მოსარჩელის საკუთრების უფლება, მე-6 სართულზე მდებარე 637.20 კვ.მ ფართზე – მეორე მოსარჩელის საკუთრების უფლება, ხოლო მე-4 სართულზე არსებულ 249.54 კვ.მ ფართზე – მესამე მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

10.2. 05.07.2007წ. მოსარჩელებსა და მოპასუხეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების უსასყიდლოდ (საჩუქრად) გადაცემის ხელშეკრულება, რომლითაც მოსარჩელებმა თბილისში, ... მდებარე თავიანთი კუთვნილი უძრავი ქონება უსასყიდლოდ გადასცეს სახელმწიფოს.

10.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 16.10.2007წ. განჩინებით შეწყდა საქმის წარმოება ს-ოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და ქ. თბილისის მერიის სარჩელის გამო, შპს „გ-ის“, მეორე მოსარჩელის, სს „მ-ის“ და სხვათა მიმართ.

11. საკასაციო პალატა 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 შემდეგ ითვალისწინებს,

რისი მიღწევაც მხარეს სურს... სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები (იხ.: ს-ოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება, საქმეზე №ას-664-635-2016, პუნქტი 187).

12. სარჩელით სადავო სახელმწიფოსთვის უძრავი ქონების უსასყიდლოდ გადაცემის თაობაზე 05.07.2007წ. გაფორმებული ხელშეკრულების (მოსარჩელეთა კუთვნილი ქონების საჩუქრად გადაცემის ნაწილში) ნამდვილობა მისი ამორალურობის და მართლწინააღმდეგობის საფუძვლით (სსკ-ის 976.1, 979.2, 54-ე მუხლები) (ჩუქების ხელშეკრულების ამ საფუძვლით ბათილობასთან დაკავშირებით იხ.: სუსგ №ას-613-572-2017, 07 ივლისი, 2017 წელი).

13. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი დაფუძნებულია მასზე, რომ: მოსარჩელებმა ერთმნიშვნელოვნად დაადასტურეს სადავო ქონების გადაცემა 16.10.2007წ. მორიგების დამტკიცების შესახებ განჩინების ფარგლებში; შესაბამისად, 05.07.2007წ. გარიგება ემსახურებოდა 16.10.2007წ. განჩინების აღსრულების მიზანს; გათვალისწინებით იმისა, რომ მორიგების დამტკიცების შესახებ განჩინება ძალაშია, მხოლოდ ხელშეკრულების ბათილად ცნობა არ წარმოადგენს ზიანის ანაზღაურების საკმარის საფუძველს.

14. სამართლიანი მართლმსაჯულება მოითხოვს არა მხოლოდ ყველა საჭირო, საკმარისი და ადეკვატური პროცედურითა თუ გარანტიით სასამართლოს აღჭურვას, არამედ, იმავდროულად, გულისხმობს მის ასეთად აღქმადობას საზოგადოებისა და დავის მონაწილეთა მხრიდან. სასამართლოს სამართლიანობის აღქმადობას ასევე განაპირობებს გადაწყვეტილებათა დასაბუთებულობის დამაჯერებელი ხარისხი. ამ თვალსაზრისით, დიდი მნიშვნელობა აქვს სასამართლო ინსტიტუტისადმი მხარეთა და, ზოგადად, საზოგადოების ნდობასაც, რომელიც, ზემოაღნიშნულის გარდა, სხვა ფაქტორებზე დამოკიდებულებითაც იქმნება (შდრ. საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014 წლის 13 ნოემბრის №1/4/557,571,576 გადაწყვეტილება საქმეზე „ს-ოს მოქალაქეები — ვალერიან გელბახიანი, მამუკა ნიკოლაიშვილი და ალექსანდრე სილაგაძე ს-ოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-101).

15. საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 16.10.2007წ. განჩინების არსებობა არ გამორიცხავს სადავო გარიგების ბათილად ცნობის შემთხვევაში ზიანის ანაზღაურების შესაძლებლობას. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა

კოლეგიის 16.10.2007წ. განჩინებით ფორმალურად მხარეთა შორის მორიგება დამტკიცდა, მაგრამ, რეალურად, მორიგების რაიმე პირობა არ შეთანხმებულა. სარჩელზე უარის თქმის გამო შეწყდა წარმოება ს-ოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და ქ. თბილისის მერიის სარჩელზე შპს „გ-ის“, მეორე მოსარჩელის, სს „მ-ის“ და სხვათა მიმართ. მოსარჩელემ სარჩელზე უარი თქვა 05.05.2007წ. ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ, შესაბამისად, იგი არ წარმოადგენს მორიგების ნაწილს, არამედ, სადავო ქონების საკუთრებაში მიღების გამო, სახელმწიფომ აღარ გააგრძელა ადმინისტრაციული დავა. აღნიშნული ვერ შეცვლის მრუქებლის ნების ფორმირების საკითხს და არ გამოორიცხავს მისი ნამდვილობის დამაბრკოლებელი გარემოებების კვლევის საჭიროებას.

16. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ გარემოებები, რასაც დაეყრდნო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, ასევე შეფასებულია თბილისის საქალაქო სასამართლოს 10.03.2016წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, რომლითაც დაკმაყოფილდა 05.07.2007წ. ხელშეკრულების ერთ-ერთი კონტრაპუნქტის – თ. ბ-ის სარჩელი, ბათილად იქნა ცნობილი სადავო ხელშეკრულება იმ ნაწილში, რომლითაც მან უსასყიდლოდ გადასცა სახელმწიფოს კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისში, ... და მოპასუხეს მის სასარგებლოდ დაეკისრა 399 840 ლარის გადახდა (გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა ს-ოს უზენაესი სასამართლოს 07.07.2017წ. განჩინებით, საქმე №ას-613-572-2017). საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 05.07.2007წ. ხელშეკრულების კონტრაპუნქტი – თ. ბ-ი იმ ადმინისტრაციული საქმის მხარეცაა, რომელზეც მიღებულია მორიგების დამტკიცების და საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 16.10.2007წ. განჩინება.

17. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მართლმსაჯულების ხელმისაწვდომობის უფლება განმტკიცებულია საერთაშორისო ხელშეკრულებებით, ს-ოს კონსტიტუციითა და სხვა საკანონმდებლო აქტებით. ს-ოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის პირველი პუნქტით აღიარებულია უფლების სასამართლო წესით დაცვის საყოველთაო პრინციპი – ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავის უფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს და უზრუნველყოფილია საქმის სამართლიანი და დროული განხილვის უფლება. კონვენციის მე-6 მუხლით დაცულია სამართლიანი სასამართლოს უფლება. სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას.

18. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართლით, ეროვნულმა ხელისუფლებამ თითოეულ საქმეზე უნდა უზრუნველყოს, რომ, კონვენციის მნიშვნელობის ფარგლებში, „სამართლიანი სასამართლოს“ მოთხოვნები იყოს დაცული (Dombo Beheer B.V. v. the Netherlands, 27.10.1993, §33). ამასთან, სასამართლოს ხელმისაწვდომობის უფლება უნდა იყოს „პრაქტიკული და ეფექტიანი“ (Bellet v. France, 04.12.1995w., §38). კონვენცია მიზნად ისახავს იმ უფლებათა უზრუნველყოფას, რომლებიც არ არის თეორიული ან ილუზორული, არამედ არის პრაქტიკული და ეფექტიანი. აღნიშნული განსაკუთრებით ვრცელდება მე-6 მუხლში წარმოდგენილ გარანტიებზე, დემოკრატიულ საზოგადოებაში სამართლიანი სასამართლოს უფლებისა და ამ მუხლის ყველა გარანტიის განსაკუთრებული ადგილის გამო (იხ. Stanev v. Bulgaria [დიდი პალატა], 17.01.2012წ. №36760/06, §231) (სუსგ №ას-1469-1389-2017, 21.06.2018წ.).

19. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს დიდი პალატის განმარტებით, კონვენციის ხელშემკვერელი სახელმწიფოების სასამართლო სისტემებმა უნდა შექმნან მექანიზმი, რომელიც ხელს შეუწყობს სამართლებრივ განსაზღვრულობას (Nejdet Şahin and Perihan Şahin v. Turkey [GC] (Application no. 13279/05), 20.10.2011, §§59-96) და ერთგვაროვანი პრაქტიკის დადგენას კონვენციის მე-6 მუხლის მიზნებისათვის (სამართლიანი სასამართლოს უფლება). საქმეში Albu and Others v. Romania (Applications no. 34796/09), 10.05.2012წ.) § – 34 (V) სამართლებრივი განსაზღვრულობის პრინციპი დასახელდა სამართლებრივი სტაბილურობის გარანტიად, რომელიც იმავდროულად უზრუნველყოფს საზოგადოების ნდობას სასამართლოების მიმართ. სასამართლო გადაწყვეტილებათა კონფლიქტი არაერთგვაროვნების კონტექსტით კი, პირიქით, საზოგადოების ნდობის ხარისხს ამცირებს სასამართლოს მიმართ, მაშინ როდესაც ამგვარი ნდობა სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანესი კომპონენტია (სუსგ №ას-1322-2018, 04.04.2019წ.).

20. საქმეში – „ბეიანი რუმინეთის წინააღმდეგ“ ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ კონვენციის მე-6 მუხლით დაცული სამართლიანი სასამართლოს უფლების დარღვევად მიიჩნია ერთი და იმავე ფაქტობრივი მოცემულობის და იმავე საკანონმდებლო დანაწესის მოქმედების პირობებში უმაღლესი ეროვნული სასამართლოს პრაქტიკის არაერთგვაროვნება და მიუთითა, რომ ამგვარი ქმედება ეწინააღმდეგება სამართლებრივი განსაზღვრულობის პრინციპს. უმაღლესი ეროვნული სასამართლო, ნაცვლად იმისა, რომ შეესრულებინა თანმიმდევრული განმარტების ვალდებუ-

ლება, თავად გახდა სამართლებრივი განუსაზღვრელობის წყარო და შებღალა მართლმსაჯულებისადმი საჯარო ნდობა (BEIAN v. ROMANIA, 06.12.2007წ. Application №30658/05; იხ.: <http://catalog.supremecourt.ge/blog/index.php/2014-05-22-14-55-56/36-beian>).

21. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, იმისათვის, რომ სასამართლოებმა ეფექტიანად განახორციელონ საქმის სამართლიანი განხილვის უფლება, ისეთ შემთხვევებში, როდესაც საკითხი შეეხება თითქმის იდენტურ ფაქტობრივ მოცემულობას, ერთსა და იმავე სასარჩელო მოთხოვნას და დავის მარეგულირებელ საკანონმდებლო დანაწესს, სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა მიუთითოს განსხვავებული სამართლებრივი შედეგის განმარტებულ გარემოებებზე (რაც განსახილველ საქმეს არსებითად განასხვავებს მსგავს საქმეთაგან) და წარმოადგინოს შესაბამისი ობიექტური, გონივრული დასაბუთება. ასეთი გარემოების/გარემოებების არარსებობისას, დაცული უნდა იქნეს სამართლებრივი განსაზღვრელობა.

22. საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორების მსჯელობას, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოცემული განმარტება/შეფასება და შესაბამისად, დავის დასრულების შედეგი, განსხვავდება კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაში მოცემული შეფასებისაგან, რომლითაც დაკმაყოფილდა იმავე 05.07.2007წ. ხელშეკრულების ერთ-ერთი კონტრაჰენტისა და თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის იმავე საქმის მხარის – თ. ბ-ის სარჩელი (იხ.: სუსგ №ას-613-572-2017, 07.07.2017წ.). კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მოპასუხის პრეტენზიის ფარგლებში შეფასებულია 05.07.2007წ. სადავო ხელშეკრულების და საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 16.10.2007წ. განჩინების ურთიერთმიმართების საკითხი და განსაზღვრულია, რომ განჩინება, რომელიც მოგვიანებით არის მიღებული, ვერ შეცვლის და ვერ გამართლებს ჩუქების ხელშეკრულებით მოსარჩელე მხარის ნამდვილი ნების ფორმირების საკითხს. თ. ბ-ის საქმეზე გამოტანილი საკასაციო სასამართლოს 07.07.2017წ. განჩინება შეიცავს ვრცელ მსჯელობას ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ დადგენილ გარემოებებზე, რომლებმაც ერთობლივად განაპირობა სასამართლოს დასკვნა მასზე, რომ სადავო ჩუქების ხელშეკრულება არ დადებულია თავისუფალი ნების პირობებში, კერძოდ: ჩუქების ხელშეკრულების დადებას წინ უძღოდა მოსარჩელის მეუღლის ბრალდებად სისხლის სამართლის პასუხისგებაში მიცემა, აღკვეთი ღონისძიების სახით პატიმრობის შეფარდება და განაჩენით დამტკიცებული საპროცესო შეთანხმებით მისთვის სასჯელის სახით

ჯარიმის დაკისრება; სადავო გარიგების დადების შემდეგ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის განჩინებით შეწყდა საქმის წარმოება ს-ოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და ქ. თბილისის მერიის სარჩელზე შპს „გის“, მეორე მოსარჩელის, სს „მ-ის“ და სხვათა მიმართ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე უარის თქმის გამო.

23. რაც შეეხება წინამდებარე საქმეზე გასაჩივრებულ გადანყვეტილებას, მასში დადგენილია და შეფასებულია მხოლოდ ის გარემოება, რომ მოსარჩელების მიერ 05.07.2007წ. სახელმწიფოსთვის ქონების ჩუქების შემდგომ შეწყდა საქმის წარმოება ადმინისტრაციულ სარჩელზე და რადგან ეს განჩინება ძალაშია, მხოლოდ ხელშეკრულების ბათილად ცნობა არ წარმოადგენს ზიანის ანაზღაურების საკმარის საფუძველს. სხვა ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა-არარსებობა სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია და არც გადანყვეტილება ეფუძნება მათ. გათვალისწინებით იმისა, რომ მითითებული გარემოება არ წარმოადგენს მჩუქებლის ნების ნამდვილობის კვლევა-შეფასების დამაბრკოლებელ ფაქტორს და, სხვა გარემოებებთან ერთად, თავად ექვემდებარება შეფასებას, საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო პალატამ სარჩელის ფარგლებში უნდა იმსჯელოს მის საფუძვლიანობაზე, შეაფასოს საქმის მასალები, სრულყოფილად დაადგინოს დავის გადანყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და შემდგომ გადანყვეტოს უფლების საკითხი.

24. სსსკ-ის 412-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადანყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძველები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა. ამავდროულად კოდექსის 394-ე მუხლის „ე1“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადანყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადანყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. მოცემული ნორმების ანალიზისა და წინამდებარე განჩინებაში ჩამოყალიბებული დასაბუთების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მოკლებულია შესაძლებლობას, შეამოწმოს გასაჩივრებული გადანყვეტილების კანონიერება, ვიდრე საქმეზე არ დადგინდება დავის გადანყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება. ამდენად, საკასაციო პალატა ნაწილობრივ აკმაყოფილებს საკასაციო საჩივრებს, აუქმებს გასაჩივრებულ გადანყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად უბრუნებს იმავე სასამართლოს.

25. რაც შეეხება ქ. თბილისში, ... მდებარე შენობა-ნაგებობების საორიენტაციო საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის მიზნით ს-ოს პროკურატურიდან მტკიცებულების (ექსპერტიზის დასკვნის) გამოთხოვის თაობაზე მონინააღმდეგე მხარის 05.11.2020წ. შუამდგომლობას, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ითვალისწინებს მტკიცებულებების წარდგენის/გამოთხოვის საკმაოდ მკაცრად განერილ პროცედურას და საქმის საკასაციო სასამართლოში განხილვისას, განსხვავებით პირველი და სააპელაციო ინსტანციების სასამართლოებისაგან, კანონმდებლობით მხარე ასეთ შესაძლებლობას მოკლებულია – საკასაციო სასამართლო არ წარმოადგენს ფაქტების დამდგენ სასამართლოს. შესაბამისად, არ არსებობს შუამდგომლობის საკასაციო სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილების საფუძველი (სუსგ №ას-48-2020, 17.09.2020წ.). ასეთი შუამდგომლობის სააპელაციო სასამართლოში დაყენების შემთხვევაში სააპელაციო პალატა იმსჯელებს მასზე სსსკ-ის 380-ე მუხლით დადგენილი წესით.

26. სსსკ-ის 53-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც განეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით. ვინაიდან მოცემული საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა ქვემდგომ სასამართლოს, პროცესის ხარჯების საკითხი უნდა გადაწყდეს შემაჯამებელი გადაწყვეტილების გამოტანისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. მ. მ-ძის, ჯ. გ-ის და თ. დ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 24.10.2019წ. გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის
საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

№ას-1133-2019

30 ივლისი, 2021 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ სათანადო კომპენსაციის გაცემა და ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ტ. შ-ძეს (შემდეგში: მოსარჩელე, მესაკუთრე ან მეორე კასატორი) 2003 წლის 23 აპრილიდან, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრებაში აქვს ქ. თბილისში, ... ქუჩა №22-ში (ს/კ: ...) მდებარე 402 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 19 კვ.მ ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობა, ხოლო 2004 წლის 19 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, მოსარჩელე წარმოადგენს იმავე მისამართზე არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ: ...) მესაკუთრეს.

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 30 ივნისის №3/1914-11 გადაწყვეტილებით სს „ს. ღ-ას“ (შემდეგში – მოპასუხე, საწარმო ან ექსპროპრიატორი, პირველი კასატორი), აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის, მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი) ნაწილზე, კერძოდ, 402 კვ.მ – დან 279 კვ.მ-ზე.

3. მოპასუხე საწარმომ 2010 წლის 18 ნოემბერს საკომპენსაციო თანხა – 67 989.85 ლარი (14 423.85 ლარი – მიწის ნაკვეთისათვის, 53 566 ლარი – სხვა ქონებისა და მოსავლის კომპენსაციისათვის) შესთავაზა მესაკუთრეს, რაზედაც ამ უკანასკნელმა უარი განაცხადა. საწარმომ განმეორებით შესთავაზა გაზრდილი კომპენსაცია მესაკუთრეს, რის შედეგადაც 2011 წლის 11 თებერვალს საწარმოსა და მესაკუთრეს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება,

რომლის თანახმად, მესაკუთრემ კუთვნილი მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) 105 230,58 ლარად გაასხვისა საწარმოზე.

4. დასახელებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის საწარმოს მიერ დაწყებული წარმოება, საჯარო რეესტრის 2011 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილებით (№...-03) შეჩერდა. ამის მიზეზი ის გახდა, რომ საკუთრების ობიექტის ნაწილზე, ტექნიკური აღრიცხვის მონაცემებით, სხვა პირის – გ. დ-ის საკუთრების უფლებაც ირიცხებოდა, შესაბამისად, აღნიშნული ქონების გასხვისება თანამესაკუთრის თანხმობის გარეშე ვერ მოხდებოდა. ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრა ვერ მოხერხდა, №...-04 გადაწყვეტილებით 2011 წლის 23 მარტს სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

5. წინამდებარე გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში მითითებულ მისამართზე მდებარე 402 კვ.მ თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ სარდაფ-სართულზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 მარტის №...-03 გადაწყვეტილებით, სახელმწიფოს საკუთრება დარეგისტრირდა, რომელიც მოსარჩელემ სადავოდ გახადა.

6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, მესაკუთრის (მოსარჩელის) სარჩელი ზემოაღნიშნული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

7. საწარმომ 2011 წლის 1 ივნისს, მესაკუთრეს შესთავაზა შემცირებული საკომპენსაციო თანხა – 65 308.36 ლარი, რასაც ეს უკანასკნელი არ დაეთანხმა. მითითებული თანხა ჩაერიცხა მესაკუთრეს.

8. სარჩელის საფუძვლები

8.1. მესაკუთრემ 2012 წლის 4 ივნისს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს, მოითხოვა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ჩამორთმეული ქონების რეალურ ღირებულებასა და კომპენსირებულ თანხას შორის არსებული სხვაობის – 135 446.74 ლარის ანაზღაურება, ასევე, სასამართლო ხარჯების (ექსპერტიზისათვის – 1000 ლარი და სახელმწიფო ბაჟის სახით – 3000 ლარის) მოპასუხისათვის დაკისრება.

8.2. მოსარჩელემ განმარტა, რომ მას საბოლოოდ ჩარიცხულ საკომპენსაციო თანხაზე (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-7 პუნქტი) თანხმობა არ განუცხადებია, ვინაიდან მისი ქონების ღი-

რეზულტება გაცილებით მაღალია, აღნიშნულის დასტურად კი წარადგინა დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნა (შემდეგში: პირველი ექსპერტიზის დასკვნა), ისიც განმარტა, რომ თანამესაკუთრე (იხ. ამ განჩინების მე-4 პუნქტი) აღარ ირიცხებოდა მინის ნაკვეთზე, რადგან მისი მეორე ნაწილი მოსარჩელემ თანამესაკუთრისაგან შეიძინა.

9. მოპასუხის შესაგებელი

9.1. ექსპროპრიატორმა მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებელით არ ცნო მის წინააღმდეგ აღძრული სარჩელი და ქონების ღირებულების შესახებ მიუთითა ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს (შემდეგში: ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო) დასკვნაზე, რომლის საფუძველზეც მესაკუთრისათვის გადასახდელი საკომპენსაციო თანხა განისაზღვრა.

9.2. მოპასუხე არ დაეთანხმა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ ექსპერტის დასკვნას და განმარტა, რომ ექსპერტმა მთლიანი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება დაიანგარიშა მაშინ, როდესაც, 402 კვ.მ მინის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებული იყო „თანასაკუთრება“.

10. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

10.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა;

10.1.1. მოპასუხეს, მოსარჩელის სასარგებლოდ, 11691.64 ლარისა და სახელმწიფო ბაჟის – 350.75 ლარის გადახდა დაეკისრა.

10.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ დავის მოსაწესრიგებლად გამოიყენა „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდეგში: სპეციალური კანონი) მე-2, მე-3 და მე-6 მუხლები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 312-ე მუხლი.

