

# საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო-სამეწარმეო და სხვა კატეგორიის საქმეებზე

2011, №8

## სანივთო სამართალი

### საძიებელი

1. უკანონო მფლობელობიდან მიწის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა
  - დევნილთა დროებითი საცხოვრებელი ადგილის განსაზღვრა
  - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა
  - უკანონო ხელშეშლის აღდგენის მოთხოვნა
2. სამეზობლო სამართალი
  - აუცილებელი გზა
  - სასაზღვრო მიჯნის აღმართვა
3. უძრავი ნივთის შემძენის ინტერესების დაცვა
4. კეთილსინდისიერი შემძენი
5. საკუთრების შეძენა უფლებებსა და მოთხოვნებზე; მოთხოვნის დათმობა
  - მოთხოვნის დათმობა
  - საკუთრების შეძენა უფლებებსა და მოთხოვნებზე
6. იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა
7. საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია
8. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობები
  - მოსარგებლედ ცნობა
  - მოსარგებლის მიერ დაკავებული ფართის ოდენობის განსაზღვრა
  - მოსარგებლის მიერ საცხოვრებელი სადგომის გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება
  - მოსარგებლის უფლება საცხოვრებელი სადგომის ქვეშ არსებულ მიწის ნაკვეთზე
  - საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა
  - საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ ფაქტის დადგენა
  - საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას მხარეთა უფლებები

# 1. უკანონო მფლობელობიდან მიწის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა

## უკანონო ხელშეშლის აღდგენის მოთხოვნა

### განჩინება

1ას-690-993-09

29 დეკემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),  
ლ. ლაზარაშვილი (მომხსენებელი),  
ნ. კვანტალიანი

დავის საგანი: პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 9 დეკემბერს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართა შპს «ფ-ა» მოპასუხე ჯ. ხ-ძის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა ქუთაისში, ... ქ. 119-ში მდებარე მოპასუხის მფლობელობაში არსებული ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა, რაც გულისხმობდა აღნიშნულ ობიექტზე მხოლოდ ერთი კარისა და ფანჯრის მოწყობას, რომელსაც მოპასუხე არ გამოიყენებდა სავაჭროდ, ასევე, უნებართვოდ მოწყობილი კაპიტალური გადახურვის (ე.წ. «ქოლგის») დემონტაჟს.

სარჩელში აღნიშნულია, რომ შპს «ფ-ი» მდებარეობს ქუთაისში, ... პირველი შესახვევის 12-ში, სადაც ეწევა სავაჭრო საქმიანობას. ამ ტერიტორიას ესაზღვრება ინდემწარმე ჯ. ხ-ძის კუთვნილი არასაცხოვრებელი ფართი, რომელშიც ჯ. ხ-ძე ასევე სავაჭრო საქმიანობას ახორციელებს. 2006 წლის მაისში მოპასუხემ განახორციელა სარეკონსტრუქციო სამუშაოები პროექტის გარეშე, კერძოდ, შპს «ფ-თან» არსებულ სასაზღვრო კედელში წლების განმავლობაში არსებული ერთი კარის ნაცვლად მოაწყო ორი დამოუკიდებელი შესასვლელი კარი იმგვარად, რომ ერთიდან მეორეში შესვლა ან პირიქით, ფაქტობრივად, შეუძლებელია. აღნიშნულის შედეგად ერთი სავაჭრო ობიექტის ნაცვლად მოეწყო ორი დამოუკიდებელი (იზოლირებული) სავაჭრო ობიექტი. ამასთან, მოპასუხემ ორივე მაღაზიაში ბაზრის სასაზღვრო ზოლში არსებულ კედელში ცალ-ცალკე ჩადგა დახლ-მაცივრები (ხორცის სარეალიზაციოდ) და ორივე ობიექტში ვაჭრობა ხორციელდება შპს «ფ-ს» ტერიტორიიდან, რითაც იზღუდება შპს «ფ-ს», როგორც მესაკუთრის, კანონიერი ინტერესები.

მოსარჩელის მტკიცებით, ჯ. ხ-ძეს შპს «ფ-ს» სასაზღვრო ზოლში არსებულ კედელში ადრე ჰქონდა მხოლოდ ერთი კარი და არ ჰქონდა მოწყობილი დახლ-მაცივრები. ამავე კედელში გამოჭრილი იყო მხოლოდ მცირე ზომის ფანჯარა (ზომით 1მ-1მ) გისოსებით, რომელიც სავაჭრო დანიშნულებით არ გამოიყენებოდა და სავაჭრო საქმიანობა მიმდინარეობდა ობიექტის შიგნით. ამდენად, მოპასუხის მიერ თვითნებურად განხორციელებული სარეკონსტრუქციო სამუშაოების შედეგად არსებითად შეიცვალა სასაზღვრო ზოლში არსებული კედლის იერსახე. მსგავს რეკონსტრუქციას ესაჭიროებოდა სათანადო წესით დამტკიცებული პროექტი, რაც მოპასუხეს არ გააჩნდა. გარდა ამისა, მოპასუხემ შპს «ფ-ს» ტერიტორიაზე, ორივე ობიექტის გასწვრივ, თვითნებურად და შესაბამისი პროექტის გარეშე მოაწყო კაპიტალური გადახურვა, რომლის სიგანე 2 მეტრს აღემატება. აღნიშნული საჭიროებდა შესაბამის ნებართვას, რასაც მოცემულ შემთხვევაში არ იყო გაცემული.

მოსარჩელის მითითებით, სასაზღვრო ზოლს მასა და ინდემწარმე ჯ. ხ-ძეს შორის წარმოადგენდა ამ უკანასკნელის კედელი, სავაჭრო საქმიანობა უნდა განხორციელებულიყო ობიექტის შიგნით. ერთადერთი ვალდებულება, რაც შპს «ფ-ს» ჯ. ხ-ძის მიმართ გააჩნდა, მდგომარეობდა იმაში, რომ უზრუნველყო მოპასუხის მიერ შესასვლელით შეუფერხებელი სარგებლობა, რასაც შპს «ფ-ი» ყოველთვის ასრულებდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე მიიჩნევდა, რომ მისი, როგორც კეთილსინდისიერი მეწარმისა და მესაკუთრის, ინტერესები დაცვას საჭიროებდა, რის შესაბამისადაც ითხოვდა სარჩელის დაკმაყოფილებას, კერძოდ, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას იმგვარად, რომ მოპასუხეს მასთან არსებულ სასაზღვრო ზოლში მოეწყო ერთი კარი და ერთი ფანჯარა (ზომით 1მ-1მ), რომელსაც არ გამოიყენებდა სავაჭროდ, აგრეთვე, განეხორციელებინა უნებართვოდ მოწყობილი კაპიტალური გადახურვის დემონტაჟი.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით შპს «ფ-ს» სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია, რომ 1998 წლის 11 დეკემბერს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქუთაისის სამმართველოს მიერ გაცემული 148/375-«ა» საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით ჯ. ხ-ძეს საკუთრებაში გადაეცა ქუთაისში, ... ქ. 119-ში მდებარე არასაცხოვრებელი 22.73კვ.მ. 2006 წლის 29 მაისს ქუთაისის მთავრობის მართვის ტერიტორიული სამსახურის ქალაქ-მუზეუმის განყოფილების სპეციალისტებმა შეადგინეს აქტი, რომლის თანახმად, ჯ. ხ-ძემ ამავე წლის 3 მაისს აწარმოვა მაღაზიის იერსახის შეცვლის სამუშაო, კერძოდ, შესაბამისი პროექტის გარეშე განახორციელა ფასადის

კედლის დემონტაჟი ზომით **2xX0.2X0.8**, აღნიშნული განხორციელდა იმ მიზნით, რომ ფასადის გამოთავისუფლებულ ადგილზე დაედგა ხორცის პროდუქტების სარეალიზაციო დახლ-მაცივრები.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელემ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის **102-ე** მუხლის შესაბამისად ვერ წარადგინა მტკიცებულებები, რაც დაადასტურებდა, რომ მოპასუხემ მას შემდეგ, რაც სახელმწიფოსგან შეისყიდა სავაჭრო ობიექტი, მას ჩაუტარა რეკონსტრუქცია, რომელიც საჭიროებდა შესაბამის პროექტსა და ნებართვას.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, «მშენებლობის ნებართვის შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის «გ» პუნქტის მიხედვით, რეკონსტრუქცია არის შენობა-ნაგებობის გაბარიტების შეცვლის, გადაკეთების, აღდგენა-რეაბილიტაციის ან/და რეგენერაცია-ადაპტაციის მიზნით განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოები, რომლებიც იწვევს მისი კონსტრუქციული ელემენტების ცვლილებებს. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე შენობის მოპასუხის მიერ რეკონსტრუქციაზე საუბრისას ეყრდნობოდა მხოლოდ მთავრობის მართვის ტერიტორიული სამსახურის ქალაქ-მუზეუმის განყოფილების აქტს, რაც, საქალაქო სასამართლოს აზრით, არ წარმოადგენდა მტკიცებულებას, რომლის საფუძველზეც შესაძლებელი გახდებოდა, სასამართლოს დაედგინა ჯ. ხ-ძეს სარემონტო სამუშაოები ჩაეტარებინა, თუ სარეკონსტრუქციო, მით უფრო, იმ პირობებში, როდესაც ქუთაისის ადგილობრივი თვითმმართველობის ნებართვების, მოსაკრებლებისა და ადმინისტრაციული ზედამხედველობის სამსახურის უფროსმა **2006 წლის 19 ივლისს** შპს «ფ-ს» აცნობა, რომ ჯ. ხ-ძეს მის საკუთრებაში არსებულ ფართში არავითარი სარეკონსტრუქციო სამუშაოები არ უწარმოებია, მის მიერ მოშლილი იყო **60სმ** სიმაღლის კედელი, რომელიც კანონით არქიტექტურის სამსახურიდან შესაბამის ნებართვას არ საჭიროებდა. ამასთან, მოპასუხემ ვერც სასამართლო სხდომაზე წარადგინა რაიმე დოკუმენტი, საიდანაც გაირკვეოდა, თუ რა შეცვალა მოპასუხემ თავისი შენობის იერსახეში და რისი რეკონსტრუქცია ჩაატარა.

გარდა ამისა, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ იმ შემთხვევაშიც კი, თუ დადგინდებოდა ჯ. ხ-ძის მიერ უნებართვოდ და პროექტის გარეშე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების წარმოების ფაქტი, ამაზე რეაგირება უნდა მოხდინა, «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ» კანონით განსაზღვრულ ორგანოებს, თუნდაც შპს «ფ-ს» განცხადების საფუძველზე, ხოლო მათი მხრიდან უმოქმედობის შემთხვევაში მოსარჩელეს შეეძლო სარჩელით მიემართა სასამართლოსათვის, რაც არ გაუკეთებია.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის **172-ე** მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის მიხედვით, თუ ხდება უძრავ ნივთზე საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ უსაფუძვლო იყო, რამდენადაც მის მიერ ვერ იქნა დასაბუთებული, თუ რაში გამოიხატა ჯ. ხ-ძის მიერ შპს «ფ-ს» უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების ხელყოფა. მოსარჩელის საკუთრებასთან მოპასუხის შემხებლობა გამოიხატებოდა მხოლოდ მაღაზიასთან მისასვლელი გზის გამოყენებაში, რომლით სარგებლობის უფლებაც მოპასუხეს მინიჭებული ჰქონდა ქუთაისის მერის **2003 წლის 20 მარტის 1243** განკარგულებით.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს «ფ-მა», რომელმაც მოითხოვა გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის **2009 წლის 14 მაისის** გადაწყვეტილებით შპს «ფ-ს» სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს **2009 წლის 27 თებერვლის** გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, შპს «ფ-ს» სარჩელი დაკმაყოფილდა – ჯ. ხ-ძეს დაევა ქუთაისში, ... ქ. **119-ში** მდებარე მის საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა, კერძოდ, მისთვის ადრინდელი მდგომარეობის დაბრუნება: შპს «ფ-ს» მხარეს მხოლოდ ერთი კარის მოწყობა, **2მ** სიგრძისა და **60სმ** სიმაღლის კედლის ამოყვანა და შემინული აივნის მოწყობა, ჯ. ხ-ძეს შპს «ფ-ს» მხარეს შემინული აივნის მხრიდან აკრძალა სავაჭრო საქმიანობის განხორციელება, მასვე დაევა შპს «ფ-ს» მხარეს არსებული გადახურვის (ქოლგის) დემონტაჟი.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს «ფ-ი» მდებარეობს ქუთაისში, ... პირველი შესახვევის **12-ში**. ამ ტერიტორიას ესაზღვრება ჯ. ხ-ძის კუთვნილი არასაცხოვრებელი ფართი, რომელშიც ჯ. ხ-ძე ასევე სავაჭრო საქმიანობას ახორციელებს. თავდაპირველად ჯ. ხ-ძის კუთვნილ არასაცხოვრებელ ფართს ჰქონდა ერთი კარი, ფასადის მხრიდან კი იგი შპს «ფ-ს» კუთვნილი ტერიტორიისაგან გამიჯნული იყო **2მ** სიგრძისა და **60სმ** სიმაღლის კედლით, რომელზეც მოწყობილი იყო შემინული აივანი. **2006 წლის 3 მაისს** ჯ. ხ-ძემ მოშალა ფასადის მხარეს არსებული კედელი, მოაწყო ე.წ. «ქოლგა», ლითონის მოძრავი ქალუზი და სავაჭრო საქმიანობა დაიწყო შპს «ფარის» კუთვნილ ტერიტორიაზე.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მსჯელობა იმის შესახებ, რომ მის კუთვნილ შენობას ყოველთვის ჰქონდა ორი კარი და იგი უფლებამოსილი იყო, სავაჭრო საქმიანობა განეხორციელებინა შენობის ფასადის – შპს «ფ-ს» მხრიდან. სასამართლოს მითითებით, **1995 წლის** მდგომარეობის ამსახველი ნახაზითა და შენობის გენერალური გეგმით დგინდებოდა, რომ ჯ. ხ-ძის კუთვნილ შენობას **2006 წლამდე** ჰქონდა ერთი კარი და შპს «ფ-ს» კუთვნილი ტერიტორიისაგან გამიჯნული იყო შემინული აივანით. მართალია, საქმეში არსებობდა ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივა-

ტიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს არქივიდან ამოღებული ნახაზიც, საიდანაც ჩანდა, რომ შენობას ჰქონდა ორი კარი, მაგრამ სპეციალისტის განმარტებით, შენობის გენერალურ გეგმისა და ამ ნახაზის შედარებიდან ირკვეოდა, რომ ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს არქივიდან ამოღებულ ნახაზში დაშვებული იყო შეცდომა, კერძოდ, მასზე არასწორად იყო დატანებული მეზობლად არსებული ფართის კარის ღიობი.

ჯ. ხ-ძის კუთვნილი შენობა ფასადის მხრიდან ამოშენებული იყო 60სმ სიმაღლის ტიხარით – კედლით. ნახაზების მიხედვით, ამ კედელზე მოწყობილი იყო შემინული აივანი; 2006 წლის მაისში ჯ. ხ-ძემ მოახდინა შენობის ფასადის რეკონსტრუქცია; რეკონსტრუქციის შედეგად ჯ. ხ-ძეს საშუალება მიეცა, ევაჭრა შპს «ფ-ს» კუთვნილ ტერიტორიაზე.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მსჯელობა, რომ იგი უფლებამოსილი იყო, შპს «ფ-ს» კუთვნილი ტერიტორია გამოეყენებინა სავაჭროდ. ამასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ელ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მესაკუთრე უფლებამოსილია, თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეებს შორის არ ყოფილა დადებული ხელშეკრულება შპს «ფ-ს» კუთვნილი ტერიტორიით ჯ. ხ-ძის სარგებლობის შესახებ, რაც სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის 1-ლი ნაწილიდან გამომდინარე, სერვიტუტის წარმოსაშობად აუცილებელი იყო. შესაბამისად, არ არსებობდა სერვიტუტი. ქუთაისის მერის 2003 წლის 20 მარტის განკარგულებით დადგინდა აუცილებელი გზის უფლება, რის შედეგადაც შპს «ფ-ს» უნდა ეთმინა მის კუთვნილ ტერიტორიაზე გადაადგილება, მომხმარებელთა მისვლა-მოსვლა ჯ. ხ-ძის კუთვნილ ფართთან დაკავშირების მიზნით.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ შპს «ფ-ი» არ იყო უფლებამოსილი, ხელი შეეშალა მომხმარებლებისათვის, გადაადგილებულიყვნენ შპს «ფ-ს» ტერიტორიაზე და დაკავშირებოდნენ ჯ. ხ-ძის კუთვნილ ფართს, თუმცა ხელშეკრულების არარსებობის გამო შპს «ფ-ს» არ გააჩნდა ვალდებულება, ეთმინა ჯ. ხ-ძის მიერ მისი საკუთრების სავაჭროდ გამოყენება. შესაბამისად, ჯ. ხ-ძე სხვისი საკუთრებით არამართლზომიერად სარგებლობდა მესაკუთრის ნებისა და სათანადო საფუძვლის გარეშე. ასეთ შემთხვევაში კი, სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს (შპს «ფ-ს») შეეძლო მოეთხოვა საკუთრების ხელყოფის აღკვეთა.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ აპელანტის მოთხოვნა მოპასუხისათვის შპს «ფ-ს» ტერიტორიაზე სავაჭრო საქმიანობის აკრძალვის თაობაზე კანონიერად მიიჩნია და იქვე აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლების ხელყოფა პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის გარეშე შეუძლებელი იყო.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ასევე უნდა დაკმაყოფილებულიყო აპელანტის მოთხოვნა გადახურვის დემონტაჟის შესახებ, ვინაიდან დგინდებოდა, რომ არსებული გადახურვა სცილდებოდა ჯ. ხ-ძის კუთვნილი ნაგებობის ფარგლებს და გადასული იყო შპს «ფ-ს» ტერიტორიაზე, რითაც ილახებოდა შპს «ფ-ს», როგორც მესაკუთრის, უფლებები.

სააპელაციო სასამართლოს ზემომითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ჯ. ხ-ძემ (წარმომადგენელი ბონდო ბრეგაძე), რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორი მიუთითებს «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ» კანონის მე-5 მუხლზე, საიდანაც გამომდინარეობს, რომ დარღვევის გამოვლენის შემთხვევაში კარების მოშლის, კედლის ამოშენების, შენობის დანგრევის და სხვა მსგავსი ქმედებების განხორციელებაზე გადაწყვეტილების მიღების უფლებამოსილება გააჩნია ზედამხედველობის სამსახურს. დამრღვევის მიერ აღნიშნული გადაწყვეტილების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ზედამხედველობის სამსახურს უფლება აქვს, გადაწყვეტილების იძულებითი აღსრულების მიზნით მიმართოს სასამართლოს. აქედან გამომდინარე, კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მოპასუხისათვის დაკისრებული მოქმედებების დავალდებულებაზე უფლებამოსილებით აღჭურვილია მხოლოდ მერიის ზედამხედველობის სამსახური, რომელმაც სადავო შემთხვევაში დაასკვნა, რომ ჯ. ხ-ძეს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები არ განუხორციელებია, რის გამოც მის მიმართ კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებები ვერ განხორციელდებოდა.

კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად არ შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, კერძოდ: ქუთაისის მერიის 1994 წლის 13 ივლისის 1513 განკარგულების შესაბამისად ქუთაისის მერიის ტექალრიცხვისა და ინვენტარიზაციის განყოფილებაში აღრიცხვისათვის გაკეთებული გეგმა-ანაზომი, რომლითაც დადასტურებულია, რომ რეკონსტრუქციულ ფართში განთავსებულია 18 ფარდული; სარეგისტრაციო ბარათი 1000819, რომელზეც გაკეთებულია შენიშვნა, რომ წითელი ფერით აღნიშნული უნებართვოა. წითელი ფერით აღნიშნულ ფარდულს გააჩნია შუაზე გამყოფი კედელი ისე, როგორც დღესაა, თითოეულ ნაწილს გააჩნია დამოუკიდებელი კარი, წინა მხარეს კედელი არ გააჩნია. დარეგისტრირება მოხდა 1513 განკარგულების შესაბამისად, რომელიც ითვალისწინებდა უკანონოდ აშენებულ შენობა-ნაგებობათა კომისიურად აღრიცხვას შემდგომი პრივატიზებისათვის. ნახაზი, გეგმა-ანაზომი შეთანხმებულია საპრივატიზებოდ მიწის მართვის სამმართველოს უფროსთან 11.06.1998 წელს. გაზეთ «პრივატიზების ბულეტენში» გამოქვეყნებული 1998 წლის 10 ნოემბრის აუქციონის პირობებით გათვა-

ლისწინებული არაა უნებართვო რეკონსტრუქციის მოშლა, ჩადებულია დამატებითი პირობა ხ-ძის მიერ ამ რეკონსტრუქციაზე გახარჯული 2621 აშშ დოლარის ანაზღაურებაზე გარეშე მყიდველის მიერ, რაც უდავოდ ადასტურებს, რომ ობიექტი იყიდებოდა იმ სახით (უპროექტოდ რეკონსტრუირებული), როგორც იგი დარეგისტრირდა ტექადრიცხვის ბიუროში წარმოდგენილი გეგმა-ანაზღაურების შესაბამისად. 18 ფარდული ტექადრიცხვის ბიუროში დარეგისტრირდა ქ. ქუთაისის მერიის 1513 განკარგულების საფუძველზე 1995 წლის მარტში, ხოლო აღნიშნული 1513 განკარგულებით ტექბიუროში კომისიურად აღრიცხვას ექვემდებარებოდა სწორედ უპროექტო და უნებართვოდ აშენებული არასაცხოვრებელი ფართები, რომელთა შეთანხმებაც და ტექბიუროში დარეგისტრირებაც 1513 განკარგულების შესაბამისად ხდებოდა პრივატიზების მიზნით, ხოლო კასატორმა იყიდა იმ სახით, როგორც აღრიცხვა ტექბიუროში.

კასატორის მოსაზრებით, მის პოზიციას ამყარებს საქმეში წარმოდგენილი მოწმეთა ჩვენებებიც, რომლებიც ასევე ადასტურებს მაღაზიის მდგომარეობას სადავო სამუშაოების წარმოებამდე.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე მოწვეულმა სპეციალისტმა მისცა სავარაუდო განმარტება, სასამართლომ ამ სავარაუდო პასუხით ჩათვალა დადგენილად დარაბის არარსებობა და გადაწყვეტილებით შუშბანდის ამოშენება დაავალა მაშინ, როდესაც მოწმეთა ჩვენებები და საქმის მასალები ადასტურებს, რომ ყრუ ფანჯარა იქ არასოდეს ყოფილა, იატაკამდე ღიობის გაჭრამდე არსებობდა 60სმ კედელი, რომელიც 2006 წლამდე იქნა მოშლილი, მანამდე კი გამოიყენებოდა დახლად და ვაჭრობისთვის შპს «ფს» ტერიტორიიდან ტრადიციულად.

გარდა ამისა, კასატორის მითითებით, შპს «ფს» ტერიტორიის საზღვრები დადგინდა მოპასუხესთან შეთანხმების გარეშე, ისე, რომ ჯ. ხ-ძის ნაგებობის ქვეშ მოთავსებული მიწაც აღმოჩნდა შპს «ფს» საკუთრებაში, რაც კანონის დარღვევაა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია დადგინდეს, ობიექტამდე მისასვლელი გზა წარმოადგენდა თუ არა შპს «ფარის» საკუთრებას. აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება მოწინააღმდეგე მხარეს სასამართლოსთვის არ წარუდგენია.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის სასამართლო განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილია:

ქუთაისში, ... 12-ში მდებარეობს შპს «ფ-ი», რომელიც ეწევა სავაჭრო საქმიანობას;

შპს «ფს» ესაზღვრება ... 119-ში მდებარე, ჯ. ხ-ძის კუთვნილი არასაცხოვრებელი ფართი, რომელშიც ჯ. ხ-ძე ასევე სავაჭრო საქმიანობას ახორციელებს;

ჯ. ხ-ძეს აღნიშნული ფართი შეძენილი აქვს პრივატიზების გზით, 1998 წლის 11 დეკემბრის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე;

ქ. ქუთაისის მერის 2003 წლის 20 მარტის 1243 განკარგულებით შპს «ფს» საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი გაიმიჯნა სახელმწიფო საკუთრების მიწისგან თანდართული ტოპოგრაფიული გეგმის მიხედვით. ამავე განკარგულების თანახმად, შპს «ფს» მიწის ნაკვეთი დაიტვირთა შემდეგი შინაარსის სერვიტუტით: «სავაჭრო ობიექტებს, რომელთა მომსახურებაც ტრადიციულად ხდებოდა ყოფილი «ცენტრალური ბაზრის», «საკოლმეურნეო ბაზრის», ამჟამად კი შპს «ფს» ტერიტორიიდან, არ უნდა შეეზღუდოთ ტრადიციული (მომხმარებელთა მისვლა-მოსვლა) პირობები შპს «ფს» მხრიდან, ხოლო, მეორე მხრივ, ისინი უნდა დაემორჩილონ შპს «ფს» მუშაობის რეჟიმს»;

2006 წლის მაისში ჯ. ხ-ძემ შეცვალა თავისი კუთვნილი სავაჭრო ობიექტის ფასადის იერსახე.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის – ჯ. ხ-ძის არგუმენტს, რომ შპს «ფს» მიერ სარჩელში დასმულ საკითხებზე გადაწყვეტილების მიღების უფლებამოსილება გააჩნდა მხოლოდ მერიის საზედამხედველო სამსახურს «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ» კანონის საფუძველზე. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილიდან გამომდინარე, უფლების სასამართლო წესით დაცვა შეუძლია მოითხოვოს ნებისმიერმა პირმა, ვისი უფლებაც დარღვეულია. შესაბამისად, პირს, რომლის უფლებაც შეილახა სხვა პირის მიერ არქიტექტურულ-სამშენებლო წესების დარღვევით, რასაკვირველია, შეუძლია, ამ უკანასკნელს მოსთხოვოს შესაბამისი ხელშეშლის ადკვეთა სასამართლო წესით. ამდენად, მოცემული სარჩელის ადმერის უფლების მქონე პირს შპს «ფ-ი» წარმოადგენს, თუკი მისი უფლებები ირღვევა ჯ. ხ-ძის მიერ კუთვნილ ფართზე განხორციელებული ცვლილებებით. ამ შემთხვევაში «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ» კანონი სადავო ურთიერთობაზე ვერ გავრცელდება, რამდენადაც ესაა არა ამ კანონით მოწესრიგებული სამართლებრივი ურთიერთობა, არამედ – ტიპური სამოქალაქო-სამართლებრივი დავა, რომელიც აღძრულია სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო ასევე არ იზიარებს კასატორის მსჯელობას, რომ დასადგენია, ეკუთვნის თუ არა ბაზარს მისი ობიექტის მომიჯნავე გზა. 2003 წლის 1 აპრილს ქ. ქუთაისის მერიასა და შპს «ფს» შორის და-

დებული, მიწის ნაკვეთის რეალური წილის გაყოფის ხელშეკრულებით დადასტურებულია, რომ ქუთაისში, ... '2-ში მდებარე 8655 კვ.მ მიწის ნაკვეთი იმყოფება შპს «ფ-სა» და სახელმწიფოს თანასაკუთრებაში, საიდანაც შპს «ფ-ს» საკუთრების უფლებით ეკუთვნის 7525 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ხელშეკრულებაში ცვლილების გათვალისწინებით). ამავე ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ შპს «ფ-ს» საკუთრებაში არსებული მიწა სამხრეთით ესაზღვრება სხვადასხვა პირების, მათ შორის, ხ-ძის ობიექტს. კასატორს ამ საკითხზე, რომ მისი ობიექტი არ წარმოადგენს საზღვარს შპს «ფ-ს» მიწის ნაკვეთთან, არა აქვს წამოყენებული დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო შემთხვევაში ერთმანეთისგან უნდა გაიმიჯნოს ჯ. ხ-ძის ობიექტზე განხორციელებული ფასადის იერსახის ორგვარი ცვლილება: 1. რაც არ უკავშირდება გადახურვის (ე.წ. «ქოლგის») მოწყობას; 2. გადახურვის (ე.წ. «ქოლგის») მოწყობა.

პირველ შემთხვევასთან მიმართებით სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ ფასადის იერსახე შედეგადად შეიცვალა: სადავო რეკონსტრუქციამდე ჯ. ხ-ძის კუთვნილი შენობა ფასადის მხრიდან ამოშენებული იყო 60სმ სიმაღლის ტიხრით – კედლით. ამ კედელზე მოწყობილი იყო შემინული აივანი, ფართს ჰქონდა ერთი კარი, ხოლო ფასადის მხრიდან იგი შპს «ფ-ს» კუთვნილი ტერიტორიისგან გამიჯნული იყო 2,60სმ სიმაღლის კედლით, რომელზეც მოწყობილი იყო შემინული აივანი. 2006 წლის 3 მაისს ჯ. ხ-ძემ მოშალა ფასადის მხარეს არსებული კედელი და მის ნაცვლად მოაწყო ლითონის მოძრავი ჟალუზი, ორი კარის ღიობით.

იმავედროულად სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ ფასადის ზემოაღნიშნული ცვლილების შედეგად ჯ. ხ-ძე საშუალება მიეცა, ევაჭრა შპს «ფ-ს» კუთვნილ ტერიტორიაზე, რის შედეგადაც დაირღვა შპს «ფ-ს» უფლებები. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული მსჯელობა დაუსაბუთებელია, მოცემულ შემთხვევაში არ არის დაკონკრეტებული, თუ რაში გამოიხატება არაკუთვნილი ტერიტორიის ჯ. ხ-ძის მიერ სავაჭროდ გამოყენება. სააპელაციო სასამართლოს მოცემულ საკითხთან დაკავშირებით არ დაუდგენია, რეკონსტრუქციის შედეგად დარჩა თუ არა ფასადი ძველ საზღვრებში. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ, თუკი რეკონსტრუქციის შედეგად ჯ. ხ-ძის ობიექტის ფასადი დარჩა პირვანდელ საზღვრებში, შპს «ფ-ს» კუთვნილი ტერიტორიის სავაჭროდ გამოყენებას არ წარმოადგენს მომხმარებლის მიერ ხ-ძის ობიექტში გზის მხარეს არსებული ღიობიდან მართოდენ თანხის გადაწოდება შესაბამისი საქონლის შესაძენად. ეს არ წარმოადგენს ქ. ქუთაისის მერიის 2003 წლის 20 მარტის 1243 განკარგულების საფუძველზე დადგენილი შპს «ფ-ს» მიწის ნაკვეთის დატვირთვის ფარგლების გადამეტებას, რომლის თანახმად შპს «ფ-მა» უნდა ითმინოს მომხმარებელთა მისვლა-მოსვლა ხ-ძის კუთვნილ ფართთან დაკავშირების მიზნით. მომხმარებელი კარს შეაღებს ობიექტში და ისე შეიძენს სასურველ საქონელს, თუ ღიობიდან გადააწოდებს თანხას, ამით დატვირთვის პირობა – მომხმარებლის მისვლა-მოსვლა სავაჭრო ობიექტთან დაკავშირების მიზნით – არ ირღვევა.

ფასადის იერსახის ზემოაღნიშნულ ცვლილებებთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა, რომ ჯ. ხ-ძის კუთვნილ შენობას ჰქონდა ორი კარი. ამასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო საქმეზე მოწვეული სპეციალისტის განმარტებას და დაადგინა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს არქივიდან ამოღებულ ნახაზში, სადაც დაფიქსირებულია ორი კარი, არის შეცდომა – მასზე არასწორად არის დატანილი მეზობლად არსებული კარის ღიობი. ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება სრულყოფილად არ არის დასაბუთებული. მხოლოდ სპეციალისტის ზეპირი განმარტების საფუძველზე ვერ დადგინდება ნახაზის სისწორე. საყურადღებოა საქმეში წარმოდგენილი ქ. ქუთაისის ადგილობრივი თვითმმართველობის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის საქალაქო სამსახურის 2006 წლის 8 ივნისის წერილში იმაზე მითითება, რომ ჯ. ხ-ძის სახელზე რიცხული მაღაზიის პროექტი მათთან შეთანხმებულია 1997 წლის 126 ბრძანებით. პრივატიზება მომხდარია 1998 წელს, ე.ი. ჯ. ხ-ძემ იყიდა მაღაზია, რომელზეც 1997 წელს არსებობდა პროექტი. სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია, ნახაზი, რომელსაც დაეყრდნო, რომელი მდგომარეობითაა და მასში ასახულია თუ არა 1997 წლის პროექტის მდგომარეობა. ასევე დასადაგენია, ერთი კარის ნაცვლად ორი კარის არსებობის პირობებში ირღვევა თუ არა შპს «ფ-ს» უფლებები.

საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს, სადავო რეკონსტრუქციის შედეგად ფასადი დარჩა თუ არა ძველ საზღვრებში და თუკი დადგინდება, რომ ეს ასეა, ასეთ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს, სადავო რეკონსტრუქციით როგორ ილახება შპს «ფ-ს», როგორც მოსაზღვრე ნაკვეთის, მესაკუთრის ინტერესები. ასეთს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ ფასადის იერსახის ცვლილების შედეგად ხ-ძის ობიექტი უფრო მეტად კონკურენტუნარიანი გახდა.

რაც შეეხება ფასადის იერსახის იმგვარ ცვლილებას, რაც უკავშირდება გადახურვის (ე.წ. «ქოლგის») მოწყობას, აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია სადავო რეკონსტრუქციამდე ჯ. ხ-ძის სავაჭრო ობიექტის გადახურვის მდგომარეობა. საქმის მასალებში, კერძოდ, საქმეზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებში აღნიშნულია, რომ ობიექტს თავიდანაც ჰქონდა გადახურვა, რაც მას იცავდა წვიმისგან. სააპელაციო სასამართლომ ისე დაადგინა ჯ. ხ-ძის ობიექტზე არსებული გადახურვის («ქოლგის») დემონტაჟი, რომ არ გამოარკვია, ჰქონდა თუ არა ობიექტს თავდაპირველად გადახურვა, რა საზღვრებში, როგორ შე-

იცვალა მისი ზომები რეკონსტრუქციის შემდეგ და აღნიშნულმა გამოიწვია თუ არა შპს «ფ-ს», როგორც მიწის ნაკვეთის, მესაკუთრის ინტერესების არსებითი დარღვევა.

საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს ზემომითითებული გარემოებები და მიიღოს გადაწყვეტილება.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

**და ა დ გ ი ნ ა:**

გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს; საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა**

**განჩინება**

1ას-697-954-04

26 იანვარი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ლ. ლაზარაშვილი,  
ნ. კვანტალიანი

**დავის საგანი:** ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2002 წლის 18 აპრილს ყ. და ლ. დ-ეებმა გორის რაიონულ სასამართლოს ა., ზ. და მ. ხ-ძეების მიმართ სასარჩელო განცხადებით მიმართეს.

მოსარჩელების განმარტებით, მათ სახელზე ირიცხებოდა გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე საცხოვრებელი სახლი და მამა-პაპისეული მიწის ნაკვეთი. 1991 წელს, ოსურ-ქართული ეთნოკონფლიქტის დროს, მათთან მივიდა ა. ხ-ძე და მუქარის გამოყენებით სცადა მათი დაყოლიება საცხოვრებელი სახლის გაყიდვაზე. 1991 წლის 17 ოქტომბერს მათ დახვდნენ შეიარაღებული, ნიღბიანი პირები, თვალეზაკრული ყ. დ-ევი არცევის მიმართულებით წაიყვანეს და მიწისქვეშა სარდაფში ჩააგდეს. ყ. დ-ევი გამოსასყიდის გადახდის შემდეგ მოპასუხეების უშუალო მონაწილეობით გაათავისუფლეს. ამის შემდეგ ხ-ძეებმა ყ. დ-ევი და მისი მეუღლე ნათესავებთან წაიყვანეს. გზაში ბინის თაობაზე ევაჭრებოდნენ, თუმცა მათ სახლ-კარის გაყიდვაზე უარი განაცხადეს. როგორც მოსარჩელებმა მოგვიანებით შეიტყვეს, სადავო ქონება გორის სახლმწიფო დაზღვევის მიერ ა. და ჯ. ხ-ძეების სახელზე იქნა გადაფორმებული, რაც, მათი მტკიცებით, უკანონო იყო, რადგანაც ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დადებულია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელებმა უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვა და მოპასუხეების გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე საცხოვრებელი სახლიდან გამოსახლება მოითხოვეს.

2002 წლის 12 მაისს ა., ზ. და მ. ხ-ძეებმა სასამართლოს შეგებებული სარჩელით მიმართეს. მათ ყ. დ-ევსა და ა. ხ-ძეს შორის საცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა მოითხოვეს.

გორის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 13 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი და შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით ორივე მხარემ გაასაჩივრა, თუმცა სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას ა., ზ. და მ. ხ-ძეებმა თავინთ საჩივარზე უარი თქვეს.

თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 13 აპრილის განჩინებით ყ. და ლ. დ-ეების სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, გორის რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე ბინა ყ. და ლ. დ-ეების სახელზე არ ირიცხებოდა, ხოლო მოსარჩელები სოფელ ... 1991 წლამდე იყვნენ ჩაწერილები. სა-

დავო ბინას ხ-ძეები ფლობდნენ და მათ ეკუთვნოდათ 1,70 ჰა მიწის ნაკვეთი, რაზეც საცხოვრებელი სახლი მდებარეობდა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელებმა ვერ წარადგინეს იმის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო ბინის მესაკუთრეები თავად იყვნენ და, შესაბამისად, მიიჩნია, რომ მათ ქონების გამოთხოვის უფლება არ გააჩნდათ.

აღნიშნული განჩინება ყ. და ლ. დ-ეებმა საკასაციო წესით გაასაჩივრეს, მისი გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება მოითხოვეს.

კასატორების მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია, სასამართლო არასწორად დაეყრდნო ახალუბნის თემის საკრებულოს ჩანაწერებს, რადგანაც აპელანტები სწორედ მათ ნამდვილობას ხდიდნენ სადავოდ. სასამართლომ არ შეაფასა საკომლო წიგნის ჩანაწერები, რომელთა მიხედვითაც სადავო ბინა მათ საკუთრებად იყო აღრიცხული. გარდა ამისა, სასამართლომ არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი და არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებული არ ყოფილა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2004 წლის 12 ივლისის განჩინებით ყ. და ლ. დ-ეების საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული.

საქმის განხილვის პერიოდში გაირკვა, რომ 2002 წლის 12 ნოემბერს ყ. და ლ. დ-ეებმა სარჩელით მიმართეს სასამართლოს და მოითხოვეს ახალუბნის საკრებულოსა და სახელმწიფო დაზღვევის მიერ მოპასუხეთა სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ჩანაწერების გაუქმება. რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება მოსარჩელებმა გაასაჩივრეს სააპელაციო და საკასაციო წესით. აღნიშნული საქმე საკასაციო სასამართლოს 2004 წლის 1 დეკემბრის განჩინებით ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა სააპელაციო სასამართლოს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2004 წლის 10 დეკემბრის განჩინებით შეჩერდა საქმის წარმოება სასამართლოში მოსარჩელების, ყ. და ლ. დ-ეების სარჩელის გამო, მოპასუხეების ა. ზ. და მ. ხ-ძეების მიმართ, ახალუბნის საკრებულოსა და სახელმწიფო დაზღვევის მიერ მოპასუხეთა სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ჩანაწერის გაუქმების შესახებ საქმის წარმოების დამთავრებამდე.

2009 წლის 3 ნოემბერს ა., ზ. და მ. ხ-ძეებმა პალატას განცხადებით მიმართეს. განმცხადებელთა განმარტებით, ადმინისტრაციულ საქმეზე ყ. და ლ. დ-ეების სარჩელისა გამო მოპასუხეების ა. ზ. და მ. ხ-ძეების მიმართ ახალუბნის საკრებულოსა და სახელმწიფო დაზღვევის მიერ მოპასუხეთა სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ჩანაწერის გაუქმების შესახებ, საქმის წარმოება უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 1 ოქტომბრის განჩინებით დასრულდა, რომლის ძალითაც ლ. დ-ეის საკასაციო საჩივარი განუხილველად დარჩა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, განმცხადებლებმა საქმის წარმოების განახლება მოითხოვეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2009 წლის 13 ნოემბრის განჩინებით ა., ზ. და მ. ხ-ძეების განცხადება დაკმაყოფილდა – სამოქალაქო საქმეზე ყ. და ლ. დ-ეების სარჩელისა გამო ა., ზ. და მ. ხ-ძეები მიმართ საკასაციო წარმოება განახლდა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, განიხილა საკასაციო საჩივარი, შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ ყ. და ლ. დ-ეების საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილად შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები მიჩნეულია:

1. გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე ბინა ყ. და ლ. დ-ეების სახელზე არ ირიცხება;

2. სადავო ბინას ხ-ძეები ფლობენ და მათ ეკუთვნის 1,70 ჰა მიწის ნაკვეთი, რომელზეც საცხოვრებელი სახლი მდებარეობს;

3. მოსარჩელები სოფელ ... 1991 წლამდე იყვნენ ჩაწერილები.

აღნიშნული გარემოებების საწინააღმდეგოდ კასატორი უთითებდა, რომ სოფელ ... მდებარე საცხოვრებელი სახლი ხ-ძეების სახელზე უკანონოდ იყო აღრიცხული.

საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას გაირკვა, რომ 2002 წლის 12 ნოემბერს ყ. და ლ. დ-ეებმა სარჩელით მიმართეს სასამართლოს და მოითხოვეს ახალუბნის საკრებულოსა და სახელმწიფო დაზღვევის მიერ მოპასუხეთა სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ჩანაწერების გაუქმება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2004 წლის 10 დეკემბრის განჩინებით შეჩერდა საქმის წარმოება სასამართლოში მოსარჩელების, ყ. და ლ. დ-ეების სარჩელისა გამო, მოპასუხეების ა. ზ. და მ. ხ-ძეების მიმართ, ახალუბნის საკრებულოსა და სახელმწიფო



დაზღვევის მიერ მოპასუხეთა სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ჩანაწერის გაუქმების შესახებ საქმის წარმოების დამთავრებამდე.

გორის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ყ. და ლ. დ-ეების სარჩელი, საკომლო ჩანაწერის ბათილად ცნობის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 27 თებერვლის განჩინებით უცვლელად დარჩა, ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 1 ოქტომბრის განჩინებით, ლ. დ-ევის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად.

საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მტკიცებას, რომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის საფუძველზე, პირს შეუძლია თავისუფლად ფლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას.

იმავ კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისათვის:

1. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე;
2. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი;
3. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო ბინა საკომლო წიგნის ჩანაწერებით მოპასუხეების სახელზე რეგისტრირებული, აღნიშნული ჩანაწერის უკანონობა კი სასამართლოს მიერ დადასტურებული არ არის.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სადავო უძრავ ქონებაზე თავინათი საკუთრების უფლების ან ხ-ძეების მიერ ნივთის უკანონოდ ფლობის ფაქტის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება ყ. და ლ. დ-ეებს სასამართლოსათვის არ წარუდგენიათ.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ კანონის მითითებულ დარღვევა არ არსებობს.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება დასაბუთებული, კანონიერია და მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ყ. და ლ. დ-ეების საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 13 აპრილის განჩინება; საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

### **უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა**

#### **გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით**

1ას-820-1106-09

3 თებერვალი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),  
ლ. ლაზარაშვილი (მომხსენებელი),  
ნ. კვანტალიანი

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2003 წლის 16 აპრილს თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონულ სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართეს ზ. კ-ოვამ და ლ. ლ-უამ მოპასუხე ს. ჩ-შვილის მიმართ. მოსარჩელებმა მოითხოვეს მოპასუხის გამოსახლება თბილისში, ... ქ. 118-ში მდებარე 31.54კვ.მ ორი ოთახიდან.

მოსარჩელები მიუთითებდნენ, რომ თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილების საფუძველზე ს. ჩ-შვილის საკუთრებაში ირიცხებოდა თბილისში, ... ქუჩის 118-ში მდებარე სახლში 13.94კვ.მ 13 ოთახი, რომელიც შეადგენდა სახლის 1/4-ს. მიუხედავად ამისა, მოპასუხეს დაკავებული ჰქონდა აღნიშნულ სახლში მოსარჩელების საკუთრებაში არსებული 31.54კვ.მ 2 ოთახი, რაც შეადგენდა სახლის 3/4-ს. ს. ჩ-შვილს არაერთხელ ეთხოვა მის მიერ უკანონოდ დაკავებული ფართის გათავისუფლება, თუმცა მან ეს არ განახორციელა. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელები მიიჩნევენ, რომ არსებობდა სადავო ფართიდან მოპასუხის გამოსახლების წინაპირობები.

მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველად მოსარჩელებმა დაასახელეს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლები.

«რაიონული (საქალაქო) სასამართლოების შექმნის, მათი სამოქმედო ტერიტორიისა და მოსამართლეთა რაოდენობის განსაზღვრის შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 1997 წლის 14 ნოემბრის 1649 ბრძანებულებაში საქართველოს პრეზიდენტის 2005 წლის 12 აპრილის 1213 ბრძანებულებით შეტანილი ცვლილების თანახმად, ლიკვიდირებულ იქნა თბილისის რაიონული სასამართლოები და შეიქმნა თბილისის საქალაქო სასამართლო, რომელშიც ჩამოყალიბდა სპეციალიზებული ადმინისტრაციულ, სამოქალაქო და სისხლის სამართლის საქმეთა სასამართლო კოლეგიები.

საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 5 მაისის სხდომაზე მოსარჩელებმა დააზუსტეს მოპასუხეები და სასარჩელო მოთხოვნა. მათ ს. ჩ-შვილთან ერთად მოპასუხეებად დაასახელეს ამ უკანასკნელის ოჯახის წევრები – ვ. ჩ-შვილი და ა. ჩ-შვილი. მოსარჩელებმა მოითხოვეს დასახელებული პირების მფლობელობიდან თბილისში, ... ქ. 118-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 14, 14<sup>1</sup>, 15, 16, 17 ოთახების გამოთხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 1 აგვისტოს განჩინებით მოცემულ საქმეზე წარმოება შეჩერდა ამავე სასამართლოს წარმოებაში მყოფ სხვა სამოქალაქო საქმეზე, კერძოდ, წილის გაუქმების მოთხოვნით ს. ჩ-შვილის მიერ აღძრულ დავაზე სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 23 იანვრის განჩინებით საქმეზე წარმოება განახლდა. საქალაქო სასამართლომ გამოარკვია, რომ ს. ჩ-შვილის სარჩელი მოპასუხე ზ. კ-ოვასა და სხვათა მიმართ წილის გაუქმების თაობაზე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 7 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული განჩინებით დატოვებულ იქნა განუხილველად მოსარჩელის მიერ სარჩელის გახმობის გამო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 20 თებერვლის გადაწყვეტილებით ზ. კ-ოვასა და ლ. ლ-უას სარჩელი დაკმაყოფილდა – მოპასუხეების მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა თბილისში, ... ქ. 118-ში მდებარე უძრავი ქონების ლიტ «ა»-ს 14, 14<sup>1</sup>, 15, 16, 17 ფართები და ისინი გადაეცა მოსარჩელებს.

საქალაქო სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილად იქნა მიჩნეული შემდეგი ფაქტები:

ს. ჩ-შვილს დაკავებული აქვს თბილისში, ... ქ. 118-ში მდებარე უძრავი ქონების 14, 14<sup>1</sup>, 15, 16 და 17 ფართები;

თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 21 დეკემბრის განჩინებით თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებაში შეტანილი შესწორების შესაბამისად, თბილისში, ... ქ. 118-ში მდებარე ნაგებობის 13.94კვ.მ 13 ოთახი, რომელიც შეადგენს ამავე ნაგებობის 1/4-ს, საკუთრების უფლებით აღირიცხა ს. ჩ-შვილის სახელზე, ხოლო ლ. ლ-უასა და ზ. კ-ოვას საკუთრებად აღირიცხა ლიტ «ა»-ს 3/4, საიდანაც თითოეულის წილმა შეადგინა 3/8-3/8; შემდგომში ორივე მფლობელმა 6/8-დან გაასხვისა 4/8 ჯ. ჩ-შვილზე (12.06.200წ. ხელშეკრულება რეესტრი 125-139 ნოტ. შ-ძე) და ზ. კ-ოვასა და ლ. ლ-უას დარჩათ 2/8;

მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმის თანახმად, სადავო უძრავი ქონების 2/8 ნაწილი აღრიცხული იყო ს. ჩ-შვილის, 2/8 – ზ. კ-ოვასა და ლ. ლ-უას, ხოლო 4/8 – ჯ. ჩ-შვილის სახელზე;

თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 2001 წლის 30 მაისის 15/34-114 დადგენილებით ზ. კ-ოვასა და ლ. ლ-უას სახელზე დაკანონდა ... ქ. 118-ში მდებარე სახლთმფლობელობის პირველ სართულზე ლიტ «ა» 16.80კვ.მ 15 ოთახი და ეზოში მდგომი სათავსი;

სადავო სათავსები 15 და 16 წარმოადგენდა საცხოვრებელ ოთახებს, 14 იყო ჰოლი, ხოლო 17 – ბინაში შესასვლელი;

თბილისში, ... ქ. 118-ში მდებარე უძრავი ქონების ლიტ «ა»-ს 14, 14<sup>1</sup>, 15, 16, 17 ფართების, აგრეთვე, 13 ოთახის გარდა ლიტ «ა»-ს დანარჩენი ფართი ეკავა სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრე ჯ. ჩ-შვილს, ხოლო მოსარჩელე რეალურად არ ფლობდა ფართს ადგილზე ფაქტობრივი მდგომარეობით;

საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა სადავო სათავსების (ოთახების) მოპასუხეთა მიერ აშენების გარემოება.

ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე დგინდებოდა, რომ მოპასუხე წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების მხოლოდ 13 ოთახის მესაკუთრეს, ხოლო ფაქტობრივად ფლობდა 14, 14<sup>1</sup>, 15, 16, 17 სათავსებს.

იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხემ ვერ წარადგინა რაიმე მტკიცებულება უძრავი ქონების ფლობის კანონიერების დასადასტურებლად, ხოლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებებს, საქალაქო სასამართლომ მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანად მიიჩნია და დააკმაყოფილა.

საქმის გადაწყვეტისას საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლებით.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ს. ჩ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოში საქმის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნება.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ უგულვებელყო თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 20 მარტის კანონიერ ძალაში შესული განჩინება, რომლითაც ზ. კ-ოვას კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 1 აგვისტოს გასაჩივრებული განჩინება დარჩა უცვლელი. საქალაქო სასამართლოს დასახელებულ განჩინებაში ნათქვამია, რომ მოცემული საქმის განხილვა წილის გაუქმების თაობაზე ს. ჩ-შვილის სარჩელით აღძრული საქმის გადაწყვეტამდე არის შეუძლებელი, რადგან ჯერ უნდა დადგინდეს მხარეთა წილობრივი მონაცემები და შემდეგ გადაწყდეს სადავო ბინიდან ს. ჩ-შვილის გამოსახლების საკითხი.

აპელანტმა მიიჩნია, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 186-ე მუხლის პირველი ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტი. აღნიშნული ნორმა საფუძველს იძლეოდა, რომ ს. ჩ-შვილის სარჩელით აღძრული წილობრივი დავის გადაწყვეტამდე სასამართლოს აღნიშნული საქმის განხილვაზე უარი ეთქვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 7 ივლისის განჩინებით ს. ჩ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 20 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქმეზე დგინდებოდა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 7 ნოემბრის განჩინებით ს. ჩ-შვილის სარჩელი (რომლის საბოლოოდ გადაწყვეტამდეც მოცემულ საქმეზე წარმოება შეჩერდა) მოპასუხეების – ზ. კ-ოვას, ლ. ლ-უას, ჯ. ჩ-შვილის, მესამე პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ წილის გაუქმების თაობაზე დარჩა განუხილველი. აღნიშნული განჩინება შევიდა კანონიერ ძალაში. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ სწორად განაახლა საქმის წარმოება, რამდენადაც არ არსებობდა საქმის განხილვის დამაბრკოლებელი გარემოება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ აღნიშნული დავის სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლებით მოწესრიგება და მიიჩნია, რომ ეს იყო შემთხვევა, როდესაც მესაკუთრეს შეეძლო მფლობელისათვის მოეთხოვა ნივთის უკან დაბრუნება.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, დავის გადაწყვეტისას აუცილებელია: ა) ნივთის გამოთხოვა მოხდეს მესაკუთრის მიერ; ბ) მოპასუხე ფლობდეს ნივთს და გ) მოპასუხეს არ ჰქონდეს ნივთის ფლობის იურიდიული საფუძველი.

იმის გათვალისწინებით, რომ ს. ჩ-შვილი წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების მფლობელს 13 ოთახის მესაკუთრეს, ხოლო ფაქტობრივად ფლობდა, აგრეთვე, 14, 14', 15, 16, 17 სათავსებს და მის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი აღნიშნული უძრავი ქონების ფლობის კანონიერების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რისი ვალდებულებაც მას ეკისრებოდა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უცვლელად დატოვებას ექვემდებარებოდა.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ს. ჩ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის მითითებით, თბილისში, ... ქ. 118<sup>ა</sup>-ში მდებარე უძრავი ქონების ლიტ «ა»-ს 14', 15, 16 და 17 ფართების მოპასუხეთა მფლობელობიდან გამოთხოვა და მოსარჩელებისათვის მიკუთვნება არასწორია. საკასაციო საჩივარს დანართის სახით თან ერთვის რიგი დოკუმენტების ასლები, რომლებითაც ირკვევა, რომ მოწინააღმდეგე მხარეებმა მამის ქონება მემკვიდრეობით მიიღეს 1993 წლის 25 მარტს, ბინა შედგებოდა 3 საცხოვრებელი ოთახისაგან, მთლიანობაში სასარგებლო 97.47 კვ.მ და საცხოვრებელი 45,4 კვ.მ-სგან. ზ. კ-ოვამ ს. ჩ-შვილის მიერ აშენებული ოთახების გეგმა სასამართლო სხდომაზე წარადგინა მემკვიდრეობის მიღების შემდეგ, ისე რომ მშენებლობაში არანაირი წვლილი არ მიუძღვოდა. უფრო მეტიც, დაოჯახების შემდეგ კ-ოვას ზემოაღნიშნულ მისამართზე საერთოდ არ უცხოვრია, ხოლო დარჩენილი წილი გაასხვისა ჯ. ჩ-შვილზე.

კასატორი ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, თუ რა დიდი სხვაობაა მემკვიდრეობის მიღების მოწმობასა და თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის გადაწყვეტილებას შორის. მისი აზრით, აღნიშნული გარემოება საკმარისი დასტურია იმისა, რომ მოწინააღმდეგე მხარეებს ჯერ კიდევ არ ჰქონდათ მიღებული მემკვიდრეობა და კანონის გვერდის ავლით, მოპასუხის დაუკითხავად მოახდინეს საცხოვრებელი ფართის დაკანონება. მათვე განახორციელეს მიმდებარე ტერიტორიაზე ს. ჩ-შვილის მიერ აშენებული დამა-

ტებითი ფართის მითვისება და აღრიცხვა. ყოველივე ამას დაადასტურებენ მოპასუხის გვერდით მცხოვრები მეზობლები.

კასატორი სადავო ხდის პირველი ინსტანციის სასამართლოში იმ მოწმეების დაუკითხაობას, რომლებიც საქმეზე სინამდვილეს მიუთითებდნენ და მათი ჩვენებები დავის სამართლიანად გადაწყვეტას განაპირობებდა.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილია, რომ თბილისში, ... ქ.118ა-ში მდებარე სახლთმფლობელობა წარმოადგენს ზ. კ-ოვას, ლ. ლ-უას, ჯ. ჩ-შვილისა და ს. ჩ-შვილის თანასაკუთრებას შემდეგი წილობრივი მონაცემებით: ზ. კ-ოვა და ლ. ლ-უა – 2/8, ჯ. ჩ-შვილი – 4/8, ს. ჩ-შვილი – 2/8. ასევე დადგენილია, რომ თანამესაკუთრეთა საზიარო უფლება არ არის გაუქმებული საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით, ზ. კ-ოვა და ლ. ლ-უა საჯარო რეესტრში არ არიან რეგისტრირებული 14, 14', 15, 16, 17 სადავო ოთახების მესაკუთრეებად, ისინი, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მონაცემების თანახმად, წარმოადგენენ მხოლოდ სახლთმფლობელობის 2/8 იდეალური წილის მესაკუთრეებს. სახლთმფლობელობაზე მდებარე შენობა-ნაგებობა თავდაპირველად შედგებოდა მხოლოდ 3 ოთახიგან, შემდგომ მასზე განხორციელდა მიშენებები, თუმცა ისინი მხარეთა შორის რეალურად არ არის გამიჯნული საზიარო საკუთრების გაუქმების გზით.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელების – ზ. კ-ოვასა და ლ. ლ-უას მიერ აღძრულია ვინდიკაციური სარჩელი სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე. აღნიშნული ნორმის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. ნორმის მოთხოვნიდან გამომდინარე, აღნიშნული სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, რომ პირი, რომელიც ითხოვს ნივთის დაბრუნებას, იყოს ამ ნივთის მესაკუთრე, რაც უძრავ ნივთზე საკუთრების შემთხვევაში უნდა დადასტურდეს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით.

ზ. კ-ოვა და ლ. ლ-უა, რომლებიც ითხოვენ 14, 14', 15, 16, 17 ოთახების გამოთხოვას ს. ჩ-შვილის მფლობელობიდან, საჯარო რეესტრში არ არიან რეგისტრირებული აღნიშნული ოთახების მესაკუთრეებად, ისინი მხოლოდ სახლთმფლობელობის იდეალური წილის მესაკუთრეებს წარმოადგენენ, ისევე, როგორც მოპასუხე ს. ჩ-შვილი. მიუხედავად ამისა, სააპელაციო სასამართლოს მიერ სარჩელი დაკმაყოფილებულია იმ საფუძველით, რომ ს. ჩ-შვილმა ვერ წარადგინა სადავო ოთახების ფლობის კანონიერების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რის გამოც სააპელაციო სასამართლომ გამორიცხვის გზით დაუშვა, რომ სადავო ოთახები უნდა ყოფილიყო მოსარჩელების საკუთრება. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე სარჩელის დაკმაყოფილება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი კონკრეტული უძრავი ქონების მესაკუთრეობა ცალსახად დგინდება საჯარო რეესტრის მონაცემების საფუძველზე და არ არის საგარაუდო. ამდენად, ამ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ აღინიშნა, აუცილებელია, ზ. კ-ოვა და ლ. ლ-უა, რომლებიც ითხოვენ 14, 14', 15, 16, 17 ოთახების გამოთხოვას ს. ჩ-შვილის მფლობელობიდან, თავად წარმოადგენდნენ აღნიშნული ქონების მესაკუთრეებს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით. ეს უკანასკნელი პირობა მოცემულ შემთხვევაში დაცული არ არის, შესაბამისად, არც სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მოთხოვნაა დაცული და სარჩელი არ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილების თანახმად ზ. კ-ოვასა და ლ. ლ-უას უნდა დაეკისროთ სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციის სასამართლოებში ს. ჩ-შვილის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (სულ 460 ლარს) გადახდა ს. ჩ-შვილის სასარგებლოდ.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

ს. ჩ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;  
გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 7 ივლისის განჩინება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

ზ. კ-ოვასა და ლ. ლ-უას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

ზ. კ-ოვასა და ლ. ლ-უას დაეკისროთ სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციის სასამართლოებში ს. ჩ-შვილის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 460 ლარის გადახდა ს. ჩ-შვილის სასარგებლოდ;

საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (დევენილთა დროებითი საცხოვრებელი ადგილის განსაზღვრა)

განჩინება

1ას-1175-1436-09

13 სექტემბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: თ. თოდრია (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ვ. როინიშვილი,  
მ. სულხანიშვილი

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

შპს «ე-მ» საფირმო სახელწოდება «ეგ.» სასარჩელო განცხადება შეიტანა სასამართლოში ლ., ნ., ჯ., ნი., თ. კ-ძეებისა და ლ. კ-ძის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ შპს «ე-ს» საფირმო სახელწოდება «ეგ.» საკუთრებაში არსებულ არასაცხოვრებელ ფართში 1995 წლიდან ცხოვრობენ თანამოპასუხეები: ლ., ნ., ჯ., ნ. და თ. კ-ძეები და ლ. კ-ძე, რომლებიც ითვლებიან აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებულ პირებად.

მოსარჩელის განმარტებით, თანამოპასუხეთა მდგომარეობის გათვალისწინებით მათ მისცა შესაძლებლობა, დაეკავებინათ ფართი უსასყიდლოდ, ქირის გადახდის გარეშე, გარდა კომუნალური მომსახურების ხარჯებისა. მოსარჩელის მითითებით, საქმიანობიდან გამომდინარე, ფირმას ესაჭიროება თანამოპასუხეთა მიერ დაკავებული ფართი, რის საფუძველზედაც ისინი, კანონის მოთხოვნათა დაცვით, ფართის გამონთავისუფლების შესახებ სიტყვიერად თუ წერილობით არაერთხელ გააფრთხილეს, მაგრამ, მიუხედავად არაერთგზის გაფრთხილებისა, დაკავებულ ფართს არ ათავისუფლებენ. მოსარჩელემ მოითხოვა ქ. თბილისში, ... ქ. 116-ში, 18 კორპუსში მდებარე ფართის თანამოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა.

თანამოპასუხეებმა წარმოადგინეს შესაგებელი და მიუთითეს, რომ არ ცნობენ სარჩელს, ვინაიდან წარმოადგენენ სადავო ფართის კეთილსინდისიერ მფლობელებს. თანამოპასუხეთა განმარტებით, ისინი წარმოადგენენ იძულებით გადაადგილებულ პირებს.

მესამე პირმა დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე, საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ თანამოპასუხეები რეგისტრირებული არიან დევენილებად. აღნიშნულ პირებზე გაიცა დევენილთა მოწმობები, რაც წარმოადგენს იმის საფუძველს, რომ სახელმწიფომ უზრუნველყოს დევენილ მოქალაქეთა გამოსახლება თავის ტერიტორიაზე. მან ასევე განმარტა, რომ «იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევენილთა შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის IV პუნქტის საფუძველზე, თანამოპასუხეთა გამოსახლების შემთხვევაში შეთავაზებულ უნდა იქნეს ალტერნატიული ფართი ან კომპენსაცია. წინააღმდეგ შემთხვევაში უარი უნდა ეთქვას მოსარჩელეს სარჩლის დაკმაყოფილებაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 10 აპრილის გადაწყვეტილებით შპს «ე-ს» საფირმო სახელწოდება «ეგ.» სარჩელი დაკმაყოფილდა. შპს «ე-ს» საფირმო სახელწოდება «ეგ.» საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი ქ.თბილისში, ... ქ. 116-ის 18 კორპუსში მდებარე არასაცხოვრებელი 122 კვ. მ გამოთხოვილ იქნა თანამოპასუხეთა: ლ., ნ., ჯ., ნი. და თ. კ-ძეებისა და ლ. კ-ძის უკანონო მფლობელობიდან და მოსარჩელეს უძრავი ნივთი გადაეცა გამონთავისუფლებული.

აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი შეიტანეს ლ., ნ., ჯ., ნ., თ. კ-ძეებმა და ლ. კ-ძემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 ივნისის განჩინებით ლ., ნ., ჯ., ნი., თ. კ-ძეებისა და ლ. კ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 10 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ ისინი სადავო ფართს ფლობენ მართლზომიერად და უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოების მიერ 1993 წლიდან ჩასახლებული იყვნენ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ, ქ.თბილისში, ... ქ. 116-ში, 18 კორპუსში მდებარე არასაცხოვრებელ ფართში და, მიუხედავად იმისა, რომ 2007 წლის 13 ივლისის საჯარო რეესტრის ამონაწერით შპს «ე-ს» (საფირმო სახელწოდება «ეგ.») ითვლება აღნიშნული ფართის მესაკუთრედ, შპს «ე-მ» შეიძინა ნაკლის მქონე ნივთი, იქიდან გამომდინარე, რომ აღნიშნულ ფართში მოპასუხეთა ოჯახი იყო ჩასახლებული.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო ფართი, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, აღრიცხულია შპს „ე-ს“ (საფირმო სახელწოდება „ეგ.“) სახელზე, რაც დასტურდება საქმეში არსებული 2007 წლის 13 ივლისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ხოლო აპელანტების მიერ არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და არც შემდგომ, სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას არ ყოფილა

წარმოდგენილი „იმულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ» საქართველოს კანონით დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოს მიერ გამოცემული აქტი, რომლითაც გამოვლენილ იქნებოდა სახელმწიფოს ნება აპელანტების სადავო ფართში განსახლების შესახებ.

სააპელაციო პალატამ ასევე არ გაიზიარა მოპასუხეთა მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ სადავო უძრავი ნივთი წარმოადგენს დევნილთა კომპაქტურ განსახლების ობიექტს.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტად მიჩნევისათვის საჭიროა ორი აუცილებელი პირობის არსებობა. პირველი – ასეთი ობიექტი არის დროებითი საცხოვრებელი ადგილი, სადაც ორგანიზებულად არიან განსახლებული დევნილები და მეორე — დევნილთა ორგანიზებული განსახლება უნდა მოხდეს შესაბამისი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე.

საპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მოპასუხეთა მიერ არ წარმოდგენილა რაიმე მტკიცებულება იმის დასადასტურებლად, რომ სახელმწიფოს მიერ გამოხატული იყო ნება მათი აღნიშნულ მისამართზე განსახლების შესახებ. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოპასუხეთა მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ სადავო ფართი წარმოადგენს დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტს, უსაფუძვლოა და დაუსაბუთებელი.

აღნიშნულ განჩინებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანეს ლ., ნ., ჯ., ნი., თ. კ-ძეებმა და ლ. კ-ძემ. კასატორებმა მიუთითეს, რომ სააპელაციო პალატამ არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის I ნაწილი. კასატორების მოსაზრებით, მათ ჰქონდათ სადავო არასაცხოვრებელი ფართის ფლობის უფლება, მაგრამ სასამართლომ არ შეაფასა სათანადოდ მათ მიერ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში წარმოდგენილ მტკიცებულებები. კერძოდ, საქმეში არის სახელმმართველობის მიერ გაცემული 2000 წლის 26 სექტემბრის 1695 ცნობა, ამავე ორგანოს 1995 წლის 28 ივნისის 1648 ცნობა, ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს 2007 წლის 20 თებერვლის 106\01\17\1144 წერილი, აფხაზეთის ა/რ მთავრობის მიერ ცნობა, რომლებიც ადასტურებენ იმ გარემოებას, რომ მათი ოჯახი არასაცხოვრებელ ფართში, მისამართზე - ქ.თბილისი, ... ქ.116, კორპ. 18 შეასახლეს 1993 წლის ნოემბერში. იმ პერიოდისათვის აღნიშნული ფართი წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას და მათი განსახლება მოხდა სათანადო ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების ნებართვის საფუძველზე. საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრომ კი ისინი აღრიცხა აღნიშნულ მისამართზე.

კასატორებმა აღნიშნეს, რომ საქართველოს კანონის „იმულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ» მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დროებით საცხოვრებელ ადგილზე დევნილის უფლებების განხორციელებას უზრუნველყოფს საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრო აღმასრულებელი ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებთან ერთად, ხოლო, ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ვალდებულია, გამოუყოს მათ საცხოვრებელი ფართი, რომლითაც არ გაუარესდება დევნილთა საყოფაცხოვრებო პირობები. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ შედგენილი აქტი დარჩა ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროში და შემდგომ იგი ვერ იქნა მოძიებული ამ უწყების მიერ. ის გარემოება, რომ საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს არ გააჩნია 1992-1996 წლების დევნილთა რეგისტრაციის მონაცემები, არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მათ საწინააღმდეგოდ და დაედოს საფუძველად გადაწყვეტილებას.

კასატორებმა ასევე მიუთითეს, რომ მოწინააღმდეგე მხარის მიერ აღნიშნული ფართი უკანონოდ იქნა შეძენილი 1995 წელს. შემდენი პირები ცხოვრობდნენ ამ კორპუსის მე-2 სართულზე და მათთვის ცნობილი იყო, რომ ამ ფართში ცხოვრობდნენ დევნილები. წლების მანძილზე მათ არ წამოუყენებიათ პრეტენზია და არ მოუთხოვიათ ფართის გამონთავისუფლება, ვინაიდან წლების გასვლის შემდეგ მათ ვერავინ შეედავებოდა შესყიდვის საკითხში ხანდაზმულობის ვადის გასვლის გამო. ის გარემოება, რომ ფართი იყო შესყიდული მოწინააღმდეგე მხარის მიერ, მათთვის გახდა ცნობილი მხოლოდ სასამართლოში დაწყებული დავის შემდეგ.

კასატორებმა მიუთითეს, რომ არასწორია სააპელაციო პალატის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ სადავო უძრავი ნივთი არ წარმოადგენს დევნილთა კომპაქტური განსახლების ობიექტს.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, გაეცნო საკასაციო საჩივარს და მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 ივნისის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ფართი 2007 წლის 13 ივლისის საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით აღრიცხულია შპს «ე-ს» (საფირმო სახელწოდება «ეგ.») სახელზე.

სააპელაციო სასამართლო, ასევე დადგენილად მიიჩნევს, რომ აპელანტების (კასატორების) მიერ არც პირველ და არც სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში არ წარმოდგენიათ სახელმწიფო ორგანოს მიერ გამოცემული აქტი, რომლითაც გამოვლენილი იქნებოდა სახელმწიფოს ნება მათი სადავო ფართში განსახლების შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ნივთი არ წარმოადგენს დევნილთა კომპაქტური განსახლების ობიექტს.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ მართებულად გამოიყენა საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 25 სექტემბრის 1643 ბრძანებულება – «აფხაზეთიდან დევნილი მოსახლეობის სოციალური დაცვისა და აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის სახელმწიფო სტრუქტურების საქმიანობის სრულყოფის გადაუდებელ ღონისძიებათა შესახებ», რომლის მე-12 აზნაცის თანახმად, სახელმწიფო კანცელარიის ადგილობრივი მმართველობისა და რეგიონული პოლიტიკის საკოორდინაციო სამსახურის 1996 წლის 28 ივნისის 1197/62 სადირექტივო წერილით სამხარეო ადმინისტრაციის ხელმძღვანელებს, ქალაქების მერებსა და რაიონების გამგებლებს აფხაზეთიდან დევნილი მოსახლეობის მორალური და სოციალური დაცვის მიზნით, კონფლიქტის საბოლოოდ მოწესრიგებამდე, დაევალოთ, უზრუნველყონ დროებით თავისუფალ, უმოქმედო შენობებში (საბავშვო ბაღები, პროფსასწავლებლები და სხვა) კერძო სექტორში განთავსებული დევნილების განსახლება. განსახილველი ნორმით სამხარეო ადმინისტრაციის ხელმძღვანელებს, ქალაქების მერებსა და რაიონების გამგებლებს დაევალოთ დროებით თავისუფალ, უმოქმედო შენობებში დევნილთა განსახლება. უზრუნველყოფის პროცესი უშუალოდ და პირდაპირ უკავშირდება ამ პირთა მიერ, თავიანთი ადმინისტრაციული უფლებამოსილების ფარგლებში იმ მოქმედებების განხორციელებას, რაც მიმართულია დევნილთა ინტერესების დაკმაყოფილებისაკენ. უკვე აღნიშნული ნორმის დანაწესი გამორიცხავს დევნილთა მხრიდან თვითნებურ მოქმედებებს.

ამასთან ერთად საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ «იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ» კანონის 1<sup>1</sup> მუხლის «ვ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, დევნილის დროებითი საცხოვრებელი ადგილი (დევნილის რეგისტრაციის ადგილი) არის დევნილის მიერ დევნილობის პერიოდში არჩეული საცხოვრებელი ადგილი ან ადგილი, სადაც იგი დროებით იქნა განსახლებული.

აღნიშნული ნორმა განმარტავს, თუ რა უნდა მივიჩნიოთ დევნილის დროებით საცხოვრებელ ადგილად, ანუ დევნილის რეგისტრაციის ადგილად. დევნილის მოწმობა წარმოადგენს დოკუმენტს, რომლითაც პირს ენიჭება დევნილის სტატუსი და ის არ არის დევნილის საცხოვრებელი ადგილის განმსაზღვრელი დოკუმენტი («იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ» კანონის 1<sup>1</sup> მუხლის «გ» ქვეპუნქტი).

ამასთან ერთად გასათვალისწინებელია, რომ დევნილის მიერ დევნილობის პერიოდში არჩეული საცხოვრებელი ადგილი ან ადგილი, სადაც იგი დროებით განსახლდა, თითქოს დევნილს შეუძლია თვითნებურად დაიკავოს. მას უფლება აქვს, დევნილობის პერიოდში აირჩიოს საცხოვრებელი ადგილი, მაგრამ არა სხვისი უფლების დარღვევითა და თვითნებურად.

«იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ» კანონის 1<sup>1</sup> მუხლის «ი» ქვეპუნქტის თანახმად, დევნილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტი არის დევნილთა დროებითი საცხოვრებელი ადგილი, სადაც ორგანიზებულად იქნენ განსახლებული დევნილები. ზემოაღნიშნული ნორმები ხაზს უსვამენ ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის «დ» ქვეპუნქტის დანაწესს, რომლის თანახმად, საქართველოს შესაბამის ტერიტორიაზე საქართველოს იურისდიქციის აღდგენამდე დევნილთა კომპაქტური განსახლების ობიექტიდან არ ხდება დევნილების გამოსახლება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დევნილს ფართობი დაკავებული აქვს თვითნებურად, კანონის დარღვევით. ამდენად, დევნილთა განსახლება დროებით არჩეულ ადგილას უნდა განხორციელდეს საამისოდ კომპეტენტური ორგანოს მეშვეობით და არა თვითნებურად («იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ» კანონის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილი).

საკასაციო პალატა ასევე განმარტავს, რომ რეგისტრაცია არ წარმოშობს მოპასუხეთა მფლობელობის მართლზომიერ საფუძველს. ამასთან მიმართებაში უნდა აღინიშნოს, რომ რეგისტრაციის ფაქტით არ დასტურდება მფლობელობის მართლზომიერება. რეგისტრაციის არსებობა არ შეიძლება გახდეს უფლების, მათ შორის, საკუთრების უფლების შეზღუდვის, განკარგვის ან მათი განხორციელების საფუძველი, კერძოდ, «საქართველოს მოქალაქისა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციისა და პირადობის დადასტურების წესის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, «რეგისტრაცია ან რეგისტრაციის არქონა არ შეიძლება გახდეს საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა კონსტიტუციური უფლებებისა და თავისუფლებების შეზღუდვის, მათ შორის, საკუთრების განკარგვის უფლების საფუძველი ან მათი განხორციელების პირობა, გარდა საარჩევნო კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.»

მტკიცებულებებზე, რომლებზედაც უთითებენ კასატორები, არ შეიცავს ისეთ მონაცემებს, რომლებიც შეიძლება მიუთითებდნენ სააპელაციო სასამართლოს მიერ ამ მტკიცებულებების შეფასებისას დაშვებული პროცესუალურ დარღვევებზე.

კასატორები ვერ უთითებენ ისეთ გარემოებებზე, რომლებიც კონკრეტული სადავო ურთიერთობის ზემოაღნიშნული თავისებურებებიდან გამომდინარე, მიუთითებს საამისოდ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს ნებაზე მათ მიერ სადავო ფართის დაკავებისა, რითაც შეიძლება განპირობებული ყოფილიყო მოსარჩელის საკუთრების შეზღუდვის აუცილებლობა. ამდენად, საქმეში არ მოიპოვება ისეთი მტკიცებულებები, რომლებიც, საქართველოს საქმოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, გამორიცხავდა სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რადგან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ მითითებული კანონი არ დარღვეულა. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოტანილ გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

**და ა დ გ ი ნ ა:**

ლ., ნ., ჯ., ნი., თ. კ-ძეები, ლ. კ-ძე საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;  
უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 ივნისის განჩინება;  
საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**უკანონო მფლობელობიდან მიწის ნაკვეთის გამოთხოვა; უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა**

**განჩინება**

1ას-442-414-2010

11 ნოემბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: თ. თოდრია (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ვ. როინიშვილი,  
მ. სულხანიშვილი

**დავის საგანი:** ხელშეშლის აღკვეთა, უკანონო მფლობელობიდან მიწის ნაკვეთის გამოთხოვა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

ო. ყ-შვილმა სარჩელით მიმართა თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მ-ს“ მიმართ და მოითხოვა მოპასუხე ამხანაგობა „მ-სათვის“ უკანონოდ აშენებული კაპიტალური კედლის მოშლის დავალება და დაკავებული მიწის ნაკვეთის გამოთხოვა მოპასუხის მფლობელობიდან, ასევე, ყველა იმ ფანჯრის ღიობის ამოქოლვა, რომელიც გადაჰყურებს ... ქ. II ჩიხის 13-ში მდებარე მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს, შემდეგი საფუძვლებით: ქ. თბილისში, ... II ჩიხის 13-ში მდებარე შენობა-ნაგებობები და 686 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკუთრებით უფლებით ეკუთვნის მოსარჩელეს. შპს «მ.» მოსარჩელის მეზობლად, ..... ქუჩის 112,14 და ... ქუჩა 124-ის დანგრეული ბინების ტერიტორიაზე, აშენებდა სახლს, მან ხელყო ო. ყ-შვილის საკუთრება, კერძოდ, შეიჭრა მის მიწის ნაკვეთში და, მიუხედავად მოსარჩელის უკმაყოფილებისა და ასევე ხელისუფლებისა და სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მითითებებისა და გაფრთხილებისა, მოპასუხემ აღმართა მიტაცებულ მიწის ნაკვეთზე კაპიტალური კედელი, რომელსაც ამჟამად უკანონოდ ფლობს. მოსარჩელემ ასევე აღნიშნა, რომ შპს «მ-ს» მიერ მშენებარე საცხოვრებელი სახლის პროექტი დამტკიცებულია მშენებლობის წესების საწინააღმდეგოდ, ვინაიდან ასაშენებელი ფანჯრის ღიობები გამოდის ო. ყ-შვილის მიწის ნაკვეთის მხარეს და გადმოჰყურებს მის ეზოსა და სახლის ფანჯრებს, რითაც უარესდება მისი საცხოვრებელი სახლის პირობები, რადგან შენობა აბნელებს მოსარჩელის სახლის ფანჯრებს და უკარგავს ბუნებრივ-საჰაერო და განათების საშუალებებს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ო. ყ-შვილმა მიიჩნია, რომ მოპასუხის მიერ წარმოებული მშენებლობა თავისი კონსტრუქციითა და მდებარეობით მის სახლს უკარგავდა საბაზრო ღირებულებას.

მოპასუხე ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობამ «მ.» სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებით ო. ყ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა – მოპასუხე, ბინათმშენებლობის ამხანაგობა «მ-ს» დაევალა მშენებარე სახლზე, 31, 2 და 3 კედლების მთელ სიგრძესა და სიმაღლეზე, ფანჯრის ყველა ღიობის ამოქოლვა, რომელიც მიმართული იყო ო. ყ-შვილის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისაკენ, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ფართზე აღმართული კაპიტალური კედლის მოშლა; მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ო. ყ-შვილის კუთვნილი 12, 02 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.



საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა «მ-მ», მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 11 თებერვლის განჩინებით ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა «მ-ს» სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2000 წლის 28 ივნისიდან, თბილისში, ... II ჩიხი 13-ში მდებარე 686 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე ო. ყ-შვილი;

... ქუჩის 112,14 და ... ქუჩა 124-ის დანგრეული ბინების ტერიტორიაზე მოპასუხე ამხანაგობა „მ.“ აწარმოებდა სახლის მშენებლობას;#

მოსარჩელისა და მოპასუხის ნაკვეთები მდებარეობს ერთამენტის მეზობლად, რაც მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ;

ქ.თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1999 წლის 19 აგვისტოს 1502 ბრძანებით დამტკიცდა ამხანაგობა „მ-ს“ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტი;

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ო. ყ-შვილის მიწის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტებიდან ტექნიკურს საინვენტარიზაციო გეგმა შედგენილი იყო მშენებლობის პროექტის დამტკიცებამდე, კერძოდ, 1999 წლის 26 ივნისს, ხოლო მეორე დოკუმენტი – ქ.თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 1ყ-20 დასკვნა, - მშენებლობის დაწყებამდე, კერძოდ, 1999 წლის 13 სექტემბერს;

საქმეში არსებული 2002 წლის 29 მარტს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ექსპერტიზისა და სპეციალურ გამოკვლევათა ცენტრის მიერ მომზადებული საექსპერტო დასკვნით სასამართლომ დადგენილად ჩათვალა, რომ ამხანაგობის საცხოვრებელი სახლის საყრდენი კედელი შესული იყო მოსარჩელის სახლთმფლობელობაში 12,02 კვ.მ-ით. ამასთან, სასამართლომ აღნიშნა, რომ არ არსებობდა აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის უარყოფის საფუძველი, ვინაიდან იგი შედგენილი იყო საქმეში არსებული საკადასტრო რუკისა და საინვენტარიზაციო გეგმისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის აზომვის შედეგები გათვალისწინებით, ხოლო მითითებული დასკვნის გამაბათილებელი მტკიცებულება მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ წარუდგენია.

სააპელაციო სასამართლომ, ადგილზე დათვალიერების შემდგომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ამხანაგობა „მ-ს“ მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის 9 ფანჯარა უშუალოდ გადაჰყურებდა მოსარჩელის ეზოს. აღნიშნული ფანჯრებიდან თვალთახედვის არეალი იმდენად ნათელი და ახლო იყო, რომ შეუძლებლობას წარმოადგენდა ყ-შვილის ეზოში თავისუფლად გადაადგილება.

სააპელაციო სასამართლომ აპელანტის მითითება ადმინისტრაციულ აქტსა და პროექტის დამტკიცების შესახებ 1999 წლის 19 აგვისტოს ბრძანებაზე არ მიიჩნია გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძველად, ვინაიდან აღნიშნა, რომ დამტკიცებისა და მშენებლობის ნებართვის ბრძანებამ მოპასუხე აღჭურვა გარკვეული უფლებებით, მაგრამ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის საფუძველზე მინიჭებული უფლება ვერ გადაფარავდა და შეზღუდავდა მოსარჩელის კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კოდექსით გარანტირებულ საკუთრების დაცვის უფლებას, მით უმეტეს იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები შედგენილი იყო უფრო ადრე, ვიდრე ამხანაგობისთვის დამტკიცებული მშენებლობის პროექტი და ასეც რომ არ ყოფილიყო, დაუშვებელია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მინიჭებული უფლების განხორციელება სხვისი სამოქალაქო უფლების ხელყოფის ხარჯზე.

პალატის მოსაზრებით, სრულიად მართებული იყო საქალაქო სასამართლოს მიერ დავის გადაწყვეტა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლებზე დაყრდნობით, ვინაიდან საქმის მასალებით დადგენილი იყო, რომ მოსარჩელის კუთვნილ 12.03 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ამხანაგობას ჰქონდა დაკავებული და მასზე აღმართული იყო საყრდენი კედელი, რაც განაპირობებდა მესაკუთრე ო. ყ-შვილისათვის თავისი მიწის ნაკვეთის სრულყოფილად და შეუზღუდავად სარგებლობის ხელყოფას. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ეს იყო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ხელშეშლა, რაც უნდა აღკვეთილიყო მოსარჩელის მიწაზე არსებული, მოპასუხის ნაგებობის საყრდენი კედლის დემონტაჟის დაწესებით.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმასთან დაკავშირებით, რომ ამხანაგობის საცხოვრებელ სახლზე ო. ყ-შვილის ეზოს მხარეს ფანჯრის ღიობებით ირდევოდა სხვისი საკუთრების «ჩაუხედავობის პრინციპი», რაც, თავის მხრივ, ეწინააღმდეგებოდა საქართველოს კონსტიტუციის მე-20 მუხლით გარანტირებულ ადამიანის პირადი ცხოვრების ხელშეუხებლობის უფლებას, სასამართლოს მოსაზრებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლის შესაბამისად, ფანჯრის ღიობების გაუქმების შესახებ სარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების წინაპირობას წარმოადგენდა.

აპელანტის მოსაზრება მასზე, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის ნორმა – „ნაკვეთების საზღვარზე, საზღვართან საცხოვრებელი სახლების, დამხმარე და სხვა მშენებლობების წესების“ დამტკიცების შესახებ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2001 წლის 18 სექტემბრის 157 ბრძანებით დამ-

ტკიცებულ დებულებების არასწორად გამოიყენა, სააპელაციო სასამართლომ არ მიიჩნია გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველად, ვინაიდან აღნიშნა, რომ საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა მხოლოდ მაშინ შეიძლება გახდეს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, თუ ამ დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნება გამოტანილი, ხოლო განსახილველ შემთხვევაში კი პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორი გადაწყვეტილება მიიღო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 11 თებერვლის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა «მ-მ», მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ასევე, ამავე სასამართლოს 2009 წლის 27 ნოემბრის საქმის შეჩერებაზე უარის თქმისა და დამატებითი მტკიცებულებების დართვაზე უარის თქმის შესახებ საოქმო განჩინებების გაუქმება შემდეგი საფუძველებით: კასატორის განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლით დადგენილი ნორმით ექსპერტის დასკვნა სავალდებულო არ არის, სასამართლო გადაწყვეტილების გამოტანისას საბოლოოდ მაინც ექსპერტის დასკვნას დაეყრდნო. ამასთან, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სააპელაციო საჩივრის ერთერთ საფუძველს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ 1999 წლის 19 აგვისტოს 1502 ბრძანებით დამტკიცებული სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშვა 1999 წელს და, შესაბამისად, ამ სამართლებრივ ურთიერთობასთან მიმართებაში არანაირად არ უნდა გავრცელებულიყო „ნაკვეთების საზღვარზე, საზღვართან საცხოვრებელი სახლების, დამხმარე და სხვა მშენებლობების წესების» დამტკიცების შესახებ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2001 წლის 18 სექტემბრის 157 ბრძანებით დამტკიცებული დებულება, ვინაიდან იგი მიღებულ იქნა «მ-სათვის» სამშენებლო პროექტის დამტკიცების მომენტიდან, რაც პირველი ინსტანციის სასამართლომ გამოიყენა, ხოლო სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნულთან დაკავშირებით მიუთითა, მხოლოდ საპროცესო ნორმების დარღვევაზე და მიიჩნია შემდეგი: ვინაიდან საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილება იყო გამოტანილი, აღნიშნული ვერ გახდებოდა მისი გაუქმების საფუძველი, მაშინ, როდესაც კანონის არასწორად იყო გამოყენებული. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოს სათანადოდ რომ გამოეკვლია და არ შეეფასებინა ტექნიკური ბიუროდან გამოთხოვილი ო. ყ-შვილის სახლთმფლობელობისა და მიწათმფლობელობის მასალები და საქმეში არსებული მტკიცებულებები; იგი არ მიიჩნევდა, რომ ო. ყ-შვილის სახელზე ირიცხებოდა არა 686 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მაშინ, როდესაც რეალურ ფართს წარმოადგენდა 424 კვ.მ, ვინაიდან თბილისის მერიის ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურში არსებული დოკუმენტაციის შესაბამისად, დგინდებოდა, რომ ყ-შვილებზე დამაგრებული და დაკანონებული იყო 424 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; მისი მიწის ნაკვეთის ფართობის გაზრდა 686 კვ.მ-მდე, განხორციელდა კანონდარღვევით, კერძოდ, 2000 წლის 28 ივნისს უკანონოდ გატარდა საჯარო რეესტრში ო. ყ-შვილის საკუთრებად დამატებით 262 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულის გამო კი, შეიცვალა სამეზობლო საზღვრები და დადგა ისეთი გარემოება, თითქოს ამხანაგობა «მ-მ» მიითვისა ო. ყ-შვილის კუთვნილი 12,03 კვ.მ მიწის და დაარღვია სამშენებლო ნორმები, რაც სინამდვილეს არ შეესაბამება. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მთლიანად უგულებელყო და საერთოდ არ იმსჯელა აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებზე და მხოლოდ კონტექსტიდან ამოგლეჯილად, ზოგიერთ ფაქტზე დაყრდნობით გამოიტანა დაუსაბუთებელი და უკანონო გადაწყვეტილება.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის იპერატიული ნორმები, მაშინ, როდესაც მათი შუამდგომლობა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით საქმის გადაწყვეტამდე საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ არ დააკმაყოფილა, ვინაიდან ადმინისტრაციული წესით განსახილველი საქმე უშუალოდ იყო დაკავშირებული აღნიშნულ დავასთან. კერძოდ, საქმე იხილებოდა ამხანაგობა «მ-ს» წევრ ა. ხ-ულსა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შორის, სადაც მესამე პირად ჩართული იყო ო. ყ-შვილი, ხოლო დავის საგანს წარმოადგენდა სწორედ ო. ყ-შვილის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობასა და 686 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმებას.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ ასევე დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე და 382-ე მუხლების მოთხოვნები, მაშინ, როდესაც არ დააკმაყოფილა მათი შუამდგომლობა საქმისთვის მნიშვნელოვანი ახალი ფაქტებისა და მტკიცებულებების გამოკვლევის მოთხოვნით, კერძოდ, არ მიიღო ნ. კ-მის 2008 წელს განხორციელებული საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მასალები, რომლით დასტურდება, რომ ფანჯრის ღიობები გადის არა ო. ყ-შვილის, არამედ – ნ. კ-მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე, რის გამოც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება მიიღო.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა «მ-ს» საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კო-

დექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები ან საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებით გამოკვლევა.

სააპელაციო სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ... II ჩიხი 13-ში მდებარე 686 კვ.მ მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე ო. ყ-შვილი.

მოსარჩელის მეზობლად, ... ქუჩის 112.14 და ... ქუჩა 124-ის დანგრეული ბინების ტერიტორიაზე მოპასუხე «მ.» აშენებდა სახლს.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლო საქმეში არსებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ექსპერტიზისა და სპეციალურ გამოკვლევათა ცენტრის მიერ 2002 წლის 29 მარტის მომზადებული საქსპერტო დასკვნის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს, რომ ამხანაგობის საცხოვრებელი სახლის საყრდენი კედელი შესულია მოსარჩელის სახლთმფლობელობაში 12,02 კვ.მ-ით.

საკასაციო საჩივარში მოყვანილი პრეტენზიების მიხედვით საკასაციო პალატა ყ-დღებას ამხვილებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტებზე და განმარტავს, რომ ქ. თბილისში, ... II ჩიხი 13-ში მდებარე 686 კვ.მ მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე ო. ყ-შვილი 2000 წლის 28 ივნისიდან.

ამასთან ერთად, საკასაციო პალატა ყ-დღებას აქცევს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას იმის შესახებ, რომ საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან დგინდება შემდეგი: ო. ყ-შვილის მიწის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტებიდან ირკვევა, რომ ტექ. ბიუროს საინვეტარიზაციო გეგმა შედგენილია მშენებლობის პროექტის დამტკიცებამდე, კერძოდ, 1999 წლის 26 ივნისს, ხოლო მეორე დოკუმენტი, ქ. თბილისის მერიის არქიტექტორის საქალაქო სამსახურის 1ყ-20 დასკვნა, მშენებლობის დაწყებამდე, კერძოდ, 1999 წლის 13 სექტემბერს.

საკასაციო საჩივარში კასატორი უთითებს, რომ მშენებლობის დამტკიცებამდე ო. ყ-შვილის სახელზე ირიცხებოდა 424 კვ.მ, ხოლო 686 კვ.მ მის სახელზე რეგისტრირებულ იქნა 2000 წლის 28 ივნისს 262 კვ.მ მიწის ნაკვეთის არამართლობიერად მიერთების გზით.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკასაციო საჩივარი არა მარტო არ შეიცავს დასაბუთებულ პრეტენზიას, არამედ არ უარყოფს იმ ფაქტს, რომ 1999 წლის 26 ივნისის ტექნიკური საინვეტარიზაციო გეგმის მიხედვით, რაც საფუძვლად დაედო საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, ო. ყ-შვილს ეკუთვნოდა არა 686 კვ.მ, არამედ – 424 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც არ უკავშირდებოდა «მ-ს» მიერ წარმოებულ მშენებლობას. ამასთან მიმართებაში კასატორი, ასევე არ უთითებს შესაბამის მტკიცებულებებზე, რომელიც უნდა შეეფასებინა და არ შეაფასა ან არასათანადო შეაფასა სააპელაციო სასამართლომ.

ამდენად, ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა ენიჭება «მ-ს» მშენებლობის პროექტის დამტკიცებისა და მშენებლობის დაწყების მომენტში ო. ყ-შვილის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართის ოდენობას და არა 1993 წელს არსებულ მდგომარეობას, როგორც ეს საკასაციო საჩივარში არის მითითებული.

ამდენად, საქმეში არ მოიპოვება ისეთი მტკიცებულებები, რომლებიც, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, გამორიცხავდა თუნდაც 1999 წლის 26 ივნისის (მშენებლობის პროექტის დამტკიცებამდე და მშენებლობის დაწყებამდე) მდგომარეობით სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებებს იმის შესახებ, რომ ო. ყ-შვილს ეკუთვნოდა 686 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელშიც ამხანაგობის საცხოვრებელი სახლის საყრდენი კედელი შესულია 12,02 კვ.მ-ით, რასაც ასევე საფუძვლად უდევს ექსპერტის დასკვნები.

უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრული პრეტენზია ვრცელდება ასევე იმ დროს მოქმედი ტექნიკური საინვეტარიზაციის ბიუროში არსებული ჩანაწერების მიმართ (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1514-ე მუხლი), ხოლო კონკრეტულ შემთხვევაში არ იხილება მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ჩანაწერების კანონიერების თაობაზე.

მიუხედავად ამისა, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ისე დაადგინა ამხანაგობის საყრდენი კედლის მოშლა, რომ არ გარკვევა, შექმნის თუ არა ამ საყრდენი კედლის მოშლა გარკვეულ საფრთხეს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლობიერად. იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული კედელი წარმოადგენს საყრდენ კედელს, სასამართლომ უნდა თავისი ინიციატივით განსაზღვროს ის შედეგები, რაც შეიძლება მოჰყვეს მის მოშლას და მხოლოდ ამის შემდეგ მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

ამასთან ერთად გასათვალისწინებელია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 179-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, რომლის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მშენებლობის დროს განზრახვის გარეშე გადასცდა მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებს, მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრემ ეს უნდა ითმინოს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამის წინააღმდეგ წინასწარ ან შეტყობისთანავე განაცხადა.

ამდენად, ზემოაღნიშნული ნორმის თანახმად, სააპელაციო სასამართლომ, ასევე უნდა გამოიკვლიოს, მშენებლობის წინააღმდეგი იყო თუ არა თავიდანვე ო. ყ-შვილი და განაცხადა თუ არა მან ამის თაობაზე.

რაც შეეხება ამხანაგობა «მ-ს» მშენებარე სახლზე 11,2 და 3 კედლების მთელ სიგრძეზე და სიმაღლეზე ფანჯრების ყველა ღიობის ამოქოლვას, ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლომ განჩინება, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტის თანახმად, იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს წარმოადგენს.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადგილზე დათვალიერების ოქმით დგინდება, რომ ამხანაგობის საცხოვრებელ სახლზე ყ-შვილის ეზოს მხარეს ფანჯრის ღიობები განთავსებულია იმგვარად, რომ უხეშად ირღვევა სხვის საკუთრებაში ჩაუხედავობის პრინციპი. ამასთან დაკავშირებით საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებიდან არ ირკვევა, თუ კონკრეტულად რომელი სამართლებრივი დანაწესი იყო დარღვეული სადავო სახლის კედელზე ფანჯრის ღიობების მოწყობით და რომელი დანაწესით იყო გათვალისწინებული «ჩაუხედავობის პრინციპის» დაცვა.

გათვალისწინებელია, რომ საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თანახმად, მშენებარე სახლის გარე კედლებზე ფანჯრის ღიობების მოწყობასთან დაკავშირებით მითითებულია 2001 წლის 18 სექტემბერს მიღებული «ნაკვეთის საზღვარზე, საზღვართან საცხოვრებელი სახლების, დამხმარე და სხვა ნაგებობების მშენებლობის წესებზე». ამასთან მიმართებით სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ამ წესების გამოყენების მიუხედავად, საქმეზე გამოტანილ იქნა არსებითად სწორი გადაწყვეტილება და ამდენად არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძველი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად.

ამასთან მიმართებაში, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული წესები წარმოდგენენ კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტს. მისი გამოყენება ან არ გამოყენება უკავშირდება მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის გამოყენება-განმარტების და არა პროცესუალური დარღვევის საკითხს. ამდენად, აღნიშნული არ ართმევს უფლებას, სააპელაციო სასამართლომ თვითონ გამოიყენოს სადავო საკითხის მომწესრიგებელი სამართლის ნორმა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლი არეგულირებს დაუშვებელი ხელყოფასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო ურთიერთობის თავისებურებიდან გამომდინარე უნდა გათვალისწინებულ იქნეს საცხოვრებელი სახლების ან სხვა ნაგებობების მშენებლობის წარმოებისათვის გათვალისწინებულ წესები, რომლითაც სხვა აუცილებელი საკითხებთან ერთად რეგულირდება ამ ნაგებობათა განთავსების წესები სამეზობლო საზღვარზე.

ამდენად, სადავო ურთიერთობის მოსაწესრიგებლად სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს ზემოაღნიშნული კორპუსის მშენებლობისას, რამდენად დაცული იყო იმ დროს მოქმედი მშენებლობის წარმოებისათვის განსაზღვრული წესები და მხოლოდ ამის შემდეგ განსაზღვროს სადავო ახლის კედლებზე ფანჯრის ღიობის ამოშენების შესახებ საკითხი.

რაც შეეხება კასატორის მოსაზრებებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე და 382-ე მუხლების დარღვევასთან დაკავშირებით, არ შეიძლება იქნეს გაზიარებული.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ მიიღო ნ. კ-ძის 2008 წელს განხორციელებული საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მასალები, რომლითაც დასტურდება, რომ ფანჯრის ღიობები გადის არა ო. ყ-შვილის, არამედ ნ. კ-ძის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე.

ამასთან მიმართებით საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე და 382-ე მუხლებით. ამხანაგობა «მ-ს» მიერ ვერ დასტურდება ის საპატიო მიზეზი, რამაც მას ხელი შეუშალა მტკიცებულებები, პირველ ინსტანციაში წარდგენაში. ამდენად, მისი მოსაზრება ზემოაღნიშნული პროცესუალური დარღვევების შესახებ მოკლებულია სამართლებრივ და ფაქტობრივ საფუძველს.

ასევე, არ შეიძლება გაზიარებულ იქნეს კასატორის მოსაზრება საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე, კერძოდ, კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის «დ» ქვეპუნქტი და არ შეაჩერა საქმის წარმოება. საფუძველად კასატორი უთითებს ამხანაგობა «მ-ს» ერთ-ერთი წევრის – ა. ხ-ულის მიერ აღძრულ სარჩელზე, სადაც მესამე პირებს წარმოადგენენ ამხანაგობა «მ.» და ო. ყ-შვილი. კასატორი აღნიშნავს, რომ დავა შეეხება საჯარო რეესტრში სწორედ იმ ჩანაწერის ბათილად ცნობას და იმ საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმებას, რომელიც წარმოადგენს ო. ყ-შვილის მოთხოვნის საფუძველს.

ამასთან მიმართებაში საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თაობაზე განჩინებას საფუძველად დაუდო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 215-ე მუხლი და განმარტა, რომ შუამდგომლობის ავტორი ვერ ასაბუთებს, თუ რაში გამოიხატება წინამდებარე საქმის განხილვის შეუძლებლობა ადმინისტრაციულ დავაზე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორის მიერ ვერ დასტურდება გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ წინამდებარე საქმის განხილვის «შეუძლებლობაზე» სხვა საქმის დასრულებამდე. ა. ხ-ულის მიერ აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში არ ირკვევა, თუ რა გავლენას ახდენს აღნიშნული საკითხი ამხანაგობა «მ-ს» უფლებრივ მდგომარეობაზე, როდესაც ა. ხ-ულსაც შეიძლება გააჩნდეს ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა.

კასატორის მიერ საკასაციო სასამართლოში აღძრული იმავე შინაარსის შუამდგომდგომლობის დაკმაყოფილებას უნდა ეთქვას უარი ზემოაღნიშნული საფუძველების გამო.

ამდენად, ზემოაღნიშნული შენიშვნების გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლომ უნდა მიიღოს საქმეზე შესაბამისი გადაწყვეტილება.

## სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

### დაადგინა:

ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა «მ-ს» საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;

გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 11 თებერვლის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას; განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

## 2. სამეზობლო სამართალი

### აუცილებელი გზა

#### განჩინება

<sup>1</sup>ას-443-415-2010

26 ოქტომბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ნ. კვანტალიანი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ლ. ლაზარაშვილი,  
პ. ქათამაძე

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

#### აღწერილობითი ნაწილი:

კ. გ-მემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ლ. მ-შვილის მიმართ, სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის საფუძველზე, სათანადო კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, საცხოვრებელ სახლთან მისასვლელი აუცილებელი საავტომობილო გზით სარგებლობის უფლების დადგენის მოთხოვნით შემდეგ გარემოებათა გამო: მოსარჩელემ 2006 წლის პირველ აგვისტოს ქ.თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ დანიშნულ აუქციონზე შეიძინა 73.44 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი და 300 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ქ.თბილისში, ... 15-ში და აღნიშნულ ქონებაზე საკუთრების უფლება აღრიცხა საჯარო რეესტრში. კ.გ-მე არ ცხოვრობს მის მიერ შეძენილ ბინაში, რადგანაც მოპასუხე ლ.მ-შვილმა ბინიდან გამოსახლების შემდგომ ჩაუჭრა წყალი, გაზი, ელექტროგაყვანილობა და დაუბნო ბინამდე მისასვლელი ერთადერთი ჭიშკარი. ბინა მთლიანად იზოლირებულია საჯარო გზებისგან და მასთან მისასვლელი ერთადერთი გზა მოპასუხის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე გადის. კ.გ-მის მიერ უძრავი ქონების შეძენის შემდეგ აღიმართა ორსართულიანი შენობა, რის გამოც მოსარჩელეს მოესპო ერთადერთი გზით სარგებლობის შესაძლებლობა. კ.გ-მე მოკლებულია მის საკუთრებაში სამშენებლო მასალების შეტანის შესაძლებლობასაც.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო შემდეგი დასაბუთებით: ლ.მ-შვილი იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა, რომელზეც მოსარჩელე მოითხოვს სამანქანო გზით სარგებლობის უფლების დადგენას. საკადასტრო გეგმის თანახმად, კ.გ-მის მიერ შეძენილ 300 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან არც მოპასუხის და არც მეზობელ ლ.მ-მის ნაკვეთიდან შესასვლელი სამანქანო ან საცალფეხო გზა არ არის აღნიშნული, რის გამოც გაურკვეველია მოსარჩელის მოთხოვნა ლ.მ-შვილის ნაკვეთზე აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლების დადგენის შესახებ. მოპასუხის მითითებით, იგი წინააღმდეგი არ არის წყლის, გაზისა და ელექტროგაყვანილობის საკითხი მხარეთა შეთანხმებით გადაწყდეს, ხოლო ნაკვეთზე სარგებლობის უფლების მოთხოვნით ირღვევა ლ.მ-შვილის, როგორც მესაკუთრის, უფლებები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 22 მაისის გადაწყვეტილებით კ. გ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა კ. გ-მემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილებით კ.გ-მის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და მიღებულ იქნა ახალი, რომლითაც კ. გ-მის სარჩელი ფეხით სასიარულო აუცილებელი გზით სარგებლობის თაობაზე დაკმაყოფილდა – კ. გ-მეს მიეცა უფლება, გამოიყენოს ლ. მ-შვილის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი ფეხით სასიარულო აუცილებელ გზად შემდეგი გარემოებების გამო: სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ.თბილისში, ... 15-ში მდებარე 73,44 კვ.მ-ის მესაკუთრე, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2006 წლის 1 აგვისტოს აუქციონის შედეგების შესაბამისად, გახდა კ. გ-მე. ამავე მისამართზე მდებარე უძრავი ქონების მესა-

კუთრე (თანამესაკუთრე) არის ლ. მ-შვილი. 2009 წლის 27 მარტის 1147/18 ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, კ. გ-მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება არ არის დაკავშირებული აუცილებელ საჯარო გზებთან. საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ლ. მ-შვილის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამოყენება წარმოადგენს ძირითად საშუალებას კ. გ-მის კუთვნილი ფართის საჯარო გზებთან აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად, რადგან მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს დანარჩენი სამი მხრიდან ესაზღვრება მეტროს ლიანდაგის ტოტი და სამეზობლო ნაკვეთები, რომელთა თავისებური განლაგების გამო შეუძლებელია საჯარო გზებთან კავშირი. პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ექსპერტის დასკვნის სრულად გაუზიარებლობა, რადგანაც ადგილზე დათვალიერებისას სასამართლოს მიერ გამორკვეული გარემოებები იძლეოდა მხოლოდ სამაჩქანო გზით საჯარო გზებთან მოსარჩელის ნაკვეთის დაკავშირების შესაძლებლობაზე მსჯელობის საშუალებას. რაც შეეხება ფეხით სასიარულო გზას, მის არარსებობაზე მითითება უსაფუძვლოა. ლ. მ-შვილი უარს აცხადებს მისი ნაკვეთით სარგებლობის უფლების გადაცემაზე კომპენსაციის მიღების შემთხვევაშიც. პალატის მითითებით, სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით დადგენილია საკუთრების კანონისმიერი შეზღუდვის საფუძვლები. მეზობელი მიწის ნაკვეთის გამოყენების უფლება საჯარო გზასთან აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად დგება იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთი იზოლირებულია საჯარო გზების, ელექტრო, ნავთობის, გაზის ან წყალმომარაგების ქსელისაგან. აღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული პირობების შემთხვევაში მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოეშობა თმენის ვალდებულება და შესაბამისი კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება. კონკრეტულ შემთხვევაში იმის გათვალისწინებით, რომ კ. გ-მის მიწის ნაკვეთს არ აქვს კავშირი საჯარო გზებთან, ხოლო ასეთი კავშირი შესაძლებელია მხოლოდ ლ. მ-შვილის კუთვნილ ნაკვეთზე გავლით, პალატამ მიიჩნია, რომ არსებობს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული საკუთრების კანონისმიერი შეზღუდვის საფუძვლები, შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა ფეხით გასასვლელი გზით სარგებლობის თაობაზე დასაბუთებულია. ამასთან, სასამართლოს მითითებით, თმენის ვალდებულებისათვის კომპენსაციის მოსარჩელისათვის დაკისრება მოჰასუხეს არ მოუთხოვია, რის გამოც მითითებული საკითხის გადაწყვეტა სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანი ვერ გახდება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ლ. მ-შვილმა და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება შემდეგი დასაბუთებით: სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არასწორად იქნა დადგენილი მოსარჩელისათვის აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება, რადგანაც პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას, სპეციალისტის მონაწილეობით ჩატარებული ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ ლ.მ-შვილის მიწის ნაკვეთის გვერდით არსებული ტერიტორიის კეთილმოწყობის შედეგად შესაძლებელია მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი აუცილებელი გზის მოწყობა. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სასამართლომ კონკრეტულად არ მიუთითა თუ რა გზით უნდა ისარგებლოს მოსარჩელემ. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ კასატორის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე დაწყებულია სამშენებლო სამუშაოები, რომლის დასრულების შემდგომ გაურკვეველი იქნება, მიწის ნაკვეთის რა ნაწილით ისარგებლებს მოსარჩელე. ამასთან, კ.მ-შვილის ნაკვეთამდე მისასვლელი ერთადერთი გზა სწორედ სპეციალისტის მიერაა განსაზღვრული. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის დანაწესის გამოყენების საფუძველი, ვინაიდან მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს საჯარო გზებთან დასაკავშირებლად და ნივთის ჯეროვანი გამოყენებისათვის გააჩნია აუცილებელი გზა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო მხარეთა ახსნა-განმარტებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ლ. მ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს თუ კანონის მითითებულ დარღვევას არ აქვს ადგილი.

მოცემულ საქმეზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2006 წლის 1 აგვისტოს აუქციონის შედეგების შესაბამისად, კ. გ-მე გახდა ქ.თბილისში, ... 15-ში მდებარე 73,44 კვ.მ უძრავი ქონების მესაკუთრე. ლ. მ-შვილი არის ამავე მისამართზე მდებარე უძრავი ქონების თანამესაკუთრე. კ. გ-მის კუთვნილ უძრავ ქონებას არ გააჩნია აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან. ლ. მ-შვილის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამოყენება წარმოადგენს ძირითად საშუალებას კ. გ-მის კუთვნილი ფართის საჯარო გზებთან აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად, რადგანაც მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს დანარჩენი სამი მხრიდან ესაზღვრება მეტროს ლიანდაგის ტოტი და სამეზობლო ნაკვეთები, რომელთა თავისებური განლაგების გამო შეუძლებელია საჯარო გზებთან კავშირი.

სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით დაწესებულია საკუთრების კანონისმიერი შეზღუდვა, რაც გამოწვეულია სამეზობლო სამართლით აღიარებული მეზობელთა ურთიერთპატივისცემისა და სამეზობლო თმენის

ვალდებულებით. აუცილებელი გზის კანონით გათვალისწინებული წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში აუცილებელი გზის თმენის ვალდებულება დამოკიდებულია არა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სუბიექტურ ნებაზე, არამედ კანონის ნორმატიულ ნებაზე.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლომ სავსებით მართებულად მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლზე, რომელიც ადგენს მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის თმენის ვალდებულებას და ზღუდავს მესაკუთრის უფლებას მხოლოდ კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევაში. დასახელებული ნორმა ზემოქმედების თმენის ვალდებულებას ადგენს მაშინ, როდესაც მიწის ნაკვეთს არ აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან. ამდენად, მეზობელი მიწის ნაკვეთის აუცილებელი გზით დატვირთვა ობიექტური გარემოებით უნდა იყოს გამოწვეული, რაც მოცემულ შემთხვევაში დადასტურებულია – კ.გ-მეს საჯარო გზებთან სხვა მისასვლელი არ გააჩნია.

ზემოაღნიშნული ნორმით მკაფიოდ განსაზღვრულია მისი გამოყენების კიდევ ერთი წინაპირობა. საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტის დასკვნის თანახმად, დადგენილია რა, რომ მესაკუთრე კ.გ-მის მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან (სამი მხრიდან ესაზღვრება მეტროს ლიანდაგის ტოტი და სამეზობლო ნაკვეთები) სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით.

ამდენად, აუცილებელი გზის მოთხოვნა გამართლებული უნდა იყოს წარსულში მისი არარსებობით. მოცემულ შემთხვევაში სხვა საჯარო კავშირის არსებობა დადგენილი არ არის და ამ მიმართებით არც საკასაციო საჩივარი შეიცავს დასაბუთებულ საკასაციო პრეტენზიას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლი ადგენს საკასაციო სასამართლოში გადაწყვეტილების კანონიერების გადასინჯვის ფარგლებს. დასახელებული ნორმის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში.

ლ. მ-შვილი მოითხოვს რა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას, კასატორი უთითებს, რომ საქმეში არსებული ადგილზე დათვალიერების ოქმით დასტურდება, ლ.მ-შვილის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გვერდით არსებული ტერიტორიის კეთილმოწყობის შემთხვევაში ტექნიკურად შესაძლებელია კ.გ-მის სახლამდე მისასვლელი გზის მოწყობა. აუცილებელი გზით მიწის ნაკვეთის დატვირთვისას, მესაკუთრეების უფლების დაცვის ინტერესებიდან გამომდინარე, უნდა გამოირიცხოს აუცილებელი გზით დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ზედმეტად დავალდებულება და ამავდროულად, სხვა მესაკუთრისათვის ნაკლებად ზიანის მომტანი გზის არსებობა.

მოცემულ შემთხვევაში, კასატორი ვერ ასაბუთებს და ვერ უთითებს მტკიცებულებაზე, რომელიც დაადასტურებდა კ.გ-მის მიწის ნაკვეთის სხვა გზით სარგებლობის რეალურ შესაძლებლობას. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად კი თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

ლ. მ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად.

საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

## სასაზღვრო მიჯნის აღმართვა

### განჩინება

1ას-152-144-10

10 ივნისი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
თ. თოდრია,  
ლ. ლაზარაშვილი

დავის საგანი: ხელშეშლის აღკვეთა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა ა. ა-ევმა და მოითხოვა მოპასუხისათვის მისი მიწის ნაკვეთზე სასაზღვრო მიჯნის აღმართვის ხელშეშლის აკრძალვა. მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხის სახლის 4 ფანჯარა მისი ეზოს მხარესაა, რის გამოც ხშირია მეზობლებს შორის კონფლიქტური სიტუაციები. აღნიშნულის თავის ასაცილებლად მოსარჩელემ დაიწყო სამეზობლო მიჯნის აღმართვა მთელ საზღვარზე, მოპასუხის სახლთან, თავისი მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შიდა მხარეს 70 სმ-ით შესწია მიჯნა და ააშენა კიდევ ერთი მეტრის კედელი მოპასუხის სახლის წინაგ, თუმცა კედლის ბოლომდე აშენების შესაძლებლობა მას არ მისცა მოპასუხემ. სამეზობლო მიჯნა აშენებულია სამეზობლო საზღვრის მთელ სიგრძეზე, რაშიც მოპასუხეს არ მიუღია მონაწილეობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ა. ა-ევის სარჩელი დაკმაყოფილდა – მოპასუხე ბ. ა-ევს აკრძალა მოსარჩელის მიერ სამეზობლო ღობის აღმართვის ხელშეშლა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბ. ა-ევმა და მოითხოვა მისი გაუქმება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 13 იანვრის განჩინებით ბ. ა-ევის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელი დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

პალატამ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

მხარეები არიან მეზობლები და მათი მიწის ნაკვეთები ერთმანეთს ემიჯნება იმგვარად, რომ მოსარჩელის ეზოს მიჯნაზე დგას მოპასუხის საცხოვრებელი სახლი.

მოსარჩელემ მთელ სამეზობლო საზღვარზე საკუთარი ხარჯით ააშენა სამეზობლო მიჯნა (ღობე), მოპასუხის სახლთან კი თავის ეზოში 70 სმ-ით შიგნით შემოსწია ღობის ადგილი და დაიწყო ღობის აშენება, რომელიც აშენებულია 1 მეტრამდე. დადგენილია, რომ მოპასუხე ხელს უშლის მოსარჩელეს სახლის წინ დაწყებული ღობის აღმართვის დამთავრებაში.

მოპასუხე ბ. ა-ევის საცხოვრებელი სახლის ერთი კედელი გადის სამეზობლო მიჯნაზე, რის გამოც მოსარჩელე სადავო ღობეს აშენებს უშუალოდ საკუთარი მიწის ნაკვეთში, სასაზღვრო მიჯნიდან 70 სმ-ით შიგნით.

მნიშვნელოვანია, რომ მოპასუხემ სასამართლო სხდომაზე, სასამართლოს შეკითხვაზე თავადვე განმარტა, რომ მისი სახლი ზუსტად ემიჯნება მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს და მდებარეობს სამეზობლო მიჯნაზე, რაც შემდგომ ყოველგვარი მოტივაციის გარეშე უარყო.

პალატამ არ გაიაზიარა საჩივრის ავტორის მითითება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელის მიერ დაწყებული ე.წ. ღობის მშენებლობა, არაფრით განსხვავდებოდა საცხოვრებელი სახლის კედლისგან, რის გამოც დაირღვა საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს 2001 წლის 18 სექტემბრის 157 ბრძანების მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნა, რომლის თანახმად, ნებადართულია საცხოვრებელი სახლის განთავსება ნაკვეთის საზღვრიდან არანაკლებ 5 მეტრისა.

ზემოხსენებულთან დაკავშირებით პალატამ აღნიშნა, რომ მითითებული ნორმატიული აქტი ძალადაკარგულად იყო გამოცხადებული საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის 11-1/1254 ბრძანებით. ამასთან, საქმის მასალებით უდავოდ დასტურდებოდა, რომ ეს მოთხოვნა დაარღვია თავად აპელანტმა, ვინაიდან მისი სახლი აშენებული იყო უშუალოდ სამეზობლო მიჯნაზე.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ბ. ა-ევმა.

კასატორის აზრით, არ დაკმაყოფილდა ბ. ა-ევისა და მისი წარმომადგენლის შუამდგომლობა იმის შესახებ, რომ მოწინააღმდეგე მხარეს სასამართლოსათვის წარმოედგინა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გეგმა – ნახაზი დამოწმებული სათანადო ორგანოს მიერ. აღნიშნული შუამდგომლობის დაკმაყოფილების შემთხვევაში დადგინდებოდა ორივე მხარის მიწის ნაკვეთების ზუსტი საზღვარი და მხოლოდ ამ გარემოების დადგენის შემდეგ შეიძლებოდა მსჯელობა, თუ რომელი მხარის ნაკვეთზე მიმდინარეობს ე.წ. ღობის აღმართვა და არსებობდა თუ არა უკანონო ხელშეშლა ბ. ა-ევის მხრიდან.



ამასთან, კასატორის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან ვერც ერთი მხარე ვერ ადასტურებს, თუ სად გადის საზღვარი მიწის ნაკვეთებს შორის. ასეთ შემთხვევაში ივარაუდება, რომ მოსარჩელის მიერ აღმართული მიჯნა – ყრუ კედელი, მდებარეობს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების საზღვარზე. გამომდინარე აქედან, მეორე მხარეს არა აქვს უფლება, აღმართოს ღობე მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობის გარეშე ან საპროექტო გადაწყვეტილების შესაბამისად.

საკასაციო საჩივარში ასევე აღინიშნა, რომ ბეტონის ბლოკებით აშენებული კედელი ხელს უშლის კასატორის ფანჯრებში ჰაერისა და მზის შუქის შეღწევას. ბ. ა-ევმა განმარტა, რომ იგი თანახმა იქნებოდა მიჯნის აღმართვაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ღობე გაკეთდებოდა მავთულბადით ან სხივგამტარი მასალით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 16 აპრილის განჩინებით ბ. ა-ევის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა განსახილველად.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის სასამართლო განხილვისას დადგენილია, რომ კასატორის – ბ. ა-ევის სახლის ოთხი ფანჯარა ესაზღვრება ა. ა-ევის ეზოს მხარეს, სადაც ა. ა-ევმა დაიწყო სამეზობლო მიჯნის აღმართვა მთელ საზღვარზე ბეტონის ბლოკებით.

საქმის განხილვისას სადავო არ გამხდარა ის ფაქტი, რომ კასატორის სახლის ოთახებს სხვა მხარეს არ აქვთ ფანჯრები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 181-ე მუხლი უფლებას აძლევს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, აღმართოს სასაზღვრო მიჯნა. მიუხედავად ამისა, სასაზღვრო მიჯნის აღმართვამ არ უნდა გამოიწვიოს მეზობლის მდგომარეობის გაუარესება, მისი უფლებების შეზღუდვა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 174-ე მუხლის თანახმად, მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებული არიან, პატივი სცენ ერთმანეთს.

პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოარკვია დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებანი, კერძოდ, ის გარემოება, თუ რა გავლენას მოახდენს ღობის აღმართვა მოპასუხის მდგომარეობაზე - დაირღვევა თუ არა მისი უფლებები მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებული ქმედების განხორციელებისას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს უნდა ემსჯელო იმის თაობაზე, შესძლებელი იქნება თუ არა მოპასუხის მიერ ფანჯრების დანიშნულებისამებრ გამოყენება ღობის აღმართვის შემთხვევაში, მიეწოდება თუ არა ჰაერი ან სინათლე იმ ოთახებს, რომლებზედაც განლაგებულია ფანჯრები.

პალატა მიიჩნევს, რომ სასამართლოს უნდა შეეფასებინა საქმის მასალებში არსებული მტკიცებულებები მოპასუხის ჯანმრთელობის მდგომარეობის თაობაზეც. ბუნებრივია, ჰაერისა და სინათლის სახლისათვის არასაკმარისად მიწოდებამ შესაძლო გავლენა მოახდინოს მოპასუხის ჯანმრთელობაზე, რაც გამოკვლეულ უნდა იქნეს სასამართლოს მიერ.

პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სამშენებლო ნორმების დაცვა უნდა მოხდეს მშენებლობის განმახორციელებლისა და იმ პირის მდგომარეობის გათვალისწინებით, ვის უფლებებზეც გავლენას ახდენს აგებული ნაგებობა. ის გარემოება, რომ თითქოს მოპასუხის სახლი სამშენებლო ნორმების დარღვევით არის აშენებული მოცემულ საქმეზე დავის საგანს არ წარმოადგენს, ხოლო, ვიდრე სახლი არსებობს, მასში მცხოვრებ პირებს უნდა ჰქონდეთ შესაძლებლობა დანიშნულებისამებრ გამოიყენონ სახლის ყოველი ატრიბუტი.

პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს მითითებული თვალსაზრისით არ უმსჯელია, რის გამოც მოცემული საქმის დასაბუთება არასრულია. შესაბამისად, უნდა მოხდეს საქმის ხელახალი განხილვა სააპელაციო სასამართლოს მიერ. საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა დადგინდეს ზემოთმითითებული გარემოებანი და ამ გარემოებათა გათვალისწინებით უნდა იქნეს მიღებული შესაბამისი გადაწყვეტილება.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

ბ. ა-ევის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;  
გაუქმდეს ამ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 13 იანვრის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას;  
სასამართლო ხარჯები განისაზღვროს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;  
განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

### 3. უძრავი ნივთის შემძენის ინტერესების დაცვა

#### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

1ას-955-1234-09

24 მაისი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. კვანტალიანი,  
თ. თოდრია

**დავის საგანი:** იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და თანამდევნი შედეგის გაუქმება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 8 იანვარს ზ. გ-მემ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ განცხადებით მიმართა და მოპასუხის – მ. ბ-ძის სახელზე რეგისტრირებულ, ქ. თბილისში, ... გამზირზე '20-ში მდებარე '30 ბინაზე ყადაღის დადება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 16 იანვრის განჩინებით ზ. გ-ძის განცხადება სარჩელის წინასწარი უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა – მ. ბ-ძის სახელზე რეგისტრირებულ, ქ. თბილისში, ... გამზირზე, '20-ში მდებარე '30 ბინას ყადაღა დაედო. განმცხადებელ ზ. გ-ძეს სარჩელის შეტანისათვის 7 დღე მიეცა.

2007 წლის 22 იანვარს ზ. გ-მემ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა, მოპასუხეებად მ. ბ-ძე, თ. ბ-შვილი, რ. ჩ-შვილი, მ. ფ-შვილი და მ. მ-ძე დაასახელა.

მოსარჩელის განმარტებით, 1998 წლის 17 ნოემბერს შეიძინა ქ. თბილისში, ... გამზირზე, '20-ში მდებარე ბინა. 2006 წლის ივნისიდან აღნიშნულ ბინაში დროებით საცხოვრებლად მ. ბ-ძე გადავიდა, რომელთანაც ქირავნობაზე იყვნენ შეთანხმებულები. სხვადასხვა მიზეზის გამო, მოსარჩელემ ქირავნობის შეწყვეტა გადაწყვიტა, რის შესახებაც მ. ბ-ძეს აცნობა. იგი ბინის დაცლას და ქირის გადახდას 2006 წლის 25 დეკემბრისათვის აპირებდა. დაახლოებით იმავე პერიოდში მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ ბინაში უცხო პირები იყვნენ მისული და მეზობლების წინაშე აცხადებდნენ, რომ ბინა მ. ბ-ძის ვალების უზრუნველსაყოფად იყო დატვირთული. ამ ფაქტის შესამოწმებლად მან საჯარო რეესტრს მიმართა და გაარკვია, რომ ბინა მ. ბ-ძის სახელზე იყო რეგისტრირებული, ხოლო რეგისტრაციის საფუძველად მ. ბ-ძესა და ზ. გ-ძეს შორის დადებული ხელშეკრულება იყო მითითებული.

მოსარჩელის მტკიცებით, მას მოპასუხესთან ამგვარი ხელშეკრულება არ დაუდია, ამასთან, ხელშეკრულებაში მითითებულმა ნოტარიუსმა მის მიმართვაზე აცნობა, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება არ დაუმოწმებია და ამ ნომრით სხვა სანოტარო მოქმედება იყო შესრულებული.

აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა:

1. 2005 წლის 29 ნოემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა;
2. საჯარო რეესტრში მ. ბ-ძის სასარგებლოდ არსებული ჩანაწერის ბათილად ცნობა;
3. ქ. თბილისში, ... გამზირზე '20-ში მდებარე უძრავი ქონების ზ. გ-ძისათვის დაბრუნება;
4. 2006 წლის 16 აგვისტოს თ. ბ-შვილს, რ. ჩ-შვილს, მ. ფ-შვილსა და მ. მ-ძეს შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

მოპასუხე მ. ფ-შვილმა სასამართლოს შეგებებული სარჩელით მიმართა და სესხის დაბრუნება მოითხოვა. მან მოპასუხეებად ზ. გ-ძე, თ. ბ-შვილი, რ. ჩ-შვილი და მ. მ-ძე დაასახელა.

მ. ფ-შვილის განმარტებით, მ. ბ-ძის მიმართ სისხლის სამართლის საქმე იყო აღძრული მისი და მოპასუხეებად დასახელებული პირების განცხადების საფუძველზე. მათ ბინა პირველად 2006 წლის აგვისტოში ნახეს იმავე წლის სექტემბერში ბინასთან დაკავშირებით ეჭვი შეეპარათ და გაარკვიეს, რომ იგი ზ. გ-ძეს ეკუთვნოდა, რის შემდეგაც პროკურატურას მიმართეს საჩივრით. ზ. გ-ძისათვის ცნობილი იყო გამოძიების მიმდინარეობის თაობაზე, რაც დაკითხვის ოქმებით დასტურდება. მოსარჩელის მტკიცებით, გაუგებარია, როგორ მოხვდა მ. ბ-ძის ხელში 1998 წლის 17 ნოემბერს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ან 2005 წლის 28 ოქტომბერს გაცემული მიწის სარეგისტრაციო განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი და საჯარო რეესტრის მიერ ზ. გ-ძის სახელზე გაცემული ცნობა ყადაღის არ არსებობის შესახებ. ზ. გ-ძის ჩვენებით, აღნიშნული დოკუმენტების გაყალბებული არ არის, ასევე, ემთხვევა მისი პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ნომრები. რაც შეეხება ზ. გ-ძის მოთხოვნას სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ, მ. ფ-შვილის მტკიცებით, მისი დაკმაყოფილების კანონიერი საფუძველი არ არსებობს,

რადგანაც თვითონ კეთილსინდისიერ მხარეს წარმოადგენს და მისთვის ცნობილი არ იყო ხელშეკრულების სიყალბის შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 13 ნოემბრის განჩინებით საქმეში რ. ჩ-შვილის უფლებამონაცვლედ ა. გ-მე ჩაება.