10.3. წინამდებარე გადაწყვეტილების 1-4 პუნქტებში მითითებული გარემოებების გარდა, სასამართლომ დაადგინა, რომ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მისამართზე (იხ. ამ გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი), სარდაფის სართულზე 42.09 კვ.მ ფართის მესაკუთრეა სახელმწიფო, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 28 მარტის №05/5910 წერილის საფუძველზე.

10.4 საქალაქო სასამართლომ განმარტებით, სპეციალური კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულია, რომ ექსპროპრიატორი, რომელმაც მიიღო ექსპროპრიაციის უფლება,

ამავე კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად, წინასწარ უთანხმდება მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის წესის შე-სახებ, საამისოდ, ექსპროპრიატორი, საკუთარი ხარჯებით, დამო-უკიდებელი ექსპერტის დახმარებით აფასებს და განსაზღვრავს კომპენსაციის სახით მესაკუთრისათვის გადასაცემ სავარაუდო სა-კომპენსაციო თანხას ან სხვა ქონებას საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულების შესაბამისად.

10.5. ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის შესაბამისად, მესაკუთრისათვის გადასახდელი საკომპენსაციო თანხა 65 308.36 ლარს შეადგენს. ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, ვინაიდან ვერ მოხერხდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ფართობის იდენ-ტიფიკაცია, იმ დაშვებითაც კი, რომ საცხოვრებელი სახლის პირ-ველ სართულზე მდებარე ფართის მესაკუთრეა სახელმწიფო, მი-ნის ნაკვეთი გადანაწილდა შემდეგნაირად: მესაკუთრე – 279 კვ.მ, სახელმწიფო – 123 კვ.მ (იხ. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტი-ლება, 3.2.10 პუნქტი).

10.6. სასამართლომ იმსჯელა საქმის მასალებში განთავსებულ არაერთ საექსპერტო დასკვნაზე და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში სსსკ) 102-ე და 105-ე მუხლების საფუძველზე შეაფასა გარემოებები.

10.7. იმის გათვალისწინებით, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილე-ბის პირველ პუნქტში მითითებული მესაკუთრე ერთადერთი არ იყო, ვისაც საექსპროპრიაციო ქონებაზე საკუთრების უფლება გა-აჩნდა, ხოლო რკინიგზის შემოვლითი მაგისტრალის სამშენებლო დერეფნისათვის მიწის ნაკვეთის მხოლოდ 279 კვ.მ იყო საჭირო, საწარმომ 2011 წლის 1 ივნისს, მესაკუთრეს შესთავაზა შემცირე-ბული საკომპენსაციო თანხა – 65 308.36 ლარი, რაც ჩაურიცხა კი-დეც მის ანგარიშზე.

10.8. სასამართლომ იმსჯელა საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფციაზე, აგრეთვე აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი თანასა-კუთრებაში იყო აღრიცხული, საიდანაც მოსარჩელე 284 კვ.მ-ის, ხოლო სახელმწიფო 118 კვ.მ-ის მესაკუთრეა, შესაბამისად, დაუ-საბუთებელი იყო მოსარჩელის მოთხოვნა 123 კვ.მ-ის მიწის ნაკ-ვეთზე ზიანის ანაზღაურების თაობაზე.

11. მოსარჩელისა და მოპასუხის სააპელაციო საჩივრები

11.1. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წე-სით გაასაჩივრეს როგორც მოსარჩელემ, ისე – მოპასუხემ. მესა-კუთრემ მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის სრულად დაკმა-ყოფილება, ხოლო ექსპროპრიატორმა – გასაჩივრებული გადაწყვე-

ტილებს გაუქმება იმ ნაწილში, რომლითაც დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა.

12. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

12.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით, მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა;

12.1.1. მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა;

12.1.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გაუქმდა და ამ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილება იქნა მიღებული;

12.1.3. მოსარჩელის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა

12.1.4. მოპასუხეს, მოსარჩელის სასარგებლოდ, 84397.6 ლარის (იხ. წინამდებარე დანყვეტილების 12.3 ქვეპუნქტი) გადახდა დაეკისრა;

12.1.5. დანარჩენ ნაწილში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა.

12.2. სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა მოპასუხის გამოუცხადებლობის გამო დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის წინაპირობების მართებულობაზე (სსსკ-ის 387-ე, 230-ე მუხლები) და დამატებით აღნიშნა: აპელანტის (მოპასუხის) მონინალმდეგე მხარის (მოსარჩელის) სააპელაციო საჩივარში მითითებული და აპელანტის მონინალმდეგე მხარის გამოუცხადებლობის გამო დამტკიცებულად ჩათვლილი გარემოებები იურიდიულად ნაწილობრივ ამართლებდა მოთხოვნას; ამდენად, დაუსწრებელი გადაწყვეტილების ფარგლებში, საექსპროპრიაციო ქონებად მიჩნეულ იქნა 279 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული სახლთმფლობელობა ლიტერ „ა“. შესაბამისად დადგინდა, რომ საკომპენსაციო თანხა შეადგენს 124 152 ლარს (აღნიშნული შედგება: 279 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ღირებულება – 18 135 ლარი + ლიტერ „ა“-ს საბაზრო ღირებულება 85 486 ლარი + ღობის მოწყობის ღირებულება – 20 531 ლარი). აღნიშნულ თანხას უნდა დამატებოდა 30 %-იანი კომპენსაცია იძულებით გასახლებაზე – 37 245.6 ლარი.

12.3. მესაკუთრის ანგარიშზე უკვე ჩარიცხული – 65 308.36 ლარისა და საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მოპასუხისათვის დაკისრებული 11 691.64 ლარის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ, 2014 წლის 24 აპრილის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით, ექსპროპრიატორს, მესაკუთრის სასარგებლოდ, ჯამში – 89 963 ლარი (124 152 + 37 245.6 — 65 308.36

— 11 691.64) დააკისრა, რაც იმავე წლის 13 მაისის განჩინებით უსწორობის გასწორების შესახებ, საბოლოოდ 84 397.6 ლარით განისაზღვრა.

12.4. სასამართლომ იხელმძღვანელა სპეციალური კანონის მე-2, მე-3 და მე-6 მუხლებით, სსკ-ის 312-ე მუხლით და მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოდ მიიჩნია სასარჩელო მოთხოვნის იმ ნაწილში, რომლითაც მესაკუთრე ითხოვდა სახელმწიფოს საკუთრებად აღრიცხული 42.09 კვ.მ სარდაფის სართულისა და 123 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საქესპროპრიაციო ღირებულების მიკუთვნებას.

13. მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი

13.1. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მესაკუთრემ და მოითხოვა სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

14. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება

14.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 15 ივლისის განჩინებით, მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა.

14.1.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილება გაუქმდა და საქმე იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა.

14.2. საკასაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო სამართალურთიერთობა საქართველოს კონსტიტუციითა და სპეციალური კანონით მოწესრიგებულ სფეროს განეკუთნებოდა. „საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის დაცვის სუბიექტია კერძო პირთა საკუთრება, როგორც ფუნქციური დატვირთვაც არ უნდა ჰქონდეს მას, სამეწარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად იქნება გამოყენებული თუ არასამეწარმეო მიზნებისათვის. საკუთრება უპირობოდ დაცული ფასეულობაა, იმის მიუხედავად, თუ რა ღირებულების მფლობელობაა სახეზე და რა სოციალური ტვირთის მატარებელია იგი“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის №1/2/411 გადაწყვეტილება საქმეზე შპს „რ-ი“, შპს „პ.კ-ი“, სს „გ-ა“, გ-ა-ის ინდივიდუალური სანარმო „ფ-ი“ და შპს „ე-ა“ საქართველოს პარლამენტისა და საქართველოს ენერგეტიკის სამინისტროს წინააღმდეგ, II. პ.323). საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სპეციალური კანონი ექსპროპრიაციას, როგორც სწორედ ამ კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინს შემდეგნაირად განმარტავს: კონსტიტუციისა და ამავე კანონის შესაბამისად, საკუთრების ჩამორთმევა ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სა-

მართლიანი კომპენსაციით. აღნიშნული სამი სავალდებულო საფუძვლის დადგენა, კომპენსაციის განსაზღვრისას, მიზნად ისახავს კერძო მესაკუთრის ინტერესის დაბალანსებას, როდესაც მას, საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით, ჩამოერთმევა უფლება საკუთრებაზე.

14.3. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ექსპროპრიაციის აუცილებელ წინაპირობებს ადგენს სპეციალური კანონის მე-6 მუხლი, რომელიც იმპერატიულად ადგენს, რომ ექსპროპრიაციის წინასწარ უთანხმდება ქონების მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. ამავდროულად დადგენილია ექსპროპრიაციის ვალდებულება, განახორციელოს ყველა სათანადო ღონისძიება, რათა ქონება მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. დეტალურადაა დადგენილი ქონების შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიაციის მიერ გასატარებელი ღონისძიებები, ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების დაწყებამდე, ქონების შეძენისათვის წინადადებების შეთავაზების წესი. კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულება ან საკომპენსაციო თანხა უნდა იყოს წინასწარი, სრული და სამართლიანი და არ უნდა იყოს ექსპროპრიაციის მიერ შეფასების შედეგად განსაზღვრულ თანხაზე ნაკლები. სპეციალური კანონით აკრძალულია ექსპროპრიაციის მიერ მოლაპარაკებისათვის ან კომპენსაციის სახით საკომპენსაციო თანხის ან სხვა ქონების გადაცემისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე სხვა რაიმე ძალდატანებით მოქმედება ქონების მესაკუთრის მიმართ. ქონების საბაზრო ღირებულებასა და კომპენსაციის თაობაზე შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, თითოეულ მხარეს უფლება აქვს სასარჩელო წარმოება დაიწყოს სპეციალური კანონის მე-8 მუხლის საფუძველზე.

14.4. საკასაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა სამოქალაქო სამართლის პროცესუალურ საკითხზე, რომელიც სააპელაციო სასამართლოს მიერ, მოპასუხის გამოუცხადებლობის გამო, დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანასა და სასამართლოს დასკვნას უკავშირდება, რომ დამტკიცებულად ჩათვლილი გარემოებები იურიდიულად ნაწილობრივ ამართლებდა მოთხოვნას. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სასამართლოს ამგვარი დასკვნა არ გამოდინარეობს განსახილველი სამართალსადაც არაა ბიძან, რადგან სასარჩელო მოთხოვნა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 ნაწილითა და სპეციალური კანონით მოწესრიგებულ სამართლებრივ ურთიერთობას ეფუძნება, ამდენად, მოთხოვნის იურიდიული საფუძველი უდავოა, მხარეთა შორის არც ისაა სადავო, რომ ექსპროპრიაციის უფლება, სწორედ სპეციალუ-

რი კანონის საფუძველზე, სასამართლოს გადაწყვეტილებით მიენიჭა მოპასუხეს, რამაც მესაკუთრისათვის, ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ, კომპენსაციის მიღების წინაპირობა წარმოშვა, სპეციალური კანონითვე დადგენილი იმ საფუძველების დაცვით, რაც წინამდებარე გადაწყვეტილების 14.3 ქვეპუნქტშია მითითებული.

14.5. მესაკუთრესთან შეთანხმების მიღწევამდე, მოლაპარაკების საწარმოებლად კანონით დადგენილი წინაპირობების შემოწმება კი, სწორედ სასამართლო პრეროგატივაა და ამ კონტექსტში ყურადსაღებია მესაკუთრის პრეტენზია, რომ იგი არ დაეთანხმა მოპასუხის მიერ შეთავაზებულ კომპენსაციას, თუმცა, მიუხედავად ამისა, მოპასუხემ მესაკუთრეს მაინც ჩაურიცხა საკომპენსაციო თანხა, რაც დასტურდება მოსარჩელისა და მოპასუხის განმარტებებით და კონკრეტული მტკიცებულებებით (იხ. ამ გადაწყვეტილების მე-7 პუნქტი). განსახილველ შემთხვევაში, მესაკუთრე, როგორც სააპელაციო საჩივარში, ისე საკასაციო განაცხადში უთითებს, რომ იგი საკომპენსაციო თანხას არ ეთანხმება. ამ თვალსაზრისით, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, რომ მოთხოვნა იურიდიულად ნაწილობრივ არის გამართლებული, დაუსაბუთებელია, რადგან მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი ქვეყნის ძირითადი და სპეციალური კანონებია, როგორც უკვე ზემოთ აღინიშნა, ხოლო საკომპენსაციო თანხასთან დაკავშირებით საქმეში განთავსებული მტკიცებულებები (მოდავე მხარეთა განმარტებები, საჯარო რეესტრის ამონაწერები, ექსპერტთა დასკვნები) ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად უნდა იქნეს გამოკვლეული და ერთობლივად შეფასდეს საქმის არსებითი განხილვისას.

14.6. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, რომ იურიდიულად არ არის გამართლებული მესაკუთრის მოთხოვნა, სხვა ფართებთან ერთად, აუნაზღურდეს, ასევე, 42.09 კვმ სარდაფ-სართულის და მთლიანი მიწის ნაკვეთის საექსპროპრიაციო ღირებულებაც საჭიროებს შესწავლასა და გამოკვლევას საქმის არსებითი განხილვის დროს და დეტალურ გაანგარიშებას იმის მიხედვით, თუ მესაკუთრის რომელ ქონებაზე მიენიჭა სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოპასუხეს ექსპროპრიაციის უფლება.

15. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

15.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა;

15.1.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეც-

ვლით ახალი გადაწყვეტილება იქნა მიღებული.

15.1.2. მესაკუთრის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ.

15.1.3. მოპასუხეს, მოსარჩელის სასარგებლოდ 102 457.64 ლარის გადახდა დაეკისრა.

15.1.4. მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

15.2. სააპელაციო სასამართლომ დასაბუთებულად პირველი ექსპერტიზის დასკვნა მიიჩნია და აღნიშნა, რომ ექსპერტმა, საკვლევი ობიექტი უშუალოდ დაათვალიერა და დეტალურად აღწერა (რაც არ მომხდარა დამოუკიდებელ ექსპერტ მ-ის დასკვნის შედგენის დროს (შემდეგში: მეორე ექსპერტიზის დასკვნა), ვინაიდან სასამართლომ შემფასებელს საბაზრო ღირებულების დასადგენად ექსპროპრიაციის შემდგომ მიმართა) და ქონების შეფასებისას ხარჯთაღრიცხვაც დეტალურად შეადგინა. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნა პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაიზიარა, ვინაიდან გამოკვლეული იყო წინამდებარე განჩინების პირველ პუნქტში მითითებულ მისამართზე მდებარე 402 კვ.მ მიწის მთლიანი ნაკვეთი და მასზე არსებული მთლიანი სახლთმფლობელობა, საჯარო რეესტრის მონაცემებით კი, მიწის ნაკვეთი თანასაკუთრებაში იყო, ხოლო სარდაფის სართული აღრიცხული იყო სახელმწიფოს საკუთრებად.

15.3. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ პირველი ექსპერტიზის დასკვნაში არსებული მონაცემებისა და სახელმწიფოს საკუთრებად ფაქტობრივად არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, შესაძლებელია შესაბამისი გაანგარიშების მეთოდის გამოყენებით, მოსარჩელის კუთვნილი ქონების გამოცალკევებულად შეფასება.

15.4. სააპელაციო სასამართლომ ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნაზეც მიუთითა და განმარტა, რომ ამ უკანასკნელის დასკვნით, საკვლევი ქონების შეფასება ისე არ იყო არგუმენტირებული, როგორც ეს 15.2 ქვეპუნქტში მითითებულმა ექსპერტმა დაასაბუთა, თუმცა დასკვნაზე დართული სახლთმფლობელობის ადგილზე აზომვის შედეგად შედგენილი ნახაზი რეალურ სურათს ასახავდა – ფაქტობრივ მდგომარეობას, რაც ქონების ექსპროპრიაციამდე არსებობდა, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო მსჯელობისას, თუ რა იყო კონკრეტულად მესაკუთრეთა ქონება, ამ ნახაზზე არსებულ მონაცემებს დაეყრდნო.

15.5. სააპელაციო სასამართლომ ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნაზე დაყრდნობით მიუთითა, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში მითითებულ მისამართზე მდებარე შენობა-ნაგებობის ფართობი 83.89 კვ.მ-ია; ხოლო, უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას, სასამართლო პირველი ექ-

სპერტიზის დასკვნას დაეყრდნო და განმარტა, რომ დასკვნის თანახმად, სახლთმფლობელობის საერთო ღირებულება 128297 ლარია, შესაბამისად, 1 კვ.მ-ს ღირებულება – 1529.34 ლარი (ექსპერტმა სახლთმფლობელობის საბაზრო ღირებულება 128297 ლარი, მის ფართობზე – 83.89 ლარზე გაყო).

15.6. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ამსახველი ნახაზის შესაბამისად, ფაქტობრივი მონაცემებით, სახელმწიფოს საკუთრებად რიცხული სარდაფი სართულის ფართობი – 24.94 კვ.მ-ია, რაც სახლთმფლობელობის მთლიან ფართს უნდა გამოაკლდეს და მოსარჩელეს მიღებული 58.95 კვ.მ ფართის ღირებულება უნდა აუნაზღაურდეს, რაც – 90155 ლარია.

15.7. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა მეორე ექსპერტიზის დასკვნის გაანგარიშების მეთოდოლოგიაზეც და განმარტა, რომ მიწის წილი სახელმწიფოსა და მოსარჩელეს შორის შემდეგი სახით გაიმიჯნება: 402 კვ.მ (მიწის ნაკვეთის ფართი), 83.89 კვ.მ-ზე (შენობა-ნაგებობის ფართობი) = 4.79 (მიღებული კოეფიციენტი); სახელმწიფოს წილი მიწის ნაკვეთიდან შეადგენს $(24.94 \times 4.79) 119.46$ კვ.მ-ს, შესაბამისად, მოსარჩელის წილი მიწის ნაკვეთიდან $402 - 119.46 = 282.54$ კვ.მ-ია.

15.8. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, პირველი ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 65 ლარია, შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებიდან მოსარჩელისათვის ასანაზღაურებელია 282.54 კვ.მ $\times 65 = 18365$ ლარი.

15.9. სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ ღობის ღირებულება 20531 ლარია, ზემოაღნიშნული თანხების ჯამის 30% (კომპენსაცია იძულებით გასახლებაზე) კი – 38715 ლარი. მთლიანად ექსპროპრიაცია დაქვემდებარებული ქონების ასანაზღაურებელი ღირებულება ზემოაღნიშნული თანხების ჯამია, კერძოდ – 167766 ლარი.

15.10. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, უდავოა, რომ მოპასუხემ მოსარჩელეს საკომპენსაციო თანხა 65308.36 ლარი ჩაურიცხა, რასაც ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებული ქონების ზემოაღნიშნული ღირებულება უნდა გამოაკლდეს და მოპასუხეს, მოსარჩელის სასარგებლოდ, 102457.64 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს.

15.11. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია, რომლის თანახმად, სასამართლოს მხოლოდ ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა უნდა გაეზიარებინა.

15.12. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ პირველი ექ-

სპერტიზის დასკვნით, სხვა დასკვნებისგან განსხვავებით, საკვლევი ობიექტი ადგილზე დეტალური დათვალიერებისა და აღწერის გზით, სრულყოფილად იყო გამოკვლეული და შეფასებული უძრავი ქონების ყველა დეტალი, აღწერილობა, ასევე, დეტალურად იყო ასახული ქონების ღირებულების გაანგარიშება. მითითებული დასკვნით დადგენილ გარემოებებს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროსა და მეორე ექსპერტიზის დასკვნა ვერ აქარწყლებს, ვინაიდან პირველი არ იყო საკმარისად დასაბუთებული, ხოლო მეორე ფაქტობრივ მდგომარეობას არ ასახავდა და საქმეში წარდგენილი სხვა ექსპერტიზის დასკვნების კვლევას ემყარებოდა.

16. საკასაციო საჩივრის საფუძვლები

16.1. მხარეებმა საკასაციო წესით გაასაჩივრეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება, მესაკუთრემ მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება, ხოლო ექსპროპრიატორმა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, მოსარჩელის სარჩელის უარყოფა.

16.2. პირველი კასატორი (ექსპროპრიატორი) სადავოდ ხდის სააპელაციო სასამართლოს მიერ გაზიარებულ ექსპერტიზის დასკვნას და განმარტავს, რომ გაუგებარია რატომ გაიზიარა სასამართლომ აღნიშნული დასკვნა მაშინ, როდესაც ექსპერტს არც ფასების დასაბუთება არ წარუდგენია და არც სახლთმფლობელობის ფართები არ დაუდგენია. ამასთან, მეორე ექსპერტიზის დასკვნა სწორედ ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ვიზუალურ ინსპექციას ეფუძნება.

16.3. პირველი კასატორი მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებაზე (იხ. სუსგ №ას-824-790-2016; 23.12.2016წ.) და განმარტავს, რომ, სსსკ-ის 172-ე მუხლის თანახმად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსთვის სავალდებულო არ არის და იმავე კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით ფასდება, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში ან განჩინებაში უნდა დასაბუთდეს. კასატორის მტკიცებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, სასამართლოს მიერ დადგენილ ზემოაღნიშნულ პრაქტიკას ეწინააღმდეგება, კერძოდ, ეჭვქვეშ დგება სასამართლომ პირველი ექსპერტიზის დასკვნა რამდენად სრულად და ობიექტურად შეაფასა. ამასთან, მოპასუხისათვის დაკისრებული თანხა მხოლოდ ზემოაღნიშნული დასკვნიდან არ გამომდინარეობს.

16.4. პირველი კასატორი მიუთითებს წინამდებარე გადაწყვე-

ტილების მე-2 პუნქტში მითითებულ გადანყვეტილებაზე და განმარტავს, მოპასუხეს დავის განმავლობაში მიაჩნდა, რომ ამ გადანყვეტილების პირველ პუნქტში მითითებულ მისამართზე მდებარე 402 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენდა, რასაც მათ შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება მოწმობს. ის გარემოება, რომ მოსარჩელე 402 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ერთადერთ მესაკუთრეს არ წარმოადგენდა, მოპასუხემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 15 თებერვლის გადანყვეტილებით შეიტყო.