საქმის განხილვის პერიოდში მ. ფ-შვილმა თ. ბ-შვილისა და მ. მ-ძის მიმართ მოთხოვნა მოხსნა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ზ. გ-ძის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა – 2005 წლის 29 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად იქნა ცნობილი და უძრავი ქონება ზ. გ-ძეს დაუბრუნდა საკუთრებში. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა; მ. ფ-შვილის შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 15 თებერვლის განაჩენით სამოქალაქო სარჩელის დაკმაყოფილების შედეგად მ. ფ-შვილის სასარგებლოდ მ. ბ-ძისათვის დაკისრებული 4400 აშშ დოლარის ამოღების მიზნით სარეალიზაციოდ მიექცა იპოთეკით დატვირთული, თბილისში, ... გამზირზე, '20-ში მდებარე '30 ბინა; დანარჩენ ნაწილში შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება ზ. გ-მემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა და მისი შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების, ასევე, 2006 წლის 16, 29 აგვისტოს ხელშეკრულებების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში გაუქმება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილებით ზ. გ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ზ. გ-ძის სარჩელის 2006 წლის 16, 29 აგვისტოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების იპოთეკის ნაწილში ბათილად ცნობაზე უარის თქმის, მ. ფ-შვილის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებისა და ზ. გ-ძისათვის სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის – 120 ლარის დაკისრების ნაწილში გაუქმდა; ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება: ზ. გ-ძის სარჩელი, 2006 წლის 16, 29 აგვისტოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების იპოთეკის ნაწილში ბათილად ცნობის შესახებ, დაკმაყოფილდა – 2006 წლის 16 აგვისტოს მ. ბ-ძეს და თ. ბ-შვილს, რ. ჩა-შვილს, მ. ფ-შვილს შორის, ასევე 2006 წლის 29 აგვისტოს მ. ბ-ძეს და მ. მ-ძეს შორის დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება სესხის უზრუნველსაყოფად ქ. თბილისში ... გამზირზე '20-ში მდებარე '30 ბინის დატვირთვის ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი; მ. ფ-შვილის შეგებებული სარჩელი იპოთეკით დატვირთული, ზემომითითებული უძრავი ქონების სარეალიზაციოდ მიქცევის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის საფუძველზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 15 თებერვლის განჩინებით დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები პრიუდიციური ძალის მქონედ მიიჩნია:

1. მ. ბ-ძემ 2006 წლის ივნისში ზ. გ-ძისაგან თბილისში, ... გამზირზე, '20-ში მდებარე '30 ბინა იქირავა. იგი ბინის მეპატრონეს 2006 წლის დეკემბრამდე ყოველთვიურად 270 აშშ დოლარს უხდიდა;

2. ამავე პერიოდში მ. ბ-ძემ გამოიძიებისათვის დაუდგენელ ვითარებაში დაამზადა 2005 წლის 29 ნოემბრით დათარიღებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, მან თითქოსდა შეიძინა ზემოთდასახელებული საცხოვრებელი ბინა;

3. აღნიშნული ყალბი ხელშეკრულების გამოყენებით მ. ბ-ძემ საჯარო რეესტრის სამსახურში 2006 წლის 5 ივნისს ბინა თავის სახელზე დაარეგისტრირა;

4. ამის შემდეგ მ. ბ-ძე უკავშირდებოდა მოქალაქეებს და მოტყუებით აფორმებდა მათთან სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებებს, რის შემდეგაც მართლსაწინააღმდეგოდ, თაღლითურად ეუფლებოდა მათ კუთვნილ თანხებს, კერძოდ, 2006 წლის 16 აგვისტოს მ. ბ-ძე დაეუფლა თ. ბ-შვილის 3300 აშშ დოლარს, რ. ჩ-შვილის 6600 აშშ დოლარს, მ. ფ-შვილის 4400 აშშ დოლარს, ხოლო იმავე წლის 20 აგვისტოს – მ. მ-ძის კუთვნილ 18 700 აშშ დოლარს.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზ. გ-ძეს არ გამოუვლენია ბინის გასხვისების ნება, რის გამოც ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი. გარდა ამისა, იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ 2005 წლის 29 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად იქნა ცნობილი, ხოლო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაში დარჩა, სასამართლომ აღნიშნა, რომ იპოთეკით დატვირთული იყო ზ. გ-ძის ქონება, რომელიც სესხის ხელშეკრულების მხარეს არ წარმოადგენდა, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მესაკუთრის ნების გამოვლენის გარეშე დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების ნამდვილად აღიარება ეწინააღმდეგებოდა საკუთრების აბსოლუტურ ხასიათს.

სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება მ. ფ-შვილმა საკასაციო წესით გაასაჩივრა და მისი გაუქმება მოითხოვა. კასატორის მტკიცებით, სასამართლომ დაარღვია პროცესის საჯაროობის პრინციპი; მხარეები რამდენჯერმე დაიბარა გადაწყვეტილების გამოცხადებისათვის, მაგრამ გამოცხადება უსაფუძვლოდ გადადო; გარდა ამისა, 5 მაისის სხდომაზე მხოლოდ სარეზოლუციო ნაწილი გამოცხადდა, მაშინ, როდესაც მხარეებს გასაჩივრებაზე უარი არ ჰქონდათ ნათქვამი, დასაბუთებული გადაწყვეტილება კი 2 თვის დაგვიანებით მომზადდა. კასატორი ასევე აცხადებს, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობა, არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ

ბინის იპოთეკით დატვირთვისას იგი მ. ბ-ძის სახელზე იყო რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერების მიმართ კი სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია მოქმედებს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 4 თებერვლის განჩინებით მ. ფ-შვილის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ განიხილა საკასაციო საჩივარი, შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთებულობა და მიიჩნია, რომ მ. ფ-შვილის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლით და პრეიდიუციული ძალის მქონედ მიიჩნია თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 15 თებერვლის განჩინებით დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

1. მ. ბ-მემ 2006 წლის ივნისში ზ. გ-მისაგან თბილისში, ... გამზირზე, 120-ში მდებარე 130 ბინა იქირავა. იგი ბინის მეპატრონეს 2006 წლის დეკემბრამდე ყოველთვიურად 270 აშშ დოლარს უხდიდა;

2. ამავე პერიოდში მან გააყალბა ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა;

3. ამის შემდეგ მ. ბ-მე უკავშირდებოდა მოქალაქეებს და მოტყუებით აფორმებდა მათთან სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებებს, რის შემდეგაც მართლსაწინააღმდეგოდ, თაღლითურად ეუფლებოდა მათ კუთვნილ თანხებს, კერძოდ, 2006 წლის 16 აგვისტოს მ. ბ-მე დაეუფლა თ. ბ-შვილის 3300 აშშ დოლარს, რ. ჩ-შვილის 6600 აშშ დოლარს, მ. ფ-შვილის 4400 აშშ დოლარს, ხოლო იმავე წლის 20 აგვისტოს – მ. მ-ძის კუთვნილ 18 700 აშშ დოლარს.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა.

სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად (2006 წლის რედაქცია), უძრავი ნივთი შეიძლება მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ისე იქნეს გამოყენებული, რომ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთიდან. შესაბამისად, კასატორმა მ. ბ-მესთან დადებული ხელშეკრულებით შეიძინა უფლება იპოთეკით დატვირთული ნივთით მისი მოთხოვნის უპირატესი დაკმაყოფილებისა. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულება მიიჩნია ბათილად იმის გამო, რომ იგი დადებულია არამესაკუთრის მიერ. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ბინის იპოთეკით დატვირთვის დროს საჯარო რეესტრის მონაცემებით მესაკუთრედ მითითებული იყო პირი, რომელიც დებდა ხელშეკრულებას. აღნიშნული კი უკავშირდება სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შედეგებს.

ზემოთ მითითებული ნორმის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვიისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე, პირის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევისათვის აუცილებელია სუბიექტურ და ობიექტურ ფაქტორთა ერთობლიობა. ობიექტური ფაქტორები მოიცავს შემდეგი გარემოებების კუმულაციას:

1. საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ უფლების გამსხვიისებელი უნდა იყოს დარეგისტრირებული;

2. რეესტრის ჩანაწერების მიმართ შეტანილი არ უნდა იყოს საჩივარი.

რაც შეეხება სუბიექტურ ფაქტორს, აღნიშნული გულისხმობს შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებას ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობისადმი, ანუ გარიგების დადების მომენტისათვის შემძენისათვის უცნობი უნდა იყოს რეესტრის ჩანაწერების უზუსტობის თაობაზე.

განსახილველ შემთხვევაში, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას, სადავო უძრავი ქონება გამსხვიისებელზე – მ. ბ-ძის სახელზე იყო რეგისტრირებული. რეესტრაციის საფუძველად მითითებული იყო მას და ზ. გ-მეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც, თავის მხრივ, სანოტარო წესით იყო დამოწმებული. იმის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, რომ მ. ფ-შვილისათვის ცნობილი იყო ხელშეკრულების სიყალბისა და ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობის შესახებ, სასამართლოში წარდგენილი არ ყოფილა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორი კეთილსინდისიერი შემძენია და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მისი ინტერესების საწინააღმდეგოდ არამართებულია.

რაც შეეხება სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ მ. ბ-ძის ვალების დაფარვა ზ. გ-ძის კუთვნილი ბინის რეალიზაციის ხარჯზე საკუთრების აბსოლუტურ ბუნებას ეწინააღმდეგება, საკასაციო პალატა აღნიშნავს შემდეგს:

მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრება კერძოსამართლებრივი ურთიერთობების ქვაკუთხედაა, კანონმდებლობა ითვალისწინებს მისი შეზღუდვის გარკვეულ საფუძვლებს. ერთ-ერთი შემთხვევა, როდესაც სხვა პირის ინტერესების დაცვის შედეგად მესაკუთრის უფლება იზღუდება, არის სწორედ კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის მიხედვით, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

მითითებული ნორმის დანაწესიდან ნათლად ირკვევა, რომ კანონმდებელი, მესაკუთრის უფლებებთან კონფლიქტისას უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს ანიჭებს უპირატესობას. აღნიშნული, პირველ რიგში, უძრავი ნივთზე უფლების შემძენის განსხვავებული რეჟიმის არსებობის შედეგია. მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემისაგან განსხვავებით, უძრავი ნივთის შემძენს რისკისაგან საჯარო რეესტრის არსებობა ათავისუფლებს. შესაბამისად, აუცილებელი წინდახედულობის ფარგლებში უფრო ვიწროა და საჯარო რეესტრის მონაცემების გადამოწმებით შემოიფარგლება. ამგვარი ვითარება კი იმითაა განპირობებული, რომ კეთილსინდისიერებისადმი პრიორიტეტის მინიჭებით კანონმდებელი იცავს თავად სამოქალაქო ბრუნვას, როგორც ფასეულობას და ამ გზით ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესებს. მესაკუთრის უფლებებისადმი უპირატესობის მინიჭება ბრუნვას შეაფერხებდა, რომ არაფერი ითქვას, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ ნდობის დაკარგვაზე. თუ შემძენი დაცული არ იქნება კეთილსინდისიერების შემთხვევაში კი, ცხადია, მას ნაკლები დაინტერესება ექნება უძრავ ქონებაზე უფლების შემძენისადმი. ეს კი მთელი კერძო სამართლებრივი ურთიერთობების პარალიზებას გამოიწვევს.

უნდა აღინიშნოს ის გარემოებაც, რომ სამოქალაქო კოდექსის საფუძველზე ზ. გ-ძე ჩაითვლება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების მესაკუთრედ, რომელიც არ არის კრედიტორის პირადი მოვალე. იგი 304-ე მუხლის საფუძველზე უფლებამოსილია, თავიდან აიცილოს იპოთეკის თანმდევი შედეგი – აუქციონი. მასვე ენიჭება უფლება აინაზღაუროს დანაშაულით მიყენებული ზიანი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის მთელი რიგი ნორმები, აღნიშნული კი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის «ა» და «გ» ქვეპუნქტების მიხედვით, გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

იმვე კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნების საფუძველები.

ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში არასწორი გადაწყვეტილების მიღება ფაქტობრივი გარემოებების მცდარი სამართლებრივი შეფასებითაა განპირობებული და არ არსებობს მტკიცებულებათა დამატებით გამოკვლევის აუცილებლობა, საკასაციო პალატა უფლებამოსილია, თავად მიიღოს გადაწყვეტილება.

პალატა მიიჩნევს, რომ მ. ფ-შვილის შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის დაბრუნების მიზნით იპოთეკით დატვირთული ბინის რეალიზაციის ნაწილში საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. რაც შეეხება კასატორის მოთხოვნას ზიანის ანაზღაურებლად პროცენტების დაკისრების თაობაზე, საკასაციო პალატა ვერ დაითანხმება შემდეგ გარემოებათა გამო:

შეგებებული სარჩელის ავტორი ზიანის ანაზღაურებას არა მ. ბ-ძისაგან, არამედ ზ. გ-ძისაგან ითხოვს, იმ საფუძველით, რომ ისიც მ. ბ-ძის მიერ ჩადენილი თაღლითობის თანამონაწილეა, რადგანაც თავიდანვე იცოდა ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის შესახებ. გარდა ამისა, მათი ქმედებების შედეგად დროულად ვერ მიიღო სესხის სახით გადაცემული თანხა, რაც პროცენტების დარიცხვის საფუძველია.

მოცემულ შემთხვევაში სისხლის სამართლის საქმეზე კანონიერ ძალაში შესული განაჩენით მ. ფ-შვილის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და მ. ბ-ძეს მ. ფ-შვილის სასარგებლოდ მისთვის სესხის სახით გადაცემული 4400 აშშ დოლარის გადახდა დაეკისრა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მ. ფ-შვილის მოვალე მ. ბ-ძეა, ზ. გ-ძესთან კი მას არავითარი ვალდებულებითისამართლებრივი ურთიერთობა არ აკავშირებს. ამდენად, ცხადია, ვალდებულების დარღვევისათვის ეს უკანასკნელი პასუხისმგებელი ვერ იქნება.

სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის მიხედვით, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია, აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი.

კასატორი ვერ უთითებს ზ. გ-ძის მიერ მართლსაწინააღმდეგო ქმედებით ზიანის მიყენების კონკრეტულ ფაქტებს და არც შესაბამისი მტკიცებულებები წარუდგენია სასამართლოსათვის. კასატორი ვერც იმ გარემოებას ადასტურებს, რომ ზ. გ-ძე მ. ბ-ძის თანამონაწილე იყო. ამდენად, მისთვის 11 000 აშშ დოლარის დაკისრების მოთხოვნა უსაფუძველია.

რაც შეეხება მ. ბ-მისათვის პროცენტების დაკისრებას, ამ საკითხზე იმსჯელა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის კოლეგია სისხლის სამართლის საქმეზე წარდგენილი სამოქალაქო სარჩელის ფარგლებში და მ. ფ-შვილის ეს მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე, მუხლით და

**გ ა და წ ყ ვ ი ტ ა:**

მ. ფ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილება, იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ ზ. გ-მის სარჩელის დაკმაყოფილებით და მ. ფ-შვილის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება:

ზ. გ-მის სარჩელი იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;

მ. ფ-შვილის შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 15 თებერვლის განაჩენით სამოქალაქო სარჩელის დაკმაყოფილების შედეგად მ. ფ-შვილის სასარგებლოდ მ. ბ-მისათვის დაკისრებული 4400 აშშ დოლარის გადახდევინების მიზნით სარეალიზაციოდ მიექცეს იპოთეკით დატვირთული თბილისში, ... გამზირზე, '20-ში მდებარე '30 ბინა.

გადაწყვეტილება დანარჩენ ნაწილში დარჩეს უცვლელი

საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

**უძრავი ნივთის შემძენის ინტერესების დაცვა**

**განჩინება**

1ას-498-467-2010

19 ნოემბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. კვანტალიანი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. სულხანიშვილი,

თ. თოდრია

**დავის საგანი:** ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, მესაკუთრედ ცნობა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

ა. ჩ-მემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ლ. ჯ-ელის, მ. ჯ-ელის, გ. მ-იას, ს. დ-ელის, მ. ნ-მის, პ. კ-ავას, კ. დ-ელისა და შ. ქ-მის მიმართ უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, ნივთის მესაკუთრედ ცნობისა და მისი მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის შესახებ შემდეგი საფუძვლებით: 2002 წელს ... ქ.1-3-ში მდებარე 2401 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შენობასთან ერთად მოსარჩელისა და მისი ახლობლების სახსრებით შეძენილ იქნა სამი მესაკუთრისაგან – 2002 წლის 8 აპრილის ხელშეკრულებით 570 კვ.მ შენობასთან ერთად – მ. ნ-მისა და პ. კ-ავასაგან 100 000 ლარად, 2002 წლის 19 ივნისის ხელშეკრულებით კ. დ-ელისაგან 787 კვ.მ შენობასთან ერთად – 40000 ლარად და 2002 წლის 11 ივლისის ხელშეკრულებით 1100 კვ.მ შენობასთან ერთად – ს. დ-ელისაგან 50 000 ლარად. მიწის ნაკვეთების შეძენის მიზანი იყო ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის წარმოება მინდობილი მესაკუთრის – მოსარჩელის შორეულ ნათესავ ლ. ჯ-ელის სახელზე.

ა. ჩ-მესა და ლ. ჯ-ელს შორის მიღწეულ იქნა ზეპირი შეთანხმება, რომ ლ. ჯ-ელი, როგორც მინდობილი მესაკუთრე, თავის სახელზე გააფორმებდა მოსარჩელისა და მისი ახლობლების სახსრებით შეძენილ მიწის ნაკვეთს და კურირებას გაუწევდა მრავალსართულიანი სახლის მშენებლობას. სანაცვლოდ მინდობილი მესაკუთრე მიიღებდა ..... გამზირი '67-ში, მე-2 სადარბაზოს მე-3 სართულზე მდებარე ოროთახიან '16 ბინას თავისი ავეჯით, მიშენებული ლოჯიით და ავტოფარეხით. აღნიშნული ბინა ირიცხებოდა მოსარჩელის ძმის სახელზე და თანახმა იყო, დაეთმო იგი. ლ. ჯ-ელისათვის საკუთრების მინდობა იმით იყო გამოწვეული, რომ იმ პერიოდში მოსარჩელე გადატვირთული იყო სამსახურებრივი საქმეებით და სადავო ქონების მართვის ტვირთისაგან გათავისუფლება მისთვის აუცილებლობას წარმოადგენდა, თუმცა შეთანხმება ნასყიდო-

ბის ხელშეკრულების დადებაზე რეალურად არსებობდა მასა და გამყიდველებს შორის. მოლაპარაკებას ხელშეკრულების პირობებზე აწარმოებდა მოსარჩელის მაკლერი გ. მ-მე, რომლის მეშვეობითაც გამყიდველებს გადაუხადა ნასყიდობის საგნის საფასური. მხარეებს შორის არსებობდა ზეპირი შეთანხმება, რომ უძრავი ქონების შემძენად ხელშეკრულებაში მითითებული ყოფილიყო ლ. ჯ-ელი. ხელშეკრულებაში რეალურად მითითებულ მყიდველ ლ. ჯ-ელს გამყიდველები არ იცნობდნენ და მას არც უძრავი ქონების ღირებულება გადაუხდია. მოსარჩელემ შეძენილი მიწის ნაკვეთის მოსავლეულად დაიქირავა მუშები, რომლებსაც თავად უხდიდა მომსახურების ღირებულებას.

2002 წელს გაფორმებული სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები დადებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, ვინაიდან შეთანხმება ხელშეკრულების არსებით პირობებზე მოხდა გამყიდველებსა და ა. ჩ-მეს შორის, ნასყიდობის თანხა გადახდილია ა. ჩ-მის მიერ. მოპასუხე ლ. ჯ-ელის მიერ მოსარჩელის ხარჯზე და საკუთარი სახელით შეძენილი უძრავი ქონება ითვლება მის საკუთრებად. ქონების მესაკუთრე კი უფლებამოსილია, მოითხოვოს მის კუთვნილ სახლში მცხოვრები მოპასუხეების ლ. ჯ-ელისა და მ. ჯ-ელის გამოსახლება.

სადავო გარიგება თვალთმაქცურია, ვინაიდან მისი მიზანი იყო სხვა გარიგების დაფარვა. მხარეებმა სადავო გარიგების დადებისას დაფარეს ნამდვილი შეთანხმება ა. ჩ-მესთან, ანუ დაიფარა ნამდვილ მხარეთა შორის არსებული შეთანხმება.

მოპასუხეებმა კ. დ-ელმა, ს. დ-ელმა, მ. ნ-მემ და პ. კ-ავამ სარჩელი ცნეს, ხოლო დანარჩენმა მოპასუხეებმა მოითხოვეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა იმ მოტივით, რომ სადავო გარიგებები გაფორმდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილებით ა. ჩ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც მოსარჩელემ გასაჩივრა სააპელაციო წესით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 დეკემბრის განჩინებით ა. ჩ-მის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო: სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებანი: 2002 წლის 8 აპრილს, ერთი მხრივ, მ. ნ-მისა და პ. კ-ავას წარმომადგენელს და, მეორე მხრივ, ლ. ჯ-ელს შორის გაფორმდა სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს მ. ნ-მისა და პ. კ-ავას საერთო საკუთრებაში არსებული, ქ.თბილისში, ... ქ.13-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები. ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 100000 ლარით. ხელშეკრულების მე-5 პუნქტის შესაბამისად, მყიდველი ვალდებულია, გამყიდველს ნასყიდობის ფასი სრულად გადაუხადოს ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე, ხოლო გამყიდველი ვალდებულია, მიიღოს ნასყიდობის ფასი. მე-6 პუნქტის მიხედვით, გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს ნასყიდობის საგანი გადასცეს ერთი თვის ვადაში ნასყიდობის ხელშეკრულების შედგენის დღიდან.

2002 წლის 19 ივნისს კ. დ-ელსა და ლ. ჯ-ელს შორის სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, კ. დ-ელმა ლ. ჯ-ელს მიჰყიდა ქ.თბილისში, ... ქ.11-ში მდებარე უძრავი ქონება. ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 40000 ლარად. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასი გადაეხადა სრულად ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე, ხოლო გამყიდველმა კი იკისრა ვალდებულება, მიეღო იგი.

2002 წლის 11 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით ს. დ-ელმა ლ. ჯ-ელს მიჰყიდა უძრავი ქონება – ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართი 308.13 კვ.მ შენობა-ნაგებობანი და ქ.თბილისში, ... ქ.11-ში არსებული 12 ნაგებობა. მხარეთა განცხადებით, ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 50000 ლარად. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასი გადაეხადა სრულად ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე, ხოლო გამყიდველმა – მიეღო ნასყიდობის ფასი. ზემოაღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე შეძენილი უძრავი ქონება ქ.თბილისში, ... ქ. 11-3 საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ლ. ჯ-ელის სახელზე.

სააპელაციო პალატა დაეთანხმა გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოცემულ მსჯელობას ნ. ს-ელისა და მ. ზ-მის წერილობითი განმარტებების თაობაზე და აღნიშნა, რომ აპელანტი სადავოდ ხდის იმ გარემოებას, რომ სადავო გარიგებების სუბიექტი – ა. ჩ-მე არ იყო შემძენი. რეალური შემძენი თავადაა, რადგან უძრავი ქონება შეძენილია მისი ფულადი სახსრებით.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი 2002 წლის ხელწერილების თანახმად, ს. დ-ელმა გ. მ-მისაგან მიიღო ბინის ნასყიდობის თანხები, ხოლო 2002 წლის 11 ივლისის ხელწერილით ს. დ-ელი ადასტურებს ლ. ჯ-ელისაგან და გ. მ-მისაგან ნასყიდობის მთლიანი თანხის – 360 000 აშშ დოლარის მიღების ფაქტს. აპელანტი მითითებული მტკიცებულებების საწინააღმდეგო პოზიციის დასაბუთებისას ძირითადად ეყრდნობა საქმეში წარმოდგენილ და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ შეფასებულ მტკიცებულებას – აუდიო ჩანაწერს, რომელიც ასახავს ა. ჩ-მესა და ლ. ჯ-ელს შორის გამართულ დიალოგს სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მათ შორის წარმოშობილ ურთიერთობაზე. აუდიოჩანაწერის მიხედვით ლ. ჯ-ელი იხსენებს ა. ჩ-მესთან მიღწეულ შეთანხმებას სადავო ქონების გაყიდვის, ნასყიდობის ფასისა და თანხის განაწილების თაობაზე, მხარეები საუბრობენ მათ შეთანხმებაზე მოსარჩელის ძმის კუთვნილი ბინის ლ. ჯ-ელისათვის გადაცემასთან დაკავშირებით და ლ. ჯ-ელი უარყოფს უძრავი ქონების ნასყიდობის თან-

ხის მხოლოდ ა. ჩ-მის მიერ გადახდას. იგი პრეტენზიას აცხადებს უძრავი ქონების ნახევარზე. ა. ჩ-მე და ლ. ჯ-ელი საუბრობენ უძრავი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებულ საკითხებზე.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოცემული დასკვნა, რომ ლ. ჯ-ელი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებით უთანხმდება რა ა. ჩ-მეს და პრეტენზიას აცხადებს ქონების ნაწილზე, აღნიშნულით სადავო ქონების უშუალოდ მოსარჩელის მიერ შექმნის ფაქტი არ დასტურდება. ამასთან, ასეც რომ არ იყოს და სასამართლოს გაეზიარებინა მოსაზრება ქონების ღირებულების ნაწილის მოსარჩელის თანხებით გადახდის შესახებ, მითითებული გარემოება სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი ვერ გახდებოდა. პალატამ მიიჩნია, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება მოსარჩელესა და მოპასუხე ლ. ჯ-ელს შორის დავალების ან საკუთრების მინდობის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე ურთიერთობა, არც სადავო გარიგებების მოჩვენებით ან თვალთმაქცურად დადების ფაქტი. საქმეში წარმოდგენილი დეკლარაციით და საბანკო ქვითრებით დგინდება ლ. ჯ-ელის მიერ საგადასახადო დეპარტამენტში მ. ნ-მისა და პ. კ-ავას კუთვნილი ქონების ნასყიდობასთან დაკავშირებით გადასახადის – 2000 ლარის გადახდის ფაქტი.

სასამართლომ დაადგინა, რომ 2007 წლის 15 მარტს ლ. ჯ-ელსა და შ. ქ-მეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ლ. ჯ-ელმა შ. ქ-მეს მიჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული ქ.თბილისში, ... ქ.1-3-ში მდებარე უძრავი ქონება. ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 800 000 აშშ დოლარად, რაც ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების დღისათვის შეადგენდა 1 360 000 ლარს. მყიდველი საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ აღრიცხული არ არის, რადგან თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 14 მარტის განჩინებით გამოყენებულ იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება საკუთრების მინდობის ხელშეკრულების არსებობაზე მითითებით ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილობის მოთხოვნის უსაფუძვლობის თაობაზე. სამოქალაქო კოდექსის 724-ე მუხლის საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკუთრების მინდობის ხელშეკრულების საგანი შეიძლება იყოს მხოლოდ ის ქონება, რომელიც წარმოადგენს უშუალოდ საკუთრების მიმდობის საკუთრებას, რომელსაც იგი სამართავად გადასცემს მინდობილ მესაკუთრეს. მოცემულ შემთხვევაში უდავოა, რომ 2002 წლის 8 აპრილის, 19 ივნისისა და 11 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაფორმების მომენტში ნასყიდობის საგნის მესაკუთრეებს წარმოადგენდნენ ხელშეკრულებებში გამყიდველებად მითითებული პირები და არა მოსარჩელე. შესაბამისად, არ არსებობს ამ სადავო ხელშეკრულებების საკუთრების მინდობის ხელშეკრულებებად მიჩნევის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

სამოქალაქო კოდექსის 709-ე მუხლის მიხედვით, პალატა დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს დასკვნას, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ ლ. ჯ-ელისათვის სადავო უძრავი ქონებასთან დაკავშირებით გარიგების დადების მინდობის ფაქტი. მათ შორის დავალების ხელშეკრულების არსებობის არ დადასტურდა. მოსარჩელე თავად აღნიშნავს, რომ ლ. ჯ-ელს შეუთანხმდა მოპასუხის სახელზე სადავო უძრავი ქონების გაფორმებაზე. შესაბამისად, მოსარჩელე თავად გამორიცხავს შეთანხმებას ლ. ჯ-ელთან, როგორც რწმუნებულთან, მისი, როგორც მარწმუნებლის, სახელით სადავო ხელშეკრულებების დადებაზე.

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით პალატამ ჩათვალა, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე ლ. ჯ-ელმა შეიძინა უძრავი ქონება და აღრიცხა საჯარო რეესტრში თავის სახელზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო გარიგებები ვერ იქნება მიჩნეული მოჩვენებითად, რადგან მოჩვენებითი გარიგების დროს ხელშეკრულების მონაწილეებს არ სურთ იმ შედეგის დადგომა, რაც პირდაპირ ამ გარიგებათა დანიშნულებიდან გამომდინარეობს. მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი. პალატამ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს დასკვნა, რომ სადავო ხელშეკრულებებში მითითებული სუბიექტების – გამყიდველ მ. ნ-მის, პ. კ-ავას, ს. დ-ელის, კ. დ-ელისა და მყიდველ ლ. ჯ-ელის ნება მიმართულია ნასყიდობის ხელშეკრულების სამართლებრივი შედეგების წარმოშობისაკენ. შედეგი დადგა – შემძენი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ და შეუდგა ქონების ფლობას. ამდენად, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებების დადებისას დაცულია ნების გამოხატვის სამართლებრივი ფორმა. ხელშეკრულებაში მითითებულ მხარეებს გამყიდველსა და მყიდველს წარმოეშვათ ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები.

სასამართლომ სადავო ხელშეკრულებები არც თვალთმაქცურად არ ჩათვალა, ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის შესაბამისად, თვალთმაქცური გარიგების დადების დროს ნების გამოვლენის სუბიექტების ნება შეთანხმებულია და მათ განზრახული აქვთ, განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის დადგომა, თუმცა მათი შინაგანი და გამოვლენილი ნება არ ემთხვევა ერთმანეთს. დადებული გარიგებით ისინი ფარავნ სხვა გარიგებას, რომლის დადების ნებაც რეალურად გააჩნიათ. ამ შემთხვევაში დგება ამ ნორმის საფუძველზე ნების გამოვლენის ბათილობის საკითხი. პალატა დაეთანხმა გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოცემულ მსჯელობას, რომ თვალთმაქცური გარიგების დროს განხილვის საგანია გარიგების მხარეთა მიერ შინაგანი და გარეგანი გამოვლენილი ნების ურთიერთმიმართება, ვინაიდან მათ შორის არსებობს შეუსაბამობა. მოსარჩელის მიერ მითითებული საფუძველით გარიგების ბათილობის დროს გადამწყვეტია სწორედ გარიგების მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნების სამართლებრივი შინაარსის დადგენა. ამდენად, თვალთმაქ-



ცური გარიგების დროს ნების გამომვლენი მხარეები იგივეა, რაც დაფარული გარიგების მხარეები. დადასტურებულია, რომ ნება უშუალოდ მათ გამოავლინეს. სადავო მხოლოდ ისაა, რომ მათ დაფარეს სხვა გარიგება. თვალთმაქცური გარიგების დროს მხარეთა ნების გამოვლენა რომ არ იყოს, თვალთმაქცური გარიგება ვერ დაიდებოდა და ამ გარიგებით ვერც სხვა გარიგება დაიფარებოდა. შესაბამისად, სასამართლომ უსაფუძვლოდ ჩათვალა აპელანტის მსჯელობა ლ. ჯ-ელის გამოვლენილი ნებით ა.ჩ-ძის მიერ რეალურად დადებული გარიგების დაფარვის, ლ.ჯ-ელთან დადებული გარიგებების ბათილად ცნობისა და ა.ჩ-ძის მესაკუთრედ ცნობის თობაზე. სასამართლოს მითითებით, ასევე, არ არსებობს ლ. ჯ-ელსა და შ. ქ-ძეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად, პალატამ ჩათვალა, რომ საკუთრების უფლების შინაარსიდან გამომდინარე, მესაკუთრის ნებაზე დამოკიდებული ქონების განკარგვა. ნასყიდობის ხელშეკრულება ითვალისწინებს მყიდველისათვის საკუთრების უფლების გადაცემას, შესაბამისად, გამყიდველი ქონების მესაკუთრე უნდა იყოს. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავი ქონების განმკარგავი ლ. ჯ-ელი არის მესაკუთრე და არ არსებობს იმ გარიგების ბათილობის საფუძველი, რომლითაც მას გადაეცა ამ ქონებაზე საკუთრების უფლება. შესაბამისად, სადავო გარიგება დაიდო უფლებამოსილი პირის მიერ და მოსარჩელის მითითება შემძენის არაკეთილსინდისიერებაზე დაუსაბუთებელია.

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სასამართლომ უსაფუძვლოდ ჩათვალა სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხე ლ. ჯ-ელის ოჯახის წევრებთან ერთად სადავო უძრავი ქონებიდან გამოსახლების შესახებ. აღნიშნული ნორმის გამოყენებისათვის აუცილებელია, მოსარჩელე იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე – ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება სამივე გარემოების არსებობა, სარჩელი საფუძველიანია. მოცემულ შემთხვევაში არ კმაყოფილდება სარჩელი ლ. ჯ-ელის მიერ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის თობაზე, ასევე, მოთხოვნა ა. ჩ-ძის სადავო ქონების მესაკუთრედ ცნობის შესახებ, არ არსებობს სარჩელის არც სავინდიკაციო მოთხოვნის ნაწილში დაკმაყოფილების საფუძველი.

საპედაციო სასამართლოს განჩინება ა. ჩ-ძის წარმომადგენელმა მ. ს-ძემ გაასაჩივრა საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგ გარემოებათა გამო: სასამართლომ არასწორად დაადგინა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები და, სამოქალაქო კოდექსის 105-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ, არასრულფასოვნად შეაფასეს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეში წარდგენილი ერთ-ერთი ძირითადი ნივთიერი მტკიცებულებით – აუდიოფირით არ დასტურდება სადავო უძრავი ქონების შეძენა ა. ჩ-ძის მიერ, ვინაიდან აღნიშნულის დასტურად არ ჩათვალა ის ფაქტი, რომ მოპასუხე ლ. ჯ-ელი ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებით უთანხმდებოდა ა. ჩ-ძეს და პრეტენზიას აცხადებს ქონების ნაწილზე. რეალურად აუდიოჩანაწერი შეიცავს ინფორმაციას იმის შესახებ, რომ სადავო ქონების ყიდვის საკითხი გადაწყდა არა ლ. ჯ-ელთან, არამედ ა. ჩ-ძესთან შეთანხმებით. ამასთან, განსაკუთრებით საყურადღებოა, რატომ ეკუთვნის ა. ჩ-ძეს სადავო ქონების გაყიდვიდან მიღებული თანხა და მხოლოდ გარკვეული ნაწილი – ლ. ჯ-ელს, თუკი სადავო ქონება დამოუკიდებლად შეიძინა ლ. ჯ-ელმა და ა. ჩ-ძე ამ გარიგებაში რეალურ მხარეს არ წარმომადგენდა. აღნიშნული წინააღმდეგობის არსებობით პირდაპირ დასტურდება, რომ რეალურად შემძენს წარმომადგენდა ა. ჩ-ძე, რომლის მიმართაც გააჩნდა გარკვეული ქონებრივი პრეტენზია ლ. ჯ-ელს და იგი ითხოვდა მხოლოდ ამ პირობის შესრულებას (აუდიოფირზე ჩაწერილ საუბარში ლ. ჯ-ელი ითხოვს სადავო ქონების გაყიდვის შემდეგ დარჩენილი თანხის მხოლოდ მცირე ნაწილის გამოყენებას საერთო კომერციული საქმიანობისათვის).

სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ საუბრის მოსმენისა და მისი შინაარსის გაანალიზებიდან გამომდინარე, რეალურად სადავო ქონება ლ. ჯ-ელს არ შეუძენია და მისი მონაწილეობა მხოლოდ იმით აიხსნება, რომ დაფარულიყო ა. ჩ-ძის მონაწილეობა გარიგებაში. ზემოხსენებული ჩანაწერით ირკვევა, რომ ლ. ჯ-ელი ეთანხმება ა. ჩ-ძეს მიწის ნაკვეთების შესაძენი თანხის გადახდაში, ხოლო თავის დამსახურებად მიიჩნევს მიწის ნაკვეთის დაკანონებაში დახმარების გაწევას და სწორედ აღნიშნულს აფუძნებს თავის მოთხოვნას სადავო ფართის თანამესაკუთრეობაზე. სასამართლოს არ გამოურკვევია, რის საფუძველზე აკუთვნებს ლ. ჯ-ელი ა. ჩ-ძეს 900 000 აშშ დოლარს იმ უძრავი ქონების გაყიდვიდან შემოსული თანხიდან, რომელიც, ლ.ჯ-ელის განმარტებებით, ა. ჩ-ძეს არ ეკუთვნის.

სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ გარიგებაში შემძენად მითითებული პირის მხრიდან ნების გამოვლენა არ ყოფილა გარიგების დადების ნამდვილი წინაპირობა და ნება გამოვლენილ იქნა სხვა პირის მიერ, ხოლო ლ. ჯ-ელის მონაწილეობა გარიგებაში განპირობებულია მხოლოდ ნამდვილი შემძენის ვინაობის, მის მიერ გამოვლენილი ნების დასაფარად.

საპედაციო სასამართლომ არასწორად არ გაიზიარა მოსარჩელისა და მოპასუხეთა ნაწილის მტკიცება, რომ თანხა გადახდილ იქნა ა. ჩ-ძის და არა ლ. ჯ-ელის მიერ. პალატას არ გამოურკვევია, რა მიზეზით დაფიქსირდა ლ. ჯ-ელი საბოლოო ხელწერილში, მით უმეტეს მაშინ, როდესაც აღნიშნული თანხა გადახდილია მხოლოდ გ. მ-ძის მიერ. ფაქტობრივად, ლ. ჯ-ელის მითითება საბოლოო, შემაჯამებელ ხელწერილში ატარებდა ფორმალურ ხასიათს და მთლიანი თანხის ნაწილების გადახდისას მას ამ ცალკეულ გადახდაში მონაწილეობა არ მიუღია და მისი დაფიქსირება განპირობდა ფორმალურად გარიგების მხარის ვინაობის მითითე-

ბის საჭიროებამ. საქმეში წარდგენილ აუდიოჩანაწერში ასახულ დიალოგში ლ. ჯ-ელი უარყოფს ნასყიდობის თანხის გადახდას მხოლოდ ა. ჩ-ძის მიერ, ამდენად, თავად მოპასუხე ადასტურებს თანხის ნაწილის მაინც ა. ჩ-ძის მიერ გადახდას. ასეთ შემთხვევაში დაუსაბუთებელია სასამართლოს დასკვნა, რომ ნასყიდობის ფასი მთლიანად ლ. ჯ-ელმა გადაიხადა.

სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მოტივად არასწორად მიუთითა, რომ საგადასახადო დეკლარაციაში აღნიშნულია ლ. ჯ-ელის გვარი და სახელი, ამდენად, შესაბამისი საგადასახადო ვალდებულება შესრულებულ იქნა ლ. ჯ-ელის მიერ. სასამართლოს უნდა გამოეკვლია, ადასტურებდა თუ არა ლ. ჯ-ელსა და ა. ჩ-ძეს შორის შემდგარი საუბარი და მისი შინაარსი იმას, რომ ა. ჩ-ძე წარმოადგენდა სადავო ქონების შემძენს. იმისათვის, რათა ფაქტობრივი თვალსაზრისით დადგინდეს ნამდვილი შემძენის ვინაობა, აუცილებელია, განისაზღვროს, ვის ინტერესში შედიოდა ქონების შეძენა, ვის მიერ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება ქონების შეძენის შესახებ საკუთარი ინტერესისა თუ სურვილის დასაკმაყოფილებლად და ა.შ. გარიგება ამ თვალსაზრისით ფიქტიური იქნება, თუკი დადგინდება, რომ მასზე ხელმოწერი პირის ნება ამ გარიგების დადების, ხელშეკრულების გაფორმების მთავარი განპირობებელი ფაქტორი არ ყოფილა. ამა თუ იმ გარიგების ფიქტიურობის მთავარ განმსაზღვრელ ფაქტორად გვევლინება შესაბამისი განზრახვის არარსებობა. კერძოდ, მოჩვენებითი გარიგება ბათილია იმდენად, რამდენადაც ის არ ემყარება ჭეშმარიტ განზრახვას. გასათვალისწინებელია, რომ ამ შემთხვევაში მოითხოვება არა მხოლოდ გამოვლენილი ნების ნამდვილობის, არამედ საკუთრივ ნამდვილი ნების დადასტურება, რაც განსხვავებული კატეგორიებია, ანუ შესაძლებელია პირმა მოჩვენებით გამოავლინოს ნება, მაგრამ ეს არ არის საკმარისი გარიგების ნამდვილობისათვის, რადგან გამოხატვის გარდა აუცილებელია პირის მიერ ჭეშმარიტი ნების გამოვლენა.

მოცემულ შემთხვევაში ლ. ჯ-ელმა გამოავლინა გარიგების დადების ნება, მაგრამ მისი მიზანი იყო ქონების შეძენის მხოლოდ სიმულირება, რა გზითაც იფარებოდა გარიგების ნამდვილი შინაარსი. ამდენად, სასამართლოს მხრიდან ლ. ჯ-ელის ნების გამოვლენის უნაკლოდ მიჩნევა აბსოლუტურად უსაფუძვლოა.

სასამართლომ არასწორად ჩათვალა, რომ მოსარჩელემ თავისი პოზიცია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილით დადგენილი წესით ვერ დაადასტურა და ზემოთ მითითებული ფაქტის დასადასტურებლად მხოლოდ მოსარჩელისა და მოპასუხეების განმარტება საკმარისად არ მიიჩნია მაშინ, როცა საქმეში წარმოდგენილია ზემოხსენებული აუდიოფირი, გარიგებებში მხარეთა წარმომადგენლების წერილობითი განმარტებები, სხვა პირთა განმარტებები, რომელთა თუნდაც ერთმანეთის სისწორის შემოწმების მიზნით გამოყენების შემთხვევაშიც საკითხზე განსხვავებული შეხედულება უნდა ჩამოყალიბებულიყო. სასამართლომ არასწორად არ ჩათვალა მტკიცებულებად გარეშე პირთა წერილობითი განმარტებები, რომლებიც სრულად აკმაყოფილებს წერილობითი მტკიცებულების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 134-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნებს. გარდა ამისა, იგივე პირები მზად იყვნენ სასამართლოს წინაშე დაედასტურებინათ იგივე გარემოებები.

ამდენად, დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მითითება, რომ ნ. ს-ელის და მ. ზ-ძის წერილობითი განმარტება ვერ იქნება განხილული, როგორც მტკიცებულება. სასამართლომ უნდა შეფასოს ასეთი ფორმით წარმოდგენილი მტკიცებულების სარწმუნოებისა და დამაჯერებლობის საკითხი, მაგრამ საქმეში წარმოდგენილ დოკუმენტს მტკიცებულების ძალა მაინც გააჩნია.

სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის იმ დებულებასთან დაკავშირებით, რომლის მიხედვითაც ბათილია მხარეთა მიერ სხვა შინაარსის გარიგების დასაფარად დადებული გარიგება, რაც განპირობებულია სასამართლოს მიერ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების არასწორი შეფასებით.

სააპელაციო პალატამ არასწორად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა, რომ თვალთმაქცურ გარიგებად მიიჩნევა მხოლოდ ის გარიგება, რომელშიც ერთისა და იმავე მხარის მიერ გამოვლენილი და ნამდვილი ნება არ შეესაბამება ერთმანეთს. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლი არის არა დეფინიციური ნორმა, რომელიც განსაზღვრავდა ფიქტიურ გარიგებათა სახეობებს, მაგრამ აღნიშნული არ ნიშნავს, რომ ფიქტიური გარიგება შესაძლებელია იყოს მხოლოდ ერთი სახის. გარიგების არსებითი ნაწილის, მისი რომელიმე ელემენტის ფიქტიურობა გულისხმობს საკუთრივ გარიგების ამავე კატეგორიისადმი მიკუთვნებას, მასში მოიაზრება სუბიექტიც, გარიგების სუბიექტური მხარეც, ფორმაც და შინაარსიც. არსებობს ფიქტობრივი გარიგებების ცალკეული ელემენტების მიხედვით სხვადასხვა კლასიფიკაცია, თუმცა, მათ შორისაა გარიგებები ე.წ სიმულირებული მხარეებით. თუ გარიგების დაფარვა კანონსაწინააღმდეგო ქმედებაა და გარიგების ბათილობას იწვევს, იგივე უნდა გავრცელდეს სუბიექტის დაფარვის მიზნით ჩადენილ ქმედებებზეც. ამდენად, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, რადგან გარიგების დაფარვაში იგულისხმება მისი გამოვლენი მხარეც და არა მხოლოდ გამოვლენილი ნება.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, გაეცნო საკასაციო საჩივრის საფუძვლებს და თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

მხარეები არ დავობენ იმის თაობაზე, რომ 2002 წლის 8 აპრილს, ერთი მხრივ, მ. ნ-ძისა და პ. კ-ავას წარმომადგენელს და, მეორე მხრივ, ლ. ჯ-ელს შორის გაფორმდა სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის

ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ლ. ჯ-ელმა შეიძინა მ. ნ-ძისა და პ. კ-ავას საერთო საკუთრებაში არსებული ქ.თბილისში, ... ქ.13-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები. ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 100000 ლარით. ხელშეკრულების მე-5 პუნქტით, მყიდველს ეკისრებოდა ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის ვალდებულება. მე-6 პუნქტის მიხედვით კი გამყიდველს ნასყიდობის საგანი მყიდველისათვის უნდა გადაეცემა ერთი თვის ვადაში ნასყიდობის ხელშეკრულების შედგენის დღიდან.

2002 წლის 19 ივნისს კ. დ-ელსა და ლ. ჯ-ელს შორის სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, კ. დ-ელმა ლ. ჯ-ელს მიჰყიდა ქ.თბილისში, ... ქ.11-ში მდებარე უძრავი ქონება. ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 40000 ლარად. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასი გადაეხადა სრულად ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე, ხოლო გამყიდველმა კი იკისრა ვალდებულება, მიეღო იგი.

2002 წლის 11 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით ს. დ-ელმა ლ. ჯ-ელს მიჰყიდა უძრავი ქონება – ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული 308.13 კვ.მ შენობა-ნაგებობანი და ქ.თბილისში, ... ქ.11-ში არსებული 12 ნაგებობა. მხარეთა განცხადებით, ნასყიდობის საგანი გაიყიდა 50000 ლარად. მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასი გადაეხადა სრულად ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე, ხოლო გამყიდველმა – მიეღო ნასყიდობის ფასი. ზემოაღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე შეძენილი უძრავი ქონება ქ.თბილისში, ... ქ. 11-3 საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ლ. ჯ-ელის სახელზე.

2007 წლის 15 მარტს ლ. ჯ-ელსა და შ. ქ-ძეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ლ. ჯ-ელმა შ. ქ-ძეს მიჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ.თბილისში, ... ქ. 1-3 800000 აშშ დოლარად, რაც ხელშეკრულების დამოწმების დღისათვის შეადგენდა 1360000 ლარს. მყიდველი მესაკუთრედ აღრიცხული არ არის, რადგან სასამართლოს მიერ გამოყენებულ იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა დაედო ქონებას.

მითითებულ ხელშეკრულებათა ბათილად ცნობას და ხელშეკრულების საგნის მისთვის გადაცემას ითხოვს მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებით. კასატორის (მოსარჩელის) მითითებით, ლ. ჯ-ელის მიერ ქონება შეძენილია მისთვის, მისი ნების გამოვლენის შედეგად, რის გამოც გარიგების საგანი წარმოადგენს მის საკუთრებას. შესაბამისად, ლ. ჯ-ელს არ ჰქონდა მისი ქონების გასხვისების უფლებამოსილება. ამ გარემოებათა გათვალისწინებით, კასატორის მოთხოვნით, გარიგებათა ბათილობის შედეგად სადავო ქონება უნდა აღირიცხოს მის სახელზე და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაუბრუნდეს მას.

სასამართლომ მიღებული გადაწყვეტილებით ეს მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა, რადგან მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა ხელშეკრულების მის მიერ დადების ფაქტი. ამასთან, სასამართლოს მითითებით, შ. ქ-ძე წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს და შეუძლებელია, მას მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მითითებული სარჩელი მიზნად ისახავს სხვის მფლობელობასა და საკუთრებაში არსებული ნივთის მოსარჩელის საკუთრებად აღიარებას და მის მფლობელობაში დაბრუნებას. ასეთი შედეგის მიღწევა კი შეუძლებელია, თუ არ მოხდა სადავო ნივთზე დადებულ გარიგებათა ბათილად ცნობა და ნივთის შემძენის – შ. ქ-ძის არაკეთილსინდისიერ შემძენად აღიარება. მოცემულ შემთხვევაში გარიგებათა ბათილად ცნობა წარმოადგენს იმ შედეგის მიღწევას საშუალებას, რაც დაყენებულია აქვს მხარეს სასარჩელო განცხადებაში. ყურადსაღებია ის გარემოებაც, რომ მხოლოდ ლ. ჯ-ელის მიერ ქონების შეძენისას დადებულ გარიგებათა ბათილად ცნობა არ არის საკმარისი საფუძველი მოსარჩელის დასაკმაყოფილებლად. ასეთი შედეგის მიღწევისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება ლ. ჯ-ელსა და შ. ქ-ძეს შორის დადებული გარიგების ბათილად ცნობას.

კასატორი საკასაციო საჩივრით ძირითადად ყურადღებას ამახვილებს გარიგებაზე, რომლითაც ლ. ჯ-ელმა შეიძინა სადავო ქონება და უთითებს მთელ რიგ ფაქტორებზე, რომელთა გათვალისწინებითაც შესაძლებელია ამ გარიგების გაბათილება. მათ შორის, კასატორი უთითებს მტკიცებულებაზე, რომელიც მისი აზრით, მიღებულია კანონდარღვევით და მის გამოყენება არ უნდა მომხდარიყო სასამართლოს მიერ. საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის ამ მოსაზრებას, მაგრამ მიუხედავად ამისა, პალატა შეუძლებლად მიიჩნევს კასატორის დაკმაყოფილებას, ვინაიდან სადავო ქონებაზე დადებულია მეორე გარიგებაც, რომლითაც სადავო ქონება გასხვისებულია შ.ქ-ძეზე და ეს უკანასკნელი მიჩნეულია კეთილსინდისიერ შემძენად.

როგორც ზემოთ უკვე აღვნიშნეთ, ამ გარემოებას გადამწყვეტი მნიშვნელობა უნდა მიენიჭოს. კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი სამართლებრივად დაცულია სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად. მითითებული ნორმის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ ნივთის გასხვისების მომენტისათვის ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო ლ. ჯ-ელი. სასამართლოს მიერ არ არის დადგენილი ის გარემოება, რომ მყიდველმა იცოდა, რომ მესაკუთრე არ იყო ლ. ჯ-ელი. სასამართლოს მიერ შ. ქ-ძე მიჩნეულია კეთილსინდისიერ შემძენად. ამ კონკრეტული გარემოების მიმართ არ არის წარმოდგენილი დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია. ამდე-

ნად, საქმეში არ მოიპოვება შ. ქ-მის კეთილსინდისიერების გამომრიცხავი ფაქტორი. აღნიშნულის გამო კი შეუძლებელია ლ. ჯ-ელსა და შ. ქ-მეს შორის დადებული გარიგების გაბათილება და ნივთის გადაცემა მოსარჩელისათვის როგორც საკუთრებაში, ისე მფლობელობაში. პალატა განმარტავს, რომ დაუშვებელია კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრებაში არსებული ნივთის გამოთხოვა და მისი გადაცემა სხვა პირისათვის.

პალატა თვლის, რომ შეუძლებელია გასაჩივრებული განჩინების შეცვლა, მიუხედავად იმისა, რომ ლ. ჯ-ელის მიერ სადავო ქონების შეძენისას დადებულ გარიგებათა ბათილობის თაობაზე სასამართლოს სამოტივაციო ნაწილი სათანადოდ დასაბუთებული არ არის. იმ პირობებში, როდესაც არსებობს კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელსაც შეუძლებელია ჩამოერთვას მის მიერ შეძენილი ნივთი, შეიძლება ითქვას, რომ აღარ არსებობს სარჩელში მითითებული შედეგის მიმართ არანაირი იურიდიული ინტერესი ამ გარიგების ბათილობის მიმართ. შეუძლებელია, მოსარჩელის მესაკუთრედ ცნობა და, შესაბამისად, მისთვის მფლობელობაში ნივთის გადაცემა ლ. ჯ-ელის მიერ სადავო ქონების შეძენისას დადებული ხელშეკრულებების ბათილობით. აღნიშნულის გამო პალატა მიზანშეუწონლად მიიჩნევს ამ საკითხის ხელახლა განხილვას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიზანშეუწონლად მიიჩნევს კასაციის დანარჩენ არგუმენტებზე მსჯელობას, რადგან მათი გაზიარების შემთხვევაშიც კი შეუძლებელია მესაკუთრედ ცნობისა და ნივთის გამოთხოვის თაობაზე სარჩელის დაკმაყოფილება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

ა. ჩ-მის წარმომადგენელ მ. ს-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 დეკემბრის განჩინება დარჩეს უცვლელად.

სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

## **უძრავი ნივთის შემძენის ინტერესების დაცვა; რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია**

### **განჩინება**

1ას-518-486-2010

24 ნოემბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. კვანტალიანი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. სულხანიშვილი,

პ. ქათამაძე

**დავის საგანი:** გარიგების ბათილად ცნობა

### **აღწერილობითი ნაწილი:**

მ. შ-მემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ფ. კ-მისა და ე. ც-მის მიმართ 1996 წლის 11 ნოემბერს მ. შ-შვილსა და ფ. კ-მეს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების, ფ. კ-მესა და ე. ც-მეს შორის 2005 წლის 22 აგვისტოს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და მ. შ-შვილის კანონისმიერ მემკვიდრეებად ნ. ბ-აშისა და მ. შ-შვილის ცნობის შესახებ შემდეგი საფუძვლებით: მოსარჩელის მშობლებს: მ. შ-შვილსა და ნ. ბ-აშს ჰქონდათ უთანხმოება. მართალია, სასამართლომ განქორწინების შესახებ მათი მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა, მაგრამ მხარეებმა ქონება გაიყვეს, კერძოდ, ქობულეთის რაიონის სასამართლოს 1965 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით ნ. ბ-აშს მ. შ-შვილის საკუთრებაში არსებული, ქობულეთში, ... ქ.1...-ში მდებარე სახლიდან მიეკუთვნა მე-2 სართულზე მდებარე 14 კვ.მ 19 ოთახი აივანის, კიბისა და სველი წერტილების საერთო სარგებლობის უფლებით. მოგვიანებით მათ სახლში მდგომარის უფლებით შესახლდა ფ. კ-მე, რომელმაც ისარგებლა ოჯახში არსებული მდგომარეობით და დაუახლოვდა მ. შ-შვილს. 1991 წელს მ. შ-შვილი გახდა ავად, განუვითარდა აზროვნებისა და მეტყველების დეფექტი. 1996 წელს, ამ უკანასკნელის ავადმყოფობისას ქონების დასაკუთრების მიზნით, ფ. კ-მემ მოახერხა მ. შ-შვილთან ქორწინების გაფორმება ისე, რომ მ. შ-შვილი ჯერ კიდევ ქორწინებაში იმყოფებოდა. 1996 წლის 11 ნოემბრის ხელშეკრულებით მ. შ-შვილმა ქობულეთში, ... გამზირის 1...-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთი აჩუქა მეუღლე ფ. კ-მეს. სასამართლოს 1999 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილებით, ნ. ბ-აშის სარჩელი დაკმაყოფილდა – მ. შ-

შვილსა და ფ. კ-ძეს შორის 1996 წლის 29 მარტს ქობულეთის რაიონის მმჩის ბიუროში რეგისტრირებული ქორწინება ბათილად იქნა ცნობილი. მოსარჩელემ სადავოდ გახადა 1996 წლის 11 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულებაზე მ. შ-შვილის ხელმოწერის ფაქტიც, რის შედეგადაც გამოირკვა, რომ მასში მ. შ-შვილის სახელით არსებული ხელმოწერები შესრულებულია არა მ. შ-შვილის, არამედ – სხვა პირის მიერ. ნ. ბ-აშის სარჩელის საფუძველზე ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 1998 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილებით, 1996 წლის 11 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულებიდან ამოირიცხა ნ. ბ-აშისათვის ქობულეთის რაიონის სასამართლოს 1965 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით მიკუთვნებული 14 კვ.მ ოთახი, საერთო სარგებლობის აივანი და კიბე. 2005 წელს ფ. კ-ძე გაურიგდა მეზობლად მცხოვრებ დ. ც-ძეს, მის შვილებს და 2005 წლის 22 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო ქონება უკანონოდ აღირიცხა ე. ც-ძის სახელზე. აღნიშნულს ადასტურებს ნასყიდობის ხელშეკრულების ფასი – 30 000 აშშ დოლარი, რაც ქალაქის ცენტრში მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის არარეალურ ფასს წარმოადგენდა. გარდა ამისა, მეზობლებისათვის ცნობილი იყო ნ. ბ-აშისა და ფ. კ-ძეს შორის წლების განმავლობაში არსებული დავის შესახებ. შესაბამისად, სადავო ქონების შემძენი უნდა ჩაითვალოს არაკეთილსინდისიერად.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს იმ მოტივით, რომ სადავო ჩუქების ხელშეკრულებაზე მ. შ-შვილის ხელმოწერის გამყალბებული პირის ვინაობა სათანადო წესით არ დადგენილა. რაც შეეხება ე. ც-ძეს, იგი კეთილსინდისიერი შემძენია და არ იყო ვალდებული, საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორე ემოწმებინა.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილებით მ. შ-შვილის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა – ბათილად იქნა ცნობილი 1996 წლის 11 ნოემბრის ქობულეთის ნოტარიუს მ. კ-ძის მიერ გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება მ. შ-შვილსა და ფ. კ-ძეს შორის; მ. შ-შვილის კანონიერ მემკვიდრეებად ცნობილ იქნენ შვილი მ. შ-შვილი და მეუღლე ნ. ბ-აში, მოსარჩელეს უარი ეთქვა 2005 წლის 22 აგვისტოს ქ. ქობულეთის ნოტარიუს ნ. ს-ძის მიერ ფ. კ-ძესა და ე. ც-ძეს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნაზე.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში ფ. კ-ძემ და ე. ც-ძემ გაასაჩივრეს სააპელაციო წესით. ამავე გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი შეიტანეს ნ. ბ-აშმა და მ. შ-შვილმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 18 მარტის გადაწყვეტილებით ფ. კ-ძისა და ე. ც-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა – მ. შ-შვილისა და ნ. ბ-აშის სააპელაციო საჩივარს უარი ეთქვა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ჩუქების ხელშეკრულებისა და მემკვიდრედ ცნობის ნაწილში გაუქმდა და ახალი გადაწყვეტილებით მ. შ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2009 წლის 21 სექტემბრის განჩინებით მ. შ-შვილის საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად, ხოლო ამავე სასამართლოს 2009 წლის 8 დეკემბრის განჩინებით სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა ნ. ბ-აშის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 მარტის განჩინებით ნ. ბ-აშის სააპელაციო საჩივარი 2005 წლის 24 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა შემდეგ გარემოებათა გამო: სასამართლომ დაადგინა, რომ საქმეში არსებული კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით ფ. კ-ძესა და მ. შ-შვილს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულება კანონიერად იქნა ცნობილი. მ. შ-შვილსა და ნ. ბ-აშს უარი ეთქვათ კანონიერ მემკვიდრეებად ცნობაზე იმ მოტივით, რომ მათ გაუშვეს მემკვიდრეობის მისაღებად კანონით დადგენილი ვადა, რაც იმას ნიშნავს, რომ ნ. ბ-აში და მ. შ-შვილი ვერ იქნებიან მ. შ-შვილის უფლებამონაცვლეები ამ უკანასკნელის მიერ თავის სიცოცხლეში დადებული გარიგებებიდან წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობებში.

მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს ფ. კ-ძესა და ე. ც-ძეს შორის დადებული 2005 წლის 24 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონიერება. სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 1996 წლის 11 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულებით მ. შ-შვილმა მთელი თავისი უძრავ-მომრავი ქონება საჩუქრად გადასცა ფ. კ-ძეს, რომელიც 1970 წლიდან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იყო მასთან. ჩუქების ხელშეკრულებიდან ამოირიცხა ნ. ბ-აშის წილი 19 ოთახი, რომელიც მას გამოეყო 1965 წლის 24 აპრილს ქობულეთის სახალხო სასამართლოს გადაწყვეტილებით. მ. შ-შვილს თავის სიცოცხლეში ჩუქების ხელშეკრულება სადავოდ არ გაუხდია, შესაბამისად, ამ მოტივით ხელშეკრულების ბათილობას ვერც მისი მემკვიდრეები მოითხოვდნენ. ამდენად, სასამართლომ უდავოდ დაადგინა, რომ ჩუქების ხელშეკრულება ხელმოწერილია მ. შ-შვილის მიერ, ნამდვილია და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით კანონიერადაა ცნობილი. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებიდან გამომდინარე, პალატამ ჩათვალა, რომ ფ. კ-ძე კანონიერ ძალაში არსებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო ნივთის კანონიერი მესაკუთრეა, ხოლო ნ. ბ-აში და მ. შ-შვილი, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების თანახმად, მ. შ-შვილის კანონიერ მემკვიდრეებს არ წარმოადგენენ.