16.5. პირველი კასატორის განმარტებით, იქიდან გამომდინარე, რომ მოპასუხემ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სასამართლოს რამდენიმე საკუთრების ექსპროპრიაციის მოთხოვნით მიმართა, მოსარჩელის საქმესთან დაკავშირებით ტექნიკური შეცდომა დაუშვა, კერძოდ, მოსარჩელის კონკრეტული წილი თანასაკუთრებაში არ მიუთითა. ამასთან, საქმის მასალებში არ მოიპოვება საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის მიხედვით, მოსარჩელე 402 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა.

16.6. პირველი კასატორის განმარტებით, ვინაიდან მხარეები კონკრეტულ მომენტში 402 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების საკითხზე არ დავობდნენ, სასამართლომაც დაადგინა, რომ ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება უდავო იყო, თუმცა აღნიშნულს პრეიუდიციული ძალა მოცემული საქმისათვის არ აქვს, ვინაიდან შესაბამისი ფაქტობრივი გარემოება დადგენილია არა სამოქალაქო, არამედ ადმინისტრაციულ საქმეზე.

16.7. პირველი კასატორი მიუთითებს, რომ კანონის არც ერთი ნორმა სასამართლოს მხრიდან იმ ქონების უფლებრივი მდგომარეობის შესწავლას არ ითვალისწინებს, რომელიც ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვებით დაინტერესებული პირის განცხადებაშია მითითებული.

16.8. პირველი კასატორი ასევე განმარტავს, რომ სასამართლომ, მართალია, სარდაფი სახელმწიფო საკუთრებად მიიჩნია, თუმცა არა იმ ზომით, რაც საჯარო რეესტრის ამონაწერში ფიქსირდება. ექსპროპრიატორმა ასევე დამატებითი მოსაზრებები წარმოადგინა საკუთარი საკასაციო პრეტენზიის გასამყარებლად.

16.9. მეორე კასატორის (საექსპროპრიაციო ქონების მესაკუთრის) განმარტებით, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მოსარჩელე 402 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ერთადერთი მესაკუთრეა.

16.10. მეორე კასატორის განმარტებით, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის საინვენტარიზა-

ციო გეგმის მიხედვით, წინამდებარე გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში მითითებულ მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთი – 402 კვ.მ-ია, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით – 402 კვ.მ, აღრიცხვის თარიღი 1994 წლის 31 დეკემბრამდე პერიოდია. ეს კი მიუთითებს, რომ კორპუსი ძირითადი დამქირავებლების – გ. დ-ისა და ც. შ-ის (გამყიდველი, მჩუქებელი, იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი) ოჯახების მართლზომიერ მფლობელობაში ჯერ კიდევ 1994 წლის 31 დეკემბრამდე იყო, რაც იმას ნიშნავს, რომ ასეთ ობიექტზე პირებს საკუთრების უფლება განცხადების საფუძველზე უსასყიდლოდ გადაეცემოდათ და გადაეცემათ, რისი უფლებაც მოსარჩელეს არ დაუკარგავს.

16.11. მეორე კასატორის განმარტებით, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ სარდაფი პრივატიზებული არ იქნებოდა, ამ უფლების განხორციელების ვადა უფლებამოსილ პირისათვის, მათ შორის, მოსარჩელისათვის კანონით შეზღუდული არ არის, ამასთან, სარდაფის სართული ცალკე საკუთრების ობიექტს არ წარმოადგენს, ვინაიდან იგი ერთსართულიანი საცხოვრებელი პრივატიზებული სახლის არსებით შემადგენელი ნაწილია და საკუთრების უფლება მასზე სსკ-ის 155-ე, 171-ე მუხლების საფუძველზე ვრცელდება.

16.12. კასატორის განმარტებით, სახელმწიფო საჯარო რეესტრის ამონაწერში მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრედ ან/და სარდაფის მესაკუთრედ მითითებული არ არის, რაც იმას ნიშნავს, რომ ექსპროპრიაციის დაწყების ან/და ექსპროპრიაციის თაობაზე მოლაპარაკებების დაწყების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთისა და სარდაფის მესაკუთრე სახელმწიფო არ იყო.

16.13. მეორე კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ამ უკანასკნელისათვის შეთავაზებული საკომპენსაციო თანხები სახლთმფლობელობას მოიცავდა, მათ შორის – 402 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სრულად ანაზღაურებას და, მოსარჩელის გარდა, საექსპროპრიაციო ქონების მესაკუთრედ სხვა პირს მოპასუხე არ მოიაზრებდა. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება ასევე ასახულია თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილებაში, რომლის მიხედვით, საექსპროპრიაციო ქონების, მათ შორის – 402 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ზუსტად განისაზღვრა.

16.14. მეორე კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ მოპასუხის აღიარებაზე სსსკ-ის 131-ე მუხლი არ გამოიყენა.

16.15. მეორე კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილებას პრეიუდიციული ძალა მიანიჭა, ეს მაშინ, როცა სსსკ-ის 106-ე მუხლის

„ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარდგენისაგან მხოლოდ ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადანყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ.

16.16. მეორე კასატორის განმარტებით, სადავო სარდაფზე მართალია 2011 წლის 30 მარტის რეგისტრაცია არსებობს, მაგრამ მოსარჩელე სწორედ იმას დავობს, რომ აღნიშნული ექსპროპრიაციის მხრიდან შეთავაზებების წარდგენის შემდგომ განხორციელდა.

16.17. მეორე კასატორის მითითებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 30 ივნისის კანონიერ ძალაში შესულ გადანყვეტილებაში დეტალურად არის აღწერილი, რომ ექსპროპრიაციას მოსარჩელის საკუთრების 402 კვ.მ-დან 279 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ექვემდებარებოდა. ექსპროპრიაციის თაობაზე გადანყვეტილების მიმღებ სასამართლოს არ დაუდგენია, რომ ექსპროპრიაციას მოსარჩელისა და კიდევ სხვა პირს, ან/და სახელმწიფოს თანასაკუთრებაში არსებული სარდაფსართული ან მიწის ნაკვეთის ექვემდებარებოდა, რაც იმას ნიშნავს, რომ 402 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ერთადერთი მესაკუთრე ზემოაღნიშნული სასამართლოს დასკვნითაც მოსარჩელეა. საქმეში არ არის წარმოდგენილი არც ერთი მტკიცებულება, რომლის მიხედვით სახელმწიფო ირიცხება მოსარჩელის ქონების თანამესაკუთრედ, ეს იმას ნიშნავს, რომ ექსპროპრიაციის მომენტისათვის სახელმწიფო არ ყოფილა ქონების თანამესაკუთრე. კასატორის მტკიცებით, სპეციალური კანონის მე-6 მუხლის მე-3 ნაწილის უგულვებელყოფით, სარეგისტრაციო წარმოებაში მოსარჩელის ჩართვის გარეშე, მოპასუხე სანარმომ და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ მოგვიანებით, ხელოვნურად შექმნეს ვითარება, მესაკუთრისათვის გადასახდელი თანხის საკომპენსაციო თანხის შემცირების მიზნით.

16.18. მეორე კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ ექსპროპრიატორმა, ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ, რეალურ საბაზრო ღირებულებაზე ბევრად ნაკლები გადაიხადა, ამასთან, მან ანაზღაურებას მხოლოდ 279 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დაუქვემდებარა, ხოლო 123 კვ.მ მიწის ნაკვეთი კომპენსაციის გარეშე დატოვა, ეს მაშინ, როცა აღნიშნული ნაკვეთი ერთი მთლიანი 402 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენდა და შუა ნაწილში რკინიგზის დერეფნის გავლის შემდეგ, ერთმანეთთან დაუკავშირებელი და არამომიჯნავე მიწის 61.5-61.5 კვ.მ ნაკვეთები რჩება, რომლებიც

ძირითადი ქონების გარეშე გამოუსადეგარია.

16.19. კასატორი უთითებს სპეციალური კანონის მე-6 მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის საფუძველზე რკინიგზის დერეფნის გავლის შემდგომ ორ სხვადასხვა ადგილას დარჩენილი და არამომიჯნავე მიწის ნაკვეთების ღირებულებაც ექვემდებარებოდა კომპენსაციას, მით უმეტეს იმ პირობებში, როდესაც მიწის ეს ნაკვეთები ჩამორთმეული ძირითადი მიწის ნაკვეთების გამოუყენებად ნაშთებს წარმოადგენენ, რომლებიც გატარებული ექსპროპრიაციის თანმდევი შედეგია და მესაკუთრისათვის მიყენებულ ქონებრივ ზიანს წარმოადგენს, რაც უნდა ანაზღაურდეს სსკ-ის 408.1, 409-ე 411 -ე მუხლებით.

16.20. მესაკუთრის პრეტენზია იმასაც ეხება, რომ მას მოუწია იმ საექსპერტო ხარჯების განწევა, რაც ექსპროპრიატორის ვალდებულებაა სპეციალური კანონის საფუძველზე, რადგან მოპასუხის ქმედებამ განაპირობა სპეციალისტის დასკვნის მომზადება.

17. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

17.1. საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დასაშვებად მიიჩნია ექსპროპრიატორისა და მესაკუთრის საკასაციო საჩივრები სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების შეფასების, მოსარჩელისა და მოპასუხის საკასაციო საჩივრების სამართლებრივი დასაბუთებულობის არსებითად განხილვის გზით შემონმების შედეგად მივიდა დასკვნამდე, რომ ექსპროპრირებული ქონების ყოფილი მესაკუთრის საკასაციო განაცხადი ნაწილობრივ დასაბუთებულია და სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ექსპროპრიატორის საკასაციო საჩივარს უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე.

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

მართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს ნაწილობრივ დასაბუთებული საკასაციო შედავება აქვს წარმოდგენილი, ხოლო მოპასუხის საკასაციო პრეტენზიამ ვერ გამოიციხა მოსარჩელის მოთხოვნა, რის გამოც საქმის არსებითად განხილვის ეტაპზე მიჩნეულია, რომ მოპასუხის საკასაციო საჩივრის უარყოფის საფუძველია მოსარჩელის სასარგებლოდ ნაწილობრივ დაკმაყოფილებული მოთხოვნა.

19. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ*, №7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain* [GC] par.26; *Jahnke and Lenoble v France* (dec.); *Perez v France* [GC], par. 81). საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობასა და დასკვნებს, რაც საკასაციო პრეტენზიის არსებითად განხილვის ეტაპზე, საკასაციო საჩივრის უარყოფისა და გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

20. სასამართლოსათვის ამოსავალია ის კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სწორედ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავენ მისი მოთხოვნის შინაარსს. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის განმსაზღვრელია სარჩელში მითითებული ფაქტები და გარემოებები. სარჩელის ინდივიდუალიზაცია სარჩელის ელემენტების მეშვეობითაა შესაძლებელი. სსსკ-ის მე-3, მე-4, 83-ე და 178-ე მუხლების ანალიზით შესაძლებელია, დავასკვნათ, რომ სარჩელი შედგება ორი ელემენტისგან: სარჩელის საგნისა და სარჩელის საფუძვლისგან. სარჩელის საგანია მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისადმი (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი), ხოლო სარჩელის საფუძველი — კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი). მოსარჩელის სტადიის შემდეგ, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოპასუხის სტადია, რაც მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების პასუხად შესაგებელში შედავებული გარემოებების კვალიფიციურობაზეა დამოკიდებული. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 2 მარტის დიდი პალატის გადაწყვეტილებაში (საქმეზე №ას-664-635-2016; პუნქტი 201) მითითებულია: „2007 წლის 28 დეკემბერს საქართველოს სამოქა-

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

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

22. სსსკ-ის მე-3 მუხლის მიხედვით, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს — ცნოს სარჩელი. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვით სამართალწარმოე-

ბა 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.