ნ. ბ-აშის მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა თუნდაც იმ მოტივით, რომ მ. შ-შვილის მიერ ჩუქების ხელშეკრულება ფ. კ-ძისათვის მთელი მისი უძრავ-მომრავი ქონების გადაცემის თაობაზე ნამდვილია, ფ. კ-ძე ჩუქების ხელშეკრულებით გადაცემული ქონების მესაკუთრეა,

ხოლო მესაკუთრეს კი უფლება აქვს, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად, გაასხვისოს კუთვნილი ქონება. ამდენად, პალატამ დაადგინა, რომ ფ. კ-მემ თავის საკუთრებაში არსებული ქონება მიჰყიდა რა ე.ც-მეს, ხელშეკრულება გაფორმდა კანონის სრული დაცვით. ფ.კ-მის მიერ ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული ქონება აღირიცხა საჯარო რეესტრში მის სახელზე, ანუ არსებობდა რეესტრის ჩანაწერი ფ. კ-მის მესაკუთრეობასთან დაკავშირებით. სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 185-ე, 477-ე მუხლებით, 487-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 489-ე მუხლის პირველი ნაწილით და მიიჩნია, რომ ე. ც-მემ, როგორც კეთილსინდისიერმა შემქმნმა, შეიძინა საჯარო რეესტრის მონაცემებით უფლებრივად უნაკლო ნივთი. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად კი რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებდა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ამასთან, პალატამ აღნიშნა, რომ აპელანტმა ე.ც-მის არაკეთილსინდისიერება ვერ დაადასტურა.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ნ. ბ-აშმა გაასაჩივრა საკასაციო წესით და მოითხოვა მისი გაუქმება შემდეგი საფუძველებით: სააპელაციო პალატამ უგულებელყო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მითითებანი. პალატამ არ გაითვალისწინა, რომ საკასაციო სასამართლო მოცემული დავის საგნად მიიჩნევს როგორც ნასყიდობის, ისე ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობას და სადავო ქონებაზე მემკვიდრედ აღიარებას, გასაჩივრებული განჩინებით კი, სასამართლომ იმსჯელა მხოლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონშესაბამისობაზე. საქმის განხილვა უკანონოდ წარიმართა, მათ შორის, ნ.ბ-აშის ყოფილი ადვოკატის არაკეთილსინდისიერებისა და მოწინააღმდეგე მხარესთან გარიგების გამო. სასამართლო სხდომიდან ყოველგვარი გაფრთხილების გარეშე გამეფებულ იქნა მოცემულ საქმეში გათვითცნობიერებული კასატორის ახლობელი დ. ნ-ელი. პალატას ერთობლივად არ განუხილავს მოცემული საქმის გარემოებანი, წინააღმდეგ შემთხვევაში დასაბუთებული ექვი გაუჩნდებოდა სადავო გარიგებების კანონიერებაზე, რადგან ფ. კ-მემ გააფორმა მ. შ-შვილთან უკანონო ქორწინება, 1997 წელს ნოტარიუს მ. კ-მის დახმარებით მიიღო კასატორის დედამთილის სამკვიდრო ქონებაზე მ. შ-შვილის სახელზე გაცემული სამკვიდრო მოწმობა და სადავო სახლიდან უკანონოდ ამოწერა კასატორის შვილი და შვილიშვილი, რომელსაც მ.შ-შვილი თავის მემკვიდრედ მიიჩნევდა. ამასთან, ფ. კ-მისა და მ. შ-შვილის ქორწინების ბათილად ცნობის საკითხის განმხილველი მოსამართლე უთითებს ფ.კ-მის აღიარებაზე, რომ აღნიშნული ქორწინება გაფორმდა მ.შ-შვილის ქონების მისაკუთრების მიზნით. წლების განმავლობაში ფ.კ-მე შემოსავალს იღებდა სადავო ქონების გაქირავებით და შემდეგ კანონის უხეში დარღვევით გადააფორმა იგი ე. ც-მის სახელზე, რომელმაც იცოდა, რომ ქონება სადავო იყო.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და გასაჩივრებული განჩინება დარჩეს უცვლელი შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის პირველი ნაწილის «ა» და «ბ» ქვეპუნქტების თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ კანონის მითითებულ დარღვევას არ აქვს ადგილი და სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძველად არ უდევს კანონის დარღვევა. ამავე კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში.

მოცემულ შემთხვევაში კასატორი გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სასამართლომ იმსჯელა მხოლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონშესაბამისობაზე, ხოლო ჩუქების ხელშეკრულების ნაწილში არასწორად დაადგინა, რომ ჩუქების ხელშეკრულება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით კანონიერადაა ცნობილი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 დეკემბრის განჩინებით სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა ნ. ბ-აშის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს. საკასაციო სასამართლოს განჩინებით საქმის ხელახლა განმხილველ სასამართლოს უნდა გამოერკვია, როგორც 1996 წლის 11 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულების, ასევე 2005 წლის 24 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონიერება შემქმნის კეთილსინდისიერებასთან მიმართებით. ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მითითებას, რომ საკასაციო სასამართლოს 2009 წლის 8 დეკემბრის განჩინებით სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება გაუქმდა როგორც ჩუქების, ასევე, ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილში, თუმცა აღნიშნული არ წარმოადგენს განსახილველი გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველს, კერძოდ:

სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ დავაზე დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1996 წლის 11 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულებით მ. შ-შვილმა მთელი თავისი უძრავ-მომრავი ქონება საჩუქრად გადასცა ფ. კ-მეს, რომელიც 1970 წლიდან რეესტრირებულ ქორწინებაში იყო მასთან. ჩუქების ხელშეკრულებიდან ამოირიცხა ნ. ბ-აშის წილი 19 ოთახი, რომელიც მას გამოეყო 1965 წლის 24 აპრილს ქობულეთის სახალხო სასამართლოს გადაწყვეტილებით. მ. შ-შვილს თავის სიცოცხლეში ჩუქების ხელშეკრუ-

ლება სადავოდ არ გაუხდია, შესაბამისად, ამ მოტივით ხელშეკრულების ბათილობას ვერც მისი მემკვიდრეები მოითხოვდნენ.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). კასატორს სადავო ჩუქების ხელშეკრულების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საწინააღმდეგოდ დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია არ წარმოუდგენია. ასეთ პრეტენზიად ვერ იქნება განხილული კასატორის მოსაზრებები ჩუქების ხელშეკრულების სიყალბეზე და ზოგადი მითითებები სხვადასხვა დოკუმენტების არაკანონიერი გზით განადგურებაზე. სამოქალაქო სამართალწარმოება მიმდინარეობს რა შეჯიბრებითობის პრინციპით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეული მხარე ვალდებულია, დაამტკიცოს გარემოებები, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამდენად, მხარის მიერ მითითებული გარემოებების არსებობის მტკიცების ტვირთი ამავე მხარეზეა, რაც გარემოებათა სათანადო მტკიცებულებებით და არა მხოლოდ ამავე მხარის განმარტებით დადასტურებას გულისხმობს.

ყოველგვარ დასაბუთებასაა მოკლებული კასატორის არგუმენტი ნასყიდობის ხელშეკრულების არაკანონიერებაზე იმ საფუძველით, რომ მყიდველი ე. ც-მე არაკეთილსინდისიერი შემძენია. უპირველესად უნდა აღინიშნოს, რომ გამსხვისებელ ფ. კ-მის სახელზე სადავო ქონების მესაკუთრედ აღრიცხვის არაკანონიერება არ დადგენილა, რაც თავისთავად გამორიცხავს შემძენის კეთილსინდისიერების შემოწმების საჭიროებას, ვინაიდან, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. აღნიშნული ფორმულირებით კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის სამართლებრივ გარანტიას წარმოადგენს ფაქტობრივი გარემოება – გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია, ანუ შემძენის კეთილსინდისიერება ეფუძნება ობიექტურ ფაქტორს, საჯარო რეესტრის მონაცემებს. კანონის ეს დანაწესი განპირობებულია თვით კანონის მიერ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების მიმართ დადგენილი უტყუარობის ფიქციით. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორედ, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორედ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან მიმართებით ამგვარი ფაქტების არსებობა სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია და ამ მიმართებით არც კასატორს წარმოუდგენია დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რის გამოც საკასაციო საჩივარი ამ ნაწილშიც დაუსაბუთებელია.

საკასაციო სასამართლო მიზანშეუწონლად მიიჩნევს საკასაციო საჩივრის იმ საფუძველზე მსჯელობას, რომლითაც კასატორი არაკანონიერად მიიჩნევს მისი ინტერესების დამცველის მოქმედებებს, განსახილველი დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელობის არქონის გამო.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ასკვნის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება კანონიერია და მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

- ნ. ბ-აშის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
- ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 მარტის განჩინება დარჩეს უცვლელი;
- საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

## შემძენის ინტერესების დაცვა

### განჩინება

1ას-566-533-2010

21 დეკემბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ვ. როინიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. კვანტალიანი,  
თ. თოდრია

**დავის საგანი:** ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 16 მარტის განჩინებით, რ. რ-შვილის სარჩელზე მოპასუხე თბილისის მერიისა და სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიმართ მიწის ნაკვეთის გეგმის ბათილად ცნობის ნაწილში, შეწყდა წარმოება სარჩელის დაუშვებლობის გამო. რ. რ-შვილის სარჩელი მოპასუხე ლ. ბ-ძის, კავშირი «საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაციისა» და საჯარო რეესტრის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობაზე განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას.

2009 წლის 28 სექტემბერს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნით მიმართა რ. რ-შვილმა მოპასუხე ლ. ბ-ძის, კავშირ «საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაციისა» და საჯარო რეესტრის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა: «საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაციისა» და ლ. ბ-ძის შორის 2005 წლის 29 დეკემბერს თბილისში, ... მე-4 მ/რ-ში, ტაქსოპარკის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ქონებაზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა 0,1 ჰა მიწის ნაკვეთის ნაწილში, ასევე, საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილებების შეტანა.

მოსარჩელის მტკიცებით, სადავო მიწის ნაკვეთი 2003 წლის 4 დეკემბერს, იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, ლ. მ-შვილს გადაეცა. 2005 წლის 26 ნოემბერს აღნიშნული ნაკვეთი საჯარო რეესტრის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში ლ. მ-შვილის საკუთრებად აღირიცხა, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2005 წლის 25 ოქტომბრის 11 ოქმის საფუძველზე. თავად მოსარჩელემ ნაკვეთი ლ. მ-შვილისაგან 2006 წლის 21 ივნისს შეიძინა და იმავე წლის 22 ივნისს საჯარო რეესტრის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში თავის სახელზე აღირიცხა. 2007 წელს მცხეთის რაიონის ნაწილი, მათ შორის, სადავო ნაკვეთიც, თბილისს მიეკუთვნა, რის შემდეგაც მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა, საიდანაც ნაკვეთის რეგისტრაციაზე უარი მიიღო, რადგანაც მითითებული უძრავი ქონება დარეგისტრირებული იყო «საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაციის სახელზე», ამ უკანასკნელმა კი იგი ლ. ბ-ძეზე გაასხვისა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 16 სექტემბრის გადაწყვეტილებით რ. რ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგინდა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები მიიჩნია:

2006 წლის 21 ივნისის სასაქონლო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ლ. მ-შვილმა მისი კუთვნილი უძრავი ქონება, კერძოდ, მცხეთის რაიონის სოფელ ... ტერიტორიაზე მდებარე 0,1 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1365 მიწის ნაკვეთი რ. რ-შვილს მიჰყიდა;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 6 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, შეძენილი უძრავი ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე რ. რ-შვილს უარი ეთქვა იმ საფუძველზე, რომ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი ექცევა საჯარო რეესტრში ლ. ბ-ძის სახელზე საკუთრების უფლებით უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის შემადგენლობაში;

მიწის ნაკვეთზე ლ. ბ-ძის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს 2005 წლის 29 დეკემბერს კავშირ «საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაციისა» და ლ. ბ-ძის სახელით გ. ყ-შვილს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;

კავშირ «საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაციის» საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 0,1 ჰა მიწის ნაკვეთზე გაუქმებული არ არის.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის განმარტება «საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაციის» საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე და აღნიშნა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილებით, რომელიც არ არის შესული კანონიერ ძალაში, ბათილად იქნა ცნობილი კავშირ «საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაციის» საკუთრებად სადავო მიწის ნაკვეთის 2005 წლის 3 ნოემბრის რეგისტრაციის თაობაზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის გა-



დაწვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც კავშირი «საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაციის» სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა რ. რ-შვილის საკუთრებაში არსებული ქონება, რომლის მისამართია: ... ნაკვეთის 1365, 0,1 ჰა-ს ნაწილში და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა სადავო საკითხზე არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შედეგად ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა. ამასთან, ბათილად იქნა ცნობილი ძალაში შესვლის დღიდან თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 6 აგვისტოს გადაწვეტილება, რ. რ-შვილისათვის სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 26 სექტემბრის ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი, რ. რ-შვილის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ლ. ბ-მე კეთილსინდისიერი შემძენი იყო, რის გამოც არ არსებობდა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ გადაწვეტილება გადაწვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა რ. რ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 7 აპრილის განჩინებით რ. რ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 16 სექტემბრის გადაწვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მათ სამართლებრივ შეფასებას. სასამართლომ სრულად გაიზიარა გასაჩივრებული გადაწვეტილების დასკვნა სადავო მიწის ნაკვეთის შემძენ ლ. ბ-მის კეთილსინდისიერების შესახებ, რაც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი იყო. სასამართლომ განმარტებით, მოსარჩელეს არ მიუთითებია და, შესაბამისად, არც რაიმე მტკიცებულებით დაუდასტურებია ის გარემოება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე ლ. ბ-მემ იცოდა (ან უნდა სცოდნოდა) სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის უფლების შესახებ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ გადაწვეტილება რ. რ-შვილმა საკასაციო წესით გაასაჩივრა. კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორმა მიუთითა, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლომ სამოქალაქო საქმეთა პალატამ არასწორად გამოიყენა და განმარტა კანონი, მიიღო დაუსაბუთებელი გადაწვეტილება, რის გამოც მითითებული გადაწვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. ლ. ბ-მე არ წარმოადგენდა კეთილსინდისიერ შემძენს, რადგანაც, რეალურად, გამყიდველს ნასყიდობის საგანი მისთვის არ გადაუცია. გარდა ამისა, სადავო მიწის ნაკვეთი უფრო ადრე დარეგისტრირდა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში სახელმწიფოს საკუთრებად. სასამართლომ, აგრეთვე, არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ უპირატესობა ენიჭება იმ მყიდველს, რომელთანაც პირველად გაფორმდა ხელშეკრულება ან ვინც პირველად დაეუფლა ნივთს. მოცემულ შემთხვევაში კი «საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაცია» რეალურად მიწის ნაკვეთს არ დაეუფლება, შესაბამისად, არც საკუთრების უფლება წარმოშობია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ლ. ბ-მესთან ნასყიდობის ხელშეკრულება არაუფლებამოსილმა პირმა გააფორმა, რის გამოც აღნიშნული გარიგება ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთებულობა, განიხილა საკასაციო საჩივარი და მიიჩნია, რომ რ. რ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია და სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა, შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

1. 2006 წლის 21 ივნისის სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ლ. მ-შვილმა თავისი კუთვნილი უძრავი ქონება, კერძოდ, მცხეთის რაიონის სოფელ ... ტერიტორიაზე მდებარე 0,1 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1365 მიწის ნაკვეთი მიჰყიდა რ. რ-შვილს;

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 6 აგვისტოს გადაწვეტილებით, შეძენილი უძრავი ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე რ. რ-შვილს უარი ეთქვა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი ექცევა საჯარო რეესტრში ლ. ბ-მის სახელზე საკუთრების უფლებით უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის შემადგენლობაში;

3. მიწის ნაკვეთზე ლ. ბ-მის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს 2005 წლის 29 დეკემბერს კავშირ «საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაციასა» და ლ. ბ-მის სახელით გ. ყ-შვილს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება;

4. კავშირ «საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაციის» საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 0,1 ჰა მიწის ნაკვეთზე გაუქმებული არ არის.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებული ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია წარმოადგენს მხარის მითითებას პროცესუალურ-სამართლებრივ დარღვევებზე, რომლებმაც ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად დადგენა განაპირობეს. კასატორს ამგვარი პრეტენზია არ წარმოუდგენია, შესაბამისად, ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო პალატისათვის.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებას, რომ სააპელაციო სასამართლოს საქმის წარმოება უნდა შეეჩერებინა კავშირ «საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაციის» სახელზე სადავო ნაკვეთის რეგისტრაციის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული დავის გადაწყვეტამდე.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის «დ» ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლო ვალდებულია შეაჩეროს საქმის წარმოება, თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო სამართლის ან ადმინისტრაციული წესით, ამდენად, აღნიშნული ნორმის საფუძველზე, სხვა საქმის განხილვის დასრულებამდე სამოქალაქო საქმის წარმოება ჩერდება იმ შემთხვევაში, თუ სხვა ადმინისტრაციულ ან სამოქალაქო საქმეზე მიღებულმა გადაწყვეტილებამ შესაძლოა გავლენა მოახდენოს შესაჩერებელი საქმის განხილვის შედეგზე.

მოცემულ შემთხვევაში, სამოქალაქო საქმის დავის საგანს კავშირ «საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაციასა» და ლ. ბ-მეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა წარმოადგენს. ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის, უძრავი ნივთის მესაკუთრედ «საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაცია» იყო რეგისტრირებული.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვიებული ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვიებული არ იყო მესაკუთრე.

იმავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვიებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტობა.

აღნიშნული ნორმების საფუძველზე, შემძენის სასარგებლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების სისრული-სა და უტყუარობის პრეზუმფცია არ მოქმედებს მხოლოდ ორ შემთხვევაში: ა) გარიგების დადების დროისათვის რეესტრის ჩანაწერების მიმართ შეტანილია საჩივარი, ბ) შემძენი არაკეთილსინდისიერი მხარეა და მისთვის ცნობილია რეესტრის ჩანაწერების უზუსტობის თაობაზე.

განსახილველ შემთხვევაში, რეესტრის ჩანაწერების სისწორე გარიგების დადებიდან სამი წლის შემდეგ გახდა სადავო. ამდენად, მიუხედავად იმისა, თუ რა შედეგით დასრულდებოდა აღნიშნულთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული დავა, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას არ გამოიწვევდა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქმის წარმოების შეჩერების საფუძველი არ არსებობდა.

ერთადერთი გარემოება, რომელიც სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო, არის შემძენის არაკეთილსინდისიერება. «კეთილსინდისიერება» გულისხმობს შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებას ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობისადმი. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის საფუძველზე ნათელია, რომ კანონმდებელი, მესაკუთრის უფლებებთან კონფლიქტისას, უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს ანიჭებს უპირატესობას. აღნიშნული, უძრავი ნივთზე უფლების შემძენის განსხვავებული რეჟიმის არსებობის შედეგია. მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემისაგან განსხვავებით, უძრავი ნივთის შემძენს რისკისაგან საჯარო რეესტრის არსებობა ათავისუფლებს. შესაბამისად, აუცილებელი წინდახედულობის ფარგლებში უფრო ვიწროა და საჯარო რეესტრის მონაცემების გადამოწმებით შემოიფარგლება. ამასთან, მნიშვნელობა არ აქვს გამსხვიებული საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ როგორ აღირიცხა (დაშვებულია თუ არა შეცდომა თავად საჯარო რეესტრის სამსახურის მხრიდან, წარდგენილი იყო თუ არა საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ ყალბი დოკუმენტი და ა.შ.). ამდენად, კასატორის მიერ მოხმობილი არგუმენტი, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი თბილისში რეგისტრაციის პარალელურად საჯარო რეესტრის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში ჯერ ლ. მ-შვილისა და შემდეგ რ. რ-შვილის სახელზე იყო აღრიცხული, ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი ვერ გახდება. საქმის მიხედვით არ დასტურდება, რომ ლ. ბ-მისათვის აღნიშნული გარემოებების თაობაზე ცნობილი იყო. აქვე ის გარემოებაცაა გასათვალისწინებელი, რომ სადავო ხელშეკრულება 2005 წლის 29 დეკემბერსაა დადებული, ხოლო რ. რ-შვილმა ნაკვეთი ლ. მ-შვილისაგან 2006 წლის 21 ივნისს შეიძინა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, ერთადერთი არგუმენტი, რომელიც კასატორმა შემძენის კეთილსინდისიერების საპირისპიროდ წარმოადგინა, იყო მითითება იმის შესახებ, რომ სადავო ნაკვეთი ლ. ბ-მის მფლობელობაში არ გადასულა, თუმცა აღნიშნულის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება საქმეში არ მოიპოვება, ამასთან, როგორც თავად მხარის წარმომადგენელმა განმარტა საქმის სააპელაციო სასამართლოში გან-

ხილვისას, ნაკვეთის არგადაცემაში ლ. ბ-ძის საკუთრების უფლების მცხეთის ნაცვლად თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში აღრიცხვას გულისხმობდნენ, რაც მხარის არაკეთილსინდისიერებას არ ადასტურებს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის «ა» ქვეპუნქტის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ კანონის მითითებულ დარღვევას არ აქვს ადგილი.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება დასაბუთებული, კანონიერია და მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. რ. რ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
  2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 7 აპრილის განჩინება;
- საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

### **4. კეთილსინდისიერი შემბენი**

#### **განჩინება**

1ას-464-434-2010

4 ოქტომბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ლ. ლაზარაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**

**ნ. კვანტალიანი,**

**პ. ქათამაძე**

**დავის საგანი:** მინდობილობისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას სასარჩელო განცხადებით მიმართა ნ. გ-ძემ მოპასუხეების – კ. ბ-ძის, ბ. მ-იანის, ე. გ-ძისა და ი. ხ-შვილის, მესამე პირის – ნოტარიუს ა. შ-შვილის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა:

ა) ნოტარიუს შ. კ-ძის მიერ დამოწმებული 2003 წლის 30 მაისის 11-1404 მინდობილობის ბათილად ცნობა;

ბ) 2004 წლის 18 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა;

გ) 2008 წლის 30 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა;

დ) პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა.

სარჩელის თანახმად, 2003 წელს მოსარჩელეს ამერიკის შეერთებულ შტატებში დაუკავშირდა დეიდაშვილი ი. ხ-შვილი, რომელმაც შესთავაზა დახმარება თბილისში უძრავი ქონების შესაძენად. ამისათვის მან მოითხოვა, რომ მოსარჩელეს გადმოეგზავნა მინდობილობა და თანხა, რომელთა გამოყენებითაც იმავე წელს თბილისში, ... ქ. 145ბ-ში შეიძინა მშენებარე ფართი. 2004 წელს ი. ხ-შვილმა ნოტარიუს კ-ძის სახელით დამოწმებული ყალბი მინდობილობის გამოყენებით გაასხვისა მოსარჩელის კუთვნილი ფართიდან ნაწილი, კერძოდ, 68კვ.მ, რომელიც შეიძინეს კ. ბ-ძემ და ბ. მ-იანმა. ის გარემოება, რომ მოსარჩელის საკუთრების განკარგვა ყალბი მინდობილობის საფუძველზე მოსარჩელის თანხმობის გარეშე მოხდა, დადასტურებულია თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 24 ოქტომბრის გამამტყუნებელი განაჩენითა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა პალატის 2008 წლის 18 აპრილის განაჩენით. ნასყიდობის თანხა მოსარჩელეს არ მიუღია. სადავო გარიგების მხარეებს აკავშირებთ საქმიანი ურთიერთობა, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო ქონების გადამალვის მიზნით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილებით ნ. გ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა: ბათილად იქნა ცნობილი ნოტარიუს შ. კ-ძის მიერ დამოწმებული, 2003 წლის 30 მაისის მინდობილობა; ბათილად იქნა ცნობილი 2004 წლის 18 თებერვალს ნ. გ-ძის წარმომადგენელ ი. ხ-შვილსა და ბ. მ-იანსა და კ. ბ-ძეს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით.

ბა; ბათილად იქნა ცნობილი 2008 წლის 30 მაისს კ. ბ-ძეს, ბ. მ-იანსა და ე. გ-ძეს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც დაამოწმა ნოტარიუსმა ნ. მ-იამ (რეესტრში რეგისტრაციის 11-8162); თბილისში, ... ქ. 145, «ბ» ბლოკის 14 ბინაში არსებულ 68კვ.მ-ზე აღდგა ნ. გ-ძის საკუთრების უფლება.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქმის მასალებით დადგენილ შემდეგ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2004 წლის 18 თებერვალს ნ. გ-ძის სახელით წარმომადგენელმა ი. ხ-შვილმა გამყიდველის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან – თბილისში, ... ქ. 145, «ბ» ბლოკის 14 ბინიდან ნაწილი – 68კვ.მ საკუთრების უფლებით გადასცა მყიდველებს – ბ. მ-იანსა და კ. ბ-ძეს;

ხელშეკრულების გაფორმებისას მესაკუთრე ნ. გ-ძის წარმომადგენელი ი. ხ-შვილი მოქმედებდა 2003 წლის 30 მაისის სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობის საფუძველზე;

2003 წლის 30 მაისის მინდობილობა, რომლის საფუძველზეც ი. ხ-შვილმა გააფორმა მესაკუთრე ნ. გ-ძის სახელით ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაყალბებულია. იგი არ არის ხელმოწერილი ნ. გ-ძის მიერ;

2008 წლის 30 მაისს, ერთი მხრივ, კ. ბ-ძესა და ბ. მ-იანს და, მეორე მხრივ, ე. გ-ძეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა კ. ბ-ძისა და ბ. მ-იანის საკუთრებაში არსებული ქონება – თბილისში, ... ქ. 145, «ბ» ბლოკის 14 ბინის ნაწილი – პირველ სართულზე არსებული 115კვ.მ-დან 68კვ.მ;

თბილისში, ... ქ. 145, «ბ» ბლოკის 14 ბინის ნაწილი – 115კვ.მ-დან 68კვ.მ – საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ე. გ-ძის სახელზე.

საქალაქო სასამართლომ საქმეზე დაადგინა, რომ სადავო ქონების განკარგვა განხორციელდა მესაკუთრე ნ. გ-ძის ნების გარეშე. სასამართლოს აღნიშნული დასკვნა დაეფუძნა შემდეგ მტკიცებულებებს: ა) მოსარჩელის განმარტებას; ბ) თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 24 ოქტომბრის განაჩენს; გ) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა პალატის 2008 წლის 18 აპრილის განაჩენს; დ) 2003 წლის 23 მაისის მინდობილობას.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა მტკიცება იმის შესახებ, რომ, სანოტარო აქტის გაყალბების მიუხედავად, ნასყიდობის ხელშეკრულება შესაბამებოდა მესაკუთრის ნებას. ამასთან დაკავშირებით საქალაქო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ელ ნაწილზე, რომლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად მიუთითებდა 2003 წლის 16 ივლისის მინდობილობაზე, რომლითაც ნ. გ-ძე უფლებამოსილებას ანიჭებს ი. ხ-შვილს მოაწეროს ხელი საჭირო დოკუმენტაციას მის ბინასთან დაკავშირებით. მინდობილობის შინაარსის გათვალისწინებით საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მასში არ არის გამოხატული მესაკუთრის ნება მისი ქონების სხვა პირისათვის გასხვისების უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით რწმუნებულისათვის ასეთი უფლებამოსილების მიცემა არ დგინდებოდა. ამასთან, სადავო ქონების მესაკუთრის ნების გარეშე განკარგვა იმ გარემოებითაც დგინდებოდა, რომ ნ. გ-ძეს არ მიუღია ნასყიდობის თანხა, რაც დადგენილი იყო კანონიერ ძალაში შესული განაჩენით.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეების მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ ე. გ-ძე კეთილსინდისიერი შემძენია, ვინაიდან დგინდებოდა, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეებს: გამყიდველებს – ბ. მ-იანსა და კ. ბ-ძეს და მყიდველს – ე. გ-ძეს, სადავო გარიგების დადებამდე აკავშირებდათ საქმიანი ურთიერთობა, რაც, სასამართლოს აზრით, მყიდველის კეთილსინდისიერებაში ეჭვის შეტანის საფუძველს წარმოადგენდა.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო მინდობილობა და ნასყიდობის ხელშეკრულებები მესაკუთრის ნების გამოვლენის გარეშე დადებული გარიგებები იყო და ეწინააღმდეგებოდა სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს. აქედან გამომდინარე, ისინი ბათილად ცნობას, ხოლო პირვანდელი მდგომარეობა აღდგენას ექვემდებარებოდა.

მოცემული დავის გადაწყვეტისას საქალაქო სასამართლომ გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 111-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, 54-ე, 61-ე, 185-ე მუხლები.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს კ. ბ-ძემ და ბ. მ-იანმა, რომლებმაც მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 4 თებერვლის განჩინებით კ. ბ-ძისა და ბ. მ-იანის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, დასკვნები და სამართლებრივი შეფასებები. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტების მოსაზრება სისხლის სამართლის საქმეზე წარდგენილი განაჩენების მტკიცებულებად მიღების დაუშვებლობის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, თბილისის საქალაქო

სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 24 ოქტომბრის განაჩენი და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა პალატის 2008 წლის 18 აპრილის განაჩენი მოსარჩელემ წარადგინა სასარჩელო განცხადებასთან ერთად იმ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად, რომ 2004 წლის 18 თებერვლის სანოტარო აქტი გაფორმდა 2003 წლის 30 მაისის გაყალბებული მინდობილობის საფუძველზე, რასაც საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიანიჭა მტკიცებულებითი ძალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შეფასებისას.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა აპელანტების მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა 2003 წლის 16 ივლისის მინდობილობას, არ გაითვალისწინა მისი ბოლო აზრები, სადაც მითითებულია, რომ მინდობილ პირს საკუთარი შეხედულებიდან გამომდინარე შეეძლო მოქმედება მარწმუნებლის ინტერესების დასაცავად, რაც არ გამორიცხავდა ფართის გაყიდვას და ამონაგების ნ. გ-ძის სასარგებლოდ გამოყენებას. ამასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა და მიიჩნია, 2003 წლის 16 ივლისის მინდობილობის შინაარსის მიხედვით, რომლითაც ნ. გ-ძე უფლებამოსილებას ანიჭებს ი. ხ-შვილს, ხელი მოაწეროს საჭირო დოკუმენტაციას მის ბინასთან დაკავშირებით, ცალსახად არ იკვეთება მესაკუთრის ნება მისი ქონების სხვა პირისათვის გასხვისების უფლებამოსილების მინიჭების თაობაზე.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 111-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს, რომლებიც უკავშირდებოდა 2004 წლის 18 თებერვალს ნ. გ-ძის სახელით წარმომადგენელ ი. ხ-შვილის მიერ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საკითხს. სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ, თუ გარიგება წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების გარეშე დადებული, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ წარმოდგენილი პირი დაეთანხმება აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს. იმ შემთხვევაში, თუ ნ. გ-ძე დაეთანხმებოდა ი. ხ-შვილს, კ. ბ-ძესა და ბ. მ-იანს შორის დადებულ ხელშეკრულებას, აღნიშნული გარიგება ჩაითვლებოდა დადებულად. მოცემულ შემთხვევაში კი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას ნასყიდობის საგნის მესაკუთრეს არც პირადად და არც წარმომადგენლის მეშვეობით არ გამოუვლენია ნება სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის თაობაზე.

შემძენის (ე. გ-ძის) კეთილსინდისიერებასთან მიმართებით სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე. კანონის დასახელებული ნორმის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. სააპელაციო სასამართლომ 2009 წლის 6 მაისის ოქმით დადგენილად მიიჩნია, რომ ე. გ-ძე და ბ. მ-იანი მანამდეც იცნობდნენ ერთმანეთს და მათ შორის იყო საქმიანი ურთიერთობა. ეს გარემოება დაადასტურა აპელანტმა ბ. მ-იანმა, რომელმაც აღნიშნა, რომ ფართის გაყიდვის თაობაზე იგი დაუკავშირდა ნაცნობებს, მათ შორის, დაურეკა ე. გ-ძესაც.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კანონმდებელი შემძენის ინტერესებს იცავს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სადავო სამართალურითობა სრულად აკმაყოფილებს 185-ე მუხლის დისპოზიციით გათვალისწინებულ მოცემულობას. კერძოდ, უძრავი ქონების შემძენი დაცულია, თუ: ა) სადავო ურთიერთობა ეხება უძრავ ნივთს; ბ) გამსხვისებელი, ანუ პირი, რომელიც უძრავ ნივთთან დაკავშირებით გასხვისების ნებას გამოხატავს და საჯარო რეესტრში ამავე უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღრიცხული პირი, ერთი და იგივეა; გ) შემძენი ფაქტის ობიექტურად გაცნობიერების შედეგად დარწმუნებულია, რომ საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ აღრიცხული პირი არის ნივთის მესაკუთრე. ამდენად, კანონმდებელი უშვებს იმის შესაძლებლობას, რომ გამსხვისებელი შეიძლება არ იყოს ნივთის მესაკუთრე, თუმცა შემძენი დაცულია, თუ იგი აღნიშნული ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია, რაც ამ უკანასკნელის მხრიდან გულისხმობს საეჭვოობის ყველა ფაქტორის გამორიცხვასა და წინდახედულების ყველა ზომის მიღებას. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ასეთი აპელანტებს მიერ არ მომხდარა. მათ ვერც პირველი და ვერც სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას ვერ დაასაბუთეს ის პრევენციული ღონისძიებები თუ გარემოებები, რაც მათი მხრიდან გამორიცხავდა არაკეთილსინდისიერი შემძენის სტატუსს და მიუთითებდა ყველა იმ შესაძლო წინდახედულებასა და ობიექტური ნაკლის გამორიცხვაზე, რაც სადავო უძრავ ქონებას ახლდა. შესაბამისად, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ ე. გ-ძე მართებულად ჩათვალა არაკეთილსინდისიერ შემძენად. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ ე. გ-ძეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით არ გაუსაჩივრებია, ანუ მას სააპელაციო წესით სადავოდ არ გაუხდია არაკეთილსინდისიერი შემძენის საკითხი.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს კ. ბ-ძემ, ბ. მ-იანმა და ე. გ-ძემ, რომლებმაც მოითხოვეს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

საკასაციო საჩივრის საფუძველები შემდეგში მდგომარეობს:

კასატორების მითითებით, მათ სააპელაციო სასამართლოს განუმარტეს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში აღნიშნული დავის განხილვისას კანცელარიის მეშვეობით. საქმეში ჩაიდო ყალბი მტკიცებულებები.

ბა. ამის შემდგომ სააპელაციო წესით საქმის განმხილველ შემადგენლობაში მოხდა ცვლილება, მასში შევიდა მოსამართლე ი. ა-შვილი, რომელიც ამავე საქმის პირველი ინსტანციით განხილვისას წარმოადგენდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის თავმჯდომარეს. მოპასუხეებმა იშუამდგომლეს მისი აცილების შესახებ, თუმცა განჩინებით შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარი ეთქვათ. კასატორები მიიჩნევენ, რომ იმ მოსამართლის საქმეში მონაწილეობა, რომლის დაქვემდებარებაში (იმ დროისათვის) მყოფი კანცელარიის მეშვეობითაც საქმეში აღმოჩნდა ყალბი დოკუმენტი, ნიშნავს, რომ საქმის განმხილველი სასამართლოს შემადგენლობა იყო არაკანონიერი.

კასატორთა მოსაზრებით, საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენთან მიმართებით. საკითხისადმი ამგვარი მიდგომა, აგრეთვე, ეწინააღმდეგება საერთაშორისო პრაქტიკას. სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 185-ე, 111-ე მუხლები. კ. ბ-მე და ბ. მ-იანი კანონიერი გზებით იყვნენ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, მათი კეთილსინდისიერების საკითხი ეჭვქვეშ არც ერთ სასამართლოს არ დაუყენებია. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად კი კეთილსინდისიერების საკითხი დგება მაშინ, როდესაც პირი საჯარო რეესტრში სხვის ნაცვლად ყალბადაა რეგისტრირებული.

კასატორები აღნიშნავენ, რომ სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 111-ე მუხლის არაწორი ინტერპრეტაცია მოახდინა. მითითებული ნორმაში საუბარია შემთხვევაზე, როდესაც მხარემ რწმუნების გარეშე დადო ხელშეკრულება და მეორე მხარემ იცოდა, რომ რწმუნება მას იმ მომენტისთვის არ ჰქონდა. ეს ნორმა არ შეეხება შემთხვევას, როდესაც მხარემ არ იცოდა, რომ ხელშეკრულებას არაუფლებამოსილი პირი დებს. ამ მსჯელობის სისწორეს სამოქალაქო კოდექსის 104-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ადასტურებს, რომლის თანახმად, თუ გარიგება დადებულია სხვა პირის სახელით, მაშინ წარმომადგენლობითი უფლების არარსებობა არ შეიძლება გამოიყენოს გარიგების მეორე მხარემ, თუკი წარმომადგენელმა ისეთი გარემოებები შექმნა, რომ გარიგების მეორე მხარეს კეთილსინდისიერად ეგონა ასეთი უფლებამოსილების არსებობა.

კასატორთა მითითებით, სადავო შემთხვევაში ი. ხ-შვილმა წარადგინა ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობა. კ. ბ-მემ და ბ. მ-იანმა არ იცოდნენ, რომ მინდობილობაში ნ. გ-მის ხელმოწერა ყალბი იყო. სასამართლოს ბ-მისა და მ-იანის კეთილსინდისიერება ეჭვის ქვეშ არ დაუყენებია, ამიტომ სამოქალაქო კოდექსის 111-ე მუხლის სასამართლოსეული განმარტება ცალსახად არასწორია. კასატორებს მინდობილობის ნოტარიული აქტის სიყალბის თაობაზე წარმოდგენა არ ჰქონდათ. «ნოტარიატის შესახებ» კანონის მე-6 მუხლი ნათლად მიუთითებს, რომ ნოტარიული აქტი იურიდიულ შედეგს იწვევს და სანოტარო წესით დამოწმებულ დოკუმენტს უდავო მტკიცებულების ძალა აქვს. ნოტარიული აქტი წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის გარანტს და ემსახურება ბრუნვის მონაწილის ინტერესების უზრუნველყოფას, დაცვას. არ შეიძლება ნოტარიული აქტისა და მისგან გამომდინარე შედეგის ეჭვის ქვეშ დაყენება. იგი გამოიწვევს სამოქალაქო ბრუნვის შეფერხებას და მისადმი უნდობლობის გაჩენას.

კასატორები აღნიშნავენ, რომ, რეალურად, სადავო ქონების მესაკუთრის მფლობელობიდან გასვლა თავად მესაკუთრის (ნ. გ-მე) ქმედებამ განაპირობა. ეს უკანასკნელი ენდო ი. ხ-შვილს, რომელიც მისი დეიდაშვილია, ხოლო ბინის შემძენი პირები ენდნენ კანონს. ასეთ ვითარებაში ბინის მესაკუთრის ინტერესების სასარგებლოდ დავის გადაწყვეტა არასამართლიანია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 მაისის განჩინებით საკასაციო საჩივარი ე. გ-მის ნაწილში განუხილველად იქნა დატოვებული.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების გამოკვლევის შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილ შემდეგი ფაქტობრივ გარემოებებს:

2004 წლის 18 თებერვალს ი. ხ-შვილმა ნ. გ-მის სახელით დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ნ. გ-მის კუთვნილი უძრავი ქონების – თბილისში, ... ქ. 145-ში მდებარე «ბ» ბლოკის 14 ბინის ნაწილი, 68კვ.მ, საკუთრების უფლებით გადასცა მყიდველებს – ბ. მ-იანსა და კ. ბ-მეს;

ხელშეკრულების გაფორმებისას მესაკუთრე ნ. გ-მის წარმომადგენელი ი. ხ-შვილი მოქმედებდა 2003 წლის 30 მაისის სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობის საფუძველზე;

2008 წლის 30 მაისს, ერთი მხრივ, კ. ბ-მესა და ბ. მ-იანს, როგორც გამყიდველებს და, მეორე მხრივ, ე. გ-მეს, როგორც მყიდველს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა თბილისში, ... ქ. 145-ის «ბ» ბლოკში მდებარე 14 ბინის ნაწილი, პირველ სართულზე არსებული 115კვ.მ-დან 68კვ.მ. აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ე. გ-მის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეში არსებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 24 ოქტომბრისა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სისხლის სამარ-

თლის საქმეთა პალატის 2008 წლის 18 აპრილის განაჩენების საფუძველზე სწორად დაადგინა, რომ ხელშეკრულების გაფორმებისას მესაკუთრე ნ. გ-ძის წარმომადგენელი ი. ხ-შვილი მოქმედებდა 2003 წლის 30 მაისის გაყალბებული მინდობილობის საფუძველზე. ასევე სწორია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, რომ ნ. გ-ძეს 2004 წლის 18 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას სადავო უძრავი ნივთის გასხვისების ნება არ გამოუვლენია. ასეთი ნების გამოვლენის დამადასტურებლად ვერ მიიჩნევა 2003 წლის 16 ივლისის მინდობილობა, რომლითაც ნ. გ-ძე უფლებამოსილებას ანიჭებს ი. ხ-შვილს, ხელი მოაწეროს საჭირო დოკუმენტაციას მის ბინასთან დაკავშირებით. აღნიშნული მინდობილობის შინაარსიდან მესაკუთრის ნება მისი ქონების სხვა პირისათვის გასხვისების უფლებამოსილების მინიჭების თაობაზე არ არის ცალსახა. სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია, რომ ნივთის გამსხვისებელი წარმოდგენდეს მის მესაკუთრეს. ამდენად, ნივთის გასხვისების თაობაზე გარიგების დადებისას აუცილებელია გამოვლინდეს მესაკუთრის ნება. გარიგების ნამდვილობა ამ შემთხვევაში დამოკიდებულია მესაკუთრის ნების ნამდვილობაზე. რამდენადაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მესაკუთრეს – ნ. გ-ძეს ნამდვილი ნება უძრავი ნივთის გასხვისებაზე არ გამოუვლენია, 2004 წლის 18 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან მიმართებით შემძენების – კ. ბ-ძისა და ბ. მ-იანის კეთილსინდისიერებას მნიშვნელობა არ აქვს და ამის შემოწმების საკითხი მოცემულ შემთხვევაში არ დგება. ხელშეკრულება ბათილია სამოქალაქო კოდექსის 54-ე და 61-ე მუხლების საფუძველზე. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 185-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემძენის კეთილსინდისიერებას მნიშვნელობა ექნებოდა იმ შემთხვევაში, თუკი ნივთის გასხვისების ნებას გამოხატავდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრე ნ. გ-ძე.

სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, საგნის განკარგვა არაუფლებამოსილი პირის მიერ ნამდვილია, თუკი იგი ხორციელდება უფლებამოსილი პირის წინასწარი თანხმობით. მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე ასეთი ვითარება არ არის დადგენილი და არც კასატორებს აქვთ წარმოდგენილი ამ საკითხზე დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, ამიტომ ი. ხ-შვილის მიერ დადებული გარიგება სამართლებრივ შედეგს არ წარმოშობს არც სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის საფუძველზე.

სამოქალაქო კოდექსის 111-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, თუ გარიგება წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების გარეშე დადებული, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ წარმოდგენილი პირი დაეთანხმება აღნიშნული ხელშეკრულების პირობებს. კანონის დასახელებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში, თუ ნ. გ-ძე დაეთანხმებოდა ი. ხ-შვილს, კ. ბ-ძესა და ბ. მ-იანს შორის დადებულ ხელშეკრულებას, ეს უკანასკნელი ჩაითვლებოდა დადებულად, თუმცა სადავო შემთხვევაში არც ასეთი ვითარება არსებობს.

ამდენად, ნოტარიუს შ. კ-ძის მიერ დამოწმებული, 2003 წლის 30 მაისის მინდობილობის, აგრეთვე, 2004 წლის 18 თებერვალს, ერთი მხრივ, ნ. გ-ძის წარმომადგენელ ი. ხ-შვილს, როგორც გამყიდველს და, მეორე მხრივ, ბ. მ-იანსა და კ. ბ-ძეს, როგორც მყიდველს, შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება გამოტანილია საქმის სწორი ფაქტობრივი და სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე და ამ ნაწილში განჩინება უცვლელად დატოვებას ექვემდებარება.

რაც შეეხება 2008 წლის 30 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებას, ამ შემთხვევაში სხვაგვარი სამართლებრივი მდგომარეობაა სახეზე. ე. გ-ძეს ქონება მიჰყიდეს აღნიშნული დროისათვის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებულმა პირებმა კ. ბ-ძემ და ბ. მ-იანმა. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც გარიგების ნამდვილობისათვის შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხს აქვს მნიშვნელობა სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის საფუძველზე.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისგან იძენს რაიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ 2008 წლის 30 მაისის სადავო მეორე ხელშეკრულება დადებულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრეების – კ. ბ-ძისა და ბ. მ-იანის მიერ. აღნიშნულს კი უკავშირდება სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შედეგები. აქედან გამომდინარე, მოცემული ხელშეკრულების ნამდვილობის დასადგენად გასათვალისწინებელია სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის დანაწესი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმე 2008 წლის 30 მაისის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და აქედან გამომდინარე პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნების ნაწილში საჭიროებს ხელახალ განხილვას. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთება, რომ სადავო ხელშეკრულების მხარეებს: გამყიდველებს – ბ. მ-იანსა და კ. ბ-ძეს და მყიდველს – ე. გ-ძეს სადავო გარიგების დადებამდე აკავშირებდათ საქმიანი ურთიერთობა, რაც, სასამართლოს აზრით, მყიდველის კეთილსინდისიერებაში ეჭვის შეტანის საფუძველს წარმოადგენდა. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ

ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული. სააპელაციო სასამართლომ ისე დაადგინა ე. გ-მის, როგორც შემძენის, არაკეთილსინდისიერება, რომ არ დაუდგენია, თავად გამყიდველებმა – კ. ბ-მემ და ბ. მ-იანმა რა გარემოებები იცოდნენ ი. ხ-შვილის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების ნაკლის თაობაზე, შესაბამისად, მათგან რა გარემოებები შეიძლება სცოდნოდა შემძენ ე. გ-მეს. სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ დაადგინა, რა კონკრეტული საქმიანი ურთიერთობა და ნაცნობობის რა ხარისხი არსებობდა ხელშეკრულების მხარეებს შორის და ამ საქმიანი ურთიერთობებიდან გამომდინარე, რამდენად არსებობდა მყიდველის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების უფლებრივი ნაკლის თაობაზე ცოდნის პრეზუმფცია. სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა დაადგინოს შესაბამისი ფაქტობრივი გარემოებები საქმის მასალების სრული გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

2008 წლის 30 მაისის ხელშეკრულების კანონიერებისა და შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხის შემოწმებას არ გამორიცხავს ის გარემოება, რომ ე. გ-მეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს 2009 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით არ გაუსაჩივრებია. კ. ბ-მესა და ბ. მ-იანს ამ ხელშეკრულების ნამდვილობის მიმართ აქვთ იურიდიული ინტერესი, რამდენადაც გარიგების ბათილობის შემთხვევაში მათ მიმართ დადგება გარიგების ბათილობიდან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგები. შესაბამისად, ხელშეკრულების ნამდვილობის დასაბუთებლად მათ შეუძლიათ დაეყრდნონ შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხსაც.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორების მოსაზრებას, რომ სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას არსებობდა მოსამართლე ი. ა-შვილის საქმის განხილვისაგან აცილების საფუძველი. კასატორები ვერ ასაბუთებენ მოცემულ შემთხვევაში საქმის შედეგით მოსამართლის პირდაპირი ან არაპირდაპირი დაინტერესების დამადასტურებელი გარემოებების არსებობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო 2008 წლის 30 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნების ნაწილში საქმეს ხელახლა განსახილველად უბრუნებს სააპელაციო სასამართლოს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 410-ე, 412-ე მუხლებით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

კ. ბ-მისა და ბ. მ-იანის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;

გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 4 თებერვლის განჩინება 2008 წლის 30 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნების ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

დანარჩენ ნაწილში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 4 თებერვლის განჩინება დარჩეს უცვლელად;

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **5. საკუთრების შეძენა უფლებებსა და მოთხოვნებზე; მოთხოვნის დათმობა**

### **მოთხოვნის დათმობა**

#### **განჩინება**

1ას-947-1150-08

20 მარტი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),  
რ. ნადირიანი (მომხსენებელი),  
თ. თოდრია

**დავის საგანი:** საარბიტრაჟო შეთანხმებისა და საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა



### აღწერილობითი ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 29 თებერვლის გადაწყვეტილებით ვ. გ-შვილის სარჩელი მოპასუხეების: ნ. ი-შვილის, ე. ქ-შვილის, ნ. ზ-ელისა და ი. გ-ძის მიმართ საარბიტრაჟო შეთანხმებისა და საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდა – ბათილად იქნა ცნობილი 2006 წლის 11 სექტემბრის სესხისა და იპოთეკის მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებაში დადგენილი საარბიტრაჟო შეთანხმება და შპს „არბიტრაჟის“ 2007 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილება.

სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია. შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ვ. გ-შვილმა მ. გ-შვილს, 2006 წლის 18 აპრილს, გაუფორმა მინდობილობა მის სახელზე რიცხული ბინის მართვისა და განკარგვის უფლებით. მინდობილობა ხელმოწერილი იყო მხოლოდ მისი გამცემი პირის მიერ; მ. გ-შვილმა, როგორც ვ. გ-შვილის წარმომადგენელმა, 2006 წლის 11 სექტემბერს, ნ. ი-შვილთან, ე. ქ-შვილთან, ნ. ზ-ელთან და ი. გ-ძესთან დადო სესხისა და იპოთეკის მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება და სადაც მხარეების მიერ დადგენილ იქნა საარბიტრაჟო შეთანხმება.

სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების გადაცემის, მისი მოცულობის ხანგრძლივობისა და გადაწყვეტის მომწესრიგებელი ნორმები და დავალების სახელშეკრულებო ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმები გამიჯნული და განმტკიცებული. სამოქალაქო კოდექსის სხვადასხვა ნორმებით და დაასკვნა, რომ ვ. გ-შვილმა მხოლოდ წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება მიანიჭა მ. გ-შვილს და მხარეებს შორის დავალების ხელშეკრულება არ გაფორმებულა. წარმოდგენილი დოკუმენტით (2006 წლის 18 აპრილის მინდობილობა) ვ. გ-შვილმა მ. გ-შვილს მიანიჭა ბინის მართვისა და განკარგვის უფლებამოსილება. დოკუმენტს ხელს აწერდა მხოლოდ ვ. გ-შვილი. ეს დოკუმენტი არ არეგულირებდა ურთიერთობას წარმომადგენელსა და წარმოდგენილს შორის და მიმართული იყო წარმოდგენილსა და მესამე პირს შორის სამართლებრივი ურთიერთობის უზრუნველსაყოფად. დოკუმენტიც სწორედ ამ მიზნით იქნა გამოყენებული.

აღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე მხარის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ გაცემული მინდობილობა არ წარმოადგენდა დავალების ხელშეკრულებას და იგი წარმოადგენდა მარწმუნებლის ცალმხრივი ნების გამოვლენას წარმომადგენლისთვის გარკვეული მოქმედებისთვის უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ.

სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის მოსაზრებაც იმასთან დაკავშირებით, რომ წარმომადგენელს არ ჰქონდა უფლება, დაედო შეთანხმება დავის არბიტრაჟისთვის გადაცემაზე, ვინაიდან ამის შესახებ მინდობილობაში არ ეწერა ე.ი. მოსარჩელეს წარმომადგენლისთვის არ მიუნიჭებია უფლება თავისი უფლების რეალიზაციის შესახებ. შესაბამისად, სასამართლომ ჩათვალა, რომ წარმომადგენლის მიერ უფლებამოსილების გარეშე დადებული შეთანხმება ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება ე.წ. „გენერალური მინდობილობიდან“ გამომდინარე შეუზღუდავ უფლებებზე, მათ შორის, თვითონ გადაეწყვიტა წარმომადგენელს დავის არსებობის შემთხვევაში განსჯადობის საკითხი, ვინაიდან არც კანონმდებლობა, არც სასამართლო პრაქტიკა არ იცნობს ე.წ. „გენერალური მინდობილობის“ არსს, ხოლო „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მინდობილობის შინაარსის განსაზღვრა სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია.

სასამართლომ მიუთითა „კერძო არბიტრაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად, პირებს შორის წამოჭრილი სამოქალაქო დავა, მათივე შეთანხმებით, განსახილველად გადაეცემა მუდმივმოქმედ, ან იმ დავისთვის საგანგებოდ შექმნილ დროებით კერძო არბიტრაჟს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, შეთანხმება არბიტრაჟისთვის დავის განსახილველად გადაცემის შესახებ (საარბიტრაჟო შეთანხმება) იდება წერილობით.

კანონის აღნიშნული მოთხოვნიდან გამომდინარე, სასამართლომ ჩათვალა, რომ საარბიტრაჟო შეთანხმებისათვის საჭირო იყო მხარეთა წერილობითი შეთანხმება, ვინაიდან 2006 წლის 11 სექტემბერს, სესხისა და იპოთეკის, მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებაში ვ. გ-შვილი წარმოადგენდა ერთ-ერთ მხარეს, საარბიტრაჟო შეთანხმებისთვის საჭირო იყო მისი თანხმობაც, მაგრამ ვინაიდან ვ. გ-შვილს წარმოადგენდა წარმომადგენელი, რომელსაც მინდობილობაში არ ჰქონდა მითითებული აღნიშნული უფლებამოსილების შესახებ, საარბიტრაჟო შეთანხმებაზე ვ. გ-შვილის თანხმობა ვერ იარსებებდა. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა ხელშეკრულების მონაწილის თანხმობა საარბიტრაჟო შეთანხმებასთან დაკავშირებით, რაც მიიჩნია საარბიტრაჟო შეთანხმების ბათილობის საფუძველად.

სასამართლომ მიუთითა სსკ 111-ე მუხლის 1-ელ ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ პირი წარმომადგენლობით უფლებამოსილების გარეშე სხვისი სახელით დებს ხელშეკრულებას, ამ ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია წარმოდგენილი პირის თანხმობაზე. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ ჩათვალა, რომ წარმოდგენილი პირის (ვ. გ-შვილის) მოსაზრება აღნიშნულ შეთანხმებასთან დაკავშირებით ნათელი იყო – მან სარჩელით მიმართა სასამართლოს საარბიტრაჟო შეთანხმების ბათილობის მოთხოვნით.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება სსკ-ის 74-ე მუხლის მეცდომა კონტრაგენტის პიროვნებაში) და მისგან გამომდინარე, ამავე კოდექსის 79-ე მუხლის გამოყენების შესახებ, ვინაიდან ვ. გ-შვილს

2006 წლის 11 დეკემბერს ხელშეკრულების დადებაში თვითონ არ მიუღია მონაწილეობა. მას წარმოადგენდა წარმომადგენელი, რომელიც ხელშეკრულებას ხელს აწერდა. შესაბამისად, მას არც შეიძლება შეეცდომა მოსვლოდა კონტრაგენტის პიროვნებაში; გამომდინარე აღნიშნულიდან, სასამართლომ ჩათვალა, რომ სსკ 79-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით გათვალისწინებული ერთთვიანი ხანდაზმულობის გავრცელება მოსარჩელის მიმართ უსაფუძვლო იყო. სასამართლომ განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაზე უნდა გავრცელებულიყო ამავე კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადა, რაც მოსარჩელეს დაცული ჰქონდა ვინაიდან სსკ-ის 111-ე მუხლიდან გამომდინარე, მოწონებასთან დაკავშირებით, კანონის მიერ არ იყო გათვალისწინებული რაიმე სხვა ვადა.

რაც შეეხება შპს „არბიტრაჟის“ 2007 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილებას, სასამართლომ მიუთითა „კერძო არბიტრაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის 43-ე მუხლზე, რომელიც განსაზღვრავს, თუ რა შემთხვევაში შეუძლია. სასამართლოს, მიიღოს მხარის სარჩელი და შეცვალოს საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობდა ხელშეკრულების მხარის ნება — თანხმობა დავის არბიტრაჟისათვის გადაცემის შესახებ. შესაბამისად, მიიჩნია, რომ არბიტრაჟი წარმოადგენდა არაგანსჯად სასამართლოს და მას უფლება არ ჰქონდა, განეხილა აღნიშნული დავა და შპს „არბიტრაჟის“ 2007 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილება ცნო ბათილად.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ი-შვილის, ე. ქ-შვილისა და ი. გ-მის წარმომადგენელმა მ. ღ-შვილმა, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ნ. ი-შვილის, ე. ქ-შვილისა და ი. გ-მის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა — თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 29 თებერვლის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, ვ. გ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქმის მასალებით სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა, რომ მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილი იყო არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის — სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში მოთხოვნის დათმობის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე. კერძოდ კი საქმის მასალების მიხედვით დადასტურებულად ჩათვალა, რომ 2006 წლის 4 აგვისტოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეებმა, კრედიტორებმა: ი. ს-მემ, ნ. ა-შვილმა, თ. გ-შვილმა და ო. ჩ-ინმა ამავე ხელშეკრულებით მოვალე ვ. გ-შვილის მიმართ მოთხოვნა 2006 წლის 11 სექტემბრის ხელშეკრულებით სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში მოთხოვნის დათმობის შესახებ, დაუთმეს ახალ კრედიტორებს: ნ. ი-შვილს, ე. ქ-შვილს, ნ. ზ-ელს და ი. გ-მეს.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, პალატამ გაიზიარა აპელანტების მოსაზრება და ჩათვალა, რომ მხარეთა შორის არსებული დავა უნდა გადაწყვეტილიყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის უფლებებსა და მოთხოვნებზე საკუთრების შექმნის შესახებ ნორმების შესაბამისად.

პალატამ ჩათვალა, რომ სსკ 198-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, მოთხოვნაც და უფლებაც, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, შეიძლება გასხვისების ობიექტი ყოფილიყო და მასზე საკუთრება გადაეცემოდა სხვა პირს. მოთხოვნის სხვა პირზე გადაცემა განიხილება, როგორც მოთხოვნის დათმობა. მოთხოვნის დათმობის საფუძველები შეიძლება იყოს სხვადასხვა გარიგებები: ნასყიდობა, გაცვლა, ჩუქება, ანდერძი და სხვა.

განსახილველ დავაში, მოთხოვნის დათმობის საფუძველი გახდა კრედიტორების: მაი. ს-მის, ნ. ა-შვილის, თ. გ-შვილის და ო. ჩ-ინის მიერ იმ უფლების მიყიდვა ახალ კრედიტორებზე: ნ. ი-შვილზე, ე. ქ-შვილზე, ნ. ზ-ელზე და ი. გ-მეზე, რაც მათ შეიძინეს 2006 წლის 4 აგვისტოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით მოვალე ვ. გ-შვილის მიმართ იმ განსხვავებით, რომ 2006 წლის 11 სექტემბრის ხელშეკრულებით, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში მოთხოვნის დათმობის შესახებ ვ. გ-შვილს გადასახდელად დაუდგინდა 57443 აშშ დოლარი, ხოლო 2006 წლის 4 აგვისტოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით — 80150 აშშ დოლარი.

სსკ 199-ე მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნის მფლობელ კრედიტორებს: ი. ს-მეს, ნ. ა-შვილს, თ. გ-შვილის და ო. ჩ-ინს შეეძლოთ მოვალის (ვ. გ-შვილის) თანხმობის გარეშე, გადაეცათ მოთხოვნის უფლება მესამე პირებზე, ახალ კრედიტორებზე (ნ. ი-შვილზე, ე. ქ-შვილი, ნ. ზ-ელსა და ი. გ-მეზე), რადგან აღნიშნული დათმობა არ ეწინააღმდეგებოდა მოვალის მიერ შესასრულებელი ვალდებულების არსს, 2006 წლის 4 აგვისტოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში არ ყოფილა მხარეთა შეთანხმება იმის თაობაზე, რომ კრედიტორებს ეკრძალებოდათ მათი მოთხოვნის სხვაზე დათმობა და კრედიტორების მიერ განხორციელებული დათმობა არ ეწინააღმდეგებოდა კანონს.

პალატა ჩათვალა, რომ 2006 წლის 11 სექტემბრის ხელშეკრულებით მოთხოვნის დათმობა მოხდა სსკ 199-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნის დაცვით, მოთხოვნის მფლობელსა და მესამე პირს შორის დადებული ხელშეკრულებით და აღნიშნულ ხელშეკრულებაში ვ. გ-შვილის წარმომადგენლის, მ. გ-შვილის მონაწილეობა ვერ შეცვლიდა იმ გარემოებას, რომ ზემოთ მითითებული ნორმიდან გამომდინარე, თავდაპირველი მფლობელის ადგილი დაეკავებინა მესამე პირებს — ახალ კრედიტორებს.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ იმ შემთხვევაშიც კი, თუ იგი ჩათვლიდა, რომ 2006 წლის 11 სექტემბრის ხელშეკრულებით მოთხოვნის დათმობა კრედიტორებსა და მესამე პირებს (ახალ კრედიტორებს) შორის უნდა განხორციელებულიყო მოვალის, ვ. გ-შვილის თანხმობით, მოწინააღმდეგე მხარემ ვ. გ-შვილმა 2006 წლის 11 სექტემბრის ხელშეკრულების გაფორმების შესახებ თანხმობა განახორციელა მისი წარმომადგენლის მ. გ-შვილის მონაწილეობით, რომელსაც ასეთი უფლებამოსილება მიანიჭა 2006 წლის 18 აპრილის მინდობილობით.

იმის გათვალისწინებით, რომ სსკ 198-ე მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადების დანაწესის მიხედვით, მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთივე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ და ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, დათმობით ახალ მფლობელზე გადადის მისი უზრუნველყოფის საშუალებებიცა და მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებებიც, აღნიშნული ნორმების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ ვ. გ-შვილის წარმომადგენელი მ. გ-შვილი, 2006 წლის 11 სექტემბრის ხელშეკრულების გაფორმებისას, ვერ შეცვლიდა 2006 წლის 4 აგვისტოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში ვ. გ-შვილის მიერ გამოხატულ ნებას ხელშეკრულების პირობებთან დაკავშირებით და მათ შორის შეთანხმებას, მხარეთა შორის დავის არბიტრის მიერ გადაწყვეტის თაობაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატამ გაიზიარა აპელანტების მოსაზრება და მიაჩნია, რომ მოწინააღმდეგე მხარის (მოსარჩელის) მოთხოვნა 2006 წლის 11 სექტემბრის ხელშეკრულებაში არბიტრაჟის მიერ საქმის განხილვისა და გადაწყვეტის შესახებ მხარეთა შეთანხმების არ არსებობის გამო, აღნიშნული შეთანხმებისა და შპს „არბიტრაჟის“ 2007 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, საფუძველს მოკლებული იყო და ჩათვალა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლო არასწორად აპელირებდა „კერძო არბიტრაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის 43-ე მუხლზე, რადგან მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობდა ხელშეკრულების მხარის (ვ. გ-შვილის) ნება-თანხმობა დავის არბიტრაჟისთვის გადაცემის შესახებ. პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე არასწორად ჩათვალა არბიტრაჟი არაგანსჯად სასამართლოდ, რომელსაც უფლება არ ჰქონდა განეხილა აღნიშნული დავა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა საფუძვლიანია იყო. ამასთან, პალატამ აღნიშნა, რომ სსსკ-ის 53-ე მუხლის თანახმად, უნდა განაწილებულიყო სასამართლო ხარჯები და იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც გამოტანილ იქნა გადაწყვეტილება უნდა დაეკისრებოდა მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული ყოფილიყო სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისგან. მითითებული ნორმის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ ვ. გ-შვილს დააკისრა აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში ჩარიცხული თანხის — ნ. ი-შვილის სასარგებლოდ 200 ლარის, ე. ქ-შვილის სასარგებლოდ 655 ლარის და ი. გ-ძის სასარგებლოდ 1970 ლარის გადახდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ვ. გ-შვილმა, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძვლებით:

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილება გამოიტანა მთელი რიგი საპროცესო ნორმების დარღვევით, კერძოდ, დაარღვი. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 219-ე, 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის «ა» და «ბ» ქვეპუნქტებისა და 393-ე მუხლის მესამე ნაწილის მოთხოვნები.

კასატორის აზრით, პროცესუალური თვალსაზრისით გაუგებარია სააპელაციო სასამართლომ რომელი მატერიალური და ფორმალური ნორმებით იხელმძღვანელა, როდესაც თავისი ინიციატივით შეცვალა დავის საგანი და იმსჯელა არა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საარბიტრაჟო შეთანხმების კანონიერებაზე, არამედ მოთხოვნის დათმობით ახალ კრედიტორებზე გადასული საარბიტრაჟო შეთანხმების მართლობიერებაზე, ვინაიდან როგორც კასატორი განმარტავს, ვ. გ-შვილმა სადავოდ გახადა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, შესაბამისად, დავის საგანი იყო ვ. გ-შვილის რწმუნებულ მ. გ-შვილსა და მოპასუხეთა შორის დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და მასთან დაკავშირებული საარბიტრაჟო შეთანხმება, ხოლო ვ. გ-შვილს სასამართლსგან არ მოუთხოვია მოპასუხეთა და ძველ კრედიტორებს შორის დათმობის ხელშეკრულების კანონიერების შემოწმება.

კასატორი ასევე გაურკვეველად თვლის, თუ რომელ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით მივიდა სააპელაციო სასამართლო იმ დასკვნამდე, რომ ძველმა კრედიტორებმა მოპასუხეებს 57443 აშშ დოლარის მოთხოვნის უფლება დაუთმეს და ეს თანხა გადასახდელად ვ. გ-შვილს დაუდგინეს, ვინაიდან კასატორის განმარტებით, ასეთი მითითება 2006 წლის 11 სექტემბრის ხელშეკრულებაში არ არსებობდა და არც საქმის მასალებში მოიპოვება რაიმე მტკიცებულება, რომელიც საფუძველს დაუდებდა სააპელაციო სასამართლოს ზემოთხსენებულ მსჯელობას;

გარდა ამისა, კასატორის აზრით, სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით გამოკვეთილი ფაქტობრივი გარემოებები ან საერთოდ არ შეაფასა ან არასათანადოდ შეაფასა, კერძოდ, 2006 წლის 11 სექტემბრის ხელშეკრულების თანახმად, დადგენილია, რომ ვ. გ-შვილის რწმუნებულმა მ. გ-შვილმა ი. გ-ძისაგან, ნ. ზ-

ელისაგან, ნ. ი-შვილისაგან და ე. ქ-შვილისაგან სამი თვის ვადით ისესხა 52700 აშშ დოლარი 3%-ის დარიცხვით. აღნიშნული პროცენტისა და სესხის ვადის გათვალისწინებით დასაბრუნებელი თანხის ოდენობა განისაზღვრა 57443 აშშ დოლრით. ამავე ხელშეკრულებით დადასტურებულია, რომ სასესხო თანხა მესაკუთრის რწმუნებულმა სრულად მიიღო ხელმოწერისთანავე, შესაბამისად, დადასტურებულია, რომ მოპასუხეებმა მ. გ-შვილს ნამდვილად გადასცეს სესხი და თანხა მან ნამდვილად მიიღო, ხოლო აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ და საქმის მასალებში არ მოიპოვება. შესაბამისად, სახეზეა სესხის გადაცემა და არა მოთხოვნის დათმობა;

გარდა ამისა, კასატორი განმარტავს, რომ ი. გ-ძის, ნ. ზ-ელის, ნ. ი-შვილისა და ე. ქ-შვილის საარბიტრაჟო პრეტენზიით დასტურდებოდა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მათ ვ. გ-შვილისაგან მოითხოვეს არა მოთხოვნის დათმობით მიღებული თანხის გადახდა, არამედ გასესხებული თანხის დაბრუნება; ამასთან, 2007 წლის 9 იანვრის არბიტრაჟის გადაწყვეტილებით დადგინდა იქნა ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ 2006 წლის 11 სექტემბერს ვ. გ-შვილმა, თავისი რწმუნებულის – მ. გ-შვილის მეშვეობით მოპასუხეებისაგან ისესხა თანხა და დადგინდა სამთვიან ვადაში სესხის უკან არ დაბრუნების გამო არბიტრაჟმა დააკმაყოფილა პრეტენდენტების საარბიტრაჟო პრეტენზია, საქალაქო სასამართლომაც დადგინდა ცნო, რომ მხარეებს შორის დადებული იყო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, სადაც მხარეების მიერ დადგინდა იქნა საარბიტრაჟო შეთხმება.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებით დასტურდებოდა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ დავის საგანს წარმოადგენდა სესხის ხელშეკრულება და ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული შეთანხმება კერძო არბიტრაჟისათვის დავის გადაცემის შესახებ. სააპელაციო სასამართლომ კი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნების დარღვევით, აღნიშნულ მტკიცებულებებს შეფასება არ მისცა. კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ ისე გაიზიარა მოპასუხეთა სააპელაციო საჩივრით შეცვლილი დაცვითი პოზიცია, რომ არ გაურკვევია, თუ რომელი მტკიცებულება ადასტურებდა აპელანტების ახალ არგუმენტაციას და ხომ არ წარმოადგენდა აპელანტების შეცვლილი პოზიცია ახალ გარემოებას, თანახმად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 219-ე მუხლისა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა სკ-ის 198-201-ე მუხლები, ვინაიდან ვ. გ-შვილს ამ ეტაპზე სადავოდ არ გაუხდია 2006 წლის 4 აგვისტოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით 2006 წლის 11 სექტემბერს დადებული მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება. კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს რომ არ დაერღვი. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნები, სასამართლო გადაწყვეტილება ვ. გ-შვილის სასარგებლოდ იქნებოდა გამოტანილი, ვინაიდან ვ. გ-შვილს თავისი რწმუნებულისათვის არ მიუცია იმის უფლება, რომ მისი სახელით აეღო ახალი სესხი და დათანხმებულიყო დავის კერძო არბიტრაჟისათვის გადაცემაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სამოქალაქო კოდექსის 111-ე მუხლი, «კერძო არბიტრაჟის შესახებ» საქართველოს კანონის 43-ე მუხლის «ბ» ქვეპუნქტი და ძალაში უნდა დაეტოვებინა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა განმარტებები და თვლის, რომ ვ. გ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ კანონის მითითებულ დარღვევა არ არსებობს და შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა. ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია. დასაშვებ და დასაბუთებულ საკასაციო პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს, რამაც გამოიწვია ფაქტობრივი გარემოებების არასწორი შეფასება.

მოცემულ საქმეზე დადგინდა არის ცნობილი, რომ 2006 წლის 4 აგვისტოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეებმა, კრედიტორებმა: ი. ს-ძემ, ნ. ა-შვილმა, თ. გ-შვილმა და ო. ჩ-ინმა მოვალე ვ. გ-შვილის მიმართ მოთხოვნა 2006 წლის 11 სექტემბრის ხელშეკრულებით დაუთმეს ახალ კრედიტორებს: ნ. ი-შვილს, ე. ქ-შვილს, ნ. ზ-ელს და ი. გ-ძეს. იმ განსხვავებით, რომ ვ. გ-შვილს გადასახდელად დაუდგინდა 57443 აშშ დოლარი, ხოლო 2006 წლის 4 აგვისტოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით მოვალე ვ. გ-შვილს გადასახდელი ჰქონდა 80150 აშშ დოლარი.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების მიმართ კასატორის მიერ არ არის წარმოდგენილი დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია. კასატორი ვერ მიუთითებს საქმეში არსებულ ისეთ მტკიცებულებაზე, რომელიც არ შეაფასა სააპელაციო სასამართლომ და, რომელიც გამორიცხავდა სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებებს. შესაბამისად, მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის.

კასატორის მტკიცება იმის შესახებ, რომ სადავო ხელშეკრულება არის შერეული ხელშეკრულება და იგი მოიცავს ორ სამართლებრივად დამოუკიდებელ ხელშეკრულებას საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს. სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. ხელშეკრულების შინაარსიდან გამომდინარე დადგენილია, რომ ძველმა კრედიტორებმა კუთვნილი თანხის მიღების სანაცვლოდ მოპასუხეებს დაუთმეს თავიანთი მოთხოვნები ვ. გ-შვილის მიმართ. იმისათვის, რომ მომხდარიყო კრედიტორთა და მათი მოთხოვნების იდენტიფიცირება, ცალ-ცალკე დაკონკრეტდა კრედიტორთა ვინაობა და მათი მოთხოვნის ოდენობა და ჯამში ვ. გ-შვილს გადასახდელად დაუდგინდა 57 443 აშშ დოლარი. ის გარემოება, რომ ხელშეკრულებაში გამსესხებლად მითითებულ იქნენ ახალი კრედიტორები არ ნიშნავს იმას, რომ ახალ კრედიტორებთან დაიდო სესხის ხელშეკრულება. თუ გავიზიარებთ კასატორის მჯგულობას იმის შესახებ, რომ სადავო ხელშეკრულება მოიცავს ორ სამართლებრივად დამოუკიდებელ ხელშეკრულებას, მაშინ კრედიტორებს ვ. გ-შვილის მიმართ წარმოეშობოდათ 137 593 (80 150 + 57443) აშშ დოლარის მოთხოვნის უფლება და არა მხოლოდ 57 443 აშშ დოლარისა. სადავო ხელშეკრულება, რომ მხოლოდ მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებაა ადასტურებს ის ფაქტიც, რომ არბიტრაჟის გადაწყვეტილებით ვ. გ-შვილს დაეკისრა 57 443 აშშ დოლარი.

საკასაციო პალატა ასევე არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს.

საქრთველოს სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს. მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთივე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ. ამავე კოდექსის 199-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მოთხოვნის მფლობელს (კრედიტორს) შეუძლია მოვალის თანხმობის გარეშე მოთხოვნა მესამე პირს დაუთმოს, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება ვალდებულების არსს, მოვალესთან მის შეთანხმებას ან კანონს. ხოლო 201-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, მოთხოვნის დათმობით ახალ მფლობელზე გადადის მისი უზრუნველყოფის საშუალებებიცა და მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებებიც,

აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, მოთხოვნის მფლობელ კრედიტორებს: ი. ს-მეს, ნ. ა-შვილს, თ. გ-შვილის და ო. ჩ-ინს შეეძლოთ, მოვალის (ვ. გ-შვილის) თანხმობის გარეშე გადაეცათ მოთხოვნის უფლება მესამე პირებზე – ახალ კრედიტორებზე (ნ. ი-შვილი, ე. ქ-შვილი, ნ. ზ-ელი და ი. გ-მე), რადგან აღნიშნული დათმობა არ ეწინააღმდეგებოდა მოვალის მიერ შესასრულებელი ვალდებულების არსს, 2006 წლის 4 აგვისტოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში არ ყოფილა მხარეთა შეთანხმება იმის თაობაზე, რომ კრედიტორებს ეკრძალებოდათ მათი მოთხოვნის სხვაზე დათმობა და კრედიტორების მიერ განხორციელებული დათმობა არ ეწინააღმდეგებოდა კანონს. სააპელაციო სასამართლომ მართებულად ჩათვალა, რომ ვ. გ-შვილის წარმომადგენელი მ. გ-შვილი, 2006 წლის 11 სექტემბრის ხელშეკრულების გაფორმებისას, ვერ შეცვლიდა 2006 წლის 4 აგვისტოს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში ვ. გ-შვილის მიერ გამოხატულ ნებას ხელშეკრულების პირობებთან დაკავშირებით და მათ შორის შეთანხმებას მხარეთა შორის დავის არბიტრაჟის მიერ გადაწყვეტის თაობაზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ არ არსებობს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

ვ. გ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

უცვლელად დარჩეს ამ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

# საკუთრების შეძენა უფლებებსა და მოთხოვნებზე

## განჩინება

1ას-1186-1447-09

15 ივლისი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (მომხსენებელი, თავმჯდომარე),  
ვ. როინიშვილი,  
თ. თოდრია

**დავის საგანი:** თანხის დაკისრება

### აღწერილობითი ნაწილი:

ჩხოროწყუს რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით სს „ლ. კ-ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა – რ. ც-მეს მსო სს „ლ. კ-ის“ სასარგებლოდ დაეკისრა 8288 ლარის და 33 თეთრის გადახდა.

სასამართლომ საქმეზე დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2007 წლის 29 მაისს რ. ც-მემ „მცირე ბიზნესის განვითარების ფონდისაგან“ სესხის სახით გაიტანა 13000 ლარი 20 თვის ვადით. სესხისათვის გათვალისწინებული იყო პროცენტი გაცემული თანხის წლიური 28%-ის ოდენობით, კალენდარულ 365 დღეზე გაანგარიშებით. სესხის ძირითადი თანხისა და პროცენტების დაფარვა უნდა მომხდარიყო ხელშეკრულებაზე დართული გრაფიკის მიხედვით;

მოპასუხე გარკვეული პერიოდის განმავლობაში კეთილსინდისიერად იხდიდა როგორც ძირითად თანხას, ასევე, პროცენტს სესხით სარგებლობისათვის, მაგრამ შემდეგ გადახდა შეწყვიტა, მიხედვად გრაფიკით გათვალისწინებული ვადის გასვლისა და შემდგომში არაერთი გაფრთხილებისა მოპასუხემ თავისი მოვალეობები არ შეასრულა;

მსო სს „ლ. კ-ი“ არის „მცირე ბიზნესის განვითარების ფონდის“ სამართალმემკვიდრე;

მოპასუხე არის იძულებით გადაადგილებული პირი და ხელშეკრულების შესრულების ადგილად მითითებული აქვს დაბა ჩხოროწყუ;

სასამართლომ გადაწყვეტილების სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 327-ე-328-ე, 623-ე და 626-ე მუხლები და შესაბამისად, სარჩელი საფუძვლიანად მიიჩნია.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა რ. ც-მემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 ოქტომბრის განჩინებით რ. ც-მის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ საქმეში არსებული მასალების შედეგად დაადგინა, რომ რ. ც-მეს ჰქონდა რამოდენიმე საცხოვრებელი ადგილი და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-20 მუხლის თანახმად, სასამართლოს არჩევს უფლება ჰქონდა მოწინააღმდეგე მხარეს, მან კი ასეთ სასამართლოდ აირჩია ჩხოროწყუს რაიონული სასამართლო და, შესაბამისად, რაიონული სასამართლო უფლებამოსილი იყო განეხილა მოცემული დავა.

პალატა არ დაეთანხმა რ. ც-მის მოსაზრებას მასზედ, რომ მსო სს „ლ. კ-ი“ არ იყო მოთხოვნის უფლების მქონე პირი, ვინაიდან დადგენილად მიიჩნია, რომ „მცირე ბიზნესის განვითარების ფონდმა“ სესხის ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი თავისი მოთხოვნები დაუთმო მსო სს „ლ. კ-ს“.

სააპელაციო სასამართლო ასევე არ დაეთანხმა აპელანტის მოსაზრებას მასზედ, რომ არ დასტურდებოდა სესხის გაცემის ფაქტი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი იყო სესხის ხელშეკრულება 12 ხელმოწერილი აპელანტის მიერ და სესხის ამონაწერი. ამასთან, არც თავად აპელანტი უარყოფდა „მცირე ბიზნესის განვითარების ფონდისაგან“ სესხის აღების ფაქტს.

პალატა არ დაეთანხმა აპელანტს, რომ მოწინააღმდეგე მხარეს უფლება არ ჰქონდა, მიემართა სასამართლოათვის მანამ, სანამ სადავო საკითხი არ გადაწყდებოდა მხარეებს შორის ურთიერთშეთანხმების გზით.

პალატის აზრით, სესხის ხელშეკრულების 9.1 პუნქტი არსებითად ეხებოდა მოვალისათვის ვალდებულების შესასრულებლად დამატებითი ვადის დაწესების შესაძლებლობას.

სასამართლომ საქმის მასალების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ რაიონული სასამართლოს მთავარ სხდომაზე რ. ც-მემ სარჩელი ცნო.

შესაბამისად, რადგან სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოპასუხემ სარჩელი ცნო, პალატამ ჩათვალა, რომ რაიონულმა სასამართლომ მართებულად დააკმაყოფილა იგი.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ სააპელაციო საჩივარი არ დააკმაყოფილა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა რ. ც-მემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არასათანადო მტკიცებულებების საფუძველზე და კანონმდებლობის ნორმების დარღვევით არასწორად იმსჯელა განსჯადობასთან დაკავშირებით მაშინ, როდესაც განსჯად სასამართლოდ მიიჩნია ჩხოროწყუს რაიონული სასამართლო. ვინაიდან სსკ-ის 15.1 მუხლის თანახმად, მოცემული დავის საერთო განსჯადობით განხილვის განსჯადი სასამართლო არის ან სოხუმის რაიონული სასამართლო და საქალაქო სასამართლო, ან თბილისის საქალაქო სასამართლო.

კასატორმა უსაფუძვლოდ მიიჩნია სააპელაციო სასამართლოს მითითება საქმეში წარმოდგენილ მიღება-ჩაბარების აქტზე და დანართებზე, როგორც მტკიცებულებაზე უფლებამონაცვლეობის და კერძოდ, მოთხოვნის დათმობის დასადასტურებლად.

კასატორმა აღნიშნა, რომ ასევე არამართებულია სასამართლოს მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ მან პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი ცნო. კასატორის განმარტებით, აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, გადაწყვეტილებაში ასახულია მისი პოზიცია იმის თაობაზე, რომ სარჩელს არ ცნობდა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები გაცნო საკასაციო საჩივრის საფუძველზე და თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

კასატორი გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველად უთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ჩხოროწყუს რაიონული სასამართლო არ წარმოადგენდა განსჯად სასამართლოს და მან ეს საკითხი არაერთხელ განადა სადავოდ. ამასთან დაკავშირებით უნდა აღინიშნოს, რომ მითითებული საკითხი დაყენებულია გადახდის ბრძანების საწინააღმდეგოდ შეტანილ პროტესტში. საქმის განხილვის შემდგომ ეტაპებზე აღნიშნული საკითხი სადავოდ არ გაუხდია მხარეს. საქმის განსჯად სასამართლოში გადაცემის თაობაზე შუამდგომლობა დაყენებული არ არის სასამართლო სხდომაზე საქმის განხილვის დროს, რაც ნიშნავს მხარის დათანხმებას განსჯადობაზე. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 21-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, არაგანსჯადი სასამართლო შეიძლება განსჯადი გახდეს იმ შემთხვევაშიც, თუ მოპასუხე წინააღმდეგი არ არის, რომ საქმე განიხილოს არაგანსჯადმა სასამართლომ და მონაწილეობა მიიღოს საქმის განხილვაში. რაიონულ სასამართლოში საქმის სასამართლო სხდომაზე განხილვის დროს მონაწილეობდა მოპასუხე და მას სადავოდ არ გაუხდია ამ სასამართლოს განსჯადობა. ასეთ შემთხვევაში რაიონული სასამართლო განსჯადიც რომ არ ყოფილიყო, ზემოთ მითითებულ გარემოებათა გამო იგი მაინც ჩაითვლებოდა ასეთად.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმასთან მიმართებაში, რომ მოპასუხის მიმართ მას დავალიანება არ გააჩნია. მხარე არ უარყოფს იმ გარემოებას, რომ მას აქვს მცირე ბიზნესის განვითარების ფონდის მიმართ დავალიანება. საქმის მასალებში წარმოდგენილი 2007 წლის 28 დეკემბრის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, მცირე ბიზნესის განვითარების ფონდმა სს «ლ. კ-ს» გადასცა სხვადასხვა სახის ქონება, მათ შორის, ფულადი სახსრები და მატერიალური აქტივები, რომელთა საბალანსო ღირებულება დამოწმებულია აუდიტის მიერ (აუდიტორის დასკვნა დართული აქვს მითითებულ აქტს). დასკვნაში ფონდის აქტივებში მითითებულია სესხები 5.086071.52 ლარის ოდენობით, ასევე წმინდა სესხები და მისაღები პროცენტები. აღნიშნული ცალსახად ადასტურებს ფონდის მიერ სს «ლ. კ-სათვის» ფულადი აქტივების, მათ შორის კი გაცემული სესხებისა და პროცენტების მოთხოვნის უფლების გადაცემის ფაქტს.

სამოქალაქო კოდექსის 198-ე თანახმად, მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავება შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასაცეს სხვა პირს. მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთივე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ძველი მფლობელი ვალდებულია ახალ მფლობელს გადასცეს მის მფლობელობაში არსებული ყველა საბუთი, რომელიც ეხება მოთხოვნებსა და უფლებებს, და ყველა ინფორმაცია, რომლებიც აუცილებელია ამ მოთხოვნისა და უფლების გამოყენებისათვის. საქმეში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან ნათლად იკვეთება ის ფაქტი, რომ სს «ლ. კ-ს» გადაცემული აქვს ყველა საბუთი, რომელიც ადასტურებს რ. ც-მის დავალიანების არსებობას მისი თავდაპირველი კრედიტორის მიმართ. აღნიშნული კი კიდევ ერთხელ ადასტურებს მოთხოვნის დათმობის ფაქტს ახალი კრედიტორის – სს «ლ. კ-ის» მიმართ.

პალატა იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ მას სარჩელი სს «ლ. კ-ის» მიმართ არ უცვნია. უნდა უთქვას, რომ სს «ლ. კ-ის» სარჩელი მხოლოდ ამ საფუძველით არ არის დაკმაყოფილებული. უფრო მეტიც, პირველი ინსტანციის სასამართლო საერთოდ არ უთითებს ამ ფაქტის შესახებ თავის გადაწყვეტილებაში. ასევე საკასაციო პალატაც სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველად არ მიიჩნევს სარჩელის ცნობის ფაქტს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი და იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

საკასაციო პალატას ასევე მიაჩნია, რომ სს «ლ. კ-ს» უნდა დაუბრუნდეს საქმეზე დასართავად წარმოდგენილი დოკუმენტები შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 104-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო არ მიიღებს, არ გამოითხოვს ან საქმიდან ამოიღებს მტკიცებულებებს, რომლებსაც საქმისათვის მნიშვნელობა არა აქვთ.

მოცემულ შემთხვევაში, პალატა თვლის, რომ სს «ლ. კ-ს» უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილი მოთხოვნის უფლების დათმობის ხელშეკრულება, რადგან საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე მოკლებულია შესაძლებლობას, მიიღოს ახალი მტკიცებულება სასამართლოში.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

რ. ც-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;  
უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 ოქტომბრის განჩინება;  
სამოქალაქო საქმიდან <sup>1</sup>ას-1186-1147-09 ამოღებული იქნას საქმის მასალები და დაუბრუნდეს სს «ლ. კ-ს»;  
საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

#### **მოთხოვნის დათმობა**

#### **განჩინება**

<sup>1</sup>ას-1286-1541-09

15 ივლისი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ვ. როინიშვილი,  
თ. თოდრია

#### **დავის საგანი: ფულადი ვალდებულების შესრულება**

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2004 წლის 19 აგვისტოს სს «ს. ე-მა» ქ. თბილისის საოლქო სასამართლოს შპს «პ-ა» მიმართ სასარჩელო განცხადებით მიმართა.

მოსარჩელის განმარტებით, 2002 წლის 22 აპრილს სს «ს. ე-სა» და შპს «პ-ას» შორის მოთხოვნის დათმობის შესახებ ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის ძალითაც მოპასუხემ შპს «პ-ის», ასევე, «... საერთაშორისო კავშირის» მიმართ 512 000 ლარის მოთხოვნის უფლება მოიპოვა. აღნიშნულის სანაცვლოდ, შპს «პ-ას» მოსარჩელისათვის სარეკლამო კლიპები, კვლევითი მასალა, ექსპერტთა რეკომენდაციები და სარეკლამო დრო უნდა მიეწოდებინა. მოპასუხეს ვალდებულება 2003 წლის 22 აპრილამდე უნდა შეესრულებინა, მაგრამ საზოგადოებას ხელშეკრულებით განსაზღვრული სამუშაო არ მიუღია.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოპასუხისათვის 512 000 ლარისა და მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის დაკისრება მოითხოვა.

2005 წლის 6 ივლისის სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ, იმ საფუძველით, რომ საზოგადოების ახალი ხელმძღვანელობა ვალდებულების ნაწილობრივ შესრულების თაობაზე ინფორმირებული არ იყო, სასარჩელო მოთხოვნა შეამცირა და შპს «პ-ასათვის» 416 000 ლარის დაკისრება მოითხოვა.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ 2002 წლის 22 აპრილის ხელშეკრულება გარკვეული სამუშაოს შესრულებას შეეხებოდა, შპს «პ-ამ» კი უკვე განახორციელა 96 000 ლარის ღირებულების მომსახურება. ამასთან, აღნიშნული ხელშეკრულება ფიქტიური იყო და მხარეთა შორის რაიმე ვალდებულების წარმოშობას არ ისახავდა მიზნად, რაც საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს ფინანსური პოლიციის საგამომიებო დეპარტამენტის 2004 წლის 1 ოქტომბრის დადგენილებით დასტურდებოდა.

თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო და სამეწარმეო საქმეთა კოლეგიის 2005 წლის 14 ივლისის განჩინებით საქმე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას გადაეცა განსახილველად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილებით სს «ს. კ-ის» სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2002 წლის 22 აპრილის ხელშეკრულება მოჩვენებითი გარიგება იყო.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სს «ს. კ-ამ» სააპელაციო წესით გაასაჩივრა და მისი გაუქმება მოითხოვა.



თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 24 მარტის განჩინებით სს «გ. ტ-ის» სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებულნი გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები მიიჩნია:

1. 2001 წელს სს «ს. ე-სა» (დამკვეთი) და «... საერთაშორისო კავშირს» (შემსრულებელი) შორის ხელშეკრულება დაიდო, რომლის საფუძველზეც, შემსრულებელმა სხვადასხვა სახის სარეკლამო მომსახურების უზრუნველყოფის ვალდებულება იკისრა. ხელშეკრულების ღირებულება 254 000 ლარს შეადგენდა და განსზღვრული იყო ანგარიშსწორება წინასწარი გადახდის წესით;

2. 2001 წლის 30 აპრილს სს «ს. ე-სა» (დამკვეთი) და შპს «პ-ს» (შემსრულებელი) შორის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის ძალითაც შემსრულებელმა შემდეგი სახის მომსახურების გაწვის ვალდებულება იკისრა: საზოგადოებასთან ურთიერთობის სამსახური, მასმედიის საშუალებით ფირმის საქმიანობის მნიშვნელოვანი ტექნიკური თუ ეკონომიკური სიახლეების გაშუქება. ხელშეკრულების ღირებულებას 258 000 ლარს შეადგენდა და განსზღვრული იყო ანგარიშსწორება წინასწარი გადახდის წესით;

3. აღნიშნული ხელშეკრულებებით განსაზღვრული ვალდებულებები შემსრულებელს არ შეუსრულებია, ხოლო შემკვეთმა თანხა წინასწარი გადახდის წესით სრულად აანაზღაურა;

4. 2002 წლის 22 აპრილს სს «ს. ე-სა» და შპს «პ-ას» შორის მოთხოვნის დათმობის შესახებ ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის ძალითაც მოპასუხემ შპს «პ-ის», ასევე «... საერთაშორისო კავშირის» მიმართ 512 000 ლარის მოთხოვნის უფლება მოიპოვა;

5. 2002 წლის 22 აპრილის ხელშეკრულება ფიქტიური იყო;

6. 2002 წლის 30 აპრილის მიღება-ჩაბარების აქტითა და 2004 წლის 23 დეკემბრის დადგენილებით დასტურდება, რომ შპს «პ-ამ» 2002 წლის 22 აპრილის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, 96 000 ლარის ღირებულების სამუშაო შეასრულა;

7. იმ საფუძველით, რომ სს «ს. ე-ის» ყოფილი ხელმძღვანელების – დირექტორ თ. ბ-მისა და დირექტორის მოადგილის – ი. კ-იას მიერ სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენების შედეგად მიყენებული ზიანი აღარ არსებობს, მისი ნაწილი ანაზღაურებულია, ხოლო დანარჩენზე გაფორმებულია ხელშეკრულება, ზემოთდასახელებული პირების მიმართ სისხლისსამართლებრივი დევნა შეწყდა;

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2002 წლის 22 აპრილის ხელშეკრულება თვალთმაქცურ გარიგებას წარმოადგენდა, შესაბამისად, მხარეებისათვის სამართლებრივ შედეგებს ვერ წარმოშობდა. სასამართლომ, ასევე, არ გაიზიარა აპელანტის მტკიცება, რომ 96 000 ლარის ღირებულების მომსახურების გაწევით მოპასუხემ დაადასტურა ბათილი გარიგება და აღნიშნა, რომ თუნდაც დადასტურებულიყო 2002 წლის 22 აპრილის ხელშეკრულება, იგი კონკრეტული მომსახურების გაწევას ეხებოდა, სს «გ. ტ-ს» კი მოპასუხისათვის სამუშაოს შესრულების მოთხოვნა არ წარუდგენია.

სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული განჩინება სს «გ. ტ-მა» საკასაციო წესით გაასაჩივრა, მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება მოითხოვა. კასატორმა თავისი მოთხოვნის დასაბუთებლად შემდეგ ფაქტობრივ და სამართლებრივ წანამძღვრებზე მიუთითა:

1. სააპელაციო სასამართლომ 2002 წლის 22 აპრილის ხელშეკრულება მოჩვენებით გარიგებად არასწორად მიიჩნია, რადგანაც აღნიშნულ ხელშეკრულებას სამართლებრივი შედეგები მოჰყვა. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მოპასუხემ ვალდებულება ნაწილობრივ შეასრულა;

2. სასამართლომ მიიჩნია, რომ არარა გარიგებას არ სჭირდება შეცილება და ამ შემთხვევაში, სასამართლო შეზღუდული არ არის სარჩელის საფუძველებით. აღნიშნული მსჯელობა არასწორია, რადგანაც ამგვარი უფლებამოსილება საპროცესო კანონმდებლობით არაა გათვალისწინებული;

3. მოპასუხეს 2002 წლის 22 აპრილის ხელშეკრულებაზე შეცილება არ განუხორციელებია, უფრო მეტიც, მან დაადასტურა იგი, რადგანაც მის ფარგლებში ვალდებულება ნაწილობრივ შეასრულა, რითაც შეცილების უფლება დაკარგა;

4. 2004 წლის 20 დეკემბრის ხელშეკრულების საფუძველს 2002 წლის 22 აპრილის ხელშეკრულება წარმოადგენს, შესაბამისად, თუ ეს უკანასკნელი ნამდვილია, ნამდვილია წინა გარიგებაც;

5. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ შპს «პ-ას» ვალდებულება მხოლოდ დამკვეთის მოთხოვნის შემდეგ უნდა შეესრულებინა. ხელშეკრულებაში მითითებულია «მოთხოვნის შესაბამისად» და არა «მოთხოვნის შემდეგ.»

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 12 იანვრის განჩინებით სს «გ. ტ-ის» საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის შესაძლებლობად.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატა განიხილა საქმის მასალები, გაეცნო საკასაციო საჩივრის საფუძველებს და თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მხარეებს შორის დადებული 2002 წლის 22 აპრილის ხელშეკრულება იყო ფიქტიური. აღნიშნულ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა სისხლის

სამართლებრივი დევნისა და სისხლის სამართლის საქმის შეწყვეტის შესახებ 2004 წლის 23 დეკემბრის დადგენილებიდან გამომდინარე. კასატორი აღნიშნულ გარემოებას სადავოდ ხდის სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის მე-3 ნაწილიდან გამომდინარე და მიიჩნევს, რომ, ვინაიდან შპს «პ-ამ» ნაწილობრივ შეასრულა ვალდებულება, მან დაადასტურა გარიგების ნამდვილობა და დაკარგა შეცილების უფლება. ამასთან, კასატორის მითითებით, მან 2004 წლის 20 დეკემბერს გააფორმა ხელშეკრულება საზოგადოებრივ პროცესთა კვლევისა და მართვის ცენტრთან, აღნიშნული ხელშეკრულების ნამდვილობა კი სადავო არ გამხდარა მოწინააღმდეგე მხარის და გამოძიების მიერ.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნა, რომ რადგან 2004 წლის 20 დეკემბრის მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება შპს «პ-ს» არ დაუდასტურებია, ხელშეკრულება არ იყო ძალაში და შესაბამისად შპს «პ-ა» ჩათვალა სს «ს. ე-ს» ვალდებული პირად. აღნიშნულ მოსაზრებას საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს. სამოქალაქო კოდექსის 199-ე მუხლის თანახმად, მოთხოვნის მფლობელს შეუძლია მოვალის თანხმობის გარეშე მოთხოვნა დაუთმოს მესამე პირს, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება ვალდებულების არსს, მოვალესთან მის შეთანხმებას ან კანონს. პალატა მიიჩნევს, «პ-ს» მიერ აღნიშნული გარიგების ხელმოწერლობა არ ნიშნავს იმას, რომ მოთხოვნის დათმობა არ არსებობდა. აღნიშნულ დასკვნამდე სასამართლო შეიძლება მისულიყო მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იარსებებდა კანონში მითითებულ მოთხოვნის დათმობის გამომრიცხველ გარემოებებს. ასეთი გარემოებების თაობაზე სასამართლო ვერ უთითებს, რის გამოც შეუძლებელია ჩავთვალოთ, რომ უფლების დათმობა არ მომხდარა.

პალატა მიიჩნევს, სასამართლო მიერ ამ გარიგების სწორად შეფასებას დიდი მნიშვნელობა აქვს. თუ აღნიშნული გარიგება ნამდვილია და ძალაშია, მაშინ ნამდვილადაც რომ ჩაითვალოს 2002 წლის 22 აპრილს გარიგება, კასატორს ვეღარ წარმოეშობა მოთხოვნა შპს «პ-ს» მიმართ. აღნიშნული საკითხის დადაგენის გარეშე შეუძლებელია მსჯელობა გადაწყდეს დავა მხარეთა შორის.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. აღნიშნული გარემოება კი გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის თანახმად. პალატა თვლის, რომ გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და ხელახლა იქნეს განხილული სასამართლოს მიერ.

საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს ნამდვილია თუ არა 2004 წლის 20 დეკემბრის ხელშეკრულება და უფლებამოსილია თუ არა მოსარჩელე მოითხოვოს სარჩელის დაკმაყოფილება.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

სს «გ. ტ-ი» საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;  
გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 24 მარტის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;  
განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

#### **მოთხოვნის დათმობა**

#### **განჩინება**

<sup>1</sup> ას-379-352-2010

19 ოქტომბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. კვანტალიანი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ლ. ლაზარაშვილი,

პ. ქათამაძე

**დავის საგანი:** სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულება

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

ლ. ხ-მემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში შპს «ხ. ა-ს» მიმართ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო ამავე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.6 პუნქტის შესაბამისად, მოპასუხისათვის კარიერზე სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების უფლების ჩამორთმევის, მოსარჩელის სარგებლობაში კარიერისა და მასზე უფლების გადაცემის შესახებ შემდეგი საფუძვლებით: 2001 წლის 14 სექტემბერს ლ. ხ-მემ

შპს «ბ. ა-ს» ასესხა 3400 ლარი, ხოლო ამავე წლის 8 ოქტომბერს – 16185 ლარი 2008 წლის 8 ოქტომბრამდე წლიური 20%-ის დარიცხვით. ხელშეკრულების 2.6 პუნქტით განისაზღვრა, რომ კრედიტის გადაუხდელობის შემთხვევაში შპს «ბ. ა.» დაკარგავდა კარიერზე უფლებას და იგი გადადის მოსარჩელის საკუთრებაში. მოპასუხემ ნაკისრი ვალდებულება ვერ შეასრულა.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო შემდეგი მოტივებით: დაუსაბუთებელია მოსარჩელის მითითება, რომ მოპასუხეს სადავო თანხა სწორედ მან ასესხა, რადგან ფაქტობრივად, მისი მესაკუთრე ლ. ხ-მე არ არის. სესხის ხელშეკრულება გაფორმდა მოსარჩელესა და შპს-ს დირექტორ ს. რ-მეს შორის, რომელიც არაკეთილსინდისიერად უძღვებოდა საზოგადოების საქმეებს.

ხონის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 13 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ლ. ხ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც მან გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 26 იანვრის გადაწყვეტილებით ლ. ხ-მის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და ლ. ხ-მის სარჩელი დაკმაყოფილდა, 2007 წლის 1 სექტემბრის საკრედიტო ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, ხელშეკრულების მეორე მუხლის 2.6 პუნქტის შესაბამისად, შპს «ბ. ა-ს» კარიერზე უფლება ჩამოერთვა და კარიერი (სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების ლიცენზია '00933) გადავიდა მოსარჩელე ლ. ხ-მის მფლობელობაში შემდეგ გარემოებათა გამო: სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ 2007 წლის 1 სექტემბერს გამსესხებელ ლ. ხ-მესა და მსესხებელ შპს „ბ. ა-ს“ შორის დაიდო სასყიდლიანი საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის მე-2 პუნქტის თანახმად კრედიტი უნდა გაცემულიყო ორ ეტაპად: 2007 წლის 14 სექტემბრიდან – 3400 ლარის ოდენობით, ხოლო 2007 წლის 8 ოქტომბრიდან – 16185 ლარის ოდენობით. კრედიტის დაფარვის ვადად განისაზღვრა 2008 წლის 8 ოქტომბერი, ხოლო წლიური სარგებლის ოდენობა – 20%-ით. ხელშეკრულების ამავე პუნქტის თანახმად, კრედიტის დაუფარაობის შემთხვევაში მხარეები შეთანხმდნენ, რომ შპს „ბ. ა-ი“ დაკარგავდა კარიერზე უფლებას და იგი ავტომატურად გადავიდოდა მსესხებელ ლ. ხ-მის მფლობელობაში.

სს „... ბანკის“ ხონის ფილიალის მმართველის მიერ 2009 წლის 21 აგვისტოს გაცემული ცნობისა და სალაროს შემოსავლის ორდერების მიხედვით, სს „... ბანკის“ ხონის ფილიალში შპს „ბ. ა.-ს“ ანგარიშზე ლ. ხ-მემ ნამდვილად შეიტანა 2007 წლის 14 სექტემბერს 3400 ლარი, ხოლო 2007 წლის 8 ოქტომბერს – 16185 ლარი. სააპელაციო პალატამ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ აღნიშნული თანხები შპს „ბ. ა-მ“ მიიღო. სასამართლომ, სათანადო მტკიცებულებათა არარსებობის გამო, არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება, რომ შპს „ბ. ა-სა“ და ფიზიკურ პირებს – გ-შვილსა და კ-ავას შორის არსებობდა შეთანხმება თანხების გადაცემის თაობაზე.

სასამართლომ ასევე დაადგინა, რომ 2007 წლის 19 ოქტომბერს საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების მინისტრის '1553 ბრძანებით შპს „ბ. ა-ს“ სახელზე გაიცა ხონის რაიონის სოფელ ... მიმდებარე ტერიტორიაზე, მდინარე ცხენისწყალზე არსებული ხონის ქვიშა-ხრეშის მოპოვების მიზნით სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების ლიცენზია 5 წლის ვადით. 2007 წლის 26 ოქტომბერს ზემოაღნიშნული ლიცენზია გატარდა ლიცენზიის უწყებრივ სალიცენზიო რეესტრში. მოწინააღმდეგე მხარის შუამდგომლობით დაკითხული მოწმის, საწარმოს ბუღალტერ ი.ხ-მის ჩვენებით დგინდება, რომ ი.ხ-მე დღემდე საწარმოს კრედიტორს წარმოადგენს. მოწმე ა. ჯ-იას განმარტებით, ნასესხები თანხა 10 000 აშშ დოლარი დაუბრუნეს ხელზე გ. კ-ავას, თუმცა ამის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება საწარმოში არ არსებობს. მოწმე გ. ს-მის განმარტებით, თანხის ნაწილი დაუბრუნეს გ-შვილს და თანხასთან დაკავშირებით მას არანაირი პრეტენზია არ ჰქონია.

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ 2007 წლის 24 მარტს შესდგა შპს ბ. ა-ს პარტნიორთა რიგარეშე საერთო კრება, რომელზეც ს. რ-მე შპს „ბ. ა-ს“ დირექტორის მოვალეობიდან გათავისუფლდა და დირექტორად არჩეულ იქნა ა. ჯ-ია. ეს უკანასკნელი დირექტორის მოვალეობას ასრულებს 2009 წლის 1 აპრილიდან. ამავე საზოგადოების 2007 წლის 24 აგვისტოს პარტნიორთა კრების ოქმის შესაბამისად, განხილულ იქნა შპს „ბ. ა-სა“ და ფიზიკურ პირ ლ. ხ-მეს შორის საკრედიტო ხელშეკრულების გაფორმების პირობები, რაც მოგვიანებით სადავო საკრედიტო ხელშეკრულებაში აისახა. 2007 წლის 8 ოქტომბერს ხონის „... ბანკის“ ფილიალის მეშვეობით ხ-მის მიერ გადაირიცხული თანხა – 16183 ლარი სახელმწიფო ხაზინაში გადაირიცხა როგორც გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს სალიცენზიო ღირებულების დარჩენილი ნაწილი. 2009 წლის 18 ოქტომბრისათვის (მინდობილობის გაცემის დროისათვის) შპს „ბ. ა-ს“ დირექტორს ფაქტობრივად ა. ჯ-ია წარმოადგენდა, თუმცა სამეწარმეო რეესტრში საწარმოს დირექტორად რეგისტრირებული კვლავ ს. რ-მე იყო. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ხ-მის სარჩელთან დაკავშირებით მ.კ-შვილმა, როგორც მოპასუხე შპს „ბ. ა-ს“ წარმომადგენელმა, შესაგებელი შეიტანა 2009 წლის 20 სექტემბერს. ამასთან, მხარეები არ დავობენ იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ ამჟამად საწარმოს რეგისტრირებული დირექტორი ა. ჯ-იაა.

პალატამ მიიჩნია, რომ მოდავე მხარეებს შორის წარმოიშვა ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა. 2007 წლის 1 სექტემბერს ლ. ხ-მეს და შპს „ბ. ა-ს“ შორის დაიდო სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლით გათვალისწინებული სესხის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების გაფორმებისას ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად მხარეებმა გაითვალისწინეს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის

დამატებითი საშუალება – მოვალის გარანტია, რაც სრულ შესაბამისობაშია სამოქალაქო კოდექსის 416-ე მუხლის დანაწესებთან. სასამართლომ, სამოქალაქო კოდექსის 624-ე მუხლის თანახმად, ჩათვალა, რომ ლ. ხ-მე და შპს „ბ. ა-ა.“ ურთიერთობის წერილობით ფორმაზე შეთანხმდნენ. საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა შეფასებით პალატამ ჩათვალა, რომ მსესხებელმა მოიპოვა საკუთრების უფლება ნასესხებ ფულზე, რადგან სადავო თანხა ლ. ხ-მემ ჩარიცხა შპს-ს ანგარიშზე.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა მოწინააღმდეგე მხარის მოსაზრება, რომ სადავო თანხა ეკუთვნოდა არა ლ. ხ-მეს, არამედ გ-შვილსა და კ-ავას, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 624-ე მუხლით გათვალისწინებული, აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის. კანონის აღნიშნული იმპერატიული დანაწესიდან გამომდინარე პალატამ კანონშესაბამისად არ ჩათვალა და არ გაიზიარა იმ მოწმეთა ჩვენებები, რომლებმაც განმარტეს, რომ სინამდვილეში სადავო თანხები შპს „ბ. ა-ს“, გარკვეული ბიზნესინტერესების გამო, ასესხეს გ-შვილმა და კ-ავამ და არა ლ. ხ-მემ. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ ზეპირი ხელშეკრულების ნამდვილობის დასადასტურებლად მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებები საკმარისი არ არის, არამედ აუცილებელია მსესხებლის სავალო ხელწერილის ან სხვა რაიმე წერილობითი დოკუმენტის წარმოდგენა, რომლითაც დადასტურდება მსესხებლისათვის (და არა სხვა რომელიმე პირისათვის) განსაზღვრული თანხის გადაცემის ფაქტი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კ-ავა-გ-შვილს არანაირი მოთხოვნა შპს „ბ. ა-ს“ მიმართ და ლ. ხ-მის მოთხოვნის უფლებასთან არა აქვთ, რადგან თავად მოპასუხე საწარმოში დაცული საბუღალტრო დოკუმენტების საფუძველზეც საწარმოს კრედიტორი სწორედ ლ. ხ-მეა.

სასამართლომ გაიზიარა აპელანტის პოზიცია, რომ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად მხარეები შეთანხმდნენ სამოქალაქო კოდექსის 424-ე მუხლით განსაზღვრულ მოვალის გარანტიაზე. პალატამ მიიჩნია, რომ გარანტიის ურთიერთობა ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოიშობა და მისი არსიც მთლიანად შესრულების უზრუნველყოფაში მდგომარეობს. გარანტიის დროს მოვალე კისრულობს ისეთი მოქმედების შესრულებას, რომელიც სცილდება ხელშეკრულების საგანს. მოვალის გარანტია აბსოლუტურად თავისუფალი არ არის და იგი დასაშვებია მხოლოდ სამართლით აღიარებულ ფასეულებათა ფარგლებში. სამოქალაქო კოდექსის 425-ე მუხლის თანახმად კი მოვალის გარანტია შეზღუდულია საჯარო წესრიგითა და კერძო სამართალში აღიარებული პრინციპებით.

„ლიცენზირებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე პალატამ მიიჩნია, რომ მხარის მიერ შეთანხმებული მოვალის გარანტია ნამდვილია, რადგან იგი არ ეწინააღმდეგება კანონით გათვალისწინებულ წესებს. რაც შეეხება დათქმას იმის თაობაზე, რომ გარანტია ზედმეტად არ უნდა ავალდებულებდეს მოვალეს, ყველა კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლოს შეფასების საგანია, თუმცა პალატამ აღნიშნა, რომ ამ მიმართებით მოპასუხეს რაიმე მოსაზრება არ დაუფიქსირებია.

სააპელაციო პალატა არ დაეთანხმა მოსაზრებას, რომ ხელშეკრულების დადების დროისათვის შპს ბ. ა-ს ლიცენზია მოპოვებული ჯერ კიდევ არ ჰქონდა, ამდენად, მას კრედიტორს ვერ გადასცემდა. მხარეთა შეთანხმება გარანტიის სახით მოხდა იმ სამომავლო უფლებაზე, რომლის მოპოვების რეალური პრეტენდენტიც, მხარეთა განმარტებით, გარანტიის მიმცემი იყო. ხელშეკრულების დადების დროს ლიცენზიისათვის საჭირო თანხა უკვე გადარიცხული იყო და ლიცენზიის გადაცემა მხოლოდ ტექნიკური თვალსაზრისით შეფერხდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეები არ დავობენ სესხის ხელშეკრულების ბათილობაზე, მის სიყალბეზე, არ არსებობს რაიმე სახის სისხლის-სამართლებრივი ხასიათის საპროცესო დოკუმენტი (განაჩენი დოკუმენტის სიყალბეზე და ა.შ.). ამდენად, სარჩელი საფუძვლიანია.

რაც შეეხება პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას იმ საპროცესო დარღვევებს, რაზეც აპელანტი მიუთითებს, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა მოსაზრება, რომ შპს „ბ. ა-ს“ წარმომადგენელ კ-შვილს არ ჰქონდა შესაგებლის წარდგენის უფლებამოსილება და, მოპასუხის მიერ შესაგებლის წარუდგენლობის გამო, სასამართლოს უნდა მიეღო დაუსწრებელი გადაწყვეტილება. როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, კ-შვილი თავდაპირველად ორდერის საფუძველზე იღებდა მონაწილეობას საქმის განხილვაში. სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 96-ე მუხლის მესამე ნაწილით, „ადვოკატთა შესახებ“ კანონის მე-19 მუხლით და აღნიშნა, რომ ადვოკატის უფლებამოსილების დამადასტურებელ მტკიცებულებად კანონმდებელი მიიჩნევს მინდობილობას ან ორდერს. არანაირი შეზღუდვა შესაგებლის წარსადგენად ორდერის საფუძველზე მოქმედი წარმომადგენლისათვის დაწესებული არ არის. პალატამ მიუთითა, რომ ა. ჯ-იას უფლებამოსილება თავდაპირველად ხარვეზიანი იყო, მაგრამ შემდგომში ეს ხარვეზი აღმოიფხვრა, რადგან უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისათვის, სამეწარმეო რეესტრის ფორმულირების მიხედვით, იგი საწარმოს დირექტორს წარმოადგენს. სამოქალაქო კოდექსის 106-ე მუხლისა და 111-ე მუხლის საფუძველზე სასამართლომ დაასკვნა, რომ შპს „ბ. ა-მ“ მოიწონა მისი არჩეული, თუმცა არარეგისტრირებული დირექტორის – ა. ჯ-იას მიერ დადებული ხელშეკრულება წარმომადგენლობის თაობაზე და მისი ნამდვილობა სადავოდ არ გაუხდია.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შპს «ბ. ა-მ» გაასაჩივრა საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძველებით: სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა სამოქალაქო კოდექსის 624-ე მუხლი. მოცემულ შემთხვევაში სადავო იყო, ეკუთვნოდა თუ არა ლ. ხ-მეს მისი სახელით შესრულებულ საბანკო ოპერაციაში მითითებული თანხა.

აღნიშნულთან დაკავშირებით წარმოდგენილი მტკიცებულებების ნამდვილობა სასამართლოს ეჭვქვეშ არ დაუყენებია, თუმცა არ გაიზიარა ისინი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, საქმის გარემოებების დამტკიცება შესაძლებელია როგორც მოწმეთა ჩვენებებით, ისე წერილობითი მტკიცებულებებით. სასამართლომ არასათანადოდ შეაფასა შპს «ბ. ა-ს» მიერ წარმოდგენილი მოწმეთა ჩვენებები, გ-შვილის მიერ თანხის გადარიცხვის საბანკო ამონაწერი, ასევე საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებები, რომელთა საფუძველზეც უტყუარად დასტურდება, რომ ლ. ხ-მეს ხსენებული თანხა არ ეკუთვნოდა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება წინააღმდეგობრივია, კერძოდ, სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების ლიცენზიის მისაღებად აუქციონი გაიმართა 2007 წლის 4 ოქტომბერს, რის შედეგადაც დადგინდა ლიცენზიის ფასი, რაც შპს „ბ. ა-მ“ გადარიცხა 2007 წლის 8 ოქტომბერს. ამავე წლის 19 ოქტომბერს გაიცა შესაბამისი ლიცენზია. ამასთან, აუქციონზე დაშვებისათვის თანხა შპს „ბ. ა-მ“ ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს გადაურიცხა 2007 წლის 17 სექტემბერს. ამდენად, სესხის ხელშეკრულების დადებისას – 2007 წლის 1 სექტემბერს შპს „ბ. ა-ი“ არ ფლობდა ლიცენზიას, არ მონაწილეობდა შესაბამის აუქციონში და საერთოდ შეუძლებელი იყო სამომავლოდ იმის განსაზღვრა, მოიპოვებდა თუ არა ასეთს, ვინაიდან, „ლიცენზირებისა და ნებართვების“ შესახებ კანონის 18-ე მუხლის მიხედვით, ლიცენზიის მოპოვება დამოკიდებულია მესამე პირთა ქმედებებზე (კონკურენტები, ლიცენზიის ფასი, პირობები და ა.შ.). შესაბამისად, სასამართლომ არასწორად გამოიყენა ხსენებული კანონის მე-20 მუხლი, რადგან აღნიშნული ნორმა ეხება ლიცენზიის მფლობელს და არა ასეთის მაძიებელს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დაუსაბუთებელია, თუ რა საფუძველით მიიჩნია სასამართლომ გარანტიის საგნად წიაღისეულის მოპოვების ლიცენზია. 2007 წლის 1 სექტემბრის ხელშეკრულებაში ლიცენზია მოხსენიებული არ არის, არც სამომავლოდ შესაძენი უფლების დატვირთვაზე რაიმე დებულება და, შესაბამისად, არც მოსარჩელე ასეთზე არ უთითებდა. სასარჩელო მოთხოვნა ემყარება სესხის ხელშეკრულების 2.6 პუნქტს, რომლის მიხედვითაც: „შპს „ბ. ა-ი“ კარგავს კარიერზე უფლებას და ავტომატურად გადადის ლ.ხ-მის მფლობელობაში“. „კარიერზე უფლებაში“ სააპელაციო პალატამ ლიცენზია არასწორად იგულისხმა, რადგან „ლიცენზირებისა და ნებართვების შესახებ“ კანონი ლიცენზიის ავტომატურად გადასვლას არ იცნობს და ლიცენზიის გადაცემა რეგლამენტირებულია კანონით. ამასთან, ლიცენზია იმ დროისთვის არ არსებობდა და გარანტიის საგანი შეიძლება ყოფილიყო ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის არსებული უფლება კარიერზე, რაც იმ დროისთვის მოპასუხეს გააჩნდა. აღსანიშნავია, რომ კასატორი იმთავითვე ეჭვქვეშ აყენებდა შპს «ბ. ა-ს» 2007 წლის 24 აგვისტოს პარტნიორთა კრებისა და 2007 წლის 1 სექტემბრის სესხის ხელშეკრულების ნამდვილობას, რადგან ისინი არსად რეგისტრირებული არ იყო, მსგავსი დოკუმენტების ნუსხის ნუმერაციას არ შეესაბამებოდა, მათ შესახებ არაფერი იცოდა საზოგადოების მესამე პარტნიორმა, რის გამოც საქმის მასალები გადაგზავნილია შესაბამის საგამომძიებო ორგანოებში.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ შპს «ბ. ა-ს» საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის პირველი ნაწილის «გ» ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატამ კანონის მოთხოვნათა დაცვით დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, არსებითად სწორი გადაწყვეტილება მიიღო, მაგრამ არასწორი სამართლებრივი შეფასებით, კერძოდ:

დადგენილია, რომ 2007 წლის 1 სექტემბერს გამსესხებელ ლ. ხ-მესა და მსესხებელ შპს „ბ. ა-ს“ შორის დაიდო სასყიდლიანი საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის მე-2 პუნქტის თანახმად კრედიტი უნდა გაცემულიყო ორ ეტაპად: 2007 წლის 14 სექტემბრიდან – 3400 ლარის ოდენობით, ხოლო 2007 წლის 8 ოქტომბრიდან – 16185 ლარის ოდენობით. კრედიტის დაფარვის ვადად განისაზღვრა 2008 წლის 8 ოქტომბერი, ხოლო წლიური სარგებლის ოდენობა – 20%-ით. კრედიტის დაუფარაობის შემთხვევაში მხარეები შეთანხმდნენ, რომ შპს „ბ. ა-ი“ დაკარგავდა კარიერზე უფლებას და იგი ავტომატურად გადავიდოდა მსესხებელ ლ. ხ-მის მფლობელობაში.

სს „... ბანკის“ ხონის ფილიალის მმართველის მიერ 2009 წლის 21 აგვისტოს გაცემული ცნობისა და სალაროს შემოსავლის ორდერების მიხედვით, სს „... ბანკის“ ხონის ფილიალში შპს „ბ. ა-ს“ ანგარიშზე ლ.ხ-მემ შეიტანა 3400 ლარი 2007 წლის 14 სექტემბერს, ხოლო 2007 წლის 8 ოქტომბერს — 16185 ლარი. პალატამ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ აღნიშნული თანხები შპს „ბ. ა-მ“ მიიღო. 2007 წლის 19 ოქტომბერს საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების მინისტრის 11553 ბრძანებით შპს „ბ. ა-ს“ სახელზე, მდინარე ცხენისწყალზე არსებული ხონის ქვიშა-ხრემის მოპოვების მიზნით, გაიცა ხონის რა-

იონის სოფელ ივანდიდის მიმდებარე ტერიტორიაზე სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების ლიცენზია 5 წლის ვადით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 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).

კასატორს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია არ წარმოუდგენია და, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებას მხარეთა შორის სესხის ხელშეკრულების არარსებობის თაობაზე იმ დასაბუთებით, რომ საქმეში არსებული მოწმეთა ჩვენებებით, საბანკო ამონაწერთა და სხვა მტკიცებულებებით უტყუარად დასტურდება, რომ ხსენებული თანხა ლ.ხ-ძის საკუთრებას არ წარმოადგენდა და, შესაბამისად, სესხი არ გაცემულა. კასატორის იმავე პოზიციის უსაფუძვლო დასაბუთებულობა სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, ხოლო საკასაციო საჩივარი ამ მიმართებით განსხვავებულ და ახალ პრეტენზიას არ შეიცავს.

საკასაციო სასამართლო არ ეთანხმება სააპელაციო პალატას დავის სამართლებრივ შეფასებაში და თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 424-ე მუხლი და არასწორად შეაფასა მხარეთა შეთანხმება მოვალის გარანტიად.

მოვალის გარანტია მოთხოვნის უზრუნველყოფის ვალდებულებით-სამართლებრივი საშუალებაა. იგი, როგორც სხვა მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები, ვალდებულების შესრულებას ემსახურება, თუმცა გარკვეული განსხვავებებით. ზოგადად მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალების დანიშნულება შესრულების გარანტიაა და ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ისინი (გირავნობა, იპოთეკა, საბანკო გარანტია, თავდებობა) იკავებენ შესრულების ადგილს – ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში ვალდებულების შესრულება მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებით ხორციელდება. აღნიშნულიდან გამონაკლისს წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის დამატებითი საშუალება – ბე, პირგასამტეხლო და მოვალის გარანტია, რომელთა მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებას განსხვავებული დატვირთვა აქვს. უზრუნველყოფის საშუალებათა ეს კატეგორია ვალდებულების შესრულებას ვერ უზრუნველყოფს და იგი ემსახურება მოვალის «იძულებას», დროულად შეასრულოს ვალდებულება, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას ეკისრება მოთხოვნის უზრუნველყოფის დამატებითი საშუალებებით გათვალისწინებული მოქმედების შესრულება. სწორედ აღნიშნულითაა განპირობებული მათი სახელწოდება უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებებად.

სამოქალაქო კოდექსის 424-ე მუხლის მიხედვით, მოვალის გარანტიად ითვლება, როცა მოვალე კისრულობს რაიმე უპირობო მოქმედების ან ისეთი მოქმედების შესრულებას, რომელიც სცილდება ხელშეკრულების საგანს. მითითებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ მოვალის გარანტია მოთხოვნის პიროვნული უზრუნველყოფის საშუალებაა, რომელიც მოვალეს ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში დამატებით, კონკრეტულად განსაზღვრული და მხარეთა შეთანხმებული მოქმედების შესრულებას აკისრებს.

ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში მოვალეს რაიმე უპირობო მოქმედების ან ისეთი მოქმედების შესრულება, რომელიც სცილდება ხელშეკრულების საგანს არ უკისრია. შესაბამისად, მხარეები მოვალის გარანტიაზე არ შეთანხმებულან.

სადავო ხელშეკრულების 2.6. პუნქტი პირობითი გარიგებაა, რომლითაც მხარეები შეთანხმდნენ, რომ, თუ მოვალე ვალდებულებას ვერ შეასრულებს, კრედიტორს საკუთრებაში გადასცემს კარიერზე უფლებას. სამოქალაქო კოდექსის 90-ე მუხლის თანახმად, პირობითად ითვლება გარიგება, როდესაც იგი დამოკიდებულია სამომავლო და უცნობ მოვლენაზე იმით, რომ ან გარიგების შესრულების დადგომა ხდება მის დადგომამდე, ანდა გარიგების შეწყვეტა – ამ მოვლენის დადგომისთანავე. ხელშეკრულების ზემოაღნიშნული დათქმა უფლების გადაცემაზე დაკავშირებულია გარკვეული პირობის დადგომასთან – ვალდებულების შეუსრულებლობასთან, რისი არსებობის ფაქტი სადავოს არ წარმოადგენს.

ამდენად, კრედიტორმა ლ.ხ-ძემ მოთხოვნა სესხის დაბრუნებაზე უზრუნველყო მოვალის მიერ შეთავაზებული სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვებაზე უფლების დათმობით. სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოთხოვნა და უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს. მითითებული ნორმით მოთხოვნის დათმობის ობიექტს წარმოადგენს მოთხოვნა და უფლება. ამავდროულად, მოთხოვნის დათმობის კანონიერებისთვის აუცილებელია შემდეგი წინაპირობების არსებობა: შეთანხმება მოთხოვნის დათმობაზე, რაც მოცემულ შემთხვევაში დასტურდება მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების 2.6 პუნქტით; მოთხოვნის განსაზღვრულობა – სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების უფლება; მოთხოვნის საკუთრებაში არსებობა – უფლება შპს «ბ. ა-ს» ეკუთვნის; მოთხოვნის გადაცემის შესაძლებლობა – სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების უფლების გადაცემა ნებადართულია კანონით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კრედიტის უზრუნველყოფა განხორციელდა მოთხოვნის დათმობით – უზრუნველყოფითი ცესიით, რომელიც ძირითადი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში დაიკავებს შესრულების ადგილს.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას უფლების დათმობის არაკანონიერების თაობაზე და ეთანხმება სააპელაციო პალატის დასკვნას, რომ ლ.ხ-მის მოთხოვნა სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების უფლების გადაცემის თაობაზე კანონიერია და განმარტავს შემდეგს:

მოცემულ შემთხვევაში მხარეები საკრედიტო ხელშეკრულების 2.6 მუხლით შეთანხმდნენ, რომ კრედიტის დაუფარაობის შემთხვევაში შპს «ხ. ა-ი» კარგავს უფლებას კარიერზე და ავტომატურად მფლობელობაში გადადის გამსესხებელ ლ. ხ-მის სახელზე.

აღნიშნული სახელშეკრულებო შეთანხმების საგანს წარმოადგენს კარიერზე უფლება, იგივე სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების უფლება, რომელიც არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს წარმოადგენს და პასუხობს სამოქალაქო კოდექსის 152-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, კერძოდ:

დადგენილია, რომ კარიერზე უფლებაში მხარეებმა ივლისხმეს ხონის რაიონის სოფელ ივანდიდის მიმდებარე ტერიტორიაზე, მდინარე ცხენისწყალზე არსებული ხონის ქვიშა-ხრემის მოპოვების მიზნით, სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების ლიცენზია.

«ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ» საქართველოს კანონის მიხედვით არსებობს სარგებლობის, საქმიანობის, გენერალური და სპეციალური ინსპექციები. სარგებლობის ლიცენზია გაიცემა აუქციონის წესით და უკავშირდება ობიექტს. სარგებლობის ლიცენზიის მფლობელს უფლება აქვს, დაჰყოს სარგებლობის ლიცენზია ან/და მთლიანად ან ნაწილი გადასცეს სხვა პირს. სარგებლობის ლიცენზიის ერთ-ერთი სახეა სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების ლიცენზია და ამ ლიცენზიით პირს ენიჭება კონკრეტული სახელმწიფო რესურსებით სარგებლობის უფლება.

«ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, ლიცენზიის მფლობელი უფლებამოსილია რამდენიმე ნაწილად დაყოს სარგებლობის ლიცენზია და სარგებლობის უფლება ან მისი ნაწილი იჯარით ან საკუთრებაში გადასცეს სხვა პირს, გარდა ამ მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა. ლიცენზიის მფლობელი მთლიანი ლიცენზიის ან მისი ნაწილის გასხვისების შემთხვევაში ვალდებულია, შესაბამისი საბუთები წარუდგინოს ლიცენზიის გამცემს, რომელსაც 3 დღის ვადაში შეაქვს ცვლილებები სალიცენზიო რეესტრში და გასცემს შესაბამის სალიცენზიო მოწმობას. ამავე კანონის მე-18 მუხლის მეორე და მესამე ნაწილებით, კონკრეტული სახელმწიფო რესურსით სარგებლობის ლიცენზიის გაცემის წარმოების დაწყების საფუძველია როგორც ლიცენზიის მაძიებლის განცხადება, ისე ლიცენზიის გამცემის გადაწყვეტილება. განცხადების ან თავისი ინიციატივის საფუძველზე ლიცენზიის გამცემის გადაწყვეტილება სარგებლობის ლიცენზიის აუქციონის წესით გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული აქტია.

აღნიშნული ნორმების ანალიზით ნათელია, რომ ლიცენზიის მფლობელის მიერ სარგებლობის ლიცენზიის გადაცემა სხვა პირისათვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ არის და მისი გადაცემა კერძო სამართლის სუბიექტებს შორის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში დასაშვებია. ზემოაღნიშნული კანონის მე-18 მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს ლიცენზიის გამცემის გადაწყვეტილება აუქციონის წესით სარგებლობის ლიცენზიის გაცემისა, ანუ სარგებლობის ლიცენზიის თავდაპირველი გაცემა. ლიცენზიის გადაცემის შემთხვევაში კი, ლიცენზიის მფლობელი ვალდებულია, კანონის მე-20 მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, ინფორმაცია მიაწოდოს ლიცენზიის გამცემს. ამდენად, კერძო-სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში სარგებლობის ლიცენზიის გადაცემაზე შეთანხმება დასაშვებია. ყოველივე ზემოაღნიშნული გვაძლევს საფუძველს, დავასკვნათ, რომ სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების უფლების სხვა პირისათვის გადაცემა კანონით ნებადართულია და განსახილველი მხარეთა შეთანხმება სარგებლობის ლიცენზიის გადაცემის თაობაზე კანონიერია.