23. მტკიცების ტვირთს აწესრიგებს სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება. მტკიცების ტვირთი არის სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორედ გადანყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადანყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა სათანადოდ არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი – ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადანყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მონინალმდევე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან (მოთხოვნისაგან). მტკიცების ტვირთისაგან უნდა გაიმიჯნოს ფაქტების მითითების ტვირთი, როგორც მხარის ფაქულტატიური მოვალეობა. მხარეები სსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად სრულიად თავისუფალი არიან მიუთითონ ნებისმიერ ფაქტზე. ეს მათი უფლებაა, მაგრამ მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, ე.ი. იმის დადგენა და გარკვევა, თუ რამდენად ასაბუთებენ ეს ფაქტები იურიდიულად მხარეთა მოთხოვნებს და შესაგებელს – ეს უკვე სასამართლოს პრეროგატივაა. ამასთან, საკმარისი არ არის, რომ მხარემ ზოგადად გამოთქვას მოსაზრება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებაზე, მაგალითად, განაცხადოს, რომ იგი მთლიანად უარყოფს მეორე მხარის მიერ მოხსენებულ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს.

მხარის მიერ წარმოდგენილი მოსაზრებები კონკრეტულად და დეტალურად უნდა ჩამოყალიბდეს და ეხებოდეს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებას. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ახსნა-განმარტებები უნდა იყოს დასაბუთებული და ეხებოდეს იმ გარემოებებს, რომლებსაც უშუალო კავშირი აქვს დავასთან. მოსარჩელემ, როგორც წესი, უნდა დაამტკიცოს ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველს, ხოლო მოპასუხემ კი – ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს (იხ. ჰაინ ბიოლინგი, ლადო ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდიკა, თბ., 2003, გვ.64) – შეად. სუსგ-ებს №ას-1298-2018; 22.03.2019წ; №ას-1329-2018, 22.02.2019წ; №ას-1610-2019, 07.02.2020წ; №ას-804-2019, 19.03.2021წ.

24. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოცემულ საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მისაღებად ყველა მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებაა დადგენილი და სადავო არ არის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი. საკასაციო სასამართლო უპირველესად იმსჯელებს მოსარჩელის (მეორე კასატორის) საკასაციო პრეტენზიებზე, რადგან სწორედ მათმა დასაბუთებულობამ გამოაცალა საფუძველი ექსპროპრიატორის (პირველი კასატორის) საკასაციო საჩივარს. ასევე, პროცესუალური კუთხით აღსანიშნავია, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით, მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა (სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა), რაც მხოლოდ მოსარჩელემ (ქონების მესაკუთრემ) გაასაჩივრა საკასაციო წესით და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა. ამდენად სააპელაციო სასამართლოს საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების გზით, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოპასუხე არ შედავებია სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებას, რომლის საფუძველზე მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, ხოლო მოპასუხის სააპელაციო საჩივარს უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების 12.1-12.1.5 ქვეპუნქტები).

25. სასამართლო განმარტავს, რომ ანალოგიური კატეგორიის დავებზე არსებობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა, რომელიც, ბუნებრივია, დამყარებულია საქართველოს კონსტიტუციის დანაწესზე საჯარო ინტერესებისათვის საკუთრების უფ-

ლების შეზღუდვის საგამონაკლისო შემთხვევის თაობაზე (მე-19 მუხლი) და სპეციალური კანონის მოთხოვნებზე აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის, რომელიც, საკუთრების უფლების ჩამორთმევის სანაცვლოდ, მესაკუთრისათვის კომპენსაციის გადახდას განსაზღვრავს. „სპეციალური კანონი ექსპროპრიაციას, როგორც სწორედ ამ კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინს შემდეგნაირად განმარტავს: კონსტიტუციისა და ამავე კანონის შესაბამისად, საკუთრების ჩამორთმევა ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით. აღნიშნული სამი სავალდებულო საფუძვლის დადგენა, კომპენსაციის განსაზღვრისას, მიზნად ისახავს კერძო მესაკუთრის ინტერესის დაბალანსებას, როდესაც მას, საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით, ჩამოერთმევა უფლება საკუთრებაზე. ექსპროპრიაციის აუცილებელ წინაპირობებს ადგენს სპეციალური კანონის მე-6 მუხლი, რომელიც იმპერატიულად ადგენს, რომ ექსპროპრიატორი წინასწარ უთანხმდება ქონების მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. ამავე ნორმით დადგენილია ექსპროპრიატორის ვალდებულება, განახორციელოს ყველა სათანადო ღონისძიება, რათა ქონება მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. დეტალურადაა დადგენილი ქონების შექცენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიატორის მიერ გასატარებელი ღონისძიებები, ქონების მესაკუთრესთან მოლაპარაკების დაწყებამდე, ქონების შექცენისათვის წინადადებების შეთავაზების წესი. კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულება ან საკომპენსაციო თანხა უნდა იყოს წინასწარი, სრული და სამართლიანი და არ უნდა იყოს ექსპროპრიატორის მიერ შეფასების შედეგად განსაზღვრულ თანხაზე ნაკლები. სპეციალური კანონით აკრძალულია ექსპროპრიატორის მიერ მოლაპარაკებისათვის ან კომპენსაციის სახით საკომპენსაციო თანხის ან სხვა ქონების გადაცემისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე სხვა რაიმე ძალდატანებით მოქმედება ქონების მესაკუთრის მიმართ. ქონების საბაზრო ღირებულებასა და კომპენსაციის თაობაზე შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, თითოეულ მხარეს უფლება აქვს სასარჩელო წარმოება დაიწყოს სპეციალური კანონის მე-8 მუხლის საფუძველზე“ (იხ. სუსგ №ას-727-695-2014, 15.07.2016წ.).

26. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ჩამორთმეული საკუთრების სანაცვლოდ კომპენსაციის სამართლიან კომპენსაციამდე გასათანაბრებელი თანხის განსაზღვრის დროს მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ქონების არა მარტო არსებული დანიშნულების მიხედვით გამოყენების შესაძლებლობა, არამედ ქონების პოტენციური გამოყენების შესაძლებლობაც, რადგან ნებისმი-

ერ შემთხვევაში ქონების ჩამორთმევა საკუთრების უფლების შეზღუდვას წარმოადგენს და დაცულია ევროპული კონვენციის №1 დამატებითი ოქმით. საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევების განხილვისათვის ევროპის სასამართლომ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი სამ ნაწილად გაჰყო. 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 გამომდინარე“. სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია: „მეორე და მესამე ნორმა, რომლებიც ითვალისწინებენ საკუთრებით სარგებლობაში ჩარევის უფლებას, ყოველთვის განხილული უნდა იქნეს პირველ ნორმასთან ერთად“. საქართველოს კონსტიტუციითა და სპეციალური კანონის საფუძველზე, ცხადია, სახელმწიფოს აქვს უფლება, შეზღუდოს საკუთრებით სარგებლობის უფლება საზოგადოებრივი ინტერესების არსებობისა და კანონით დადგენილ შემთხვევებში. სახელმწიფოს ასევე 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: ა) ქონებით მშვიდობიანად სარგებლობის პრინციპი (პირველი ნაწილის პირველი წინადადება); ბ) ქონების ჩამორთმევა (პირველი ნაწილის მეორე წინადადება); გ) ქონებით სარგებლობის კონტროლი (მეორე ნაწილი), თუმცა, მნიშვნელოვანია რომ ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაცია იქნეს გაცემული (შეად. სუსგ №ას-804-2019, 19.03.2021წ).

27. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ქმნის მოსარჩელის საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების, შესაბამისად, მოპასუხის საკასაციო განაცხადის სრულად უარყოფის სამართლებრივ საფუძ-

ველს. განსახილველი საქმის გადასაწყვეტად მნიშვნელოვანია დადგენილი გარემოებები იმის შესახებ, რომ ა) უძრავი ქონების ჩუქების შესახებ 2004 წლის 19 ნოემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელის საკუთრებად აღირიცხა ქ. თბილისში, ... ქუჩა №22-ში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით ... საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით დადგენილია, რომ დასახელებულ მისამართზე არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი 402 კვ.მ-ს შეადგენს; ბ) მოპასუხე სანარმომ უძრავი ქონების მესაკუთრესთან ნაწარმოები მოლაპარაკების ფარგლებში საექსპროპრიაციო ქონების საკომპენსაციოდ 2010 წლის 18 ნოემბერს – 67 989.85 ლარი (14 423.85 ლარი – მიწის ნაკვეთისათვის, 53 566 ლარი – სხვა ქონებისა და მოსავლის კომპენსაციისათვის) შესთავაზა მესაკუთრეს, რაზედაც ამ უკანასკნელმა უარი განაცხადა. სანარმომ განმეორებით შესთავაზა გაზრდილი კომპენსაცია მესაკუთრეს, რის შედეგადაც 2011 წლის 11 თებერვალს სანარმოსა და მესაკუთრეს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მესაკუთრემ კუთვნილი მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) 105 230,58 ლარად გაასხვისა სანარმოზე; გ) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 30 ივნისის №3/1914-11 გადაწყვეტილების საფუძველზე მოპასუხე სანარმოს, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის, მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (იხ. წინამდებარე განჩინების პირველი პუნქტი) ნაწილზე, კერძოდ, 402 კვ.მ – დან 279 კვ.მ-ზე.

28. საქმეზე დადგენილი გარემოებების ქრონოლოგიის მიხედვით საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხე სანარმომ, იმ პირობებში, როდესაც ჯერ არ ჰქონდა მოპოვებული ექსპროპრიაციის უფლება სასამართლო წესით, რაც 2011 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით მიეკუთვნა, წინასწარი მოლაპარაკებები აწარმოა საექსპროპრიაციო ქონების მესაკუთრესთან, ხოლო ამ უკანასკნელმა საკუთრების ჩამორთმევის სანაცვლოდ, თანხმობა განაცხადა, საკომპენსაციოდ განსაზღვრულ 105 230.58 ლარზე, რაც რიგითობით მოპასუხის მხრიდან მეორე შეთავაზება იყო, შესაბამისად მხარეებმა ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმეს. ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის სანარმოს მიერ დაწყებული წარმოება, საჯარო რეესტრის 2011 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილებით (№...-03) შეჩერდა. ამის მიზეზი ის გახდა, რომ საკუთრების ობიექტის ნაწილზე, ტექნიკური აღრიცხვის მონაცემე-

ბით, სხვა პირის – გ. დ-ის საკუთრების უფლებაც ირიცხებოდა, შე-
საბამისად, აღნიშნული ქონების გასხვისება თანამესაკუთრის თან-
ხმობის გარეშე ვერ მოხდებოდა. ვინაიდან სარეგისტრაციო წარ-
მოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრა ვერ მოხერხდა, №...-
04 გადაწყვეტილებით 2011 წლის 23 მარტს სარეგისტრაციო წარ-
მოება შეწყდა. წინამდებარე გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში
მითითებულ მისამართზე მდებარე 402 კვ.მ თანასაკუთრებაში არ-
სებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ სარდაფ-სართულზე, საჯა-
რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო
სამსახურის 2011 წლის 30 მარტის №...-03 გადაწყვეტილებით, სა-
ხელმწიფოს საკუთრება დარეგისტრირდა, რომელიც მოსარჩელემ
სადავოდ გახადა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრა-
ციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტი-
ლებით, მესაკუთრის (მოსარჩელის) სარჩელი ზემოაღნიშნული სა-
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების ბათი-
ლად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

29. სამოქალაქო საქმეზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვე-
ტილებით დადგენილ ფაქტებს აქვთ პრეიუდიციული მნიშვნელო-
ბა და ისინი აღარ უნდა დამტკიცდეს ხელახლა სხვა სამოქალაქო
საქმის განხილვისას, რომელშიც იგივე მხარეები მონაწილეობენ.
იგივე მხარეებში იგულისხმებიან კანონიერ ძალაში შესული გადაწ-
ყვეტილებით დასრულებულ საქმეში მონაწილე პირები, მიუხედა-
ვად იმისა, რა სტატუსით მონაწილეობენ ისინი სხვა სამოქალაქო
საქმის განხილვისას, მაგალითად, ახალ დავაში მოსარჩელე შეიძ-
ლება მოპასუხე იყოს, ან პირიქით. მთავარია, რომ სხვა სამოქალა-
ქო საქმის განხილვისას იგივე სუბიექტები მონაწილეობდნენ (იხ.
პაატა ქათამაძე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის რჩეული მუხ-
ლების კომენტარი, მუხლი 266, თბილისი, GIZ, 2020, გვ. 994). სსსკ-
ის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წინასწარ დადგენილი
ძალის მქონე ფაქტებად კანონმდებელი განიხილავს კანონიერ ძა-
ლაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტებს
და მხარეს მათ დასადასტურებლად მტკიცებულებათა წარდგენის
ვალდებულებისაგან ათავისუფლებს იმ შემთხვევაში, თუ სხვა სა-
მოქალაქო საქმის განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ, ანუ
პრეიუდიციული ძალის მქონედ ფაქტობრივი გარემოების მიჩნე-
ვისათვის, სავალდებულოა, არსებობდეს სამოქალაქო საქმეზე მი-
ღებული, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილე-
ბა და ამ გადაწყვეტილების სუბიექტები სხვა სამოქალაქო საქმის
მხარეებად უნდა გვევლინებოდნენ. თავად პრეიუდიციულ ფაქ-
ტებში იგულისხმება ისეთი იურიდიულად მნიშვნელოვანი ფაქტობ-
რივი გარემოებები, რომლებითაც განსაზღვრულია მხარეთა მატე-

რიალურ-სამართლებრივი ურთიერთობით გათვალისწინებული უფლებები და ვალდებულებები, რაც საფუძვლად დაედო გადაწყვეტილების გამოტანას (იხ. ქეთევან მესხიშვილი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის რჩეული მუხლების კომენტარი, მუხლი 106, თბილისი, GIZ, 2020, გვერდი 574.). პრეიუდიციულობის შემონახვის დროს მნიშვნელობა ენიჭება როგორც იმ პროცესუალურ-სამართლებრივ კრიტერიუმებს, რომლითაც განისაზღვრება კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების ფორმალური მოთხოვნები, ასევე ამ გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების შინაარსს (სსსკ-ის 106-ე მუხლის განმარტების თაობაზე იხილეთ: სუსგ-ები №ას-547-510-2017, 04.05.2018. პ.3.4; №ას-827-791-2014, 13.11.2015; №ას-58-56-2016, 26.02.2016.). მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილია ასევე სასამართლო გადაწყვეტილების მატერიალური კანონიერი ძალა, რომელიც უზრუნველყოფს გადაწყვეტილების საბოლოო ხასიათსა და სავალდებულობას არა მარტო კონკრეტული პროცესისათვის, არამედ მის ფარგლებს გარეთაც, კერძოდ, სსსკ-ის 266-ე მუხლის შესაბამისად, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე, მათ უფლებამონაცვლებს არ შეუძლიათ ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, აგრეთვე, სადავო გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი (იხ. პაატა ქათამაძე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის რჩეული მუხლების კომენტარი, მუხლი 266, თბილისი, GIZ, 2020, გვ. 998). საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ პრეიუდიციული ძალის მქონე არ არის გადაწყვეტილების/განჩინების სამოტივაციო ნაწილით დადგენილი ყველა გარემოება, ასევე, პრეიუდიციული ძალა არ ვრცელდება ამ ფაქტების სამართლებრივ შეფასებაზე. ეს საკითხი უნდა განისაზღვროს იმის მიხედვით, თუ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული, სასამართლოს მიერ დადგენილი რომელი ფაქტები ამართლებს სარეზოლუციო ნაწილში ჩამოყალიბებულ დასკვნებს. „გადაწყვეტილების კანონიერ ძალას გააჩნია კანონით განსაზღვრული სუბიექტური და ობიექტური ფარგლები, რომელიც აზუსტებს გადაწყვეტილების მოქმედების საზღვრებს. გადაწყვეტილების კანონიერი ძალა ვრცელდება საქმის განხილვაში მონაწილე პირთა წრეზე (სუბიექტური ფარგლები) და გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილზე (ობიექტური ფარგლები). შესაბამისად, გასაჩივრებას ექვემდებარება გადაწყვეტილება, თუ სადავოა მისი სარეზოლუციო ნაწილით და არა აღწერილობითი ან სამოტივაციო ნაწილით დადგენილი ფაქტი“ (შეად. სუსგ №ას-710-2011-09, 07.09.2009წ.). ფაქტების პრეიუდიციულობის შემონახვის დროს

მნიშვნელობა ენიჭება არა მარტო იმ პროცესუალურ-სამართლებრივ კრიტერიუმებს, რომლითაც განისაზღვრება კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების ფორმალური მოთხოვნები (კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ), არამედ ამ გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების შინაარსს (რომელი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზეც იქნა მიღებული გადაწყვეტილება) – იხ. სუსგN№ას-827-791-2014, 13.11.2015წ. კანონიერ ძალაში შედის გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილით დადგენილი მხოლოდ ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებიც, კანონის თანახმად, ასაბუთებენ, ამართლებენ სარეზოლუციო ნაწილს. ფაქტების პრეიუდიციულობის შემონიშნების დროს მნიშვნელობა ენიჭება არა მხოლოდ იმ პროცესუალურ-სამართლებრივ კრიტერიუმებს, რომლითაც განისაზღვრება კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების ფორმალური მოთხოვნები (სამოქალაქო საქმეზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება (განჩინება), გამოტანილი იმავე მხარეების მიმართ, რომლებიც მონაწილეობენ სხვა სამოქალაქო საქმის განხილვაში), არამედ მატერიალურ-სამართლებრივ კრიტერიუმებსაც (გადაწყვეტილებით დადგენილი იმ ფაქტობრივი გარემოებების შინაარსს, რომელი გარემოებების საფუძველზეც იქნა მიღებული გადაწყვეტილება) – იხ. პაატა ქათამაძე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის რჩეული მუხლების კომენტარი, მუხლი 266, თბილისი, GIZ, 2020, გვ. 999. აქედან გამომდინარე, პრეიუდიციული ძალის მქონე არ არის გადაწყვეტილების/განჩინების სამოტივაციო ნაწილით დადგენილი ყველა გარემოება, ასევე, პრეიუდიციული ძალა არ ვრცელდება ამ ფაქტების სამართლებრივ შეფასებაზე. ეს საკითხი უნდა განისაზღვროს იმის მიხედვით, თუ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული, სასამართლოს მიერ დადგენილი რომელი ფაქტები ამართლებს სარეზოლუციო ნაწილში ჩამოყალიბებულ დასკვნებს. მატერიალურსამართლებრივი თვალსაზრისით, პრეიუდიცია მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება მიენიჭოს ფაქტს, თუკი, სწორედ მას დაეყრდნო გადაწყვეტილების იურიდიული შედეგი (სარეზოლუციო ნაწილი). პრაქტიკულად, ეს უნდა იყოს იურიდიული შედეგის განმაპირობებელი აუცილებელი ფაქტი. მატერიალური ასპექტი ნათლად წარმოაჩენს, რომ სასამართლომ უპირობოდ არ უნდა მიიღოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მიჩნეული ფაქტები, როგორც პრეიუდიციული ძალის მქონე. სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მისი მატერიალური მხარე და გამოარკვიოს ნამდვილად ამ ფაქტს ეყრდნობა თუ არა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება (განჩინება). შე-

მონმება უნდა განხორციელდეს როგორც პროცესუალური (პროცესუალური წინაპირობებია: (1) კანონიერ ძალაშია თუ არა შესული სასამართლო გადაწყვეტილება (განჩინება); (2) გამოტანილია თუ არა იგი სამოქალაქო საქმეზე; (3) იგივე მხარეები მონაწილეობენ თუ არა განსახილველ საქმეშიც, რომელთა მიმართ გამოტანილია გადაწყვეტილება (განჩინება), ასევე, მატრიალური კომპონენტების კუთხით (ესაა ამ გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების შინაარსი (რომელი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზეც იქნა მიღებული გადაწყვეტილება, ე.ი. რაც გახდა გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის საფუძველი). მხოლოდ ამის შემდეგ შეიძლება მხარის მიერ მითითებული ფაქტი პრეიუდიციულად შეფასდეს და მტკიცების საგნიდან ამოირიცხოს. შესაბამისად, ფაქტის პრეიუდიციულად მიჩნევა სასამართლოს უფლებაა. სასამართლო უნდა დარწმუნდეს იმაში, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი სწორედ ამ ფაქტს ეფუძნება. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ეს ფაქტი არ წარმოადგენს პრეიუდიციულ ფაქტს და ჩვეულებრივ ექვემდებარება მტკიცებას ისევე, როგორც მხარეთა მიერ შედავებული დანარჩენი ფაქტები. ასეთი მიდგომა ემსახურება მართლმსაჯულების განხორციელებისას მიღებული სასამართლო აქტის სავალდებულო ძალის, ასევე, ამ აქტისადმი სანდოობის პრინციპის შენარჩუნებას და რაც მთავარია, განსაზღვრულობის პრინციპს. ივარაუდება, რომ იმ სასამართლომ, რომელმაც ერთხელ უკვე იმსჯელა მხარეებს შორის არსებულ სამართალურთიერთობაზე და დაადგინა გარკვეული ფაქტები, სასამართლოს დასკვნები ამ ფაქტებთან მიმართებაში ემყარება მტკიცებულებათა ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური შემოწმების შედეგს. შესაბამისად, თუ იგივე ფაქტები მათი შეფასება-დადგენის კუთხით კვლავ გახდებოდა სხვა სასამართლოს მიერ სხვა სამართალწარმოების პროცესში მსჯელობის საგანი, ამით სერიოზული საფრთხე შეექმნებოდა, როგორც დასახელებული პრინციპების დაცვას, ასევე, ზოგადად მართლმსაჯულების სტაბილურობას (იხ., ილონა გაგუა „მტკიცებულებები და მტკიცების პროცესი კერძო ხასიათის სამართლებრივ დავებზე, თბ., 2020 წელი, გვ: 193-196. რედაქტორები: ზურაბ ძლიერიშვილი, ნუნუ კვტალიანი; აგრეთვე შეად. სუსგ-ები №ას-455-769-09, 03.12.2009 წ.; №ას-146-140-2012, 12.07.2012 წ.; №ას-74-68-2015, 27.02.2015 წ.; №ას-1190-2018, 12.04.2019წ; №ას-578-2019, 28.06.2019წ; №ას-879-2018, 23.07.2019წ; №ას-1705-2019, 27.11.2020წ; №ას-1181-2018, 18.02.2021წ; №ას-1198-2019, 25.06.2021წ; №ას-1198-2019, 25.06.2021წ; №ას-1416-2020, 23.07.2021წ.).