უსაფუძვლოა კასატორის მითითება, რომ სესხის ხელშეკრულების დადების დროს, 2007 წლის 1 სექტემბერს შპს «ხ. ა-ს» სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების ლიცენზია არ გააჩნდა, იგი მოგვიანებით, 2007 წლის 4 ოქტომბერს მოიპოვა და მასზე მხარეები ვერ შეთანხმდებოდნენ. სამოქალაქო კოდექსი არ კრძალავს სამომავლო უფლებაზე მხარეთა შეთანხმებას და იგი შესაძლებელია, იყოს კერძო სამართლებრივი ურთიერთობის საგანი. ამგვარ უფლებაზე შეთანხმება დასაშვებია სახელშეკრულებო რისკის ფარგლებში ექვევა და მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნამდვილი ნების პრიორიტეტულობის დასტურია.

ყოველივე ზემოაღნიშნული იძლევა დასკვნის საფუძველს, რომ ლ.ხ-მის მოთხოვნა, ვალდებულების დარღვევის გამო, მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებით ვალდებულების შესრულების თაობაზე კანონიერია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

შპს «ხ. ა-ს» საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 26 იანვრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად.  
საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

## 6. იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

### განჩინება

1ას-586-551-2010

11 ნოემბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ვ. როინიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. სულხანიშვილი,  
პ. ქათამაძე

**დავის საგანი:** თანხის დაკისრება, უძრავი ქონების იძულებით რეალიზაცია (სარჩელში), იპოთეკის ბათილად ცნობა (შეგებულ სარჩელში)

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 14 იანვარს სს «... ბანკმა» ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ი. და თ. ფ-ავას მიმართ სასარჩელო განცხადებით მიმართა.

მოსარჩელის განმარტებით, 2005 წლის 15 ივლისს სს «... ბანკსა» და ი. ფ-ავას შორის საკრედიტო ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც მოპასუხეზე გაიცა სამომხმარებლო სესხი 20 000 აშშ დოლარი, 24 თვის ვადით, წლიური 24%-ის დარიცხვით. სესხისა და მასზე დარიცხული სარგებლის დროულად დაბრუნების უზრუნველყოფის მიზნით, იმავე დღეს ბანკსა და ნ. ბ-ძის შორის იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის ძალითაც იპოთეკით დაიცვრიდა ნ. ბ-ძის კუთვნილი, ქ. ბათუმში, ... 57-ში მდებარე 145 ბინა. ასევე 2005 წლის 15 ივლისს, სესხის დაფარვის უზრუნველსაყოფად, თ. ფ-ავასთან სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება გაფორმდა. მოპასუხე ი. ფ-ავა სესხსა და სარგებელს დადგენილი გრაფიკის შესაბამისად არ აბრუნებდა, რის შედეგადაც დაუგროვდა დავალიანება - 54 533,56 აშშ დოლარი.

ყოველვე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა ი. ფ-ავას, თ. ფ-ავასა და ნ. ბ-ძისათვის 54 533,56 აშშ დოლარის სოლიდარულად დაკისრება, ნ. ბ-ძის კუთვნილი, ქ. ბათუმში, ... 57-ში მდებარე 145 ბინის იძულებით რეალიზაცია.

მოპასუხე ი. ფ-ავამ სარჩელი ნაწილობრივ ცნო და განმარტა, რომ სესხის ნაწილი უკვე დააბრუნა, ხელშეკრულების დადებისას ჯარიმასთან დაკავშირებით არ შეთანხმებულან. ამდენად, გადასახდელი დარჩა მხოლოდ ძირითადი თანხის ნაწილი – 5000 აშშ დოლარი შესაბამისი სარგებლით.

2008 წლის 30 აპრილს ნ. ვ-ინა-ბ-ძემ შეგებებული სარჩელი აღძრა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მოითხოვა. მისი მტკიცებით, იპოთეკის ხელშეკრულება მოტყუებით დაიდო. იგი ეროვნებით რუსია, განათლება რუსულ ენაზე აქვს მიღებული და არ ფლობს ქართულს. მისთვის არავის განუმარტავს იპოთეკის ხელშეკრულების არსი, იგი ენდო ი. ფ-ავას, რომელმაც ნოტარიუსთან მოწმის სახით გაყოლა სთხოვა. ნოტარიუსთან ხელშეკრულების ტექსტი არ ეთარგმნა. ვინაიდან ქართული წერა-კითხვა არ იცოდა, იგი წინასწარ ავარჯიშეს ასოებს მოხაზვაში და ისე მოაწერინეს ხელი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სს «... ბანკის» სარჩელი დაკმაყოფილდა – ი. ფ-ავას, თ. ფ-ავას და ნ. ვ-ინა-ბ-ძის სოლიდარულად დაეკისრათ 53 538,44 აშშ დოლარის გადახდა, ასევე სასამართლო ხარჯის – 1014 ლარის ანაზღაურება; ნ. ვ-ინა-ბ-ძის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, თანხის დაბრუნების მიზნით დადგინდა ქ. ბათუმში, ... 157-ში მდებარე 145 ბინის აუქციონზე რეალიზაცია.

აღნიშნული გადაწყვეტილება ნ. ვ-ინა-ბ-ძემ სააპელაციო წესით გასაჩივრა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილებით ნ. ვ-ინა-ბ-ძის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ნაწილობრივ გაუქმდა და ამ ნაწილში მიღებული ახალი გადაწყვეტილებით სს «... ბანკს» უარი ეთქვა ნ. ვ-ინა-ბ-ძის სოლიდარულ მოვალედ ცნობაზე.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები მიიჩნია:

1. 2005 წლის 15 ივლისს სს «... ბანკსა» და ი. ფ-ავას შორის საკრედიტო ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც მსესხებელზე გაიცა სამომხმარებლო სესხი – 20 000 აშშ დოლარი 24 თვის ვადით, წლიური 24%-ის დარიცხვით;



2. სესხისა და მასზე დარიცხული სარგებლის დროულად დაბრუნების უზრუნველყოფის მიზნით, იმავე დღეს ბანკსა და ნ. ბ-მეს შორის იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის ძალითაც იპოთეკით დაიტვირთა ნ. ბ-მის კუთვნილი, ქ. ბათუმში, ... 57-ში მდებარე '45 ბინა;

3. იპოთეკა საჯარო რეესტრში სათანადო წესით დარეგისტრირდა;

4. იმავე 2005 წლის 15 ივლისს, იგივე სესხის დაფარვის უზრუნველსაყოფად თ. ფ-ავასთან სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის ძალითაც თ. ფ-ავამ კრედიტორის წინაშე სესხის თანხის, სასამართლო ხარჯის, ვადის გადაცილებით მიყენებული ზიანისა და პირგასამტეხლოს ანაზღაურების ვალდებულება იკისრა;

5. იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეები სს «... ბანკი» და ნ. ვ-ინა-ბ-მე არიან. ხელშეკრულებას შეგებებული სარჩელის ავტორი ხელს ქართულად აწერს;

6. ნ. ბ-მეს საუბარი შეემლო როგორც რუსულად, ისე ქართულად;

7. იპოთეკის ხელშეკრულება 2005 წლის 15 ივლისს დაიდო, ხოლო ნ. ბ-მემ იგი საცილოდ სარჩელის აღძვრის შემდეგ გახადა;

8. შეტყობინებებზე, რომლებიც ნ. ბ-მეს ბარდებოდა, იგი ხელს ქართულად აწერდა;

9. საქმეში წარმოდგენილ საფოსტო გზავნილზე ნ. ბ-მე ხელს ქართულად აწერს.

10. ნ. ბ-მე სს «... ბანკის» სოლიდარული მოვალე არ არის.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ნ. ვ-ინა-ბ-მის მტკიცება ქართული ენის არცოდნის შესახებ, ასევე განმარტა, რომ იპოთეკის ხელშეკრულება 2005 წლის 15 ივლისს დაიდო, ხოლო ბ-მემ იგი საცილოდ 1-წლიანი ვადის გასვლის შემდეგ გახადა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობდა.

სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება ნ. ვ-ინა-ბ-მემ საკასაციო წესით გაასაჩივრა. კასატორმა საჩივრის დასასაბუთებლად შემდეგ ფაქტობრივ-სამართლებრივი წანამდგვრებზე მიუთითა:

1. სასამართლომ დაადგინა, რომ ნ. ვ-ინა-ბ-მეს საუბარი შეემლო ქართულად და რუსულადაც, აღნიშნული კი საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან ან მოწმეთა ჩვენებებიდან არ გამომდინარეობს;

2. სადავო ხელშეკრულების დადებისას სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესი დაირღვა. მისი გაფორმებისას თარჯიმანი არ მონაწილეობდა და ხელშეკრულების ტექსტი რუსულად არც ნოტარიუსს უთარგმნია;

3. სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის ფაქტი, რომ ი. ფ-ავამ მისი ნდობით ბოროტად ისარგებლა და ხელშეკრულებაზე ხელი მოტყუებით მოაწერინა;

4. სასამართლომ 1-წლიანი ხანდაზმულობის ვადა ხელშეკრულების დადების მომენტიდან აითვალა, მაშინ, როდესაც მოტყუების შესახებ ცნობილი 2008 წლის იანვარში გახდა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთებულობა, განიხილა საკასაციო საჩივარი და მიიჩნია, რომ ნ. ვ-ინა-ბ-მის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები მიიჩნია:

1. 2005 წლის 15 ივლისს სს «... ბანკსა» და ი. ფ-ავას შორის საკრედიტო ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც მსესხებელზე გაიცა სამომხმარებლო სესხი 20 000 აშშ დოლარი, 24 თვის ვადით, წლიური 24%-ის დარიცხვით;

2. სესხისა და მასზე დარიცხული სარგებლის დროულად დაბრუნების უზრუნველყოფის მიზნით, იმავე დღეს ბანკსა და ნ. ბ-მეს შორის იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის ძალითაც იპოთეკით დაიტვირთა ნ. ბ-მის კუთვნილი, ქ. ბათუმში, ... 57-ში მდებარე '45 ბინა;

3. იპოთეკა საჯარო რეესტრში სათანადო წესით დარეგისტრირდა;

4. იმავე 2005 წლის 15 ივლისს, იგივე სესხის დაფარვის უზრუნველსაყოფად თ. ფ-ავასთან სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის ძალითაც თ. ფ-ავამ კრედიტორის წინაშე სესხის თანხის, სასამართლო ხარჯის, ვადის გადაცილებით მიყენებული ზიანისა და პირგასამტეხლოს ანაზღაურების ვალდებულება იკისრა;

5. იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეები სს «... ბანკი» და ნ. ვ-ინა-ბ-მე არიან. ხელშეკრულებას შეგებებული სარჩელის ავტორი ხელს ქართულად აწერს;

6. ნ. ბ-მეს საუბარი შეემლო როგორც რუსულად, ისე ქართულად;

7. იპოთეკის ხელშეკრულება 2005 წლის 15 ივლისს დაიდო, ხოლო ნ. ბ-მემ იგი საცილოდ სარჩელის აღძვრის შემდეგ გახადა;

8. შეტყობინებებზე, რომლებიც ნ. ბ-მეს ბარდებოდა, იგი ხელს ქართულად აწერდა;

9. საქმეში წარმოდგენილ საფოსტო გზავნილზე ნ. ბ-მე ხელს ქართულად აწერს.

10. ნ. ბ-მე სს «... ბანკის» სოლიდარული მოვალე არ არის.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებული ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენე-

ბული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია წარმოადგენს მხარის მითითებას პროცესუალურ-სამართლებრივ დარღვევებზე, რომლებმაც ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად დადგენა განაპირობეს. კასატორს ამგვარი პრეტენზია არ წარმოუდგენია. შესაბამისად, ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო პალატისათვის.

განსახილველ შემთხვევაში შეგებებული სარჩელის ავტორი იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას ორი სამართლებრივი საფუძვლით ითხოვდა: როგორც მოტყუებით დადებული გარიგების და როგორც გარიგების, რომელიც კანონის სავალდებულო მოთხოვნათა დარღვევით გაფორმდა. მხარის მითითებით, მან არ იცოდა ქართული ენა, გარიგების დადებას არ ესწრებოდა თარჯიმანი, ხელშეკრულების ტექსტი მისთვის არავის უთარგმნია. ამასთან, ეგონა, რომ ხელს როგორც მოწმე ისე აწერდა.

სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის თანახმად, ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაცვით დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისათვის საჭიროა ნებართვა.

«სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ» ინსტრუქციის 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სანოტარო აქტი (საჯარო აქტი) უნდა შედგეს სახელმწიფო ენაზე. ამასთან, სანოტარო მოქმედების მონაწილის (მონაწილეების) მიერ სახელმწიფო ენის ან მისი დამწერლობის არცოდნისას, ნოტარიუსი სანოტარო მოქმედებას ასრულებს თარჯიმნის მონაწილეობით. ასეთ შემთხვევაში სავალდებულოა სანოტარო აქტი შედგეს კლიენტისათვის გასაგებ ენაზეც. თარჯიმნის მონაცემები შეიტანება სანოტარო მოქმედებათა რეგისტრაციის რეესტრში და სანოტარო აქტში. თუ ნოტარიუსმა იცის შესაბამისი ენა, დოკუმენტს თარგმნის თვითონ და ამის შესახებ მიუთითებს აქტში, თუკი ამის წინააღმდეგი არ არის სანოტარო მოქმედების მონაწილე.

საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს პოზიციას, რომ თუ ნ. ბ-მემ სანოტარო მოქმედების შესრულების ენა არ იცოდა, მას აღნიშნულის თაობაზე უნდა განეცხადებინა გარიგების დადების მომენტში, რაც არ გაუკეთებია.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორის მტკიცებას, რომ სააპელაციო სასამართლომ ნ. ბ-მის მიერ ქართული ენის ცოდნის ფაქტი მტკიცებულებათა გამოკვლევის გარეშე დაადგინა. როგორც გასაჩივრებული გადაწყვეტილებიდან ირკვევა, სააპელაციო სასამართლომ გამოიკვლია ყველა მტკიცებულება, მაგრამ მიიჩნია, რომ მოწმეთა ჩვენებები გაზიარებული ვერ იქნებოდა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათს ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. აღნიშნული ნორმით დამკვიდრებული მტკიცებულებათა თავისუფალი შეფასების პრინციპიდან გამომდინარე, სასამართლო, მტკიცებულებების გამოკვლევისა შემდეგ, თავად წყვეტს რომელი მათგანი უნდა მიიჩნიოს სარწმუნოდ და გაიზიაროს.

რაც შეეხება შეგებებული სარჩელის ავტორის მიერ მითითებულ გარიგების ბათილობის მეორე სამართლებრივ საფუძველს (მოტყუებით დადებული გარიგება) საკასაციო პალატა ასევე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მტკიცებას, რომ მხარის მიერ მითითებული გარემოებები მოტყუებად ვერ ჩაითვლებოდა. ნ. ბ-მე მიუთითებდა, რომ არ იცოდა, რა ხელშეკრულებაზე აწერდა ხელს, აღნიშნული კი მოტყუებად ვერ ჩაითვლება, რადგანაც დოკუმენტის ხელმოწერა ადასტურებს მისი შინაარსის ცოდნას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. განსახილველ შემთხვევაში, ნ. ბ-მეს ი. ფ-ავას მხრიდან მოტყუების ფაქტის დამადასტურებელი საკმარისი მტკიცებულებები სასამართლოსათვის არ წარუდგენია.

რაც შეეხება სააპელაციო სასამართლოს მითითებას, რომ ნ. ბ-მემ იპოთეკის ხელშეკრულება საცილოდ 1-წლიანი ვადის გასვლის შემდეგ გახადა, აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო პალატა განმარტავს შემდეგ: სამოქალაქო კოდექსის 84-ე მუხლი ადგენს სპეციალურ სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადას მოტყუებით დადებული გარიგებებისათვის, რომელიც ერთ წელს შეადგენს. ხანდაზმულობა არის დარღვეული უფლების იძულებით დაცვის ვადა. ამასთან, ხანდაზმულობის ვადის გასვლა კი არ აქარწყლებს მოთხოვნას, არამედ მას მოთხოვნას განუხორციელებლად აქცევს. სწორედ ამ გარემოების გათვალისწინებით, სასამართლოს ხანდაზმულობის საკითხის გამოკვლევა შეუძლია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას სადავოდ მხარე ხდის. გარდა ამისა, სასარჩელო ხანდაზმულობის შედეგი პროცესუალური ხასიათის უფროა, ვიდრე მატერიალური, რადგან ხანდაზმულობა არის სარჩელისაგან თავის დაცვის ერთ-ერთი ფორმა და თავისთავად მოთხოვნის გაქარწყლებას არ იწვევს. სასარჩელო ხანდაზმულობის შესახებ კანონმდებლობა ადგენს საშუალებას და არა უფლებას, ამასთან ხანდაზმულობას არ აქვს ეფექტი, მხარის მითითების გარეშე. სწორედ აღნიშნულიდან გამომდინარე, ხანდაზმულობა განიხილება, როგორც საქმის ფაქტობრივი გარემოება. მხარე კი, საპროცესო კანონმდებლობით შეზღუდულია მიუთითოს ახალი ფაქტებისა და მტკიცებულებების შესახებ ზემდგომ ინსტანციებში, ამდენად მიჩნეულია, რომ ხანდაზმულობის საკითხის დაყენება შესაძლებელია მხოლოდ პირველი ინსტანციის სასამართლოში. მოთხოვნის ხანდაზმულობის შესახებ მითითება პირვე-

ლად სააპელაციო ან საკასაციო ინსტანციაში ისევე დაუშვებელია, როგორც ახალ ფაქტებსა და გარემოებებზე მითითება.

განსახილველ შემთხვევაში ნ. ბ-ძის მოთხოვნის ხანდაზმულობის საკითხი სს «... ბანკის» წარმომადგენელმა დ. კ-ძემ სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე გაკეთებული ახსნა-განმარტებისას დააყენა. პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარდგენილ შესაგებელში იგი ამ გარემოებაზე არ უთითებდა, რაც შეეხება სასამართლოს მთავარ სხდომას, გაუგებარია, ჰქონდა თუ არა მას ამგვარი პოზიცია, რადგანაც ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 17 ნოემბრის სხდომის ოქმი, მოსარჩელის ახსნა-განმარტებას ფაქტიურად არ ასახავს.

ამ გარემოების გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი ნ. ბ-ძის სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე ემსჯელა, მაგრამ აქვე გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ, მიუხედავად იმისა, ჩაითვებოდა თუ არა შეგებებული სარჩელი ხანდაზმულად, მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი მაინც არ არსებობდა. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ დარღვევას საქმის განხილვის შედეგზე გავლენა არ მოუხდენია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის «ა» და «ჩგ» ქვეპუნქტების მიხედვით, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ კანონის მითითებულ დარღვევას არ აქვს ადგილი ან სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, შეგებებული სარჩელის ხანდაზმულად არასწორად მიჩნევის მიუხედავად, არსებითად სწორია, ხოლო კასატორის მიერ მითითებულ კანონის დანარჩენი დარღვევები არ მომხდარა, შესაბამისად, ნ. ვ-ინა-ბ-ძის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 284-ე, 410-ე მუხლებით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

ნ. ვ-ინა-ბ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;  
მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება;  
საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

## **7. საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია**

### **განჩინება**

1ას-1232-1491-09

4 თებერვალი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

რ. ნადირიანი,

თ. თოდრია

**დავის საგანი:** ხელშეკრულების შეწყვეტა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2007 წლის 21 ნოემბერს ქ. ბათუმის მერმა რ.ჩ-ძემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხედ დაასახელა შპს «ხ-ი», შპს ც. ქ-ი» და მოპასუხეთა შორის 2006 წლის 25 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების შეწყვეტა მოითხოვა.

მოპასუხე შპს «ხ-მა» არ ცნო სარჩელი და მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის გამო.

მოპასუხე შპს «ც. ქ-მა» არ ცნო სარჩელი და მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის გამო.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 07 მაისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასახელებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრა ქ. ბათუმის მერიამ, რომლითაც მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

საქმის სააპელაციო წესით განხილვისას მხარეებმა წარმოადგინეს მორიგების აქტი. სასამართლოს წინაშე იშუამდგომლეს საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ და მოითხოვეს წარმოდგენილი მორიგების აქტის დამტკიცება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 30 დეკემბრის განჩინებით საქმის წარმოება შეწყდა და დამტკიცდა მხარეებს შორის მორიგება შემდეგი პირობებით:

1.1. შპს «ც. ქ-ი» კისრულობს შემდეგ უფლებებსა და ვალდებულებებს:

1.1.1. შპს «ც. ქ-ი» ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე ტანვარჯიშის სკოლასა და მშენებარე საცხოვრებელ სახლს შორის მდებარე 2 700 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (სარეგისტრაციო მონაცემები: სარეგისტრაციო ზონა – ქ. ბათუმი, კოდი-05, სექტორი – IV, კვარტლის ნომერი – 05, ნაკვეთის ნომერი – 032, მისამართი – ... ქუჩაზე, ტანვარჯიშის სკოლის მიმდებარედ, უფლება – საკუთრება, მესაკუთრე – შპს «ც. ქ-ი», უფლების რეგისტრაციის თარიღი – 27.09.2006წ.) საკუთრების უფლებას გადასცემს თვითმმართველ ქ. ბათუმს და თანახმაა, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდეს თვითმმართველ ქ. ბათუმზე;

1.1.2. შპს «ც. ქ-ს» უფლება აქვს, წინამდებარე მორიგების აქტის 1.1.1. პუნქტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის თვითმმართველ ქ. ბათუმის სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების გადაცემის საწინააღმდეგოდ, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით დაირეგისტრიროს ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე მდებარე 2 460 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო მონაცემები: სარეგისტრაციო ზონა – ქ. ბათუმი, კოდი – 05, სექტორი – 24, კოდი – 24, კვარტლის ნომერი – 05, ნაკვეთის ნომერი – 016, მისამართი – ... ქუჩა, უფლება – საკუთრება, მესაკუთრე – ქ. ბათუმის მერია, უფლების რეგისტრაციის თარიღი – 22.07.2008წ.);

1.1.3. შპს «ც. ქ-ი» ვალდებულია, შპს «ხ-სა» და შპს «ც. ქ-ს» შორის 2006 წლის 25 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულების (დამოწმებული ნოტარიუსის ქ. ბათუმში, ხ. კ-შვილის მიერ, 25.09.2008 წ. რეესტრის 11-9229, მის: ქ. ბათუმი, ... ქ. 16) 4.5.6. პუნქტით გათვალისწინებული ფართის ნაცვლად თვითმმართველ ქ. ბათუმს უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადასცეს 2 600 კვ.მ. ფართი საცხოვრებელი ბინების სახით შპს «ც. ქ-ის» მიერ ქ. ბათუმში, ... ქ. 1107-ში მდებარე 1 500 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (სარეგისტრაციო მონაცემები: სარეგისტრაციო ზონა – ქ. ბათუმი, კოდი – 05, სექტორი – VI, კოდი – 06, კვარტლის ნომერი – 04, ნაკვეთის ნომერი – 035, მისამართი – ... ქ. 1107, უფლება – საკუთრება, მესაკუთრე – შპს «ც. ქ-ი», საჯარო რეესტრის ამონაწერის გაცემის თარიღი – 18.06.2007წ.) ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში. შპს «ც. ქ-ი» ვალდებულია, თვითმმართველ ქ. ბათუმს წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული ფართი გადასცეს 2009 წლის დეკემბრის ბოლომდე. თვითმმართველ ქ. ბათუმზე წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული ფართის გადაცემა ფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტით, სადაც აღინიშნება, რომ შპს «ც. ქ-ს» წინამდებარე მორიგების აქტიდან გამომდინარე თვითმმართველ ქ. ბათუმზე საცხოვრებელი ბინების უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემის ვალდებულება შესრულებული აქვს სრულად;

1.1.4. თვითმმართველ ქ. ბათუმისათვის წინამდებარე მორიგების აქტის 1.1.4. პუნქტით გათვალისწინებული ფართის გადაცემა უნდა მოხდეს შემდეგ მდგომარეობაში: ბინის – კედლები, ბინის შიდა ტიხრები (შეთანხმებით), ელექტროგაყვანილობა ბინაში, კედლის კონტურებისა და ტიხრების შელესვა და შეღებვა, ჩართული საკანალიზაციო ქსელები, იატაკის მოჭიმვა და მოპირკეთება, გარდა სველი წერტილებისა (აბაჯანა, ტუალეტი, სამზარეულო), მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები, ბინის შესასვლელი კარი.

1.2. ქ. ბათუმის მერია კისრულობს შემდეგ უფლებებსა და მოვალეობებს:

1.2.1. ქ. ბათუმის მერიას უფლება აქვს ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე ტანვარჯიშის სკოლასა და მშენებარე საცხოვრებელ სახლს შორის მდებარე 2 700 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო მონაცემები: სარეგისტრაციო ზონა – ქ. ბათუმი, კოდი – 05, სექტორი – IV, კვარტლის ნომერი – 05, ნაკვეთის ნომერი – 032, მისამართი – ... ქუჩაზე, ტანვარჯიშის სკოლის მიმდებარედ, უფლება – საკუთრება, მესაკუთრე - შპს «ც. ქ-ი», უფლების რეგისტრაციის თარიღი – 27.09.2006წ.) წინამდებარე მორიგების აქტის საფუძველზე საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს თვითმმართველ ქ. ბათუმის სახელზე;

1.2.2. ქ. ბათუმის მერია თანახმაა გაუქმდეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერები, რომლის მიხედვით თვითმმართველ ქ. ბათუმის სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხება ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე მდებარე 2 460 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო მონაცემები: სარეგისტრაციო ზონა – ქ. ბათუმი, კოდი – 05, სექტორი – 24, კოდი – 24, კვარტლის ნომერი – 05, ნაკვეთის ნომერი – 016, მისამართი – ... ქუჩა, უფლება – საკუთრება, მესაკუთრე – ქ. ბათუმის მერია, უფლების რეგისტრაციის თარიღი – 22.07.2008წ.) და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, ქ. ბათუმში, ... ქუჩაზე ტანვარჯიშის სკოლასა და მშენებარე საცხოვრებელ სახლს შორის მდებარე 2 700 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (სარეგისტრაციო მონაცემები: სარეგისტრაციო ზონა – ქ. ბათუმი, კოდი-05, სექტორი – IV, კვარტლის ნომერი – 05, ნაკვეთის ნომერი – 032, მისამართი – ... ქუჩაზე, ტანვარჯიშის სკოლის მიმდებარედ, უფლება – საკუთრება, მესაკუთრე – შპს «ც. ქ-ი», უფლების რეგისტრაციის თარიღი – 27.09.2006წ.) თვითმმართველ ქ. ბათუმისათვის საკუთრების უფლებით გადაცემის საწინააღმდეგოდ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდეს შპს «ცვლილებათა ქარზე».

1.2.3. ქ. ბათუმის მერია თანახმაა შპს «ხ-სა» და შპს «ც. ქ-ს» შორის 2006 წლის 25 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულების (დამოწმებული ნოტარიუსის ქ. ბათუმში, ხ. კ-შვილის მიერ, 25.09.2008 წ. რეესტრის '1-9229, მის: ქ. ბათუმი, ... ქ. '6) 4.5.6. პუნქტით გათვალისწინებული ფართის ნაცვლად, შპს «ცვლილებათა ქარმა» თვითმმართველ ქ. ბათუმს უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადასცეს 2 600 კვ.მ ფართი საცხოვრებელი ბინების სახით შპს «ც. ქ-ს» მიერ ქ. ბათუმში, ...ს ქ. '107<sub>ჟ</sub>-ში მდებარე 1 500 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (სარეგისტრაციო მონაცემები: სარეგისტრაციო ზონა – ქ. ბათუმი, კოდი – 05, სექტორი – VI, კოდი – 06, კვარტლის ნომერი – 04, ნაკვეთის ნომერი – 035, მისამართი – ...ს ქ. '107, უფლება - საკუთრება, მესაკუთრე – შპს «ც. ქ-ი», საჯარო რეესტრის ამონაწერის გაცემის თარიღი – 18.06.2007წ.) ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში. შპს «ც. ქ-ი» ვალდებულია თვითმმართველ ქ. ბათუმს წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული ფართი გადასცეს 2009 წლის დეკემბრის ბოლომდე. თვითმმართველ ქ. ბათუმზე წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული ფართის გადაცემა ფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტით, სადაც აღინიშნება, რომ შპს «ც. ქ-ს» წინამდებარე მორიგების აქტიდან გამომდინარე თვითმმართველ ქ. ბათუმზე საცხოვრებელი ბინების უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემის ვალდებულება შესრულებული აქვს სრულად.

1.3. მხარეთა პასუხისმგებლობა და მოთხოვნათა უზუნველყოფა:

1.3.1. წინამდებარე მორიგების აქტის 1.1.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების ვადის დარღვევისას შპს «ც. ქ-ს» ქ. ბათუმის მერიის სასარგებლოდ პირგასამტეხლის სახით დაეკისრება თვითმმართველ ქ. ბათუმის წინაშე გადასაცემი საცხოვრებელი ბინების საერთო საბაზრო ღირებულების 0,05% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. შპს «ც. ქ-ს» მიერ წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს ნებაყოფლობით ერთი თვის ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში ქ. ბათუმის მერია უფლებამოსილია პირგასამტეხლო(ებ)ს იძულებით გადასახდევენებად წინამდებარე მორიგების აქტი წარადგინოს აღსასრულებლად. ასევე, ქ. ბათუმის მერია უფლებამოსილია, წინამდებარე მორიგების აქტი წარადგინოს აღსასრულებლად და განახორციელოს შპს «ც. ქ-ს» მიერ წინამდებარე მორიგების აქტის 1.1.3. პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების იძულებითი შესრულება, თუ შპს «ც. ქ-ი» 1.1.3. პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას არ მოახდენს წინამდებარე მორიგების აქტის 1.1.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვადის დადგომიდან (2009 წლის დეკემბრის ბოლო) სამი თვის განმავლობაში.

1.3.2. წინამდებარე მორიგების აქტით გათვალისწინებული 1.1.4. პუნქტის დარღვევისას შპს «ც. ქ-ს» ქ. ბათუმის მერიის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს სახით დაეკისრება თვითმმართველ ქ. ბათუმის წინაშე გადასაცემი საცხოვრებელი ბინების საერთო საბაზრო ღირებულების 0,05% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. 1.1.4. პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება შპს «ც. ქ-ს» მიერ უნდა მოხდეს საცხოვრებელი ბინების თვითმმართველ ქ. ბათუმისათვის გადაცემის ვადაში. შპს «ც. ქ-ს» მიერ წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს ნებაყოფლობით ერთი თვის ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში ქ. ბათუმის მერია უფლებამოსილია პირგასამტეხლოს იძულებით გადასახდევენებად წინამდებარე მორიგების აქტი წარადგინოს აღსასრულებლად. ასევე, ქ. ბათუმის მერია უფლებამოსილია, წინამდებარე მორიგების აქტი წარადგინოს აღსასრულებლად და განახორციელოს შპს «ც. ქ-ს» მიერ წინამდებარე მორიგების აქტის 1.1.4. პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების იძულებითი შესრულება, თუ შპს «ც. ქ-ი» 1.1.4. პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას არ მოახდენს წინამდებარე მორიგების აქტის 1.1.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვადის დადგომიდან (2009 წლის დეკემბრის ბოლომდე) სამი თვის განმავლობაში.

1.4. დადასტურება და სხვა პირობები:

1.4.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე მორიგების აქტის პირობები შეესაბამება მათ მიერ გამოვლენილ ნებას, ხოლო შპს «ც. ქ-ი» დამატებით ადასტურებს, რომ იგი მზად არის, უზრუნველყოს თვითმმართველ ქ. ბათუმის წინაშე აღებული ვალდებულებების შესრულება;

1.4.2. წინამდებარე მორიგების აქტის 1.3. პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს ოდენობის დასადგენად, თვითმმართველ ბათუმზე გადმოსაცემი საცხოვრებელი ბინების საერთო საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა ხდება პირგასამტეხლოს მოთხოვნის წარმოშობის დროისათვის არსებული საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე. აუდიტორის ხარჯები ეკისრება დამრღვევ მხარეს;

1.4.3. წინამდებარე მორიგების აქტი შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი წარედგინება ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს დასამტკიცებლად, ხოლო თითო ეგზემპლარი რჩებათ მხარეებს;

1.4.4. შპს «ც. ქ-ი» ადასტურებს, რომ: 1) წინამდებარე მორიგების აქტის 1.1.1. პუნქტით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება ეკუთვნის მას (რის დასადასტურებლადაც წარმოადგენს ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან) და 2) ეს მიწის ნაკვეთი არის უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო, არ ადევს ყადაღა, არ არის რეგისტრირებული იპოთეკა ან საგადასახდო გირავნობა;

1.4.5. ქ. ბათუმის მერია ადასტურებს, რომ: 1) წინამდებარე მორიგების აქტის 1.1.2. პუნქტით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება ეკუთვნის მას (რის დასადასტურებლადაც წარმოადგენს

ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან) და 2) ეს მიწის ნაკვეთი არის უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო, არ ადევს ყადაღა, არ არის რეგისტრირებული იპოთეკა ან სადაგადასახლო გირავნობა;

1.4.6. მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე მორიგების აქტი აუქმებს შპს «ხიდსა» და შპს «ც. ქ-ს» შორის 2006 წლის 25 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულებიდან (დამოწმებული ნოტარიუსის ქ. ბათუმში, ბ. კ-შვილის მიერ, 25.09.2008წ. რეესტრის 11-9229, მის: ქ. ბათუმი, ... ქ. 16) გამომდინარე თვითმმართველ ქ. ბათუმის წინაშე შპს «ც. ქ-ს» ყველა ვალდებულებას და შესასრულებლად სავალდებულოს წარმოადგენს მხოლოდ წინამდებარე მორიგების აქტით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

2. მხარეთა მიერ ამ შეთანხმების პირობები უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად და დათქმულ ვადებში;

3. წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მიზნით, მხარეები იძლევიან გარანტიას რომ, ისინი წარმოადგენენ სათანადოდ უფლებამოსილ პირებს და აწარმოებენ თავიანთ საქმიანობას შესაბამისი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით;

4. მხარეები ადასტურებენ, რომ მათთვის ცნობილია წინამდებარე მორიგების აქტის სასამართლოს მიერ დამტკიცების სამართლებრივი შედეგები, კერძოდ, მორიგების აქტის დამტკიცების თაობაზე სასამართლო აქტის კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ სასამართლოს მიერ საქმის წარმოება წყდება და მხარეებს აღარ აქვთ უფლება განმეორებით მიმართონ სასამართლოს იმავე საგანზე და იმავე საფუძველით;

5. შეთანხმების ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე მორიგების მიღწევის შემდგომ და სასამართლოს მიერ მორიგების აქტის დამტკიცების შესახებ სასამართლოს განჩინების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მიღებული რომელიმე სამართლებრივი აქტი, გადაწყვეტილება, ან/და დადგენილება, სასამართლო გადაწყვეტილება, ან მიმდინარე სასამართლო დავა, ზეგავლენას ვერ მოახდენს ამ შეთანხმების ნამდვილობაზე მთლიანად და მისი ცალკეული დებულებების აღსრულებაზე;

6. მხარეები წინამდებარე შეთანხმებით ადასტურებენ, რომ პატივს სცემენ ერთმანეთის საქმიან რეპუტაციას, იმიჯსა და ავტორიტეტს. ადასტურებენ და იღებენ ვალდებულებებს უარი თქვან ისეთ ქმედებებზე, რომლებიც საზიანოა ერთმანეთის იმიჯისათვის და ატარებენ რეპუტაციის შემლახველ ხასიათს. ასევე თანხმდებიან მასზედ, რომ მხარეთა უფლებამოსილი წარმომადგენლები და სხვა დაინტერესებული პირები არ განახორციელებენ ისეთ ქმედებებს, რომლებიც შეურაცხმყოფელი იქნება მხარეთა საქმიანი რეპუტაციისათვის და არ მიმართავენ ისეთ ხერხებს, რომელიც გამოიხატება მხარეთა იმიჯის შემლახავი ცნობების გავრცელებაში საჯაროდ თუ დახურული ფორმით;

7. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელმოწერილი შეთანხმება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალბებელ სამართლებრივ დოკუმენტს;

8. წინამდებარე შეთანხმება თანაბრად სავალდებულოა შესასრულებლად როგორც მისი ხელმოწერილი მხარეებისათვის, ასევე მათი სამართალმემკვიდრეებისა და უფლებამონაცვლეებისათვის;

9. მხარეები აღიარებენ, რომ მორიგების აქტი წარმოადგენს მხარეთა ურყევი ნების გამოხატულებას. ისინი მოქმედებენ გონივრული განსჯის საფუძველზე და რაიმე უარყოფით ზემოქმედებას მხარეთა ნების გამოვლენის მიმართ ადგილი არ ჰქონია;

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 30 დეკემბრის განჩინება კერძო საჩივრით გაასაჩივრა აჭარის კოოპერატიული ინსტიტუტის რექტორმა შ. ფ-მემ.

კერძო საჩივრის ავტორის განმარტებით, სასამართლოს განჩინება აგებულია ყალბ დოკუმენტზე. მხარეებს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მორიგების აქტის საბუთებით წარუდგინეს არასწორი ინფორმაცია. მორიგების აქტში ჩაწერილია, რომ საკუთრების უფლების სანაცვლოდ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით დაირეგისტრიროს ქ.ბათუმში, ... ქუჩაზე მდებარე 2460 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა სამხედრო 81 სამეურნეო ანგარიშიან ბაზას და 1992 წლიდან იგი შესყიდულია ინსტიტუტის მიერ. მერიამ 2008 წლის 14 ივლისის 646 ბრძანების საფუძველზე კანონდარღვევით 2008 წლის 22 ივლისის ბათუმის საჯარო რეესტრში გაატარა როგორც მერიის საკუთრება. მერიას ამ აქტის შესრულების უფლება არ ჰქონდა. ნაკვეთი ეკუთვნოდა ინსტიტუტს, როგორც საკუთრება და მისი სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე ჩამორთმევას საქართველოში მოქმედი იურიდიული კანონები უფლებას არ იძლეოდა. ინსტიტუტს ქალაქის მერიამ მუდმივ სარგებლობაში 1998 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით გადასცა 2,15 ჰა მიწის ნაკვეთი, ამ ნაკვეთზე გასამხედროების მიერ 1917 წლამდე აშენებულია სხვადასხვა დანიშნულების შენობა-ნაგებობანი, ეს ფაქტი მერიამ მორიგების აქტის შედგენის დროს დამალა. ამის შესახებ ინსტიტუტმა არაფერი იცოდა.

კერძო საჩივრის ავტორის განცხადებით, ქ.ბათუმის მერია აწარმოებს კანონსაწინააღმდეგო საქმიანობას. ამ ფაქტს ადასტურებს მორიგების აქტი. მორიგების აქტში ჩაწერილია „ცვლილებათა ქარი“ ფართის ნაცვლად თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადასცეს 2600 კვმ ფართი საცხოვრებელი ბინების სახით ქ.ბათუმში, ... ქ.1107 მდებარე ასაშენებელი საცხოვრებელ სახლში». ან კიდევ „ც. ქ-ი« ვალდებულია თვითმმართველი ქალაქ ბათუმს აღნიშნული ფართი გადასცეს 2009 წლის დეკემბრის ბოლომდე». „თვითმმართველი ქალაქ ბათუმისათვის წინამდებარე მორიგების აქტის 1.1.4 პუნქტით გათვალისწინებული ფართის გადაცემა უნდა მოხდეს შემდეგ მდგომარეობაში: ბინის კედლები, ბინის შიდა ტიხ-

რები, ელექტროგაყვანილობა ბინებში, კედლის კონტურებისა და ტიხრების შელესვა და შეღებვა, ჩართული საკანალიზაციო ქსელები, იატაკის მოჭიმვა და მოპირკეთება, გარდა სველი წერტილებისა, მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები, ბინის შესასვლელი კარი».

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე კერძო საჩივრის ავტორმა მოითხოვა:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 30 დეკემბრის განჩინების გაუქმება; ქალაქ ბათუმის მერიასა და შპს «ც. ქ-ს» შორის 2008 წლის 30 დეკემბრის გარიგების აქტის ბათილად ცნობა; სააღსრულებო ფურცლის გაუქმება.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის შედეგად მიიჩნევს, რომ აჭარის კოოპერაციული ინსტიტუტის რექტორის - შ. ფ-ძის კერძო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მესამე მუხლის თანახმად მხარეები აღჭურვილი არიან თავიანთ უფლებათა თავისუფლად განკარგვის სრული უფლებამოსილებით. მხარეთა თავისუფალ განკარგულებაშია ყველა პროცესუალური საშუალება ამ უფლებამოსილების რეალიზებისათვის: მოსარჩელის ნებაზე დამოკიდებული, დაიწყო საქმე, არ დაიწყო ან შეწყვიტოს ნებისმიერ მომენტში, მოპასუხის გადასაწყვეტია, ცნოს ან არ ცნოს სარჩელი, მხარეთა მიერ გონივრული კომპრომისის მიღწევის უნარზე დამოკიდებული საქმის მორიგებით დამთავრება.თ დამთავრება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 30 დეკემბრის განჩინებთ ქ.ბათუმის მერიას და შპს «ც. ქ-ს» შორის დამტკიცდა მორიგება და საქმის წარმოება შეწყდა.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეებმა შპს «ც. ქ-მა» და ქ.ბათუმის მერიამ განკარგეს კანონით მინიჭებული უფლებამოსილება საქმის მორიგებით დასრულებაზე. შესაბამისად, მათი აღნიშნული მოქმედება სამართლებრივ შედეგს წარმოშობს. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემოაღნიშნული მორიგების აქტი, როგორც მხარეთა მიერ მათი საპროცესო უფლების კანონშესაბამისი რეალიზების შედეგი, ექვემდებარებოდა დამტკიცება საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მორიგების აქტის გაუქმების საფუძველი ვერ გახდება კერძო საჩივრის ავტორის მითითება, რომ ქ.ბათუმში, ... ქუჩაზე მდებარე 2460 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა სამხედრო 81 სამეურნეო ანგარიშიან ბაზას და 1992 წლიდან იგი შესყიდულია ინსტიტუტის მიერ, ხოლო მერიამ 2008 წლის 14 ივლისის 646 ბრძანების საფუძველზე კანონდარღვევით 2008 წლის 22 ივლისს ბათუმის საჯარო რეესტრში გაატარა, როგორც მერიის საკუთრება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის გამომდინარე, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქმის მასალების თანახმად, ქ.ბათუმში, ... ქუჩაზე მდებარე 2460 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა ქ. ბათუმის მერიას. საჯარო რეესტრის მონაცემებით მიწის მიმართ არ არსებობს რაიმე სახის უფლებრივი დატვირთვა. შესაბამისად სასამართლო უფლებამოსილი იყო დაემტკიცებინა მორიგება მესაკუთრესა და მეორე მხარეს შორის. რაც შეეხება კერძო საჩივრის ავტორის მითითებას იმის შესახებ, რომ მორიგების პირობები არსებითად არღვევს მის უფლებებს, საკასაციო სასამართლოს განმარტავს, რომ აღნიშნული გარემოება გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველი ვერ გახდება, რამდენადაც იგი წარმოადგენს ცალკე დავის საგანს. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ არ არსებობს კერძო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 414-ე, 420-ე, მუხლებით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

აჭარის კოოპერაციული ინსტიტუტის რექტორის - შ. ფ-ძის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 30 დეკემბრის განჩინება;

განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

## 8. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობები

### მოსარგებლედ ცნობა

#### განჩინება

<sup>1</sup> სს-235-560-09

12 იანვარი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),

ლ. ლაზარაშვილი (მომხსენებელი),

ნ. კვანტალიანი

**დავის საგანი:** ბინიდან გამოსახლება, მართლზომიერ მფლობელად და მოსარგებლედ ცნობა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2002 წლის 10 დეკემბერს თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონულ სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართა ვ. დ-მემ მოპასუხეების – ს., ც., მ. და ნ. ნ-ძეების მიმართ და მოითხოვა მათი ბინიდან გამოსახლება.

სარჩელში აღნიშნულია, რომ ვ. დ-მემ 1994 წლის 31 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ო. ნ-შვილისაგან შეიძინა თბილისში ... ქ. '13-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 1/2, რომელიც საჯარო რეესტრში აღრიცხა მის სახელზე. მოპასუხეებს მითითებული ფართი უკანონოდ აქვთ დაკავებული. მათ გამოსახლებას ითხოვდა ყოფილი მესაკუთრე ჯერ კიდევ 1980 წელს იმ საფუძველით, რომ ისინი ბინაში შეიჭრნენ მოტყუებით, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე.

სარჩელში მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველად დასახელებულია სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლები.

2003 წლის 25 თებერვალს ს., ც., მ. და ნ. ნ-ძეებმა შეგებებული სარჩელი წარადგინეს იმავე სასამართლოში და მოითხოვეს 1994 წლის 31 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრის მონაცემებში ცვლილების შეტანა, ვ. დ-ძისათვის 14 914 აშშ დოლარის დაკისრება და სადავო ფართის მართლზომიერ მფლობელებად ცნობა.

შეგებებული სარჩელის საფუძველები მდგომარეობდა შემდეგში:

მოპასუხეების მშობლებმა ხ. მ-შვილისაგან, რომელიც იყო სახლის მესაკუთრე გ. ე-ზოვის ახლო ნათესავი და ცხოვრობდა იმავე სახლში, 1973 წელს 8 000 მანეთად შეიძინეს ერთი ოთახი, ხოლო 1979 წელს – 2 700 მანეთად მეორე ოთახი, რაზედაც შედგა ხელწერილი. 1981 წელს საცხოვრებელი სახლის ნახევარი საკუთრების უფლებით შეიძინა ო. ნ-შვილმა, ხოლო 1994 წელს – ვ. დ-მემ. 1998 წელს მოპასუხეებმა სადავო ფართის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ სარჩელით მიმართეს სასამართლოს. თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 17 მარტის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ს. ნ-ძის სარჩელი თბილისში, ... ქუჩის '13-ში მდებარე, მის მიერ დაკავებულ ფართობზე მესაკუთრედ ცნობაზე არ დაკმაყოფილდა და ს. ნ-ძეს დაეკისრა ვ. დ-ძის სასარგებლოდ გადაუხდელი ბინის ქირის – 156.06 ლარისა და ყოველთვიურად 3.06 ლარის გადახდა. კიროვის სასამართლოს 1980 წლის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა გ. ე-ზოვის სარჩელი ნ-ძეების ბინიდან გამოსახლების თაობაზე. ამდენად, მოცემულ დავაზე საქმის წარმოება უნდა შეწყდეს. ვ. დ-ძის მიერ სადავო ფართის შეძენით დაირღვა ნ-ძეების უპირატესი შესყიდვის უფლება. ყოველივე ზემოაღნიშნული, მოპასუხეთა აზრით, მათი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს წარმოადგენდა.

თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილებით ვ. დ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა – ც., მ., ნ. და ს. ნ-ძეები ცნობილ იქნენ თბილისში, ... ქ. '13-ში მათ მიერ დაკავებული ფართის – სასარგებლო 34კვ.მ-ის, შუშაბანდის, ნახევარსარდაფისა და დამხმარე სათავსების – მართლზომიერ მფლობელად და მოსარგებლეებად, დანარჩენ ნაწილში შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სარჩელის დაუკმაყოფილებლობისა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ვ. დ-მემ.

თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2003 წლის 19 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ვ. დ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა – გაუქმდა თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, ს. ნ-ძე ოჯახის წევრებთან ერთად გამოსახლებულ იქნა თბილისში, ... ქუჩის '13-ში მდებარე სახლიდან, ხოლო შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ თბილისში, ... ქუჩის '13-ის 1/2 ნაწილი საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ვ. დ-ძის სახელზე; სადავო სახლის ღირებულება – 8 000 საბჭოთა მანეთი, ს. ნ-ძის მამინაცვალმა გადაუხადა ყოფილი მესაკუთრის, გ. ე-ზოვის ახლობელს, ხ. მ-შვილს, ხოლო 2 700 საბჭოთა მანეთი



გ. ე-ოვის ახლობელს ზ. დ-შვილს, ე.ი. მესაკუთრესა და ს. ნ-ძის ოჯახს შორის გარიგების დადებას ადგილი არ ჰქონია.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, მხარეებს შორის უნდა არსებობდეს გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, რაც დასტურდება ისეთი გარემოებით, როგორცაა სადავო საცხოვრებელ სადგომში პირის რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადებისა და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა. მოცემულ შემთხვევაში ასეთი არ არსებობდა.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

საქმის მასალებით დგინდებოდა, რომ ვ. დ-ძის ოჯახს ბინა ესაჭიროებოდა, რაც, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს წარმოადგენდა.

რაც შეეხებოდა ნ-ძეების შეგებულ სარჩელს, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მისი დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობდა, ვინაიდან შეგებულ მოსარჩელეებს სადავო ფართი უშუალოდ მესაკუთრისაგან არ ჰქონიათ გადაცემული.

სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ს., ც., მ. და ნ. ნ-ძეებმა, რომლებმაც მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ვ. დ-ძის სარჩელისათვის უარის თქმა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2005 წლის 24 ოქტომბრის განჩინებით ს., ც., მ. და ნ. ნ-ძეების საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა – გაუქმდა სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს შეფასება იმის შესახებ, რომ მხარეებს შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება არ დადებულა, არ ეფუძნებოდა საქმეში წარდგენილ მასალებს. აღნიშნულთან მიმართებით სასამართლოს არ შეუფასებია საქმეში წარდგენილი (საბინაო კომუნალური მომსახურების ცენტრის მიერ გაცემული ცნობა და კომუნალური გადასახადების ქვითრები) მტკიცებულებები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 6 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ვ. დ-ძის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა – გაუქმდა თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება: ვ. დ-ძის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა – მოპასუხეების – ს., ც., მ. და ნ. ნ-ძეების მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა თბილისში, ... ქ. 13-ში მდებარე, მათ მიერ დაკავებული ფართი ვ. დ-ძის მიერ 30 075 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ; შეგებულ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა – ს., ც., მ. და ნ. ნ-ძეები ცნობილ იქნენ თბილისში, ... ქ. 13-ში მდებარე 34 კვ.მ საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი 23 კვ.მ-ის მართლზომიერ მფლობელებად.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის ურთიერთობა უნდა მოწესრიგებულიყო «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონით.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქმეში არსებულ, თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილებაზე, რომელშიც იგივე მხარეები მონაწილეობდნენ და რომლითაც დასტურდებოდა, რომ მხარეთა შორის არსებობდა საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის დათმობის შესახებ გარიგება. «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილით, თუ მხარეებს შორის არსებობს გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოსარგებლეს მოსთხოვოს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა მხოლოდ მოსარგებლისათვის დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის შემთხვევაში. ამავე მუხლის მე-11 პუნქტით საცხოვრებელ სადგომად განისაზღვრება ის ფართი, რომელზედაც თავდაპირველად არსებობდა გარიგება.

სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხეები ფლობდნენ 34კვ.მ საცხოვრებელ ფართს და დამატებით 23კვ.მ ნახევარსარდაფს. მოპასუხეთა მიერ საცხოვრებელი 34კვ.მ-ის ფლობის ფაქტი დასტურდებოდა კანონიერ ძალაში შესული თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილებით. ამავე გადაწყვეტილების აღწერილობითი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვ. დ-ძე ითხოვდა, ს. ნ-ძეს დაკისრებოდა ბინის ქირა 24კვ.მ დამხმარე სათავსისა და 23კვ.მ ნახევარსარდაფის სარგებლობისათვის.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ვ. დ-ძის არგუმენტი, რომ ს. ნ-ძე ითხოვდა მხოლოდ 34კვ.მ-ზე მოსარგებლედ ცნობას, რამდენადაც საქმეში არსებობდა ამ უკანასკნელის განცხადება შეგებულ სარჩელის დაზუსტების შესახებ, სადაც იგი ითხოვდა სასარგებლო 34კვ.მ 2 ოთახის, შუშაბანდის, ნახევარსარდაფის და დამხმარე სათავსების მფლობელად და მოსარგებლედ ცნობას.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა იუსტიციის სამინისტროს სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნაზე, სადაც 2008 წლის ივნისის მდგომარეობით პირველ სართულზე განლაგებული ფართის

1 ჯვ.მ საბაზრო ღირებულება იყო 850 აშშ დოლარი, ხოლო სარდაფის სართულის საბაზრო ღირებულება – 600 აშშ დოლარი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ ვ. დ-მეს მოპასუხეთა გამოსახლების სანაცვლოდ უნდა დაკისრებოდა 30 075 აშშ დოლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ც., მ. და ნ. ნ-ძეებმა, რომლებმაც მოითხოვეს გადაწყვეტილების გაუქმება 24 კვ.მ დამხმარე სათავსის მართლობიერ მფლობელად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

კასატორები აღნიშნავენ, რომ ისინი ითხოვდნენ მათ მიერ შინაურული ხელწერილების მიხედვით (1973წ., 1979წ.) ფაქტობრივად დაკავებული ფართის – საცხოვრებელი 34 კვ.მ-ის, 23 კვ.მ ნახევარსარდაფისა და 24 კვ.მ დამხმარე სათავსის მართლობიერ მოსარგებლებად ცნობას. სასამართლომ, ერთი მხრივ, დადგენილად მიიჩნია, რომ გ. ე-ოვსა და ს. ნ-ძის წინაპარს შორის არსებობდა არა ქირავნობის, არამედ – საცხოვრებელი სადგომის დათმობის ხელშეკრულება ზემოაღნიშნულ ფართზე, ხოლო, მეორე მხრივ, ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონი არ გაავრცელა 24 კვ.მ დამხმარე სათავსის მართლობიერ მოსარგებლედ ცნობის მოთხოვნაზე. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით ირკვეოდა, რომ ვ. დ-მე ნ-ძეებისაგან ითხოვდა ქირის გადახდას სადავოდ გამხდარ 24 კვ.მ დამხმარე სათავსზეც, ანუ სახეზე იყო მითითებულ ფართს მოპასუხეები ფაქტობრივად ფლობდნენ. საცხოვრებელი სადგომის ცნება კი მოიცავდა როგორც საცხოვრებელ, ისე – არასაცხოვრებელ ფართს.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით ასევე გაასაჩივრა ვ. დ-მემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება შემდეგი საფუძვლებით:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლო უფლება არა აქვს, მხარეს მიაკუთვნოს ის, რაც მას არ მოუთხოვია. მოცემულ შემთხვევაში ს. ნ-ძე ითხოვდა 34 კვ.მ-ის მოსარგებლედ ცნობას ან კომპენსაციის სახით 15 000 აშშ დოლარის მიღებას, ხოლო სააპელაციო სასამართლომ მას მიაკუთვნა ორჯერ მეტი თანხა (30 075 აშშ დოლარი), რამდენადაც იგი ცნო 57 კვ.მ-ის მოსარგებლედ. აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილებას.

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის 2.11 მუხლის შესაბამისად, საცხოვრებელ სადგომად განისაზღვრება ის ფართი, რომელზედაც თავდაპირველად არსებობდა გარიგება მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის. თავდაპირველად, ნ-ძის მამინაცვალი შევიდა 23.91 კვ.მ 14 ფართში, ხოლო ქირა დაეკისრა 14 და 15 ოთახებზეც.

კასატორის მითითებით, სასამართლომ უფლებელყო მისი მრავალჯერადი თხოვნა, დაეფიქსირებინათ, კონკრეტულად რომელ ფართზე იყო მსჯელობა, რითაც საშუალება არ მიეცა, დაეტოვებინა ნ-ძეები ამ ფართში ღირებულების 25%-ის სანაცვლოდ, ხოლო დანარჩენ ფართში თავად ეცხოვრა.

სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო კოდექსის 59.3 მუხლის დანაწესი და საქმის განხილვა მნიშვნელოვნად გააჭიანურა. გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლომ საქმე ექსპერტიზის ჩასატარებლად ოთხჯერ გააგზავნა, საბოლოოდ კი ექსპერტიზის არარეალურ დასკვნას დაეყრდნო. აღნიშნული დასკვნის შედგენისას ექსპერტმა არ გაითვალისწინა: სათავსების დანიშნულება, შენობის მდგომარეობა, დაზიანების კატეგორია, განათება, ჭერის სიმაღლე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2009 წლის 7 ივლისის საოქმო განჩინებით მოცემულ საქმეზე საკასაციო წარმოება შეჩერდა ს. ნ-ძის გარდაცვალების გამო, მისი საპროცესო უფლებამონაცვლის დადგენამდე, მაგრამ არაუმეტეს 2009 წლის 16 დეკემბრისა.

მას შემდგომ, რაც საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატაში წარმოდგენილი იქნა ს. ნ-ძის დანაშთ ქონებაზე გაცემული სამკვიდრო მოწმობა. ამავე სასამართლოს 2009 წლის 27 ნოემბრის განჩინებით საქმეზე საკასაციო წარმოება განახლდა, გარდაცვლილი ს. ნ-ძის საპროცესო უფლებამონაცვლებად ცნობილ იქნენ ც., მ., ნ. და თ. ნ-ძეები.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ მხარეთა შორის სადავო ურთიერთობა გამომდინარეობს კანონიდან «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» და მოწესრიგებას ექვემდებარება მის საფუძველზე. საკასაციო სასამართლო ასევე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ შეგებებული სარჩელის დაზუსტების შედეგად ნ-ძის მოთხოვნას წარმოადგენდა როგორც 34 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის, ისე – არასაცხოვრებელი ფართისა და დამხმარე სათავსების მფლობელად და მოსარგებლედ ცნობა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით ვ. დ-მის (მესაკუთრე) სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ – მოპასუხე ნ-ძეები (მოსარგებლები) გამოსახლებული არიან დაკავებული საცხოვრებელი სადგომიდან იმგვარად, რომ ვ. დ-მეს დაკისრებული აქვს მათთვის **30.075** აშშ დოლარის გადახდა.

საქმის მასალების თანახმად, ვ. დ-მე ითხოვდა მხოლოდ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას და ყოველთვის სადავოდ ხდიდა, რომ მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობდა კანონიდან «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ». სააპელაციო სასამართლომ ისე დააკისრა მას ნ-ძეების გამოსახლების სანაცვლოდ თანხის გადახდა, რომ არ დაუზუსტებია, ამ შემთხვევაში ვ. დ-მეს აღძრული ჰქონდა ვინდიკაციური სარჩელი სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, თუ «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის სარჩელი, რაც მდგომარეობს მოსარგებლის გამოსახლებაში მესაკუთრის მიერ თანხის გადახდის სანაცვლოდ.

საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს, თანახმაა თუ არა ვ. დ-მე, მოპასუხეები გამოსახლდნენ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების **75%**-ის გადახდის სანაცვლოდ და არის თუ არა ამ შემთხვევაში «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის სარჩელი.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიიჩნევს, რომ საქმეზე საჭიროა ფაქტობრივი გარემოებების დამატებითი გამოკვლევა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგების შედეგად მოსარგებლეთა მიერ დაკავებული ფართის ზუსტად განსაზღვრის ნაწილში. ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება წინააღმდეგობრივია. ერთი მხრივ, სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მიიჩნევს, რომ მოპასუხეთა მიერ საცხოვრებელი **34** კვ.მ-ის ფლობა დადასტურებულია კანონიერ ძალაში შესული თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს **2000** წლის **17** მარტის გადაწყვეტილებით, სადაც აღწერილობით ნაწილში მითითებულია, რომ მოსარჩელე ვ. დ-მე ითხოვდა ს. ნ-მისათვის ბინის ქირის დაკისრებას **24** კვ.მ დამხმარე სათავსისა და **23** კვ.მ ნახევარსარდაფით სარგებლობისათვის. მეორე მხრივ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილით სააპელაციო სასამართლომ ნ-ძეები ცნო მხოლოდ **34** კვ.მ საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი **23** კვ.მ-ის მართლობიერ მფლობელებად ისე, რომ არ უმსჯელია, რატომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა მოსარგებლეობა **24** კვ.მ დამხმარე სათავსოს ნაწილში.

საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს, რამდენს შეადგენდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგების შედეგად მოსარგებლეების მიერ ერთობლიობაში დაკავებული ფართი. საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ დაკავებულ სადგომში საცხოვრებელი ფართის ოდენობა შეადგენს **34** კვ.მ-ს, რაც დასტურდება კანონიერ ძალაში შესული თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს **2000** წლის **17** მარტის გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილით. რაც შეეხება არასაცხოვრებელ ფართს, ამ საკითხზე **2000** წლის **17** მარტის გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს მსჯელობას. ამ ნაწილში დასადგენია ფაქტობრივი გარემოებები საქმის მასალების ერთობლიობაში შეფასების საფუძველზე. კანონიერ ძალაში შესული **2000** წლის **17** მარტის გადაწყვეტილების აღწერილობით ნაწილში მითითებული ვ. დ-მის მოთხოვნაც ასევე უნდა შეფასდეს ამ მოთხოვნის ზუსტი შინაარსის გამორკვევის საფუძველზე, ამ შემთხვევაში იგულისხმებოდა **24** კვ.მ დამხმარე სათავსისა და **23** კვ.მ ნახევარსარდაფის დაკავება სწორედ დათმობის გარიგების საფუძველზე, თუ მოპასუხის თვითნებური გაფართოება. ამასთან დაკავშირებით უნდა შეფასდეს საქმის დანარჩენი მასალებიც და დადგინდეს, ფაქტობრივად რომელ ფართს ფლობდა თავიდანვე და ფლობს ამჟამად მოპასუხე, რომელი არასაცხოვრებელი ფართი და დამხმარე სათავსი მოიცვა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგებამ.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის **2008** წლის **6** ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## მოსარგებლის მიერ დაკავებული ფართის ოდენობის განსაზღვრა

### განჩინება

1ას-809-1096-09

2 მარტი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),  
ლ. ლაზარაშვილი (მომხსენებელი),  
ნ. კვანტალიანი

**დავის საგანი:** საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების შეწყვეტა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 10 მაისს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას სასარჩელო განცხადებით მიმართა ტ. ჟ-აიამ მოპასუხე ს. პ-იანის მიმართ. მოსარჩელის საბოლოო მოთხოვნას წარმოადგენდა მოპასუხისათვის მფლობელობის შეწყვეტა ამ უკანასკნელის მიერ დაკავებულ, თბილისში, ... ქ. 129-ში მდებარე სადგომზე (15.58კვ.მ ოთახი და 9.50კვ.მ შემინული აივანი) მის მიერ სადგომის ღირებულების – 16 000 ლარის 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ.

სარჩელში აღნიშნულია, რომ თბილისში, ... ქ. 129-ში მდებარე უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ტ. ჟ-აიას სახელზე. ეს ქონება მოსარჩელემ მიიღო მემკვიდრეობით მამის – გ. ჟ-აიასგან, რომელმაც 15.58კვ.მ ერთი ოთახი და მის წინ მდებარე 9.50კვ.მ შემინული აივანი სარგებლობის უფლებით დაუთმო ნათესავს – ლ. ჟ-აიას. ამ უკანასკნელმა, თავის მხრივ, დასახელებული ფართი სარგებლობის უფლებით გადასცა ს. პ-იანს.

მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ მოპასუხესთან ჰქონდა დამაბული ურთიერთობა. იმის გათვალისწინებით, რომ ს. პ-იანი წარმოადგენდა საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეს, იგი რეგისტრირებული იყო სადგომში, მას შესთავაზა კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე შეეწყვიტა მფლობელობა, რაზეც მოპასუხემ უარი განუცხადა. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელე მიიჩნევდა, რომ მისი მოთხოვნა კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ სადავო სადგომზე მოპასუხის მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ დაკმაყოფილებას ექვემდებარებოდა.

სამართლებრივად მოსარჩელის მოთხოვნა დაეფუძნა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტს.

2007 წლის 22 ოქტომბერს ს. პ-იანმა იმავე სასამართლოში წარადგინა შეგებებული სარჩელი მოპასუხე ტ. ჟ-აიას მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა თბილისში, ... ქ. 129-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ ცნობა.

შეგებებული სარჩელის თანახმად, 1973 წელს ს. პ-იანმა ლ. ჟ-აიასგან შეიძინა თბილისში, ... ქ. 129-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის «ლიტ ა-ს» 15.58კვ.მ 12 ოთახი, 9.50კვ.მ 15 შემინული აივანი, 5.40კვ.მ 13 სათავსი და 4.50კვ.მ 14 სათავსი. მათ აღნიშნული ნასყიდობა ნოტარიულად არ გაუფორმებიათ, მაგრამ შეადგინეს შინაურული ხელწერილი მოწმეების თანდასწრებით. ნასყიდობა დადასტურდა თბილისის ისანი-სამგორის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 18 ოქტომბრის განჩინებით.

საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 11 თებერვლის სხდომაზე ს. პ-იანმა მოთხოვნა დააზუსტა, კერძოდ, მან მოითხოვა თბილისში, ... ქ. 129-ში მდებარე საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა მის მიერ მოსარჩელისათვის აღნიშნული სადგომის ღირებულების 10%-ის გადახდის სანაცვლოდ.

პირველი ინსტანციის სასამართლოში მიცემულ ახსნა-განმარტებაში მოპასუხის წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ ს. პ-იანი, გარდა 15.58კვ. ოთახისა და 9.50კვ.მ-ისა, აგრეთვე, ფლობდა 13 და 14 სათავსებს საერთო 9.90კვ.მ-ით (5.40კვ.მ და 4.50კვ.მ). აქედან გამომდინარე, მოპასუხე მიიჩნევდა, რომ მესაკუთრეს უნდა გადაეხადა აღნიშნული ფართის 1კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება ექსპერტის დასკვნაში შეფასებულია – 450 აშშ დოლარად. მოპასუხე არ დაეთანხმა საბაზრო ღირებულების ლარში დაფიქსირებას და მიიჩნია, რომ იგი უნდა გამოანგარიშებულიყო ფართის 450 აშშ დოლარზე გამრავლებით, საიდანაც მესაკუთრეს უნდა აენაზღაურებინა 75%-ის ოდენობის კომპენსაცია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ტ. ჟ-აიას სარჩელი დაკმაყოფილდა – ს. პ-იანს თბილისში, ... ქ. 129-ში დაკავებულ 25.07კვ.მ საცხოვრებელ სადგომზე (ერთი ოთახი და შემინული აივანი) შეუწყდა მფლობელობა ტ. ჟ-აიას მიერ მისთვის 12 000 ლარის გადახდის სანაცვლოდ; ს. პ-იანის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია, რომ თბილისში, ... ქ. 129-ში მდებარე უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ტ. ჟ-აიას სახელზე. 1973 წლიდან ს. პ-იანი ფლობს თბილისში, ... ქ. 129-ში მდებარე საცხოვრებელ სადგომს საერთო ფართობით 25.07კვ.მ (ერთი ოთახი – 15.58კვ.მ და შემინული აივანი – 9.50კვ.მ).

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა ს. პ-იანის წარმომადგენლის მტკიცება მოპასუხის მიერ 13 და 14 სათავსების (ფართით – 5.40 და 4.50კვ.მ) ფლობის თაობაზე, ვინაიდან საქმეში არ იყო წარდგენილი აღნიშნულის დამადასტურებელი სათანადო მტკიცებულებები.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის 1.<sup>1</sup> მუხლის «ა» პუნქტზე, ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებზე და დაასკვნა, რომ ს. პ-იანი საცხოვრებელ სადგომს ფლობდა საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლების საფუძველზე, შესაბამისად, ტ. ჟ-აიას სარჩელის მოთხოვნა მოსარგებლისათვის სადგომის ღირებულების 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ მფლობელობის შეწყვეტის თაობაზე საფუძველიანი იყო.

საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნით დგინდებოდა, რომ ს. პ-იანის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის (25.07კვმ) საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 16 000 ლარს. აქედან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მესაკუთრის მიერ გადასახდელი 75%-ის გაანგარიშება უნდა მომხდარიყო საცხოვრებელი სადგომის დადგენილი საბაზრო ღირებულებიდან – 16 000 ლარიდან, რაც შეადგენდა 12 000 ლარს.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ს. პ-იანმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არ დაადგინა ფაქტები ს. პ-იანის მიერ გარიგების საფუძველზე შეძენილი სადავო საცხოვრებელი სადგომის ფართთან დაკავშირებით. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაში ნათლად არის დაფიქსირებული, რომ შინაურული გარიგების საფუძველზე ს. პ-იანმა შეიძინა თბილისში, ... ქ. 129-ში მდებარე ლიტ «ა» ნაგებობის 15.58კვ.მ 12 ოთახი, მის წინ 9.50 კვ.მ შეშენილი აივანი, 5.40კვ.მ 13 დამხმარე სათავსი და 4.50კვ.მ 14 დამხმარე სათავსი, მთლიანობაში – 35კვ.მ.

აპელანტმა აღნიშნა, რომ 2008 წლის 25 ნოემბერს მან დააყენა შუამდგომლობა დამატებითი ექსპერტიზის ჩატარების შესახებ. შუამდგომლობის წარდგენა განპირობებული იყო იმით, რომ ექსპერტის მითითებით მათ წინაშე არ იქნა დასმული შეკითხვა ს. პ-იანის მიერ დაკავებულ იმ ფართზე, რომელიც წარმოადგენდა საცხოვრებელი სადგომის განუყოფელ ნაწილს. ექსპერტიზის მიერ არ იყო აზომილი და შეფასებული ოთახის და შუშბანდის განუყოფელი ნაწილი – სამზარეულო, სველი წერტილები და სათავსი. თუკი მოსარგებლე ფაქტობრივად ფლობდა ეზოში არსებულ სათავსებს – საკუჭნაოს, სამზარეულოს, აბანოს, საპირფარეოს, დასახელებული ფართები მიჩნეული უნდა ყოფილიყო საცხოვრებელი სადგომის ფართში. მოცემულ შემთხვევაში ს. პ-იანის მიერ დაკავებული ფართი არ იყო სრულად შეფასებული.

აპელანტმა მიუთითა 2009 წლის 6 იანვრის საინჟინრო-ტექნიკურ ექსპერტიზაზე, რომელიც დამატებით ჩატარდა ს. პ-იანის მიერ. ამ შემთხვევაში საცხოვრებელი სადგომის ფასი 14 800 აშშ დოლარით განისაზღვრა. შესაბამისად, აპელანტი მიიჩნევდა, რომ ტ. ჟ-აიას თანხა უნდა გადაეხადა მოცემული შეფასებიდან.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 28 მაისის განჩინებით ს. პ-იანის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება 13 და 14 სათავსებთან მიმართებით, რაც შემდეგნაირად დაასაბუთა:

მოცემულ შემთხვევაში საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა მესაკუთრემ – ტ. ჟ-აიამ მოპასუხე ს. პ-იანის მიმართ, რომელმაც მოითხოვა თბილისში, ... ქ. 129-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის – 15.58კვ.მ ოთახის და მის წინ არსებული 9.50კვ.მ შეშენილი აივნის გათავისუფლება საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75%-ის გადახდით. საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 28 თებერვლის განჩინებით დაინიშნა სასაქონლო ექსპერტიზა ძირითადი სარჩელის ფარგლებში. სასამართლომ იმსჯელა მესაკუთრის – ტ. ჟ-აიას სარჩელის ფარგლებში და მიიჩნია, რომ არსებობდა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის მე-3 და მე-4 პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევა, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, სასამართლოს უფლება არა აქვს, თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს მიაკუთვნოს ის, რაც მას არ მოუთხოვია ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა და მიიჩნია, რომ დასახელებული საპროცესო ნორმიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლო ვერ გასცდებოდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს. შესაბამისად, სასამართლომ მართებულად დასვა შეკითხვა 15.58კვ.მ საცხოვრებელი სადგომისა და 9.50კვ.მ შეშენილი აივნის შეფასების თაობაზე, რომელზე დაყრდნობითაც გამოიტანა გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია აპელანტის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ საქალაქო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და ქონების ღირებულების შეფასებისას მხედველობაში არ მიიღო სადავო ნაგებობის 13 და 14 ოთახები.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება ექსპერტის დასკვნით ქონების ღირებულების არასწორად განსაზღვრის შესახებ. ექსპერტის დასკვნის თანახმად, 1კვ.მ-ის ღირებულება შეადგენდა 450 აშშ დოლარს. შესაბამისად, 25.07კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება 2008 წლის ოქტომბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 16 000 ლარს. დასკვნაში დაფიქსირდა სწორედ ის ღირებულება, რაც

შეფასების მომენტში გააჩნდა სადგომს. სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ საქალაქო სასამართლო 75%-ის გაანგარიშებისას სწორად დაეყრდნო სადგომის იმ საორიენტაციო ღირებულებას, რაც დასტურდებოდა ექსპერტის დასკვნით.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ საქმეზე ექსპერტიზის დანიშვნის შესახებ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 28 თებერვლისა და 18 ივლისის განჩინებებში ქონების შეფასების ობიექტად მიეთითა ს. პ-იანის მიერ რეალურად დაკავებული საცხოვრებელი სადგომი 15.58კვ.მ ერთი ოთახი და მის წინ არსებული 9.50კვ.მ შემინული აივანი. მიუხედავად ამისა, ს. პ-იანს არ დაუზუსტებია ექსპერტიზის კვლევის საგანი (ფართის ოდენობა). აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით მოპასუხემ წერილობითი შუამდგომლობა წარადგინა მხოლოდ 2008 წლის 23 ოქტომბრის ექსპერტიზის დასკვნის მიღების შემდეგ, რაზეც საქალაქო სასამართლოს არ უმსჯელია. ამასთან, ს. პ-იანს გადაწყვეტილებასთან ერთად სააპელაციო წესით არ გაუსაჩივრებია 2008 წლის 28 თებერვლის და 18 ივლისის ზემომითითებული განჩინებები.

იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლო ვერ გაცდებოდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, სადაც კონკრეტულად იყო მითითებული დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის ფართი და რაზეც სასამართლოს მიერ ჩატარდა სასაქონლო ექსპერტიზა, ასევე, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ არ არსებობდა ს. პ-იანის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლები, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უცვლელად დატოვებას ექვემდებარებოდა.

სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ს. პ-იანმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების იმ ნაწილში გაუქმება, რომლითაც უცვლელად დარჩა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ტ. ჟ-იას მიერ გადასახდელი თანხის 12 000 ლარით განსაზღვრის შესახებ და ახალი გადაწყვეტილებით დასახელებული თანხის 11 000 აშშ დოლარით განსაზღვრა.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არ დაადგინა ფაქტები ს. პ-იანის მიერ გარიგების საფუძველზე შეძენილი სადავო საცხოვრებელი სადგომის ფართთან დაკავშირებით. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაში ნათლად არის დაფიქსირებული, რომ შინაურული გარიგების საფუძველზე ს. პ-იანმა შეიძინა თბილისში, ... ქ. 129-ში მდებარე ლიტ «ა» ნაგებობის 15.58კვ.მ 12 ოთახი, წინ 9.50 კვ.მ შემინული აივნით, 5.40კვ.მ 13 დამხმარე სათავსი და 4.50კვ.მ 14 დამხმარე სათავსი, მთლიანობაში 35კვ.მ ფართი.

კასატორი მიუთითებს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 25 ივლისის რეკომენდაციების თანახმად, როდესაც არსებობს რეგისტრაციით და კომუნალური გადასახადების გადახდით წარმოშობილი ურთიერთობა და მოსარგებლე მიუთითებს, რომ მის მიერ საცხოვრებლად ფაქტობრივად დაკავებულ ფართთან ერთად ფლობს ასევე უშუალოდ ამ ფართისაგან სიღრმეში არსებულ სათავსს, აღნიშნული მიჩნეულ უნდა იქნეს საცხოვრებელი სადგომის ფართში, რაც მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მისთვის უცნობი იყო საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 28 თებერვლისა და 18 ივლისის განჩინებების შინაარსი, კერძოდ, ის შეკითხვები, რომელზეც პასუხის გაცემაც ექსპერტს დაევალა. აქედან გამომდინარე, იგი სასამართლოს დასახელებულ განჩინებებს ვერ გაასაჩივრებდა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებულ ნაწილში და საქმე ამ ნაწილში ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ მხარეთა შორის სადავო ურთიერთობა გამომდინარეობს კანონიდან «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» და მოწესრიგებას ექვემდებარება მის საფუძველზე. კერძოდ, მოცემულ შემთხვევაში აღძრულია «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის სარჩელი, რაც მდგომარეობს მოსარგებლის გამოსახლების მოთხოვნაში მესაკუთრის მიერ თანხის გადახდის სანაცვლოდ, ხოლო მოპასუხე სადავოდ ხდის მის მიერ დაკავებული ფართის ოდენობის შესახებ ფაქტობრივ გარემოებას. მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლოს მიერ განსახილველი სამართლებრივი პრობლემა შემდეგში მდგომარეობს: თუკი საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე ითხოვს მოსარგებლის მიერ დაკავებულ კონკრეტული ოდენობის ფართზე მფლობელობის შეწყვეტას, ხოლო მოსარგებლე სადავოდ ხდის აღნიშნული ფართის ოდენობას, ამ შემთხვევაში სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს თუ არა მოსარგებლის მიერ დათმობის გარიგების საფუძველზე დაკავებული ზუსტი ფართის ოდენობა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული საკითხი გადაწყვიტა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლით («სასამართლოს უფლება არა აქვს, მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა») და მოსარგებლის მიერ საცხოვრებელი სადგომის დათმობის გარიგების საფუძველზე დაკავებულ ფართად მიიჩნია მოსარჩელის მიერ სარჩელში დასახელებული

ფართი, ხოლო შეესაბამებოდა თუ არა მისი ოდენობა მოსარგებლის მიერ საცხოვრებელი სადგომის დათმობის გარიგების საფუძველზე დაკავებულ ფართს, ამასთან დაკავშირებით ჩათვალა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა მოთხოვნის ფარგლების გათვალისწინებით, ამის დადგენა სასამართლოს არ ევალებოდა.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნულ მსჯელობას არ ეთანხმება და განმარტავს, რომ საქმის განხილვა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლით დადგენილი, მხარეთა მოთხოვნის ფარგლებში არ ნიშნავს, რომ სასამართლომ არ უნდა შეამოწმოს და დაადგინოს მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძველი.

მოცემულ საქმეზე მოპასუხე ს. პ-იანი პირველი ინსტანციის სასამართლოდანვე სადავოდ ხდიდა, რომ მოსარჩელის მიერ დასახელებული ფართი, რომელსაც იგი საცხოვრებელი სადგომის დათმობის გარიგების საფუძველზე ფლობს, გაცილებით მეტია, კერძოდ, დამატებით მოიცავს 5,40კვ.მ<sup>13</sup> და 4,50კვ.მ<sup>14</sup> სათავსებს. სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია და დაუდგენია, მოპასუხის მიერ სარგებლობის დათმობის გარიგების საფუძველზე დაკავებულ ფართი მოიცავდა თუ არა აღნიშნულ სათავსებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეზე საჭიროა ფაქტობრივი გარემოებების დამატებითი გამოკვლევა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგების შედეგად მოსარგებლის მიერ დაკავებულ ფართის ოდენობის ზუსტად განსაზღვრის ნაწილში, კერძოდ, საქმის ხელახალი განხილვისას, საქმეში არსებული მასალების საფუძველზე და მხარეთა მიერ მათი წილი მტკიცების ტვირთის გაწევის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს, მოიცავდა თუ არა მხარეთა შორის არსებული საცხოვრებელი სადგომის დათმობის გარიგება 5,40კვ.მ<sup>13</sup> და 4,50კვ.მ<sup>14</sup> სათავსებს და აღნიშნულის გათვალისწინებით გამოიტანოს გადაწყვეტილება.

საკასაციო საჩივრით სააპელაციო სასამართლოს განჩინება გასაჩივრებულია ნაწილობრივ, მხოლოდ მესაკუთრის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, ხოლო შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს განჩინება გასაჩივრებული არ არის. აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებულ ნაწილში, ხოლო დანარჩენ ნაწილში უცვლელად უნდა დარჩეს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 28 მაისის განჩინება გასაჩივრებულ ნაწილში და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს; საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ ფაქტის დადგენა**

#### **განჩინება**

1ას-858-1144-09

28 მარტი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე),

რ. ნადირიანი (მომხსენებელი),

თ. თოდრია

**დავის საგანი:** საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2007 წლის 16 თებერვალს ლ. დ-შვილმა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე მ. ტ-ინას მიმართ და მოითხოვა თავის მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე მესაკუთრედ ცნობა მისი საბაზრო ღირებულების 10%-ის გადახდის სანაცვლოდ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილებით ლ. დ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა და იგი ცნობილ იქნა თბილისში, ... ქ.141-ში მდებარე 27,08 კვ.მ ოთახისა და მის ქვეშ განთავსებული 6 კვ.მ სარდაფის მესაკუთრედ; სანაცვლოდ მას მ. ტ-ინას სასარგებლოდ დაეკისრა ამ ფართის საბაზრო ღირებულების 10%-ის – 2406,4 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა.

სასამართლომ საქმეზე დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

საქმეში წარმოდგენილი 1976 წლის პირველი თებერვლის ხელწერილის შესაბამისად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ლ. დ-შვილმა მ. ტ-ინას გადაუხადა მისი ოთახისა და სარდაფის ღირებულება – 8000 მანეთი (6000 მანეთი წინასწარ, ხოლო დანარჩენი 2000 ჩაწერის შემდგომ); ამავე ხელწერილის შესაბამისად, ლ. დ-შვილი მ. ტ-ინას უხდოდა თვეში 3 მანეთს;

თბილისში, ... ქ. 141-ში მდებარე სახლის 1/3 ეკუთვნის მ. ტ-ინას, 1/3 მის დას – ტ. ს-ძეს, ხოლო დანარჩენი 1/3 – დ-შვილ-თ-ელს;

ლ. დ-შვილის მიერ დაკავებული ფართი დ-შვილ-თ-ელის ფაქტობრივ სარგებლობაში არსებულ ფართთან შემხებლობაში არ ყოფილა.

საქმეში წარმოდგენილი, 1983-2007 წლის კომუნალური გადასახადების ქვითრებში გადამხდელად დაფიქსირებული იყო ლ. დ-შვილი;

აუდიტორული დასკვნის შესაბამისად, ლ. დ-შვილის მიერ დაკავებული ფართი – 21,38 კვ.მ ერთი ოთახი, ე.წ. შუშაბანდი – 5,7 კვ.მ და 6 კვ.მ სარდაფი შეფასებული იყო 24064 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით;

საქმეში არსებული 1989 წლის სასამართლოს გადაწყვეტილების თანახმად, მ. ტ-ინას სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული ოთხი ოთახიდან, ერთი ოთახი – ფართით 21,38 კვ.მ დაკავებული ჰქონდა ლ. დ-შვილის ოჯახს მდგმურის უფლებით, რომლებიც ამ ფართში ჩაწერილები იყვნენ 1976 წლიდან. აღნიშნული გადაწყვეტილებით ლ. დ-შვილს მ. ტ-ინას სასარგებლოდ დაეკისრა ერთი ოთახის გადაუხდელი ქირა;

ლ. დ-შვილი ფართში შესახლდა ნასყიდობის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის შესახებ პირველი და მეორე მუხლის შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილიდან გამომდინარე, მხარეებს შორის არსებობდა ე.წ. «ატსტუპნიკის» ურთიერთობა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, იმდენად რამდენადაც მოსარჩელეს მ. ტ-ინასთვის გადახდილი ჰქონდა ერთი ოთახისა და სარდაფის სანაცვლოდ 8000 მანეთი. სასამართლომ მიუთითა, რომ მ. ტ-ინას სადავოდ არ გაუხდია ლ. დ-შვილის მოსარგებლის სტატუსი დაკავებულ ფართთან მიმართებით და დაადასტურა, რომ იგი სწორედ ხელშეკრულების საფუძველზე იყო შესული დაკავებულ ფართში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება თანხის დაკისრების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. ტ-ინამ, მოითხოვა მისი გაუქმება აღნიშნულ ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ლ. დ-შვილისათვის მ. ტ-ინას სასარგებლოდ მის მიერ დაკავებული ფართის საბაზრო ღირებულების 25%-ის დაკისრება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით მ. ტ-ინას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, შეიცვალა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილება ლ. დ-შვილისათვის თანხის დაკისრების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება – ლ. დ-შვილი ცნობილ იქნა თბილისში, ... ქ. 141-ში მდებარე 27,08 კვ.მ ოთახისა და მის ქვეშ განთავსებული 6 კვ.მ სარდაფის მესაკუთრედ და მას მ. ტ-ინას სასარგებლოდ დაეკისრა ამ ფართის საბაზრო ღირებულების 25%-ის – 6016 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავო იყო მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსი, რაც უნდა დადგენილიყო ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად.

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის ფარგლებში, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარგებლის კვალიფიკაციის გადაწყვეტისათვის განმსაზღვრელი იყო ის ფაქტები, რაც საფუძველად ედო მოსარგებლის სტატუსის მინიჭებას, კერძოდ, ის, რომ მოსარჩელე რეგისტრირებული იყო სადავო საცხოვრებელ სადგომში, იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს და გადახდილი ჰქონდა დაკავებული სადგომის ღირებულება.

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარგებლის სტატუსის განსაზღვრისათვის აუცილებელი იყო კუმულაციური პირობა – სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზე იყო;

საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილის შინაარსიდან გამომდინარე და 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 237-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ მესაკუთრისათვის ერთჯერადად გადახდილი თანხა არ მიუთითებდა ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობაზე. მხარეებს შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობდა სპეციალური კანონის 2.4 და 2.6 მუხლებიდან, რომლის თანახმად, თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს მოსარგებლისათვის ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდაზე, მოსარგებლეს უფლება აქვს მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ანაზღაურების (დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%) სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარი დასაბუთებული იყო, სახეზე იყო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობა დათმობის გარიგების საფუძველზე, რის გამოც ლ. დ-შვილს დაკავებულ სადგომზე საკუთრების უფლების



გადასაცემად მ. ტ-ინას სასარებლოდ უნდა დაკისრებოდა მისი საბაზრო ღირებულების – 24064 აშშ დოლარის 25% – 6016 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ლ. დ-შვილმა, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვება.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონი.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ სრულიად დაუსაბუთებლად მიიჩნია, რომ 1976 წლის პირველი თებერვლის ხელწერილი არ იყო საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობის ხელშეკრულება, მიუხედავად იმისა, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით აღნიშნული დასტურდებოდა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთებულობა და თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონის 1.1 მუხლის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, «მოსარგებლეა – 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».

მითითებული ნორმის თანახმად, ერთ შემთხვევაში, საცხოვრებელი სადგომის გადაცემა ხდებოდა მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო, მეორე შემთხვევაში, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილში მითითებულია იმ გარემოებებზე, რომელითაც უნდა დასტურდებოდეს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების ფაქტი. ერთ-ერთ მტკიცებულებას, წარმოადგენს მესაკუთრესათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა. აღნიშნული საფასური შესაძლებელია ყოფილიყო როგორც ერთჯერადი, ასევე ყოველთვიურად გადასახდელი თანხა.

ამდენად, ორივე შემთხვევაში (საცხოვრებელი სადგომის გადაცემა სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე და საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობა მესაკუთრესათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდით) მოხდა საცხოვრებელი სადგომის სასყიდლიან გადაცემა. მაგრამ პირველ შემთხვევაში მოხდა საკუთრების გადაცემა ყოველგვარი დათქმის გარეშე, მეორე შემთხვევაში კი სარგებლობის უფლების დათმობას, რაც გამოიხატებოდა საცხოვრებელი ფართის სასყიდლიან გადაცემაში, მაგრამ დამატებით ხელშეკრულების მხარეთა მიერ სხვადასხვა პირობების დათქმაში.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილით დასტურება სარგებლობის უფლების სასყიდლიანი გადაცემის თაობაზე გარიგების არსებობა მხარეთა შორის, რაც გამორიცხავს მხარისათვის საკუთრების უფლების გადაცემას. შესაბამისად, მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობა არ შეიძლება შეფასდეს, როგორც მათ შორის არსებული შეთანხმება ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების თაობაზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის მტკიცებას იმის თაობაზე, რომ სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი.

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

საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორის მიერ არ არის წარმოდგენილი დასაბუთებული პრეტენზია. კონკრეტულ შემთხვევაში დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს, რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება და სამართლებრივ-მატერიალური ნორმის არასწორად გამოყენება ან განმარტება. საქმეში არ მოიპოვება ისეთი მტკიცებულებები, რომლებიც გამორიცხავდა სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველი, რადგან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ მითითებული კანონი არ დარღვეულა. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოტანილ გადაწყვეტილებას საფუძველად არ უდევს კანონის დარღვევა.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

**დაადგინა:**

ლ. დ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;  
უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება;  
საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას მხარეთა უფლებები**

**განჩინება**

<sup>1</sup> ას-1273-1531-2009 21 ივნისი, 2010 წ., ქ. თბილისი  
საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ნ. კვანტალიანი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ლ. ლაზარაშვილი,  
ვ. როინიშვილი

**დავის საგანი:** საცხოვრებელი სადგომის სანაცვლოდ კომპენსაციის გადახდევინება, უძრავი ნივთის მიკუთვნება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

მ. ხ-მემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში მ. ხ-იანის მიმართ მოსარჩელის სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების – 7500 აშშ დოლარის გადახდის ან მის მიერ დაკავებული ფართის მ.ხ-მის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ შემდეგი საფუძველებით: მოსარჩელე 35 წლის განმავლობაში ცხოვრობს მ.ხ-იანის სახელზე რიცხულ, ქობულეთში, ... ქ.'8-ში მდებარე სახლის ნაწილში, რომლის ფლობის უფლება მიეკუთვნა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე. ბინის მესაკუთრემ არაერთხელ მოითხოვა ოჯახთან ერთად მისი გამოსახლება, თუმცა სასამართლო გადაწყვეტილებით აღნიშნული არ დაკმაყოფილდა.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო შემდეგი მოტივებით: მოსარჩელეს იმავე დავის საგანზე, იმავე მხარეებს შორის და ანალოგიური საფუძველით აქამდეც ჰქონდა სარჩელი შეტანილი, რომელიც არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, მოცემულ სარჩელზე წარმოება უნდა შეწყდეს. დაუსაბუთებელია მ.ხ-მის განმარტება, რომ იგი წლების განმავლობაში ცხოვრობს სადავო ბინაში. მოპასუხის მოთხოვნის საფუძველზე პოლიციამ მ.ხ-მე სადავო ფართიდან გამოასახლა.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა – მ.ხ-იანს დაეკისრა მ.ხ-მის სასარგებლოდ ქ.ქობულეთში, ... ქ.'8-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 1/2-ის საბაზრო ღირებულების 75%-ის – 7500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა, რაც მოპასუხემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ.ხ-იანის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და მ.ხ-მის სარჩელს უარი ეთქვა შემდეგ გარემოებათა გამო: სასამართლომ დაადგინა, რომ 1972 წელს სადავო საცხოვრებელი სახლის ყოფილ მესაკუთრე ო. ხ-იანსა და მ. ხ-მის მეუღლე ნ. ხ-მეს შორის დაიდო გარიგება, რომლის საფუძველზეც ნ. და მ. ხ-მეები დაეუფლნენ ო. ხ-იანის კუთვნილი სახლის ნაწილს. აღნიშნულის სანაცვლოდ მოსარჩელეს უნდა ერჩინა ო.ხ-იანი.

1972 წლის 12 მარტს ო. და ა. ხ-იანებმა შეადგინეს ანდერძი ნ. ხ-მის სახელზე, რომლითაც უანდერძეს კუთვნილი ქონება, მათ შორის, სადავო საცხოვრებელი სახლიც. მოგვიანებით მხარეთა შორის ურთიერთობა დაიძაბა. ო.ხ-იანმა გააუქმა ანდერძი და მოითხოვა ნ.ხ-მის გასახლება, რაც ქობულეთის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1980 წლის 17 ივლისის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა. სადავო სახლი ო. ხ-იანმა ნაწილ-ნაწილ, 1976 წლის 2 ივნისსა და 1981 წლის 29 დეკემბერს აჩუქა მ. ხ-იანს.

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის 11 მუხლის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო პალატა არ დაეთანხმა აპელანტს, რომ რაიონულმა სასამართლომ მოწინააღმდეგე მხარე სადავო ფართის მოსარგებლედ არასწორად ჩათვალა, ვინაიდან დადგენილია, რომ მ. ხ-მე სადავო სახლს დაეუფლა მესაკუთრესთან დადებული გარიგების საფუძველზე. სასამართლომ მიუთითა, რომ, სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის შესაბამისად, ნივთს კეთილსინდისიერად ფლობს ის,

ვისაც ამ ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი გააჩნია. პალატამ აღნიშნა, რომ მ. ხ-ძის ფლობის უფლება დადასტურდა ქობულეთის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1980 წლის 17 ივნისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, შესაბამისად, იგი სახლს ფლობდა კეთილსინდისიერად. პალატამ უდავოდ დაადგინა, რომ მ.ხ-ძე სადავო ქონებას ფლობდა 1972 წლიდან 1980 წლამდე მაინც და 2007 წელს, ხოლო, სამოქალაქო კოდექსის 166-ე მუხლის შესაბამისად, ივარაუდება, რომ მ.ხ-ძე სადავო სახლს უწყვეტად ფლობდა 1972 წლიდან 2007 წლამდე, რისი საწინააღმდეგო მტკიცებულება აპელანტს არ წარმოუდგენია.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ მ. ხ-ძე სახლს ფლობდა 1998 წლის 25 ივნისისათვის, ანუ «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის მიღების დროისათვის. პალატის მოსაზრებით, სადავო ურთიერთობაზე გავლენას ვერ მოახდენს ის გარემოება, რომ გარიგება საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლებით დათმობის შესახებ დაიდო ნივთის წინა მესაკუთრეს – ო. ხ-იანსა და ნ. ხ-ძეს შორის.

ამავდროულად, პალატამ მიიჩნია, რომ მ. ხ-ძის მოთხოვნას იმ სახით, რა სახითაც იგი არის წარმოდგენილი, სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია. «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის მესამე პუნქტიდან გამომდინარე, პალატამ ჩათვალა, რომ მესაკუთრე ვალდებული არ არის, ყველა შემთხვევაში გადაუხადოს მოსარგებლეს სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%. მოსარგებლე მხოლოდ მაშინაა ვალდებული, შეწყვიტოს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობა, როცა მესაკუთრე მას გადაუხდის კომპენსაციას. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტი კი პირდაპირ აძლევს მესაკუთრეს მოსარგებლისათვის კომპენსაციის გადახდაზე უარის თქმის უფლებას, ოღონდ ასეთ დროს მოსარგებლეს წარმოეშობა, შესაბამისი ანაზღაურების სანაცვლოდ, დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემის უფლება.

ამდენად, სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარგებლეს შეუძლია, მოითხოვოს დარღვეული მფლობელობის აღდგენა, ასეთის შეუძლებლობისას – ზიანის ანაზღაურება ან კომპენსაციის სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების მოპოვება. მოცემულ შემთხვევაში, მიუხედავად იმისა, რომ აპელანტმა დაარღვია მ.ხ-ძის ფლობის უფლება, პალატამ ჩათვალა, რომ პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა შეუძლებელია. ამდენად, მ.ხ-ძის მოთხოვნა მოწინააღმდეგე მხარისათვის თანხის დაკისრების შესახებ უსაფუძვლოა, ხოლო კომპენსაციის სანაცვლოდ მისთვის სადგომზე საკუთრების უფლების მინიჭება მხარეს არ მოუთხოვია.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მ. ხ-ძემ გაასაჩივრა საკასაციო წესით და მოითხოვა მისი გაუქმება შემდეგი საფუძვლებით: სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ მ.ხ-ძე მეუღლესთან ერთად წლების განმავლობაში კანონიერი საფუძვლით ფლობდა სადავო სახლის ნახევარს. პალატამ არასწორად მიუთითა, რომ მ.ხ-ძეს, როგორც მფლობელს, არ ჰქონდა უფლება, მოეთხოვა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75%. პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოსარჩელეს წარდგენილი ჰქონდა ალტერნატიული მოთხოვნა, თუმცა სასამართლომ აღნიშნული არ გაითვალისწინა.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრისა და საქმის მასალების შესწავლის შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. ხ-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდეს და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო სრულიად ეთანხმება და იზიარებს სააპელაციო პალატის დასკვნას მოდავე მხარეთა შორის წარმოშობილი ურთიერთობების «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონით რეგულირების თაობაზე. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, თუ მხარეებს შორის არსებობს გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოსარგებლეს მოსთხოვოს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა, მხოლოდ მოსარგებლისათვის (ან თავდაპირველი მოსარგებლის უფლებამონაცვლისათვის) დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის შემთხვევაში.

დასახელებული ნორმის ანალიზით, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს, მოსარგებლის მიერ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ. აღნიშნული მესაკუთრის მატერიალურ-სამართლებრივი უფლებაა და მას შეუძლია, თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს – გამოიყენოს ან არ გამოიყენოს იგი.

მესაკუთრის მიერ ამ უფლების გამოუყენებლობა მოსარგებლეს შესაძლებლობას აძლევს, «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მოსთხოვოს მესაკუთრეს შესაბამისი ანაზღაურების – დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის სანაცვლოდ, დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

სააპელაციო პალატამ სავსებით სწორად მიუთითა, რომ მოცემულ დავაში მოსარგებლე ითხოვს მესაკუთრისათვის თავისი უფლების გამოყენების დავალდებულებას – სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზ-

რო ღირებულების 75%-ის გადახდევინებას, რის შესაძლებლობასაც კანონი არ ითვალისწინებს. შესაბამისად, მითითებულ ნაწილში გადაწყვეტილება დასაბუთებულია.

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.

დასახელებული ნორმის თანახმად, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო პალატას ხელახლა განსახილველად დაუბრუნებს საქმეს, თუ საქმის განხილვისას აღმოჩნდა, რომ გადაწყვეტილების მიღებისას სასამართლომ არასრულად გამოიკვლია საქმის ის ფაქტობრივი გარემოებები, რაც არსებით გავლენას ახდენენ საქმის შედეგზე, კერძოდ:

მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ სრულყოფილად არ შეაფასა მ. ხ-ძის სასარჩელო მოთხოვნა.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის დასაბუთებას სადავო საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75%-ის მესაკუთრისათვის გადახდევინების არაკანონიერებასთან დაკავშირებით, თუმცა განსახილველ სასარჩელო განცხადებაში მ.ხ-ძე მოითხოვს მ.ხ-იანის მიერ შესაბამისი ანაზღაურების გადაუხდელობის შემთხვევაში სადავო ნივთის – ქობულეთში, ... ქ.18-ში მდებარე 205 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და 25 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის მოსარჩელისათვის მიკუთვნებას. ამ მოთხოვნაზე მხარეს სასამართლოს წინაშე უარი არ განუცხადებია.

საქმის მასალებით (სასამართლო განჩინებით ან სხდომის ოქმებით) არ დგინდება აღნიშნულ სასარჩელო მოთხოვნაზე საქმის წარმოების შეწყვეტა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 203-ე მუხლის პირველი ნაწილის «ა» ქვეპუნქტისა და ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს უნდა მიეთითებინა მოსარჩელისათვის ალტერნატიული მოთხოვნის დაზუსტების თაობაზე. საგულისხმოა, რომ მ.ხ-ძე საკასაციო საჩივარშიც აფიქსირებს თავის ნებას სადავო ნივთის შექმნასთან დაკავშირებით. ასეთ შემთხვევაში, პროცესის ეკონომიურობისა და ეფექტურობის პრინციპიდან გამომდინარე, სასამართლოს მხარისათვის მითითება უნდა მიეცა სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების თაობაზე.

ამდენად, საქმის ხელახლა განხილველმა სასამართლომ როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით უნდა შეამოწმოს მ. ხ-ძის სასარჩელო მოთხოვნა და თავის გადაწყვეტილებაში დაასაბუთოს გამოსაკვლევი მოთხოვნის კანონიერება.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

მ. ხ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.

გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად.

საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

### **საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა**

#### **გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით**

1ას-539-507-2010

18 ოქტომბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. კვანტალიანი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ლ. ლაზარაშვილი,

ვ. როინიშვილი

**დავის საგანი:** საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

უ. და ი. ღ-შვილებმა სარჩელი აღძრეს სასამართლოში ლ. ა-შვილის მიმართ ქ.თბილისში, ... ქ15-ში მდებარე სახლთმფლობელობიდან მოსარჩელეთა მიერ დაკავებულ ფართზე – 34.24 კვ.მ უძრავ ნივთზე, მისი ღირებულების საკომპენსაციო თანხის გადახდის სანაცვლოდ საკუთრების უფლების გადაცემის მოთხოვნით.

ნით შემდეგ გარემოებათა გამო: მოსარჩელებმა ქ.თბილისში, ... ქ<sup>15</sup>-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომი 1968 წლის 22 აგვისტოს სანოტარო ფორმის დაუცველად, მარტივი წერილობითი ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინეს ლ. ა-შვილის მამკვიდრებისაგან და ამ პერიოდიდან მოყოლებული ცხოვრობენ დასახელებულ მისამართზე. უ. და ი. ლ-შვილებმა წერილობით მიმართეს უძრავი ქონების ამჟამინდელ მესაკუთრეს სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 90%-ის გადახდის მოთხოვნით, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოითხოვეს მათ მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა. მოსარჩელეთა აღნიშნული განცხადება ლ.ა-შვილის მიერ უპასუხოდ იქნა დატოვებული, რის გამოც უ. და ი. ლ-შვილები ვარაუდობენ, რომ მოპასუხე უარს აცხადებს კომპენსაციის გადახდაზე. ამდენად, მოსარჩელები უფლებამოსილი არიან, სადავო საცხოვრებელ სადგომზე მოითხოვონ საკუთრების უფლების გადაცემა. მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილი 2008 წლის 9 ივნისს გაცემული <sup>1</sup>კ1528/15/19 ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომი – პირველ სართულზე მდებარე 19.6 კვ.მ ერთი ოთახისა და 15.64 კვ.მ შუშაბანდის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 38300 ლარს.

ლ. ა-შვილმა სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ თანამოსარჩელები არ წარმოადგენენ «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლებს. საქმის მასალებით დასტურდება მხოლოდ მოსარჩელეთა სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციის ფაქტი, ხოლო 1996 წლის 27 ივნისამდე მოსარჩელეთა მიერ კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტი არ დასტურდება. მოპასუხე ასევე არ დაეთანხმა მოსარჩელეთა მიერ მითითებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებას და წარმოადგინა აუდიტორული დასკვნა, რომლის თანახმადაც სადავო ფართი შეფასებულია 11376.75 ლარად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებით უ. და ი. ლ-შვილების მოთხოვნა ლ. ა-შვილის მიმართ თანხის (დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 10%) გადახდის სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე დაკმაყოფილდა, თანამოსარჩელების მიერ მოპასუხე ლ. ა-შვილის სასარგებლოდ კომპენსაციის – 3830 ლარის გადახდის სანაცვლოდ, ქ.თბილისში, ... <sup>15</sup>-ში მდებარე ორსართულიანი სახლის პირველ სართულზე განთავსებულ 19.6 კვ.მ ოთახსა და 15.64 კვ.მ შუშაბანდზე, მთლიანად 34.24 კვ.მ საცხოვრებელ სადგომზე ცნობილ იქნა უ. და ი. ლ-შვილების საკუთრების უფლება შემდეგი დასაბუთებით: საქალაქო სასამართლომ საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგინილად მიიჩნია, რომ ქ.თბილისში, ... ქუჩა <sup>15</sup>-ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო მოპასუხე ლ. ა-შვილის სახელზე. სადავო საცხოვრებელი სადგომი განთავსებული იყო დასახელებულ მისამართზე არსებული ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე. საცხოვრებელი სადგომის თავდაპირველი მესაკუთრე იყო ქ. კ-ია. ლ. ა-შვილი იყო ქ. კ-იას შვილიშვილი. 1968 წლის 22 აგვისტოს, ერთი მხრივ, ქ. კ-იას, ნ. ფ-იას, ნ. ფ-იასა და კ. ა-შვილს და, მეორე მხრივ, უ. ლ-შვილსა და ი. ლ-შვილს შორის დაიდო მარტივი წერილობითი ფორმის ხელშეკრულება, აღნიშნული გარემოება დადასტურდა 1969 წლის 20 აპრილს გაცემული ქორწინების მოწმობით და 1968 წლის 22 აგვისტოს ხელშეკრულებით. თანამოსარჩელები სადავო საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრობდნენ 1968 წლიდან. მესაკუთრემ არ აღიარა მოსარჩელეთა მოსარგებლობის სამართლებრივი სტატუსი სადავო საცხოვრებელ სადგომთან მიმართებაში და უარი განაცხადა მათთვის მფლობელობის შეწყვეტის სანაცვლოდ შესაბამისი კომპენსაციის გადახდაზე. მოპასუხის მიერ 1968 წლის 22 აგვისტოს ხელშეკრულების ნამდვილობა სადავო არ გამხდარა. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის წარმომადგენლის მოსაზრება, რომ, ვინაიდან არ დადასტურდა მხარეთა მიერ შეთანხმებული თანხის – 3500 მანეთის გადახდის ფაქტი, ამიტომ დასახელებული ხელშეკრულება არ შეიძლება შეფასებულიყო ნასყიდობის ხელშეკრულებად. ასევე არ იქნა გაზიარებული მოპასუხის წარმომადგენლის მოსაზრება, რომ მხარეთა შორის არსებობდა ქირავნობის ურთიერთობა. მხარეთა მიერ გაფორმებულ ხელწერილში გადმოცემული ნების განმარტებით «... მოქ. ლ-შვილს უფლება ეძლევა აღნიშნული ბინის გასხვისების», სასამართლომ მიიჩნია, რომ გამოირიცხა მხარეთა შორის ქირავნობის ურთიერთობა, რადგანაც აღნიშნული პირობით მოსარჩელე უფლებამოსილია, განახორციელოს სადავო საცხოვრებელი სადგომის განკარგვა გაყიდვის გზით. დასახელებული გარემოება დამქირავებლის კომპეტენციას არ წარმოადგენს. სასამართლოს მითითებით, ის ფაქტი, რომ არ დასტურდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის გადახდა, გავლენას ვერ მოახდენდა თავად ხელშეკრულების შინაარსზე და მის სამართლებრივ ბუნებაზე. თანხის გადაუხდელობა თავის დროზე შეიძლება გამხდარიყო შეთანხმების გაუქმების საფუძველი, თუმცა უდავო ფაქტია, რომ თანამოსარჩელები 1968 წლიდან ათწლეულების მანძილზე ცხოვრობდნენ სადავო საცხოვრებელ სადგომში. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელშეკრულება სანოტარო ფორმის დაუცველად დადებული საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობის შესახებ წერილობითი შეთანხმებაა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების საფუძველზე სასამართლომ დასაბუთებულად არ მიიჩნია მოპასუხის მოსაზრება სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების ოდენობასთან მიმართებით და არ გაიზიარა ლ.ა-შვილის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული შეფასება. ასევე არ გაიზიარა მოპასუხის წარმომადგენლის მოსაზრება, რომ თანამოსარჩელებს დაკარგული ჰქონდათ ნივთის ფლობის უფლებამოსილება 2007 წლიდან საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლებამოსილების განუხორციელებლობის გამო, რადგანაც, მისივე განმარტებით,

დადასტურდა, რომ სადავო საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრობდნენ მოსარჩელეთა ნათესავები, აღნიშნული კი გამორიცხავს თანამოსარჩელეთა მხრიდან სადავო საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტას.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ა-შვილმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 18 თებერვლის გადაწყვეტილებით ლ. ა-შვილს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი, რომლითაც უ. და ი. ლ-შვილების სარჩელი დაკმაყოფილდა, თანამოსარჩელების – უ. და ი. ლ-შვილების მიერ კომპენსაციის – 2059,50 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის, ლ. ა-შვილის სასარგებლოდ გადახდის სანაცვლოდ, ქ.თბილისში, ... ქ<sup>15</sup>-ში მდებარე ორსართულიანი სახლის პირველ სართულზე განთავსებულ საცხოვრებელ სადგომზე – 18.87 კვ.მ ოთახსა და 8.59 კვ.მ შუშაბანდზე, სულ 27.46 კვ.მ-ზე ცნობილ იქნა უ. და ი. ლ-შვილების საკუთრების უფლება შემდეგი დასაბუთებით: პალატის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად დაადგინა საცხოვრებელი სადგომის ფართი და ნაცვლად 27.58 კვ. მეტრისა, მიუთითა 34.24 კვ.მ მოწინააღმდეგე მხარეებმა შეამცირეს სასარჩელო მოთხოვნა და სადავო ფართის ოდენობად მიუთითეს 27.58 კვ.მ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად, ვინაიდან 1 კვ.მ შეფასებულია 750 აშშ დოლარად, პალატამ მიიჩნია, რომ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის მთლიანი ღირებულებაა 20595 აშშ დოლარი. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება, რომ მხარეთა შორის დაიდო არა სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, არამედ არსებობდა ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობა. ამასთან, არ იქნა გაზიარებული თბილისის 26 კომისრის რაიონის სასამართლოს 1986 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოება 1968 წლის 22 აგვისტოს ხელშეკრულებასთან ურთიერთგამომრიცხავი დებულებების გამო და მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილის მთლიანი ტექსტის განმარტებითა და მისი ყველა დებულების ურთიერთშეკერებით მხარეთა შორის დაიდო სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის შესაბამისად. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, პალატამ, მხარის მიერ მისი ბრალით პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარუდგენლობის გამო, მტკიცებულებად არ მიიღო თბილისის 26 კომისრის რაიონის სასამართლოს 1986 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება. ვინაიდან დადგინდა, რომ მხარეთა შორის დაიდო სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება, «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილზე დაყრდნობით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ საფუძვლიანად დააკმაყოფილა უ. და ი. ლ-შვილების მოთხოვნა, როდესაც სადავო ფართის საბაზრო ღირებულების 10%-ის აპელანტის სასარგებლოდ გადახდის სანაცვლოდ აღიარა მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება მათ მიერ დაკავებულ ფართზე, მაგრამ სადავო ფართი, 34.2 კვ.მ-ის ნაცვლად, განისაზღვრა 27.58 კვ.მ-ით (18.87 კვ.მ – ოთახის ფართი, 8.59 კვ.მ – შუშაბანდის ფართი). შესაბამისად, საკომპენსაციო თანხის ოდენობა განისაზღვრა 2059,5 აშშ დოლარით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ა-შვილმა, მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება იმავე სასამართლოსათვის შემდეგი დასაბუთებით: სააპელაციო სასამართლო მთლიანად დაეყრდნო საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებას. ლ. ა-შვილი გათხოვდა 1986 წელს და ცხოვრობდა მეუღლის ბინაში. მისი დედა – ნ. ფ-ია იყო იურისტი და ერიდებოდა სადავო ბინაზე საუბარს, რის გამოც კასატორისათვის უცნობი იყო ცოლ-ქმარ ლ-შვილებთან 1986 და 1999 წლებში წარმართული სასამართლო პროცესების თაობაზე. 1999 წლის კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება გამოტანილია დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძველით, რაც, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძველია. ლ. ა-შვილი დედის სახლში საცხოვრებლად გადავიდა 2007 წელს, მაშინ, როდესაც ლ-შვილები სადავო ბინაში აღარ ცხოვრობდნენ. ამდენად, მისთვის უცნობი იყო ნ. ფ-იასა და მათ შორის მიმდინარე სასამართლო პროცესების თაობაზე. შინაურული ხელწერილის დებულება – „მოქალაქე ლ-შვილს უფლება ეძლევა აღნიშნული ბინის გასხვისების» – სასამართლოს მიერ აღქმულ იქნა არასწორად. ბინის ნასყიდობის შინაური ხელწერილისათვის დამახასიათებელ დათქმებს სადავო ხელწერილი არ შეიცავს. ის გარემოება, რომ ხელწერილი არ იყო საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების დათმობის ხელშეკრულება, დასტურდება ისანი-სამგორის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის გადაწყვეტილებით, სადაც ნ. ფ-ია განმარტავს, რომ მის ოჯახს მოსარჩელებისთვის სადავო ბინა არ მიუყიდა და არც აპირებენ მიყიდვას. აღნიშნული ბინა მათ დაუთმეს სარგებლობის უფლებით. ამავე ხელშეკრულებით მოსარჩელებს მიეცემა გადახდილი თანხა უკან იმ შემთხვევაში, თუ მოისურვებენ წასვლას აღნიშნული ბინიდან და ამასთანავე მომბინან შემცვლელ პირს, რომელიც იმ ოდენობის თანხითვე გაისტუმრებს მათ, რაც თვითონ მოსარჩელებს აქვთ გადახდილი ხელშეკრულების დადებისას. 1999 წლის ისანი-სამგორის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ ნ. ფ-იამ განმარტა ხელწერილის სადავო დებულება ბინის გასხვისებასთან მიმართებით. ამ შემთხვევაში სიტყვა გასხვისება ნიშნავს ბინით სარგებლობის უფლების გასხვისებას. სასამართლომ საერთოდ უყურადღებოდ დატოვა ხელწერილის მე-2 და მე-3 პუნქტები: ბინის ნასყიდობის ხელწერილში მითითება მრიცხველის დაყენებაზე, კომუნალური

გადასახადის გადახდის მოთხოვნა და სხვა. სააპელაციო სასამართლოში საჩივრის შეტანამდე რამდენიმე დღით ადრე კასატორმა შემთხვევით შეიტყო, რომ ნ.ფ-იას 1980-იან წლებში შეტანილი ჰქონია სარჩელი სასამართლოში ღ-შვილების მიმართ ბინის ქირის გადაუხდელობის გამო. არქივში მოძიებული 26 კომისიის რაიონის სასამართლოს გადაწყვეტილების თანახმად, უ. და ი. ღ-შვილები სარჩელს ცნობენ. აღნიშნული გადაწყვეტილებით ღ-შვილებს ნ.ფ-იას სასარგებლოდ დაეკისრათ ბინის ქირის დავალიანების გადახდა. სასამართლოს გადაწყვეტილება მოპასუხეს არ გაუსაჩივრებია. მათ აღიარეს, რომ მხარეებს შორის დადებული იყო ბინის ქირავნობის ხელშეკრულება. სააპელაციო სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე ლ.ა-შვილს არასწორად უთხრა უარი 1986 წლის გადაწყვეტილების მტკიცებულებად მიღებაზე, რადგანაც ისანი-სამგორის რაიონული სასამართლოს 1999 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილების თაობაზე კასატორისათვის ცნობილი გახდა მოწინააღმდეგე მხარის ადვოკატისაგან. მითითებული გადაწყვეტილების თანახმად, მოპასუხე რჩება სადავო ბინის მესაკუთრედ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად და მოსარჩელები – მართლზომიერ მფლობელად ამავე კოდექსის 159-ე და 162-ე მუხლების თანახმად. სააპელაციო პალატამ არასწორად უთხრა უარი ლ.ა-შვილს მტკიცებულებად სასამართლოს იმ გადაწყვეტილების მიღებაზე, რომლის თანახმადაც უ. ღ-შვილისა და გ. ხ-შვილის სარჩელი ნ. ფ-იას მიმართ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოდ გამო. ასევე არსწორად არ დაკმაყოფილდა ლ.ა-შვილის შუამდგომლობა ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2009 წლის 17 ივლისის ექსპერტიზის დასკვნის დართვის თაობაზე. არასწორია გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, მოსარგებლეს უფლება აქვს, მესაკუთრეს მოსთხოვოს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 10%-ის სანაცვლოდ ამ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა, რადგანაც ლ.ა-შვილი თანახმა იყო მოსარგებლისთვის გადაეხადა დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის რეალური საბაზრო ღირებულების 75%. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივ დასაბუთებაში არასწორადაა მითითებული, რომ უნდა შეიცვალოს ფართის ოდენობა და, ნაცვლად შეცდომით მითითებული 34,2 კვ.მ-ისა, უნდა განისაზღვროს 27,58 კვ.მ-ით. ის, რომ საქალაქო სასამართლოს შეცდომით არ მიუთითებია ფართის ოდენობა, დგინდება ექსპერტიზის დასკვნიდან, რომელსაც საქალაქო სასამართლო მთლიანად დაეყრდნო გადაწყვეტილების გამოტანის დროს. სასამართლოს ყურადღება არ მიუქცევია აუდიტის დასკვნისთვის, რომლის თანახმად სადავო ბინის ღირებულება შეადგენს 11376 ლარს. სააპელაციო სასამართლოს არ მიუღია სააპელაციო საჩივარზე დართული სურათები, რომლითაც სადავო სახლის რეალური მდგომარეობა ირკვევა. გადაწყვეტილების გამოტანისას დაირღვა შეჯიბრებითობის პრინციპი. ლ.ა-შვილის არც ერთი შუამდგომლობა არ დაკმაყოფილდა, არ დაუკითხავთ არც ერთი მოწმე, არ იქნა მიღებული მხარის მიერ წარდგენილი სასამართლო გადაწყვეტილებები. აღნიშნულით კი დაირღვა მართლმსაჯულების განხორციელების თანასწორობის პრინციპი.

#### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ლ. ა-შვილის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდეს, უ. და ი. ღ-შვილების სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს – ი. და უ. ღ-შვილები ცნობილ იქნენ ქ.თბილისში, ... ქ'5-ში მდებარე ორსართულიანი სახლის პირველ სართულზე განთავსებული საცხოვრებელ სადგომის – 18,87 კვ.მ ოთახისა და 8,59 კვ.მ შუშაბანდის, სულ – 27,46 კვ.მ-ის მესაკუთრეებად ლ. ა-შვილის სასარგებლოდ 5148,75 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდის სანაცვლოდ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ლ.ა-შვილის საკასაციო საჩივარი მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულების განმარტების თაობაზე საფუძვლიანია, რის გამოც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ამ ნაწილში უნდა შეიცვალოს და მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, კერძოდ, საკასაციო სასამართლო ითვალისწინებს რა მოცემულ საქმეზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებას მოდავე მხარეთა შორის მარტივი წერილობითი ფორმით 1968 წლის 22 აგვისტოს შედგენილი ხელშეკრულების დადების თაობაზე, არ ეთანხმება სააპელაციო პალატის დასკვნას მისი ნასყიდობის ხელშეკრულებად შეფასების თაობაზე და თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის არსებობს გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო ასეთ დასკვნას ამყარებს შემდეგ გარემოებებზე:

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. დადგენილია ის გარემოება, რომ მოსარჩელეთა უფლება სადავო საცხოვრებელ სადგომთან მიმართებით წარმოშობილია სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე წერილობით დადებული 1968 წლის 22 აგვისტოს ხელშეკრულებიდან. შესაბამისად, სადავო ურთიერთობა ექცევა ამ კანონის რეგულირების სფეროში.

აღნიშნული კანონი განასხვავებს სამი ტიპის მოსარგებლეს, რაზედაც დამოკიდებულია საცხოვრებელ სადგომზე კომპენსაციის ოდენობა, შესაბამისად, მოსარგებლის სამართლებრივი სტატუსის დადგენას საცხოვრებელ სადგომთან მიმართებაში არსებითი მნიშვნელობა აქვს. მითითებული კანონის 1<sup>1</sup> მუხლის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტისთვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესით დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით.

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მეოთხე ქვეპუნქტის თანახმად, გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა).

წარმოდგენილი ხელშეკრულების პირველი პუნქტით, ლ-შვილს ლ.ა-შვილის მამკვიდრებელმა გადასცა საცხოვრებელი სადგომი კონკრეტულად განსაზღვრული ფართით «სარგებლობის უფლებით». ამავე ხელშეკრულების მე-3 პუნქტით «ლ-შვილი ვალდებულია გადაიხადოს კომუნალური მომსახურების გადასახადები..... თავისი ბინის წილისდა მიხედვით გადაიხადოს კუთვნილი გადასახადი წელიწადში ოცდათექვსმეტი (36) მანეთი». აღნიშნული სახელშეკრულებო პირობები ღიად მეტყველებს საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების თაობაზე, ვინაიდან მხარეები შეთანხმდნენ ფართის სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე და, ამავდროულად, გარდა კომუნალური გადასახადებისა, მესაკუთრისათვის გადასახადის – 36 მანეთის გადახდაზე.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნას, რომ ხელწერილის დათქმა, «მოქალაქე ლ-შვილს უფლება ეძლევა აღნიშნული ბინის გასხვისების» უდავოდ მეტყველებს მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებაზე. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ ზემოხსენებული დათქმა გულისხმობს ხელშეკრულების მხარის უფლებას, გაასხვისოს მის მიერ შეძენილი ბინით სარგებლობის უფლება და არა თავად ბინა, ვინაიდან საცხოვრებელი ფართის ნასყიდობა ხელშეკრულებით არ დასტურდება.

ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში, ნასყიდობის არსიდან გამომდინარე, ნასყიდობის საგანი გადადის რა მყიდველის საკუთრებაში, გამყიდველს – ყოფილ მესაკუთრეს ნივთთან მიმართებით უფლებები აღარ გააჩნია. მოცემულ შემთხვევაში კი უფლების გამსხვისებელი – ბინის მესაკუთრე იტოვებს უფლებას, რომ შემძენმა გადაუხადოს გარკვეული გადასახადი და ასევე სამომავლოდ ავალდებულებს, რომ გადაიხადოს მის მიერ გახარჯული კომუნალური გადასახადები, ანუ გამყიდველი ნივთთან მიმართებით გარკვეულ უფლებებს იტოვებს.

ნასყიდობა რეალური ხელშეკრულებაა და ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა მთავრდება ნასყიდობის საგნისა და ფასის ურთიერთგადაცემით. მხარეებს შეიძლება, წარმოეშვათ ურთიერთმოთხოვნები ხელშეკრულების პირობათა შეუსრულებლობით. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნასყიდობის საგანზე გამყიდველს სამომავლოდ რაიმე უფლება აღარ რჩება. ნასყიდობის ხელშეკრულების ასეთი ბუნება ისტორიულია და იგი ასეთივე შინაარსის იყო მხარეთა შორის ურთიერთობის პერიოდშიც.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოდავე მხარეთა შორის ურთიერთობა უნდა შეფასდეს როგორც გარიგება, საცხოვრებელი საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ.

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მესამე ქვეპუნქტის თანახმად, თუ მხარეებს შორის არსებობს გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოსარგებლეს მოსთხოვოს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა, მხოლოდ მოსარგებლისთვის (ან თავდაპირველი მოსარგებლის უფლებამონაცვლისთვის) დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის შემთხვევაში.

ამდენად, აღნიშნული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ ამ ტიპის საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლე ვალდებულია, სარგებლობის უფლებით დათმობილ ფართზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად გადაიხადოს საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25%.

საპედაციო სასამართლო დადგენილად ცნო ის გარემოება, რომ სადავო ფართის მთლიანი ღირებულება შეადგენს 20595 აშშ დოლარს, რომლის 25% არის – 5148,75 აშშ დოლარი და მისი გადახდა ბინის მესაკუთრის – ლ.ა-შვილის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ უ. და ი. ლ-შვილებს.

უსაფუძვლოა და დაუსაბუთებელი კასატორის მოსაზრება მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის ქირავნობად შეფასების თაობაზე, ვინაიდან ეს გარემოება საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება, ამავდროულად, გადაწყვეტილების კვლევით ნაწილში დასაბუთებულია საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლებით დათმობის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებას, რომ სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტი, რომ ლ.ა-შვილი ბინის შესყიდვის წინააღმდეგი იყო. საქმეში არსებული მასალები: ლ.ა-შვილის



შესაგებელი სარჩელზე, სააპელაციო საჩივარი, სხდომის ოქმებში ლ.ა-შვილის განმარტებები უდავოდ მეტყველებს იმ გარემოებაზე, რომ კასატორი არც ერთ სტადიაზე არ ეთანხმებოდა მხარეთა შორის წარმოშობილი ურთიერთობის «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონით შეფასებას და ამავე კანონით გათვალისწინებული უფლების – კომპენსაციის გადახდით მფლობელობის შეწყვეტის კანონით დადგენილი მოთხოვნა არ წარუდგენია.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის დასკვნას მტკიცებულებათა მიუღებლობის თაობაზე, ვინაიდან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო არ მიიღებს ახალ ფაქტებსა და მტკიცებულებებს, რომლებიც მხარეს შეეძლო წარედგინა პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას, მაგრამ არასაპატიო მიზეზით არ წარადგინა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება უ. და ი. ლ-შვილების სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, ი. და უ. ლ-შვილები ცნობილ იქნენ ქ.თბილისში, ... ქ<sup>15</sup>-ში მდებარე ორსართულიანი სახლის პირველ სართულზე განთავსებული საცხოვრებელ სადგომის – 18,87 კვ.მ ოთახისა და 8,59 კვ.მ შუშაბანდის, სულ – 27,46 კვ.მ-ის მესაკუთრეებად ლ. ა-შვილის სასარგებლოდ 5148,75 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდის სანაცვლოდ.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

ლ. ა-შვილის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 18 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

უ. და ი. ლ-შვილების სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

ი. და უ. ლ-შვილები ცნობილ იქნენ ქ.თბილისში, ... ქ<sup>15</sup>-ში მდებარე ორსართულიანი სახლის პირველ სართულზე განთავსებული საცხოვრებელ სადგომის – 18,87 კვ.მ ოთახისა და 8,59 კვ.მ შუშაბანდის, სულ – 27,46 კვ.მ-ის მესაკუთრეებად ლ. ა-შვილის სასარგებლოდ 5148,75 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდის სანაცვლოდ.