30. ზემოხსენებულიდან გამომდინარე სავსებით ცხადია, რომ

მოცემული სამოქალაქო საქმისათვის პრეიუდიციული მნიშვნელობის მქონედ არ შეიძლება იქნეს განხილული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მიერ მიღებული 2011 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე №3/1914-11, რომლის საფუძველზე მოპასუხე საწარმოს, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის, მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნაწილზე, კერძოდ, 402 კვ.მ – დან 279 კვ.მ-ზე (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტი). მითითებული გადაწყვეტილება საქმის მასალებში მოთავსებულ ერთ-ერთ მტკიცებულებას წარმოადგენს, რომლის მიხედვით განსაზღვრულია, თუ ვინ არის ექსპროპრიატორი, დადგენილია საქსპროპრიაციო ქონებისა და მისი მესაკუთრის მონაცემები, შესაბამისად – ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებული ქონება. ამდენად, პირველი კასატორის (ექსპროპრიატორის) საკასაციო პრეტენზია, რომ მოპასუხემ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სასამართლოს რამდენიმე ქონების ექსპროპრიაციის მოთხოვნით მიმართა, ხოლო მოსარჩელის საქმესთან დაკავშირებით ტექნიკური შეცდომა დაუშვა, კერძოდ, მოსარჩელის კონკრეტული წილი თანასაკუთრებაში არ მიუთითა (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების 16.5 ქვეპუნქტი) ვერ იქნება სამართლებრივად მნიშვნელოვანი, რადგან სპეციალური კანონის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვებით დაინტერესებული პირის მიერ ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე სასამართლოსადმი განცხადებით მიმართვის წინაპირობებს, ამასთან, საქსპროპრიაციო ქონების მესაკუთრეს ადმინისტრაციული წესით განხილულ საქმეზე გამოტანილი სასამართლო გადაწყვეტილების მიმართ მაღალი კანონიერი ნდობა გააჩნია, როგორც დაინტერესებულ პირს. ამ საპროცესო სტატუსით მონაწილეობდა მოსარჩელე საქმის განხილვაში და მისთვის სწორედ ამ გადაწყვეტილების მიხედვით არის განსაზღვრული (გადაწყვეტილი), რომ საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისი, ... ქ. №22-ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 402 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან 279 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდეხით №... და №...) ექსპროპრიატორს მიენიჭა ექსპროპრიაციის უფლება.

31. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორისა და უტყუარობის კანონით დადგენილ პრეზუმფციებზე, როგორც პუბლიცირებულ უფლებაზე, რომელიც ყველასათვის ხელმისაწვდომია, მათ შორის – სასამართლოსათვის და ამ საჯარო ინფორმაციის მონაცემების მოხმობა,

რომელიც საქმის მასალებშია მოთავსებული, არ გულისხმობს საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპზე ახალი ფაქტობრივი გარემოებების მითითებას ან/და დადგენას. საქმის მასალებში წარმოდგენილ ამონაწერებში ასახული მონაცემების მიხედვით საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია სამართლებრივი შეფასების ფარგლებში განმარტოს: ა) №... – ნაკვეთის მესაკუთრეა მოსარჩელე და დაზუსტებული ფართობი შეადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს 402 კვ.მ, ფართი 19.00 კვ.მ; უფლების რეგისტრაციის თარიღია 18.01.2008წ.; ბ) №... – ნაკვეთის მესაკუთრეა მოსარჩელე და დაზუსტებული ფართობი შეადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს 402 კვ.მ, ფართი 19.00 კვ.მ; უფლების რეგისტრაციის თარიღია 01.05.2003 წ.; გ) №... – ნაკვეთის მესაკუთრეა სახელმწიფო და დაზუსტებული ფართობი შეადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს 402 კვ.მ, ფართი სარდაფის სართულზე 42.00 კვ.მ; უფლების რეგისტრაციის თარიღია 30.03.2011 წ. დასახელებული ამონაწერების მიხედვით, მოსარჩელის საკუთრებად ირიცხება №... და №... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები და ამ ქონებაზე მიენიჭა მოპასუხეს ექსპროპრიაციის უფლება საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით საქმეზე №3/1914-11; რაც შეეხება სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების გზით გადაწყვეტილების მიღებამდე დაახლოებით სამი თვით ადრე – 30.03.2011 წ. სახელმწიფოს საკუთრებად აღრიცხულ 42.09კვ.მ ფართს სარდაფის სართულზე, რომლის საკადასტრო კოდია №..., ამ კოდით რეგისტრირებული ნივთის ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებაზე არ არის მიღებული ზემოხსენებული გადაწყვეტილება, ისევე, როგორც არც ერთ ზემოხსენებულ სამ ნივთზე საჯარო რეესტრის ამონაწერში არ ირიცხება მესაკუთრისა და სახელმწიფოს თანასაკუთრების უფლება.

32. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები“, ხოლო ამავე კანონის მე-11 პრიმა მუხლის თანახმად „1. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლზომიერი მფლობელი“. ამდენად დასახელებული კანონი განსაზღვრავს უძრავ ნივთებზე უფლების რეგისტრაციისათვის საჭირო კომპონენტებს. ამავე კონტექსტში საკასაციო სასამართლოს მნიშვნელოვნად მიაჩნია მო-

იხმოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა, რომელშიც მითითებულია, რომ ვინაიდან ვერ მოხერხდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ფართობის იდენტიფიკაცია, იმ დაშვებითაც კი, რომ საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე მდებარე ფართის მესაკუთრეა სახელმწიფო, მინის ნაკვეთი გადანაწილდა შემდეგნაირად: მესაკუთრე – 279 კვ.მ, სახელმწიფო – 123 კვ.მ;

33. მოსარჩელის ქონების ექსპროპრიაციის შესახებ ადმინისტრაციულ საქმეზე სასამართლოს მიერ 30.06.2011წ. გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის მოქმედი სპეციალური კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის რედაქციის მიხედვით, სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა შეიცავდეს საექსპროპრიაციო ქონების დეტალურ აღწერას და შესაბამის მითითებას მესაკუთრის სათანადო კომპენსაციით უზრუნველყოფის აუცილებლობის თაობაზე. კანონმდებლის მიზანი, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის თაობაზე, არც შემდგომ შეცვლილა და მოქმედი რედაქციის კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილია „ექსპროპრიაციის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს სასამართლო. სასამართლოს გადაწყვეტილებით დგინდება სახელმწიფო ორგანო ან მუნიციპალიტეტი ანდა საჯარო ან კერძო საერთოების იურიდიული პირი, რომელსაც ენიჭება ექსპროპრიაციის უფლება. სასამართლოს გადაწყვეტილება აგრეთვე უნდა შეიცავდეს საექსპროპრიაციო ქონების დეტალურ აღწერას და შესაბამის მითითებას მესაკუთრის წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით უზრუნველყოფის თაობაზე (15.07.2020 №6977)“. აქედან გამომდინარე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 30.06.2011წ. გადაწყვეტილება საქმეზე №3/1914-11 წარმოადგენს ერთ-ერთ მტკიცებულებას, რომელიც სპეციალური კანონის საფუძველზე შეიცავს საექსპროპრიაციო ქონების დეტალურ აღწერას, მას სავსებით კანონიერად ენდობა მოსარჩელე და უთითებს საკუთარი სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში.

34. საკასაციო სასამართლოს სპეციალური კანონის მიზნებიდან გამომდინარე სრულიად დასაბუთებულად მიაჩნია საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილება და სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილის დაკმაყოფილება, რაც 105 230,58 (ას ხუთი ათას ორას ოცდაათ ლარს და ორმოცდათვრამეტ თეთრს) შეადგენს, როგორც წინასწარ, სრულ და სამართლიან კომპენსაციას, რომლის მიღებაზეც მესაკუთრემ თანხმობა გამოავლინა ექსპროპრიატორის მიერ წარმოებული წინასწარი მოლაპარაკებების, კერძოდ, მეორე შეთავაზების ფარგლებში. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 30.06.2011წ. გადაწყვეტილების საფუძველზე, საქმეზე №3/1914-11, რომელიც მოსარჩელის კუთვნილი ქონების საექსპროპრიაციოდ მიქცევას

ეხება, დეტალურად არის მითითებული საექსპროპრიაციო ქონების მონაცემები, რომლებიც რეგისტრირებულია NN№... და №... საკადასტრო კოდებით (იხ. სპეციალური კანონის მე-3, მე-6, მე-7, მე-8, მე-10 მუხლები).

35. პირველი კასატორის (ექსპროპრიატორის) საკასაციო პრეტენზიები სრულად არის გამორიცხული და უარყოფილი მეორე კასატორის (მესაკუთრის) საკასაციო განაცხადის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების გამო, ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების გზით, საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებული ახალი გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებული ქონების მესაკუთრის სარჩელი. საკასაციო სასამართლო მოსარჩელის მიერ პირველ, მეორე და მესამე ინსტანციის სასამართლოებში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, ასევე, ექსპერტიზის დასკვნის მომზადებისთვის გაღებული ხარჯის გადახდას მოპასუხეს აკისრებს, რაც ასახულია წინამდებარე გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის, შესაბამისად, მე-7 და მე-8 პუნქტებში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს საოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. სს „ს. რ-ის“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ტ. შ-ძის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
3. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
4. ტ. შ-ძის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
5. სს „ს. რ-ას“, ტ. შ-ძის სასარგებლოდ, დაეკისროს კომპენსაციის – 105 230,58 ლარის გადახდა;
6. დანარჩენ ნაწილში ტ. შ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
7. სს „ს. რ-ას“, ტ. შ-ძის სასარგებლოდ, დაეკისროს კასატორის მიერ პირველ, მეორე და მესამე ინსტანციის სასამართლოებში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 6 262 ლარის გადახდა;
8. სს „ს. რ-ას“, ტ. შ-ძის სასარგებლოდ, დაეკისროს კასატორის მიერ, ექსპერტიზის დასკვნის მომზადებისთვის გაღებული ხარჯის – 1000 ლარის გადახდა;
9. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

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