საკასაციო პალატის გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

## **მოსარგებლის მიერ საცხოვრებელი სადგომის გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება**

### **გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**

1ას-659-618-2010

1 ნოემბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. კვანტალიანი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ლ. ლაზარაშვილი,

ვ. როინიშვილი

**დავის საგანი:** საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა, ზიანის ანაზღაურება, საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა

აღწერილობითი ნაწილი:

ნ. ნ-შვილმა, რ. და ვ. ბ-შვილებმა სარჩელი აღძრეს სასამართლოში მ. გ-ოვასა და მ. ა-ოვის მიმართ ქ.თბილისში, ... ქ<sup>16</sup>-ში მდებარე 62,74 კვ.მ-დან მოსარჩელეთა მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე მესაკუთრისათვის სადგომის საბაზრო ღირებულების 10%-ის გადახდის სანაცვლოდ, საკუთრების უფლების გადაცემის, აგრეთვე, მოპასუხის მიერ მოსარჩელის კუთვნილი სათავისა და საერთო სარგებლობაში არსებული სველი წერტილების აღსადგენად ზიანის – 1220 ლარის დაკისრების შესახებ შემდეგი საფუძვლებით: რ. ბ-შვილი და ნ. ნ-შვილი არიან მეუღლეები, ვ. ბ-შვილი კი – მათი შვილი. 1980 წელს დ. ა-ოვთან (მ. ა-ოვის მამა) დადებული შინაურული ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელები ფლობენ ქ.თბილისში, ... ქ<sup>16</sup>-ში/... ქ<sup>136</sup>-ში მდებარე ორსართულიანი სახლის პირველ სართულზე მდებარე საცხოვრებელ ბინას. აღნიშნული ხელშეკრულების შესაბამისად, მესაკუთრემ სადავო ბინა რ. ბ-შვილს მიჰყიდა 12 000 მანეთად მუდმივი, ე.წ. „ატსტუპნოითა«. აღნიშნული ხელშეკრულება სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით შეფასებულია როგორც მხარეთა შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმო-

ბის შესახებ გარიგება. სადავო ბინის მესაკუთრე უარს აცხადებს მოსარჩელისათვის კანონით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდაზე. საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულება შეადგენს **46133 აშშ დოლარს** (სულ – **62,74 კვ.მ**, **1 კვ.მ – 635 აშშ დოლარად**), რასაც უნდა გამოაკლდეს მოსარჩელეთა მიერ სადგომის არსებითად გაუმჯობესებისათვის დახარჯული **23 921 აშშ დოლარი**.

მოპასუხე მხარემ შეგებებული სარჩელი აღძრა ნ. ნ-შვილის, რ. და ვ. ბ-შვილების მიმართ და მოითხოვა მოპასუხისათვის ქ.თბილისში, ... ქ.**116**-ში მდებარე მოპასუხეთა მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა მესაკუთრის მიერ სადგომის (**44,38 კვ.მ**) საბაზრო ღირებულების **75%**-ის გადახდის სანაცვლოდ შემდეგი მოტივებით: ქ.თბილისში, ... ქ.**116**-ში მდებარე ბინა ეკუთვნის მ.გ-ოვას. **1980** წლიდან მოპასუხეები, სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული გარიგების თანახმად, ფლობენ და სარგებლობენ ბინის ნაწილით. მესაკუთრის მიერ სადავო სადგომის **75%**-ის გადახდის სანაცვლოდ მოპასუხეთა მფლობელობა უნდა შეწყდეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის **2009** წლის **9** ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ვ. ბ-შვილის, რ. ბ-შვილის, ნ. ნ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მ. გ-ოვას შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა – ვ. ბ-შვილს, რ. ბ-შვილს, ნ. ნ-შვილს შეუწყდათ მფლობელობა, ქ.თბილისში, ... ქ.**116**-ში მდებარე მათ მიერ დაკავებულ **62,74 კვ.მ** საცხოვრებელ სადგომზე მოსარჩელე (მესაკუთრე) მ. გ-ოვას მიერ მათთვის ფართის საბაზრო ღირებულების **75%**-ის, კერძოდ, **29,880 აშშ დოლარის** გადახდის სანაცვლოდ.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ნ. ნ-შვილმა, რ. და ვ. ბ-შვილებმა გაასაჩივრეს სააპელაციო წესით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის **2010** წლის **30** მარტის განჩინებით რ. ბ-შვილის, ვ. ბ-შვილის, ნ. ნ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო: სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქ.თბილისში, ... ქ.**116**-ში მდებარე სადავო საცხოვრებელი სადგომი საკუთრების უფლებით ირიცხება მ. გ-ოვას სახელზე. რ. ბ-შვილი, ვ. ბ-შვილი და ნ. ნ-შვილი სადავო საცხოვრებელ სადგომს კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობენ **1980** წლიდან და მათი მფლობელობის უფლების საფუძველია სადგომის მაშინდელ მესაკუთრე დ. ა-ოვთან საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ დადებული გარიგება, რაც დადგენილია თბილისის ინსის რაიონის სასამართლოს **1998** წლის **25** დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით.

სსიპ «ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს» ექსპერტის **2009** წლის **18** მაისის **11087/18/19** დასკვნით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ რ. ბ-შვილის, ვ. ბ-შვილის, ნ. ნ-შვილის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საერთო ფართია **62,74 კვ.მ**, მათ შორის, **3,65 კვ.მ** სარდაფი. ნ. ნ-შვილმა, რ. და ვ. ბ-შვილებმა საცხოვრებელ სადგომს ჩაუტარეს სამშენებლო-სარემონტო და კეთილმოწყობის სამუშაოები. სსიპ «ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს» **2008** წლის **27** მარტის ექსპერტიზის <sup>1</sup>კ **407/15** დასკვნის შესაბამისად, **2006** წლის სექტემბერ-ოქტომბერში სადავო საცხოვრებელი სადგომის სარემონტო სამუშაოების საბაზრო ღირებულება შეადგენს **3177,80** ლარს, ხოლო **1980-81** წლებში, მოსარჩელე ნ. ნ-შვილის მითითებით, ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების საბაზრო ღირებულებაა **35 227,30** ლარი. კედლების ჰიდროიზოლაციური დამუშავებისათვის დაიხარჯა **635** აშშ დოლარი, ეზოს ჭიშკრის დამზადებისათვის – **465** ლარი, ... ქუჩიდან ბინაში შესასვლელი კარის გადახურვის კარკასის დამზადება-დამონტაჟებისათვის – **215** ლარი.

სსიპ «ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს» **2009** წლის **18** მაისის ექსპერტის **11087/18/19** დასკვნით, სადავო საცხოვრებელი სადგომის **1 კვ.მ**-ის საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებად განსაზღვრულია **635** აშშ დოლარი.

სააპელაციო პალატა დაეთანხმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივ შეფასებას და დაუსაბუთებლად მიიჩნია ნ. ნ-შვილის მითითება, რომ მის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოები წარმოადგენს არსებით გაუმჯობესებას, რის გამოც სასამართლომ არასწორად განსაზღვრა საკომპენსაციო თანხის ოდენობა.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად განსაზღვრა საკომპენსაციო თანხის ოდენობა და სწორად განმარტა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-6 მუხლი. აღნიშნული ნორმა არ იძლევა არსებითი გაუმჯობესების დეფინიციას და იგი უნდა შეფასდეს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, რისთვისაც მნიშვნელოვანია, უდავოდ დადგინდეს ნივთის თავდაპირველი მდგომარეობა და შეფასდეს, ჩატარებული სამუშაოებით არსებითად შეიცვალა თუ არა ნივთის სამეურნეო და საყოფაცხოვრებო დანიშნულება.

მოცემულ შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე დაადგინა, რომ მოსარგებლებმა დაკავებულ ფართს ჩაუტარეს სარემონტო, კეთილმოწყობის სამუშაოები. ამასთანავე, მესაკუთრეს მოსარგებლეთა მიერ დაკავებული ფართის გარემონტება სადავოდ არ გაუხდია.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნები, რომ მოსარგებლების მიერ ჩატარებული სამუშაოები არ წარმოადგენენ «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი

ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-6 მუხლით გათვალისწინებულ არსებით გაუმჯობესებას და აღნიშნა, რომ აპელანტების მიერ განხორციელებული სამუშაოები აისახა ფართის საბაზრო ღირებულებაზე, რაც სრულად იქნა გათვალისწინებული საქესპერტო შეფასებისას და საკომპენსაციო თანხის განსაზღვრისას.

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის 1<sup>1</sup> მუხლის «ა» პუნქტისა და მე-2 მუხლის მესამე პუნქტის შესაბამისად პალატამ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის არსებობს საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებიდან წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობა. ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და სწორად გამოიყენა ზემოაღნიშნული ნორმა.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის არგუმენტი, რომ მესაკუთრე გადახდისუუნაროა, რაც გამორიცხავს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებას. პალატის მითითებით, მესაკუთრემ განახორციელა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონით მისთვის მინიჭებული უფლების რეალიზაცია, წარადგინა შეგებებული სარჩელი და მოითხოვა საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა მოსარგებლისათვის დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ. შეგებებული სარჩელის საფუძვლიანობაზე მსჯელობისას სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, იმსჯელოს, რამდენად გადახდისუნარიანია მესაკუთრე. კანონმდებელი უპირატესობას ანიჭებს მესაკუთრის მიერ გამოხატულ ნებას, რაც გამორიცხავს მოსარგებლეთა სარჩელის დაკმაყოფილებას.

სააპელაციო სასამართლომ განჩინება ნ. ნ-შვილმა, რ. და ვ. ბ-შვილებმა გაასაჩივრეს საკასაციო წესით, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სადავო საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა მესაკუთრისათვის სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ შემდეგი საფუძვლებით: სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი და საერთოდ არ იმსჯელა სააპელაციო საჩივარში მითითებულ ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლების თაობაზე, კერძოდ, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გამოიყენა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 232<sup>1</sup> მუხლი დადგენილ ვადაში მოპასუხეების მიერ შესაგებლის არასაპატიო მიზეზით წარუდგენლობის გამო და 96-ე მუხლის დარღვევით აღუდგინა შესაგებლის წარდგენის ვადა მოპასუხე მ. გ-ოვას წარმომადგენელს, რომელიც შესაგებლის შესატანად დადგენილ პერიოდში – 2008 წლის 1 ივლისიდან 11 ივლისამდე არ იყო მოპასუხის უფლებამოსილი წარმომადგენელი და კანონით დადგენილი წესით გაფორმებული უფლებამოსილება, რომელიც გაშვებულ ათდღიან ვადაზე გავრცელდებოდა, მოწინააღმდეგე მხარეს არ წარმოუდგენია. მინდობილობა მხარესა და წარმომადგენელს შორის გაფორმდა შესაგებლის წარდგენის ვადის გაშვებიდან 11 დღის გასვლის შემდეგ. ვადის აღდგენისას სასამართლო დაეყრდნო ადვოკატის ახსნა-განმარტებას, რომლის მიხედვით იგი ადასტურებდა, რომ ნამდვილად იყო მ. გ-ოვას წარმომადგენელი. ამდენად, სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის იმპერატიული მოთხოვნა.

ამასთან, ლ. ლ-ია სადავო შემთხვევაში უფლებამოსილი პირი რომც ყოფილიყო, მას შესაგებლის შეუტანლობის დამადასტურებელი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 215-ე მუხლით დადგენილი საპატიო მიზეზი არ ჰქონდა. მის მიერ წარმოდგენილი მამის გარდაცვალების მოწმობიდან ირკვევა, რომ ლ.ლ-იას მამა გარდაიცვალა 2008 წლის 2 ივნისს. შესაბამისად, დაკრძალვის პერიოდი ამოიწურა 8 ივნისისათვის. შესაგებლის წარსადგენი ვადა კი მოიცავდა 1-11 ივლისის პერიოდს.

სასამართლომ არ გამოიყენა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 232<sup>1</sup> მუხლი, წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი დანიშნავდა მთავარ სხდომას, განიხილავდა და დააკმაყოფილებდა მხოლოდ კასატორის სარჩელს მესაკუთრისათვის სათანადო კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემის ნაწილში, არ მიიღებდა მოპასუხეთა მტკიცებულებებსა და შეგებებულ სარჩელს.

სააპელაციო პალატამ არასწორად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2008 წლის 31 მარტის საინჟინრო კვლევის დასკვნა საცხოვრებელი სადგომის გაუმჯობესებისათვის კასატორის მხრიდან გაწეული ხარჯების შესახებ, რითაც დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილები და არასწორად განსაზღვრა საკომპენსაციო თანხა.

სააპელაციო პალატას ეჭვქვეშ არ დაუყენებია კასატორის მიერ ჩატარებული სამუშაოების ნამდვილობა და ექსპერტიზის დასკვნა მისი საბაზრო ღირებულების თაობაზე. მიუხედავად ამისა, ფუნდამენტური სახის სამუშაოები საცხოვრებელი სადგომის არსებით გაუმჯობესებად არ ჩათვალა და მიუთითა, რომ მოსარჩელის მიერ გაწეული სადგომის სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები წარმოადგენენ იმგვარ გაუმჯობესებას, რომელთა გათვალისწინება ხდება სადგომის საბაზრო ღირებულების დადგენისას და ვერ შეფასდება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-6 მუხლით გათვალისწინებულ არსებით გაუმჯობესებად. აღნიშნული კანონის მე-6 მუხლი კონკრეტულად არ განსაზღვრავს, თუ რა შეიძლება ჩაითვალოს საცხოვრებელი სადგომის არსებით გაუმჯობესებად.

კასატორის მიერ ჩატარებული სამშენებლო-გამაგრებითი, სარეკონსტრუქციო, კეთილმოწყობისა და კაპიტალური რემონტების ხარჯების ცალკე დაანგარიშების აუცილებლობა გამოწვეულია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-6 მუხლით, რომელიც არასწორად იქნა განმარტებული პირველი და სააპელაციო ინსტანციების სასამართლოების მიერ. აღნიშნული ნორმის მიხედვით, მოსარგებლის მიერ გაწეული ხარჯები სრული ოდენობით ეკუთვნის მოსარგებლეს, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოსარგებლის მიერ გაწეული ხარჯებიდან მესაკუთრეს პროცენტი არ ეკუთვნის. ამდენად, კასატორის მიერ მესაკუთრისათვის საკომპენსაციო თანხის, საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25% უნდა გამოითვალოს საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებისა და კასატორის მიერ ბინის არსებით გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯების სხვაობიდან – 15761 აშშ დოლარიდან, რაც 3940 აშშ დოლარს შეადგენს.

სააპელაციო სასამართლომ გააყალბა სასამართლო სხდომის ოქმები და არ დააფიქსირა მოპასუხის აღიარება სადავო საკომპენსაციო თანხის გადახდის შეუძლებლობის, ანუ თავისი გადახდისუუნარობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლოში საქმის წარმოებისას ნ. ნ-შვილმა 'ა-6150-10 განცხადებით მიმართა სასამართლოს, რომელსაც დაურთო წერილობითი მტკიცებულებები 9 ფურცლად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ნ. ნ-შვილის, რ. და ვ. ბ-შვილების საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება სადავო საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების განსაზღვრის ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, ხოლო დანარჩენ ნაწილში განჩინება დარჩეს უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის «ა» და «ბ» ქვეპუნქტი ითვალისწინებს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების შესაძლებლობას იმ შემთხვევაში, თუ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, სააპელაციო სასამართლომ არასრულად გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებანი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ მხარეთა შორის არსებობდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებიდან წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობა და მიიჩნია, რომ სადავო სადგომის მფლობელობა უნდა შეწყდეს მესაკუთრის მიერ მოსარგებლეთათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის შემდეგ, თუმცა საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის არგუმენტს, რომ აღნიშნული კომპენსაციის ოდენობის განსაზღვრისას სააპელაციო პალატამ ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად არ შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებანი, კერძოდ, სსიპ «ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს» 2009 წლის 18 მაისის 11087/18/19 და 2008 წლის 27 მარტის ექსპერტიზის 13407/15 დასკვნები.

მითითებული მტკიცებულებები ადასტურებს, რომ ქ.თბილისში, ... ქ.116/... 136-ში მდებარე სადავო სახლში განხორციელდა სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოები, მათ შორის, დამუშავდა სარდაფის გრუნტი, მოეწყო ლენტური საძირკველი, რკინა-ბეტონის კედლები და იატაკი, აშენდა აგურის ტიხრები, კედლები შეილესა ქვიშა-ცემენტის დუღაბით, ასევე ჩატარდა ელექტრო, წყალ-კანალიზაციის სამონტაჟო სამუშაოები და ა.შ (2008 წლის 27 მარტის 13407/15 ექსპერტიზის დასკვნა). 2009 წლის 18 მაისის 11087/18/19 დასკვნით კი, ექსპერტიზამ გამოსაკვლევი სადავო უძრავი ქონების შეფასებისას ყურადღება გაამახვილა მის კაპიტალურობაზე, გეგმარებაზე, ჭერის სიმაღლეზე, პრესტიჟულობაზე, კეთილმოწყობაზე, ავარიულობის საკითხსა და ადგილმდებარეობაზე.

ამდენად, ზემოხსენებულ ექსპერტიზის დასკვნებში დეტალურადაა აღრიცხული მოსარგებლეთა მიერ ჩატარებული სარემონტო და სამშენებლო სამუშაოების მოცულობა და ხასიათი, რაც გასაჩივრებული განჩინებით სათანადოდ გამოკვლეული არ არის. შესაბამისად, დაუსაბუთებელია სააპელაციო პალატის დასკვნა, რომ მოსარგებლის მიერ შესრულებული ზემოაღნიშნული სამუშაოების შედეგად სადავო სადგომი არებოდა არ გაუმჯობესებულა.

ზემოაღნიშნული გარემოებების დადგენა-გამოკვლევა აუცილებელია მესაკუთრის მიერ მოსარგებლეთათვის ასანაზღაურებელი კომპენსაციის ოდენობის სწორად განსაზღვრისათვის, რადგან «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის თანახმად, მესაკუთრე, რომელიც მოსარგებლეს მოსთხოვს ნივთზე მფლობელობის შეწყვეტას, ვალდებულია, აუნაზღაუროს მოსარგებლეს მის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და არსებითი გაუმჯობესების ხარჯები საბაზრო ღირებულების სრული ოდენობით.

დასახელებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის სასარგებლოდ სადავო უძრავ ნივთზე მოსარგებლეთა მფლობელობის შეწყვეტისას მესაკუთრემ მოსარგებლეს უნდა გადაუხადოს ის ხარჯები, რის შედეგადაც მოსარგებლემ გააუმჯობესა სადგომი. ამასთან, ხსენებული

ვალდებულების წარმოშობის საფუძველია უძრავი ნივთის არა ყოველგვარი გაუმჯობესება (მაგ: მიმდინარე სარემონტო სამუშაოები, როგორცაა კედლების შეთეთრება, იატაკის მოხვეწა-გალაქვა ან სხვა), არამედ მხოლოდ ისეთი, რასაც შედეგად მოჰყვა ნივთის არსებითი ცვლილება, მისი თვისობრივად, ხარისხობრივად, მოცულობით მნიშვნელოვანი გაუმჯობესება და სადგომის ღირებულების გაზრდა (მაგ: ფართის მიშენება, დაშენება, გაფართოება, შენობის კონსტრუქციის, საძირკვლის კაპიტალური შეკეთება-გამოცვლა და ა.შ).

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საქმის ხელახლა განმხილველმა სასამართლომ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის მიერ მოსარგებლეთათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის საკითხის გადაწყვეტამდე სრულყოფილად უნდა შეისწავლოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები – ექსპერტიზის დასკვნები, შეაფასოს, რა მოცულობით გაუმჯობესდა სადავო საცხოვრებელი სადგომის მდგომარეობა აღნიშნულ დასკვნებში მითითებული, მოსარგებლეთა მიერ შესრულებული სარემონტო-სამშენებლო სამუშაოების შედეგად და მხოლოდ აღნიშნულის შემდეგ გამოარკვიოს, ჩაითვლება თუ არა სადავო ცვლილება არსებით გაუმჯობესებად თანმდევი სამართლებრივი შედეგების გათვალისწინებით.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე საკასაციო საჩივრის ფარგლებში შეამოწმა სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება, დანარჩენ ნაწილში იგი კანონიერია და უნდა დარჩეს უცვლელად, კერძოდ:

საკასაციო საჩივრის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს ის გარემოება, რომ სააპელაციო სასამართლომ გააყალბა სხდომის ოქმები და არ დააფიქსირა მოწინააღმდეგე მხარის აღიარება სადავო საკომპენსაციო თანხის გადახდის შეუძლებლობის, ანუ მხარის გადახდისუუნარობის შესახებ. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო დოკუმენტის სიყალბის დადგენა ხდება კანონით დადგენილი წესით და აღნიშნული საკითხი კასატორს სათანადო წესით არ დაუსაბუთებია.

რაც შეეხება კასატორის მითითებას მოპასუხეთა აღიარებაზე მათი გადახდისუუნარობის შესახებ, სასველით დასაბუთებულია სააპელაციო პალატის მოსაზრება, რომ მ.გ-ოვამ სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოწინააღმდეგე მხარეთა მფლობელობიდან გამოთხოვის სანაცვლოდ კომპენსაციის გადახდის თაობაზე შეგებებული სარჩელის აღძვრით მოახდინა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონით მისთვის, როგორც სადგომის მესაკუთრისათვის მინიჭებული უფლების რეალიზება. დასახელებული კანონით სადგომის მესაკუთრეს უძრავ ნივთზე საკუთრების შენარჩუნებისა და მოსარგებლეთათვის მფლობელობის შეწყვეტის სანაცვლოდ კომპენსაციის გადახდის უპირატესი უფლება გააჩნია და მოცემული სახის დავების განხილვისას სასამართლოს მხარეთა გადახდისუუნარობის შემოწმება არ ევალება.

გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველი ვერ გახდება კასატორის არგუმენტი, რომ სააპელაციო პალატას არ უმსჯელია სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნაზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 232<sup>1</sup> მუხლის დარღვევის შესახებ. მართალია, ამავე კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ვალდებულია, სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით შეამოწმოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, თუმცა ისეთი საპროცესო დარღვევები, რომელთაც შედეგად არასწორი გადაწყვეტილების მიღება არ მოჰყვება, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას არ იწვევს (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მესამე ნაწილი).

განსახილველ შემთხვევაში დაუსაბუთებელია კასატორთა მოსაზრება, რომ საქმის პირველი ინსტანციის წესით განხილვისას მ.გ-ოვამ ძირითად სარჩელზე შესაგებლის წარდგენის ვადა დაარღვია და სასამართლოს უნდა მიეღო დაუსწრებელი გადაწყვეტილება.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის პირველი ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტის პირველი წინადადების თანახმად, საქმის სასამართლო განხილვისათვის მომზადების მიზნით მოსამართლე დაუნიშნავს მოპასუხეს ვადას იმისთვის, რომ მან წერილობით შეადგინოს თავისი პასუხი (შესაგებელი) სარჩელსა და მასში დასმულ საკითხებზე, აგრეთვე, თავისი მოსაზრებები სარჩელისათვის დართული დოკუმენტების შესახებ და წარუდგინოს ისინი სასამართლოს. ამავე კოდექსის 284-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, სასამართლოს დადგენილება, რომლითაც საქმე არსებითად არ წყდება, მიიღება განჩინების ფორმით.

მითითებული კანონის დანაწესებიდან გამომდინარე, მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა სასამართლოს ავალბებს, საქმის განხილვისათვის მომზადების მიზნით განუსაზღვროს მოპასუხეს საპროცესო ვადა სარჩელით მის მიმართ წარდგენილი პრეტენზიებისათვის პასუხის გასაცემად – წერილობითი შესაგებლის შესადგენად. მოპასუხის წერილობითი შესაგებლის არსიდან და მნიშვნელობიდან გამომდინარე, მისი შედგენისათვის საჭირო სათანადო ვადა უნდა განისაზღვროს განჩინებით თვით საქმის განმხილველი მოსამართლის მიერ.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე მ.გ-ოვას ნ. ნ-შვილის, რ. და ვ. ბ-შვილების სარჩელზე შესაგებლის წარდგენა დაევალა არა მოსამართლის მიერ მიღებული განჩინებით, არამედ სასამართლო გზავნილით, რაც დაუშვებელია და კანონის ზემოხსენებულ დანაწესს ეწინააღმდეგება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება ნაწილობრივ – სადავო საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების განსაზ-

ღვრის ნაწილში უნდა გაუქმდეს და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, ხოლო დანარჩენ ნაწილში განჩინება უნდა დარჩეს უცვლელად.

ნ. ნ-შვილს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ 'ა-6150-10' განცხადებაზე დართული წერილობითი მტკიცებულებები 9 ფურცლად, ვინაიდან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ საკასაციო სასამართლოში ახალ ფაქტებზე მითითება და ახალი მტკიცებულებების წარმოდგენა არ დაიშვება.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე, 410-ე მუხლებით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

ნ. ნ-შვილის, რ. და ვ. ბ-შვილების საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 30 მარტის განჩინება საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების განსაზღვრის ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად.

დანარჩენ ნაწილში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 30 მარტის განჩინება დარჩეს უცვლელად.

საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

#### **საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ ფაქტის დადგენა**

#### **გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით**

1ას-420-393-2010

4 ნოემბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა**  
**შემადგენლობა: თ. თოდრია (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**  
**ვ. როინიშვილი,**  
**მ. სულხანიშვილი**

**დავის საგანი:** ბინიდან გამოსახლება

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2002 წლის 30 ოქტომბერს ჯ. შ-მემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ო. ი-ძის, ც. გ-ძის, გ. და მ. ი-ძეების მიმართ და მოითხოვა მოპასუხეების გამოსახლება თავისი კუთვნილი საცხოვრებელი სახლიდან შემდეგი საფუძვლებით:

მოსარჩელის განმარტებით, 1997 წლიდან საკუთრებაში აქვს ქ. ბათუმში, ... ქ.136-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი, რომლის პირველი სართულის ლიტ «ა» 18, 19, 110 და 111 ოთახებით, ქირავნობის უფლებით, სარგებლობდნენ მოპასუხეები. აღნიშნული ოთახები 1997 წლამდე საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ქ. ო-ელს საკუთრებაში, რომელსაც ბინის ქირას უხდიდნენ მოპასუხეები, ხოლო მას შემდეგ, რაც ბინა ჯ. შ-ძის საკუთრებაში გადავიდა, მოპასუხეებს მისთვის ბინის ქირის საფასური აღარ გადაუხდიათ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ჯ. შ-მემ მოითხოვა მოპასუხეთა გამოსახლება მისი კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის პირველი სართულის ლიტ «ა» 18, 19, 110 და 111 ოთახებიდან.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს იმ საფუძველით, რომ სადავო ფართის მესაკუთრე იყო სახლის პირვანდელი მფლობელი ქ. ო-ელი და არა ჯ. შ-მე, რომელმაც უკანონოდ შეისყიდა საცხოვრებელი სახლის უმეტესი ნაწილი და მათ შორის – სადავო საცხოვრებელი ფართი. ამასთან, მოსარჩელეს ჰქონდა მოპასუხე ც. გ-ძის ძმის ვალი - 2400 აშშ დოლარი, რის გამოც არ ჰქონდა მათი გამოსახლების მოთხოვნის უფლება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2003 წლის 8 აპრილის გადაწყვეტილებით ჯ. შ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოპასუხეები – ო. ი-ძე, ც. გ-ძე, გ. და მ. ი-ძეები გამოსახლებულ იქნენ ქ.ბათუმში, ... ქ. 136-ში ჯ. შ-ძის საკუთრებაში რიცხული საცხოვრებელი სახლიდან.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ო. ი-ძემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აღნიშნული საქმე არაერთხელ იქნა განხილული სხვადასხვა ინსტანციების სასამართლოების მიერ და ბოლოს, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 15 თებერვლის განჩინებით ო. ი-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებას მასზე, რომ მოსარჩელე ჯ. შ-ძე სადავო საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრე იყო, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა, ვინაიდან აღნიშნული გარემოება დასტურდებოდა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით (ამონაწერი ტექტიუროდან), ასევე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით (რომლის გადაწყვეტამდეც იყო შეჩერებული ო.ი-ძის სააპელაციო საჩივრის განხილვა), რომლითაც დადგინდა, რომ სადავო უძრავი ქონება 1996 წლიდან ჯ. შ-ძის საკუთრება იყო.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქმის წარმოების პროცესში, გარდაიცვალა მოსარჩელე ჯ. შ-ძე და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინებით ჯ. შ-ძის უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა და საქმეში მოწინააღმდეგე მხარის სტატუსით ჩაერთო მისი მეუღლე გ. ბ-აში, რომელიც ამჟამად სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა.

მხარის ახსნა-განმარტების საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე ო. ი-ძე, სადავო ფართს ფლობდა 1982 წლიდან.

საქმეში არსებული მასალებით, სააპელაციო სასამართლომ უდავოდ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ ო. ი-ძე არ იყო ჩაწერილი სადავო ბინაში, არ იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს და რაიმე თანხა (ან თანხის ნაწილი) მას ძველი მესაკუთრისათვის – ქ. ო-ელისათვის არ გადაუცია, ასევე, მხარეთა შორის არ შემდგარა წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება სადავო ბინასთან დაკავშირებით.

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად და იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე ჯ. შ-ძე სადავო საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრე იყო 1996 წლიდან, ხოლო ო. ი-ძე სახლის ნაწილს ფლობდა 1982 წლიდან, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემული საქმე უნდა განხილულიყო მითითებული კანონით დადგენილი ნორმებით.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ზემოხსენებული კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტზე და აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ო. ი-ძემ აღნიშნული მუხლში მითითებული ვერც ერთი გარემოებით ვერ დაადასტურა ის ფაქტი, რომ იგი სადავო სახლის მოსარგებლე იყო.

სააპელაციო სასამართლომ მხოლოდ ო. ი-ძის განმარტება მასზე, რომ უძრავი ქონების შესყიდვისათვის 1500 მანეთი მან სახლის ძველ მესაკუთრეს გადასცა, საკმარის მტკიცებულებად არ მიიჩნია იმისათვის, რომ იგი მოსარგებლედ ჩაეთვალა, ვინაიდან აღნიშნული გარემოება სხვა რაიმე მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა.

ო. ი-ძის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ მას წარდგენილი ჰქონდა პირველი ინსტანციის სასამართლოში კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრები, მაგრამ ისინი დაკარგეს, სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა, ვინაიდან ვერც ამ ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, გარდა მისი განმარტებისა, ო. ი-ძემ სასამართლოში ვერ წარმოადგინა, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აპელანტმა ვერ უზრუნველყო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად მინიჭებული უფლება, დაემტკიცებინა გარემოებანი, რომლებზედაც იგი თავის მოთხოვნებს ამყარებდა.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეთა გამოსახლების თაობაზე შეესაბამებოდა მესაკუთრისათვის კანონით მინიჭებულ უფლებებს, რის გამოც, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლების შესაბამისად, სარჩელი დააკმაყოფილა. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 15 თებერვლის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ო. ი-ძემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება იმავე სასამართლოსათვის იმ საფუძველით, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა იგი და არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ სრულიად უსაფუძვლოდ მიიჩნია დადგენილად, რომ ო. ი-ძე არ იყო ჩაწერილი სადავო ბინაში, არ იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს და რაიმე თანხა ძველი მესაკუთრისათვის არ გადაუცია, ვინაიდან, კასატორის აზრით, საქმეში არსებული მასალებით აღნიშნული მთლიანად დასტურდებოდა.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ო. ი-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 15 თებერვლის განჩინება და საქმეზე მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ სადავო ქონება 1996 წლიდან იყო ჯ. შ-ძის საკუთრება. ამჟამად მის უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს მისი მეუღლე გ. ბ-აში.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგინოდად მიიჩნია, რომ ო. ი-მე სადავო ფართს ფლობს 1982 წლიდან.

ამასთან ერთად, სააპელაციო სასამართლო დადგინოდად მიიჩნევს, რომ ო. ი-მე არ იყო ჩაწერილი სადავო ზინაში, არ იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს და რაიმე თანხა ძველი მესაკუთრისათვის – ქ. ო-ელისათვის არ გადაუცია. ასევე, მხარეებს შორის არ შემდგარა წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება. სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ ამ ურთიერთობაზე უნდა გავრცელდეს «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» კანონი.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგენილ ფაქტებს და არასწორად დაასკვნა, რომ მხარეთა შორის არ არსებობს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ურთიერთობა.

უნდა აღინიშნოს, რომ «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა).»

შიდილება ითქვას, რომ განსახილველ ნორმაში მითითებული გარემოებები: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა, მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა წარმოადგენენ იმ ფაქტებს, რომლითაც უნდა დასტურდებოდეს საცხოვრებელი სადგომის დათმობის ფაქტი. ამ შემთხვევაში უნდა განვსხვავოთ იმ ფაქტობრივი გარემოებების შეფასება, რომელიც დასტურდება ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებით, უშუალოდ ამ ფაქტების შეფასებისაგან.

უნდა აღინიშნოს, რომ ამ შემთხვევაში განსახილველი ნორმით გათვალისწინებულ გარემოებებს კანონი უკავშირებს მიზანს, რომლითაც უნდა დადასტურდეს ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა. მოსარგებლედ ფაქტობრივად ითვლება პირი, რომელიც საცხოვრებელ სადგომს იყენებს ისე როგორც მესაკუთრე იმ ფაქტობრივად არსებული გარიგების საფუძველზე, რომელიც არსებობდა მას და საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს შორის.

კონკრეტულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლო დადგინოდად მიიჩნევს, რომ ო. ი-მე სადავო ფართს ფლობს 1982 წლიდან. «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტში მითითებულ გარემოებებს ზუსტად ის მნიშვნელობა გააჩნიათ, რომ დადგინდეს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ფაქტი, როდესაც ეს ფაქტი იწვევს მხარეთა შორის დავას. მაგრამ იმ პირობებში როდესაც 1982 წლიდან ო. ი-მის მიერ სადავო ფართის ფლობელობა დავას არ იწვევს, რაც შესაბამისად დადგინოდად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლო და არ არსებობს ამ ფაქტის გამომრიცხავი ისეთი გარემოებები, როგორცაა ქირავნობა და ა.შ., უნდა დავასკვნათ, რომ მხარეთა შორის არსებობდა საცხოვრებელი სადგომის დათმობის ურთიერთობა, რაც წესრიგდება «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, და, ამდენად, არ არსებობს გ. ბ-აშის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი.

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

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

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ო. ი-მის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 15 თებერვლის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. გ. ბ-აშის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.



# მოსარგებლის უფლება საცხოვრებელი სადგომის ქვეშ არსებულ მიწის ნაკვეთზე

## განჩინება

1ას-439-411-2010

25 ნოემბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: თ. თოდრია (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ვ. როინიშვილი,  
მ. სულხანიშვილი

**დავის საგანი:** უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთა და თანხის დაკისრება

### აღწერილობითი ნაწილი:

ს. და ტ. ს-იებმა სარჩელით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას ა. რ-შვილისა და თ. კ-ოვას მიმართ და მოითხოვეს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთა და მოპასუხეებისათვის თანხის დაკისრება შემდეგი საფუძველებით: სარჩელის თანახმად, ა. რ-შვილი და თ. კ-ოვა, როგორც ყოფილი ე.წ «ატსტუპნიკები», სასამართლო გადაწყვეტილებით ცნობილ იქნენ მხოლოდ საცხოვრებელი ფართების მესაკუთრეებად, მიწის ნაკვეთი კი, კვლავ მოსარჩელეების საკუთრებაში დარჩა, თუმცა მოპასუხეები კვლავაც სარგებლობენ სადავო მიწის ნაკვეთით, რის გამოც მოსარჩელეებს ეშლებათ ხელი. ამასთან, ა. რ-შვილსა და თ. კ-ოვას არ გადაუხდიათ დარჩენილი ქირა, რაც გათვალისწინებული იყო თავდაპირველი ხელშეკრულებებით, შესაბამისად, მოსარჩელეებმა მოითხოვეს სარჩელის დაკმაყოფილება.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს იმ საფუძველით, რომ ქირის დაკისრების ნაწილში სარჩელი ხანდაზმული იყო, ხოლო ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის ნაწილში უსაფუძვლო, ვინაიდან ისინი ათეული წლებია, კანონიერად და მართლზომიერად ფლობენ საკუთარ სახლებთან მისასვლელი მიწის ფართს, რადგანაც ფართზე სარგებლობის ხელშეკრულების დადებაში თავისთავად მიწის ნაკვეთით სარგებლობის უფლებაც იგულისხმებოდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილებით ს. და ტ. ს-იების სარჩელი ა. რ-შვილისა და თ. კ-ოვას მიმართ, ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის, ხელშეშლის აღკვეთისა და თანხის დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ს. და ტ. ს-იებმა, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 16 დეკემბრის განჩინებით ტ. და ს. ს-იების სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

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

საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, თბილისში, ... ქუჩა 19-9 (ლიტერ «ა» და ლიტერ «ვ») საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდათ ტ. და ს. ს-იებს, 793 კვ.მ-ის მიწის ნაკვეთი მათი საერთო საკუთრებაა;

ა. რ-შვილი და თ. კ-ოვა «საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის თანახმად, სასამართლო გადაწყვეტილებით ცნობილ იქნენ მათ მიერ ფაქტობრივად დაკავებული, მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართების მესაკუთრეებად, თუმცა ეს უფლება საჯარო რეესტრში აღნიშნული დროისათვის არ არის დარეგისტრირებული;

თ. კ-ოვასთან საცხოვრებელ სადგომზე შეთანხმება დაიდო 1973 წელს, ხოლო ა. რ-შვილთან – 1969 წელს, რომლებიც მითითებული დროიდან ფლობენ და სარგებლობენ სადავო მიწის ნაკვეთით და სახლში სხვა შესასვლელი, გარდა სადავო მიწის ნაკვეთისა, არ გააჩნიათ;

სადავო ეზოს სიღრმეში, მოსარჩელეების საკუთრებად აღრიცხულ მიწის ნაკვეთზე, არსებობს ა. რ-შვილის სათავსო, რომელიც სასამართლო გადაწყვეტილებით მის საკუთრებად იქნა მიჩნეული.

სამოქალაქო კოდექსის 159-ე და 162-ე მუხლებზე მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მართლზომიერი მფლობელია ნივთის მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდანაა ნააწარმოები, ხოლო მესაკუთრეები მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში იმყოფებიან კანონისმიერი თუ სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობა, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში არ დგინდებოდა მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობა სადავო მიწის ნაკვეთზე. სასამართლომ მიუთითა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე იმასთან დაკავშირებით, რომ მოპასუხეები მათ მიერ

დაკავებულ საცხოვრებელ ფართში ცხოვრობდნენ 1969-73 წლებიდან და მხარეებს შორის სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილი იყო «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის საფუძველზე. ამასთან, მოპასუხეები მესაკუთრესთან არსებული გარიგების საფუძველზე, ფლობდნენ და სარგებლობდნენ სადავო მიწის ნაკვეთით, რომელიც წარმოადგენდა საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებულ ერთადერთ საშუალებას. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეები წარმოადგენდნენ მითითებულ მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელებს, რის გამოც, ზემოაღნიშნული ნორმის საფუძველზე, დაუშვებელი იყო მართლზომიერი მფლობელისაგან მიწის ნაკვეთის გამოთხოვა და აღნიშნული მიწის ნაკვეთით სარგებლობის აკრძალვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 16 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ტ. ს-იამ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძველებით: კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არ გაიზიარა ის გარემოება, რომ მამკვიდრებელს საცხოვრებელი სადგომი საკუთრების უფლებით კი არ ჰქონდა დათმობილი მოპასუხეებისათვის, არამედ მხოლოდ დროებითი სარგებლობისათვის. აღნიშნული გაზიარებული იყო სასამართლოს მიერ სხვა დავასთან დაკავშირებით და ა. რ-შვილს დაეკისრა სადავო ფართის საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდა, ხოლო თ. კ-ოვასთან შედგა გარიგება და კ-ოვამ მოსარჩეელების სასარგებლოდ გადაიხადა ფართის საბაზრო ღირებულების 18%. შესაბამისად, კასატორის მოსაზრებით, აღნიშნულით პასუხი გაეცა სასამართლო ინსტანციებში დასმულ შეკითხვას, თუ რატომ არ მოითხოვეს მათ მანამდე მდგმურებისაგან ქუჩის მხრიდან კარების გაჭრა და შესასვლელით იქიდან სარგებლობა. მათ თავიანთ საკუთრებად მიაჩნდათ საცხოვრებელი სახლი, რომელიც მოპასუხეებს ჰქონდათ დაკავებული, ხოლო აღნიშნულ ფართზე გარკვეული საფასურის გადახდის შემდგომ, მოპასუხეები გახდნენ მესაკუთრეები და მხოლოდ მას შემდეგ დააყენეს კარის ქუჩის მხრიდან გაჭრის მოთხოვნა, რაც კანონიერი და ლოგიკური იყო. კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ ასევე არასწორად მიიჩნია, რომ რაკი არ დგინდებოდა მოწინააღმდეგე მხარის მიერ ნივთის არამართლზომიერი ფლობის ფაქტი, დაუშვებელი იყო მათი მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ვინაიდან აღნიშნული არგუმენტები შეუძლებელს ხდის, შემოწმდეს განჩინების სამართლებრივად დასაბუთებულობის საფუძვლიანობის ფარგლები. კასატორის აზრით, ასევე არასწორია სასამართლოს პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ წლების განმავლობაში მიწით სარგებლობამ უფლება მისცა მდგმურებს, შემდგომშიც ესარგებლათ უძრავი ქონებით. ამასთან, კასატორის აზრით, სასამართლომ არასწორად განმარტა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონი, რაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების ერთ-ერთი საფუძველია.

### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ტ. ს-იას საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის «ა» და «ბ» ქვეპუნქტი ითვალისწინებს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების შესაძლებლობას იმ შემთხვევაში, თუ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, სააპელაციო სასამართლომ არასრულად გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებანი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, თბილისში, ... ქუჩა 19-9 (ლიტერ «ა» და ლიტერ «ვ») საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდათ ტ. და ს. ს-იებს, 793 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი მათი საერთო საკუთრებაა;

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ა. რ-შვილი და თ. კ-ოვა «საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის თანახმად, სასამართლო გადაწყვეტილებით ცნობილ იქნენ მათ მიერ ფაქტობრივად დაკავებული, მოსარჩეეთა საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართების მესაკუთრეებად, თუმცა ხსენებული უფლება საჯარო რეესტრში აღნიშნული დროისათვის არ არის დარეგისტრირებული.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ თ. კ-ოვასთან საცხოვრებელ სადგომზე შეთანხმება დაიდო 1973 წელს, ხოლო ა. რ-შვილთან – 1969 წელს, რომლებიც მითითებული დროიდან ფლობენ და სარგებლობენ სადავო მიწის ნაკვეთით და სახლში სხვა შესასვლელი, გარდა სადავო მიწის ნაკვეთისა, არ გააჩნიათ;

სადავო ეზოს სიღრმეში, მოსარჩეეების საკუთრებად აღრიცხულ მიწის ნაკვეთზე, არსებობს ა. რ-შვილის სათავსი, რომელიც სასამართლო გადაწყვეტილებით მის საკუთრებად იქნა მიჩნეული.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ დავას იწვევს იმ მიწის ნაკვეთით სარგებლობის უფლება, რომელიც წარმოადგენს კასატორის საკუთრებას და რომელზეც განლაგებულია კასატორის მოწინააღმდეგე მხარის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართები.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონის მოქმედება არ ვრცელდებოდა მიწის ნაკვეთზე, არამედ მხოლოდ საცხოვრებელ სადგომზე და, შესაბამისად, ამ სადგომის ქვეშ მიწის ნაკვეთზე (უშუალოდ იმ მიწის ნაკვეთის მონაკვეთზე, რაზედაც მდებარეობს საცხოვრებელი სადგომი).

ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ ა. რ-შვილი და თ. კ-იანი ცნობილ იქნენ მათ მიერ ფაქტობრივად დაკავებული, მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართების მესაკუთრეებად «საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის საფუძველზე, არ აღნიშნავს, რომ ამ კანონით მათთვის მინიჭებული უფლება ვრცელდება მთელ მიწის ნაკვეთზე. უნდა აღინიშნოს, რომ ამ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს კასატორი, მაგრამ ამასთან ერთად აღსანიშნავია, რომ საკუთრების უფლება არ არსებობს კანონისმიერი ან სახელმწიფოებო შებოჭვის გარეშე (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მითითებული დავის სპეციფიკიდან გამომდინარე, საკუთრების შებოჭვის საფუძველი წარმოიშვა მოპასუხეების მიერ სასამართლო გადაწყვეტილების მიხედვით, «საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონით მოპოვებულ მათ მიერ ფაქტობრივად დაკავებული ფართებზე საკუთრების უფლებით. შესაბამისად, ამ ფართით სარგებლობის უფლება მათ შეუძლიათ მხოლოდ კასატორის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთით სარგებლობით.

კონკრეტულ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომლის თანახმად სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებულ ერთადერთ საშუალებას. აღნიშნული ფაქტის საწინააღმდეგო გარემოებების დამადასტურებელ მტკიცებულებებზე, რაც უნდა შეეფასებინა და არ შეაფასა ან არასათანადო შეაფასა სააპელაციო სასამართლომ, კასატორი ვერ უთითებს. ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აღნიშნული ფაქტი სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის. აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლება შებოჭილია მოპასუხეთა უფლებით, დაუკავშირდნენ მათ საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სადგომს. მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ამ უფლების რეალიზაცია უკავშირდება სადავო მიწის ნაკვეთის მხოლოდ იმ ნაწილს (და არა მთლიანად მიწის ნაკვეთს), რაც აუცილებელია მოპასუხეების საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელ სადგომთან დასაკავშირებლად.

ამდენად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია, მოითხოვოს თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის იმ მონაკვეთით სარგებლობის აკრძალვა, რომელიც არ არის აუცილებელი მოპასუხეების მიერ თავის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებისათვის.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს და დაადგინოს თუ რა რაოდენობისაა ის ფართი, რომელიც აუცილებელია მოპასუხეების საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელ სადგომთან დასაკავშირებლად. მხოლოდ ამ მიწის მონაკვეთით სარგებლობის უფლება გააჩნიათ მოპასუხეებს. მესაკუთრეს (კასატორს) შეუძლია, მოითხოვოს სადავო მიწის ნაკვეთის დანარჩენი ფართით სარგებლობის აკრძალვა, კერძოდ, იმ ფართით, რომელზეც არ ვრცელდება მოპასუხეების ზემოაღნიშნული უფლება (არ არის აუცილებელი მათი უფლების რეალიზაციისათვის).

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

ტ. ს-იას საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;  
გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 16 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას;  
განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

## მოსარგებლედ ცნობა

### განჩინება

1ას-766-716-2010

21 დეკემბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. კვანტალიანი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

პ. ქათამაძე,

ლ. მურუსიძე

**გასაჩივრებული განჩინება:** თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 9 დეკემბრის განჩინება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

თ. ლ-მემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ნ. მ-ოვისა და რ. ა-ოვას მიმართ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საკომპენსაციო თანხის ანაზღაურების სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ შემდეგი საფუძვლებით: 1994 წლის 17 ივნისს თ. ლ-მეს, ნ. მ-ოვსა და რ. ა-ოვას შორის დაიდო წერილობითი შეთანხმება 1000 აშშ დოლარად ქ.თბილისში, ... ქ.17-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობის შესახებ. სადავო უძრავი ქონება მოსარჩელეს საკუთრების უფლებით გადაეცემოდა, თუ მოპასუხეები 1994 წლის ბოლომდე არ დაბრუნდებოდნენ საბერძნეთიდან და გადახდილ თანხას 2 წლის განმავლობაში არ დაუბრუნებდნენ მოსარჩელეს. იმავე დღეს მოსარჩელემ მოპასუხეებს ასესხა 200 აშშ დოლარი. 1994 წლის 22 ივნისს რ. ა-ოვა ამოეწერა სადავო ბინიდან და გაემგზავრა საბერძნეთში. 1995 წელს მოპასუხეები დაუკავშირდნენ თ.ლ-მეს და დაპირდნენ, დაბრუნებისთანავე ბინის გადაფორმებას. 1994 წლიდან მოსარჩელე ცხოვრობს სადავო ბინაში და იხდის ყოველგვარ კომუნალურ გადასახადს. 2001-2002 წლებში ჩაუტარა 25892 ლარის სარემონტო სამუშაოები, თუმცა 2007 წელს მოპასუხეები დაბრუნდნენ საქართველოში, მოახდინეს ბინის პრივატიზება და მოსთხოვეს მოსარჩელეს მისი უპირობოდ დაცლა.

ნ. მ-ოვმა სარჩელი არ ცნო და შეგებებული სარჩელით მოითხოვა თ. ლ-მის უკანონო მფლობელობიდან სადავო უძრავი ქონების გამოთხოვა შემდეგი დასაბუთებით: 1994 წლის 17 ივნისს რ.ა-ოვასა და თ.ლ-მეს შორის დაიდო 1200 აშშ დოლარის სესხის ხელშეკრულება განუსაზღვრელი ვადით, თუმცა სადავო ბინის დათმობის ან ნასყიდობის თაობაზე მხარეები არ შეთანხმებულან. ამასთან, ნ.მ-ოვი გარიგებაში არ მონაწილეობდა და მას მოპასუხესთან დადებული აქვს ზეპირი ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის პირობების დარღვევით თ.ლ-მე ბინის ქირას არ იხდის.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თ.ლ-მის სარჩელი და ნ.მ-ოვის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში თ. ლ-მემ, ხოლო შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში ნ. მ-ოვმა გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 11 სექტემბრის განჩინებით ნ.მ-ოვის სააპელაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად, ხოლო ამავე სასამართლოს 2009 წლის 9 დეკემბრის განჩინებით თ. ლ-მის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო: სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1994 წლის 17 ივნისს რ. ა-ოვას (მ-იდუს) და თ. ლ-მეს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად, თ. ლ-მემ ბინის გასამრჯელოს სახით რ. ა-ოვას გადასცა 1000 აშშ დოლარი. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ რ. ა-ოვა ზემოაღნიშნულ თანხას დააბრუნებდა რამდენიმე წლის განმავლობაში, რის შემდეგაც აღნიშნული აქტი გაუქმდებოდა. 1994 წლის 17 ივნისს ამავე მხარეებს შორის გაფორმდა სესხის ხელშეკრულება, რომლითაც თ. ლ-მემ რ. ა-ოვას 1994 წლის ბოლომდე ასესხა 200 აშშ დოლარი. 1994 წლის ივნისიდან თ. ლ-მე საცხოვრებლად გადავიდა ქ.თბილისში, ... ქ.17-ში მდებარე 116 სადავო ბინაში. თ. ლ-მე აღნიშნულ მისამართზე კანონით დადგენილი წესით რეგისტრირებული არ ყოფილა, თუმცა იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს. ზემოაღნიშნული ბინა საკუთრების უფლებით ირიცხება ნ. მ-ოვის სახელზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე არ წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეს და მხარეთა შორის არსებული სამართალურთიერთობა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონით არ უნდა მოწესრიგდეს. პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა, რომ საქმეში არსებული ხელწერილი არ წარმოადგენს «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის 1<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებულ წერილობით ნასყიდობის ხელშეკრულებას, ასევე საქმის მასალებით არ დასტურდება მხარეთა შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების არსებობა. სასამართლომ იხელმძღვანელა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის პირველი მუხლით, 1<sup>1</sup> მუხლით, მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტით და მიიჩნია, რომ აღნიშნული კანონი არეგულირებს

ისეთ ურთიერთობებს, რომლის მარეგულირებელ მექანიზმს 1996 წლამდე არსებული კანონმდებლობა არ იცნობდა. აღნიშნული დანაწესიდან გამომდინარე, მესაკუთრე ტოვებდა (თმობდა) ნივთს მოსარგებლის სასარგებლოდ. ასეთ შემთხვევაში საცხოვრებელი სადგომის გადაცემა ხდებოდა მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით. ზემოხსენებული კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, გარკვეული საფასურის გადახდა წარმოადგენს ერთ-ერთ მტკიცებულებას, რომლითაც დასტურდება ამავე კანონის მიზნებიდან გამომდინარე საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის ფაქტი. აღნიშნული საფასური შესაძლებელია ყოფილიყო ერთჯერადი, ასევე ყოველთვიურად გადასახდელი თანხა. აღსანიშნავია, რომ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა ფაქტობრივად ხდებოდა მოსარგებლისათვის სამუდამოდ.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ სადავო ურთიერთობის «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე გადაწყვეტისათვის აუცილებელია, არსებობდეს თავდაპირველ მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის შეთანხმება საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე. საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილით კი დგინდება, რომ თ. ლ-მემ რ. ა-ოვას (მ-იდუს) ბინის «გასამრჯელოს სახით» გადასცა 1000 აშშ დოლარი, რომელიც რ. ა-ოვას უნდა დაებრუნებინა რამოდენიმე წლის განმავლობაში. თანხის დაბრუნების შემდგომ მითითებული აქტი გაუქმდებოდა. ამდენად, მხარეთა შეთანხმებით, თანხის დაბრუნების შემდგომ თ. ლ-მეს უნდა გამოეთავისუფლებინა შეთანხმების საფუძველზე მის მფლობელობაში გადაცემული ბინა. მხარეთა შეთანხმება გადაცემული თანხის დაბრუნებისა და ბინის გამონთავისუფლების შესახებ, გამორიცხავს მათ შორის ნასყიდობის გარიგების არსებობას. ამასთან, ნასყიდობის გარიგების არსებობა უნდა დადასტურდეს მესაკუთრესთან გაფორმებული ხელშეკრულებით, ხოლო 1994 წლის 17 ივნისის შეთანხმების ერთ-ერთი მხარეა რ. ა-ოვა, რომელიც ბინის მესაკუთრეს არ წარმოადგენს. თ. ლ-მე სადავო მისამართზე რეგისტრირებული არ ყოფილა, შესაბამისად, მხარეთა შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება არ არსებობს.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება თ. ლ-მემ გასაჩივრა საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძველებით: პალატამ სადავო ურთიერთობის მოწესრიგებისას უგულებელყო «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონისა და უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობასთან დაკავშირებით მოქმედი კანონმდებლობის დანაწესები. გასაჩივრებული განჩინება წინააღმდეგობრივია, რადგან, სასამართლოს მითითებით, სადავო ურთიერთობის მომწესრიგებელი კანონი აწესრიგებს ისეთ შემთხვევებს, რომლის მარეგულირებელ მექანიზმს 1996 წლამდე არსებული კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა. სადავო ურთიერთობა კი წარმოშობილია 1996 წლამდე და, შესაბამისად, იგი ზემოხსენებული კანონით უნდა მოწესრიგდეს. სასამართლომ უსაფუძვლოდ არ გაიზიარა კასატორის მოსაზრება, რომ იგი წარმოადგენს «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონით გათვალისწინებულ სადგომის მოსარგებლეს, რაც დადასტურებულია საქმეში არსებული მტკიცებულებებით.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ თ. ლ-მის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება უნდა დარჩეს უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ კანონის მითითებულ დარღვევა არ მომხდარა, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

საკასაციო სასამართლო ამოწმებს რა გასაჩივრებულ განჩინებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატას მითითებული კანონი არ დაურღვევია, კერძოდ:

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

მხარეს დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია არ წარმოუდგენია, ხოლო სააპელაციო სასამართლომ დადგინილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

1994 წლის 17 ივნისის რ. ა-ოვას (მ-იდუს) და თ. ლ-მეს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად, თ. ლ-მემ ბინის გასამცვლელოს სახით რ. ა-ოვას გადასცა 1000 აშშ დოლარი. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ რ. ა-ოვა ზემოაღნიშნულ თანხას დააბრუნებდა რამდენიმე წლის განმავლობაში, რის შემდეგაც აღნიშნული აქტი გაუქმდებოდა. 1994 წლის 17 ივნისს ამავე მხარეებს შორის გაფორმდა სესხის ხელშეკრულება, რომლითაც თ. ლ-მემ რ. ა-ოვას 1994 წლის ბოლომდე ასესხა 200 აშშ დოლარი. 1994 წლის ივნისიდან თ. ლ-მე

საცხოვრებლად გადავიდა ქ.თბილისში, ... ქ.17-ში მდებარე 116 სადავო ბინაში. თ. ღ-მე აღნიშნულ მისამართზე კანონით დადგენილი წესით რეგისტრირებული არ ყოფილა, თუმცა იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს. ზემოაღნიშნული ბინა საკუთრების უფლებით ირიცხება ნ. მ-ოვის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე არ წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეს და მხარეთა შორის არსებული სამართალურთიერთობა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონით არ უნდა მოწესრიგდეს, რადგან მხარეთა შორის ამ კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაუცველად დადებული ნასყიდობის და არც საცხოვრებელი სადგომის მუდმივი დათმობის ხელშეკრულება არ არსებობს.

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. ამდენად, აღნიშნული კანონით რეგულირებულია იმ პერიოდის საზოგადოებაში ფაქტობრივად არსებული ურთიერთობა, რომელიც იმ დროს მოქმედი საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობით მოწესრიგებული არ იყო. საცხოვრებელი სადგომის მუდმივი დათმობა თავისი შინაარსით არატიპურ სახელშეკრულებო ურთიერთობას წარმოადგენდა და იგი საბჭოთა სინამდვილეში ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის სახით არსებობდა. ეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეიცავდა სხვადასხვა გარიგების ნიშნებს (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა), თუმცა ამავდროულად რადიკალურად განსხვავდებოდა მათგან თავისი შინაარსით და შემდეგი სპეციფიკური პირობებით: მოსარგებლე მესაკუთრეს ერთჯერადად უხდიდა გარკვეული რაოდენობის თანხას ფართის სარგებლობაში მიღების სანაცვლოდ, ამასთან, მესაკუთრეს ყოველთვიურად უხდიდა ბინის ქირასაც; მოსარგებლე რეგისტრირდებოდა საცხოვრებელ ფართში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს; მესაკუთრის მიერ თანხის დაბრუნების შემთხვევაში მოსარგებლე ვალდებული იყო, გამოეთავისუფლებინა დაკავებული ფართი, თუმცა ხშირ შემთხვევებში, მესაკუთრე თანხას ვერ აბრუნებდა, ურთიერთობა ხანგრძლივ ხასიათს იღებდა და უფლება მემკვიდრეებზე გადადიოდა; ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე იძენდა დათმობილი სარგებლობის უფლების გასხვისების შესაძლებლობასაც, რაც მოსარგებლეთა შეცვლას იწვევდა; ამ სპეციფიკური ნიშნებიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების სუბიექტთა სამართლებრივი მდგომარეობის მოწესრიგება მსგავსი ხელშეკრულებების (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა) ნორმებით შეუძლებელი იყო და კანონმდებელმაც სპეციალური კანონით მოწესრიგებას დაუქვემდებარა. ამასთან, ამ კანონით რეგულირდება მხოლოდ ის ურთიერთობები, რომლებიც ზემოთ დასახელებულ ნიშნებს უტყუარად შეიცავენ, ამასთან შესაძლებელია ეს ნიშნები კუმულატიურადაც არსებობდეს ან მხოლოდ ზოგიერთი მათგანი არსებობდეს.

აქვე საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ არ ეთანხმება სააპელაციო პალატის დასკვნას, რომ, ვინაიდან თ. ღ-მე აღნიშნულ მისამართზე კანონით დადგენილი წესით რეგისტრირებული არ ყოფილა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის 11 მუხლის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლე არ არის. როგორც ზემოთ აღინიშნა. 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. მითითებული ნორმიდან გამომდინარეობს, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობებიდან გამომდინარე საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეს წარმოადგენს პირი, რომელიც 1998 წლისათვის – კანონის მიღების დროისათვის მართლზომიერად ფაქტობრივად ფლობდა აღნიშნულ უძრავ ნივთს, კანონით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძველით. ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ანდა მესაკუთრისთვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა). ამდენად, სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების არსებობის და არა საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლის სტატუსის დამდგენ გარემოებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულით შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ დასახელებული კანონის დანაწესის სამართლებრივი ანალიზის თანახმად, კანონმდებელი საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლედ პირის მიჩნევის სავალდებულო პირობად ადგენს «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის მიღების მომენტისათვის ამ პირის მიერ საცხოვრებელი სადგომის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობის ფაქტს. რაც შეეხება საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციას საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის ხელშეკრულების წერილობით ფორმით არსებობის შემთხვევაში, რეგისტრაციის არსებობის ფაქტი გადამწყვეტი არ არის.

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» კანონის პირველი მუხლის და ამავე კანონის მეორე მუხლის მეოთხე პუნქტით დანაწესის ანალიზით ამ კანონის მიზნებისთვის მოსარგებლედ მიიჩნევა მხოლოდ ის პირი, რომელსაც მესაკუთრემ «დაუთმო» საცხოვრებელი სადგომი.

ამასთან, ამგვარი «დათმობა» უნდა დასტურდებოდეს ან წერილობითი ფორმით დადებული გარიგებით ან ისეთი ფაქტობრივი გარემოებებით, რომლებიც სარწმუნოდ მიუთითებს საცხოვრებელი სადგომის დათმობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის დადებულია ხელშეკრულება, რომლითაც ზუსტად არის განსაზღვრული მხარეთა ნება – მესაკუთრემ თანხის სანაცვლოდ გასცა ბინით სარგებლობის უფლება.

სადავო ხელშეკრულების შინაარსიდან გამომდინარე, ნათლად არის გამოკვეთილი გარიგების მიზანი – სესხად გაცემული თანხის სარგებლის სანაცვლოდ ბინის გამოსაყენებლად გადაცემა. აღნიშნულ მოსაზრებას ადასტურებს ხელშეკრულების პირობა – ბინის სანაცვლოდ თანხის გადაცემა, ასევე თავად ხელშეკრულება, რომელიც თ. ღ-მეს ნივთით სარგებლობის სანაცვლოდ რაიმე ვალდებულების შესრულებას (ქირის გადახდას) არ უდგენს. ამდენად, მესაკუთრემ დროებით სარგებლობაში მიიღო რა თანხა, სანაცვლოდ ასევე დროებით სარგებლობაში გადასცა ბინა მოსარგებლეს. ასეთი სახელშეკრულებო ურთიერთობა როგორც ხელშეკრულების დადების დროს, ისე ამჟამადაც, ფართოდ გავრცელებულია და საზოგადოებაში დამკვიდრებული პრაქტიკით სახელდება, როგორც «ბინის გირავნობა». თავისი სამართლებრივი ბუნებით და რეალური შინაარსით, აღნიშნული ხელშეკრულებით მესაკუთრე სესხად მიღებული თანხის სანაცვლოდ მოსარგებლეს გადასცემს მის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ფართზე სარგებლობის უფლებას. სესხი სასყიდლიანია და გამსესხებლისათვის სარგებელს ნივთით სარგებლობის უფლება წარმოადგენს. ამდენად, ასეთი ხელშეკრულება იურიდიულად არც გირავნობის ნიშნებს შეიცავს, მიუხედავად მისი სახელწოდებისა და არც საცხოვრებელი სადგომის მუდმივი დათმობაზე შეთანხმებას არ წარმოადგენს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოცემულ შემთხვევაში კასატორმა ვერ შესძლო, დაესაბუთებინა სარჩელის საფუძვლად მითითებული ფაქტის – მხარეთა შორის საცხოვრებელი სადგომის მუდმივი დათმობაზე შეთანხმების არსებობა, რაც მისი მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა.

უსაფუძვლოა კასატორის მტკიცება, რომ მის მიერ კომუნალური გადასახადების გადახდა საცხოვრებელი სადგომის მუდმივი დათმობაზე შეთანხმებას ადასტურებს. როგორც ზემოთ აღინიშნა, მხარეთა შორის წერილობითი ფორმით დადებული გარიგებისას, გადამწყვეტია ამ გარიგების შინაარსი და მას ვერ შეცვლის სხვა გარიგებისათვის დამახასიათებელი ამა თუ იმ სპეციფიკური ნიშნის არსებობა. ამასთან, ნივთით სარგებლობის უფლების ნებისმიერი გარიგებით (ქირავნობა, იჯარა) შექმნისას ნივთზე დაწესებული გადასახადის გადახდაზე შეთანხმება გავრცელებული სახელშეკრულებო პირობაა და იგი რომელიმე ხელშეკრულების არსებობის უალტერნატივო არგუმენტად ვერ იქნება მიჩნეული.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თ. ღ-მის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

თ. ღ-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 9 დეკემბრის განჩინება დარჩეს უცვლელად.

საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.