

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო-სამეწარმეო და სხვა კატეგორიის საქმეებზე

2012, №1

სანივთო სამართალი

საძიებელი

მფლობელობა

- კეთილსინდისიერი მფლობელი
- კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა
- კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნა
- კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის ხანდაზმულობა
- მართლზომიერი მფლობელის უფლებები

საკუთრება

- უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა
- უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა
- უძრავ ნივთზე საკუთრების შექმნის საფუძვლები
- მოძრავ ნივთზე საკუთრების შექმნის საფუძვლები
- აუცილებელი გზა
- კეთილსინდისიერი შექმნის უფლებრივი მდგომარეობა
- საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია
- საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას

წარმოშობილი ურთიერთობები

- «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ საქართველოს კანონის მოქმედების ფარგლები
- საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება
- საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობა
- საცხოვრებელი სადგომის კომპენსაციის ანაზღაურება
- გამოსახლება

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განკარგვა

კეთილსინდისიერი მფლობელი
უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის საფუძველები
განჩინება

1ას-558-527-2011

1 ნოემბერი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის
შემადგენლობა: ნ. კვანტალიანი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
პ. ქათამაძე,
ბ. ალავეძე

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

დ. ჩ-მემ სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მ. ნ-შვილისა და ა. ი-ოს მიმართ და მოითხოვა მოპასუხეებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა შემდეგი დასაბუთებით: ქ. ქუთაისში, ... '13-ში მდებარე ერთოთახიანი 16,27 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი (დამხმარე ფართი, 11,30 კვ.მ, სასარგებლო ფართი 16,27 კვ.მ), მეზობელ, ტ. ნ-შვილთან ერთად, მათი მეზობლისაგან, ა. ი-ოსაგან, საზიაროდ შეიძინეს. ვინაიდან, ზემოაღნიშნული ფართი განთავსებულია მოსარჩელესა და მოპასუხე ტ. ნ-შვილის საცხოვრებელ ფართებს შორის, სადავო ფართის (მათ შორის აივანის) გაყოფის შედეგად, ერთი ნაწილი მიუერთდა ჩ-მის საცხოვრებელ სახლს, ხოლო მეორე ნაწილი ნ-შვილის საცხოვრებელ სახლს და ცალკე სარგებლობაში აქვს ორივე მეზობელს. მოსარჩელის მითითებით, გარკვეული მიზეზებისა და ნდობის ფაქტორიდან გამომდინარე, საცხოვრებელი სახლი მთლიანად გაფორმებულ იქნა ტ. ნ-შვილის ქალიშვილის, მ. ნ-შვილის სახელზე და ირიცხება მის საკუთრებად. ფართის ნაწილით 1992 წლიდან დღემდე სარგებლობს დ. ჩ-მის ოჯახი და კარგი მეზობლური ურთიერთობიდან გამომდინარე, ამ ხნის მანძილზე არ გასჩენია სურვილი თავისი წილი გადაეფორმებინა და კანონით დადგენილი წესით აღრიცხა მის საკუთრებად. ოჯახის ინტერესებიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ გადაწყვიტა თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებისა და მასზე მიერთებული სადავო ფართის გაყიდვა, მაგრამ მყიდველისაგან წარმოეშვა პრობლემა, რადგან აღნიშნული საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა მ. ნ-შვილის სახელზე, რის გამოც მან მიმართა მოპასუხეს ფართის ნაწილის მის სახელზე გადაფორმებასთან დაკავშირებით, მაგრამ მისგან გაურკვეველი მიზეზების გამო, მიიღო უარი. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელე დ. ჩ-მემ მოითხოვა ა. ი-ოსა და მ. ნ-შვილს შორის 1992 წლის 6 მაისს დადებული ხელშეკრულების, როგორც მოჩვენებით დადებული გარიგების, ბათილად ცნობა და ქ. ქუთაისში, ... '15/13-ში მდებარე ტ. ნ-შვილთან საზიაროდ შეძენილი სადავო ფართის ნაწილის, რომელსაც ფაქტობრივად ფლობს და განკარგავს საკუთრების უფლებით აღრიცხვა.

მოპასუხე მ. ნ-შვილმა სარჩელი არ ცნო და შეგებებული სარჩელით მოითხოვა დ. ჩ-მისა და მისი ოჯახი წევრების გამოსახლება თავის საკუთრებაში არსებული სადავო ფართიდან და აღნიშნა შემდეგი: 1992 წლის 6 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ. ნ-შვილმა ა. ი-ოსაგან შეიძინა საცხოვრებელი ბინა მდებარე ქ. ქუთაისში ... '15/13-ში. აღნიშნული საცხოვრებელი ფართი ტექნიკური ინვენტარიზაციის საარქივო საბუთებით ირიცხება მის საკუთრებად. მითითებული ბინის ნაწილს დღემდე ფლობს დ. ჩ-მე, რომელსაც სიტყვიერი შეთანხმებით გაურიგდა და უფლება მისცა, დაეკავებინა ბინის ნაწილი, რაშიც უნდა გადაეხადა 5000 აშშ დოლარი. შეთანხმების შემდგომ უნდა განეხორციელებინა ფაქტობრივად გადაცემული ფართის გაფორმება საკუთრების უფლებით. შეგებებული სარჩელის ავტორის მითითებით, ვინაიდან დ. ჩ-მეს დღემდე არ შეუსრულებია სიტყვიერი შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულება და არ გადაუხდია 5000 აშშ დოლარი, სადავო ფართის მის სახელზე გადაფორმება არ მომხდარა.

2008 წლის 30 დეკემბრის ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დ. ჩ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოების გამო, ხოლო მ. ნ-შვილის შეგებებული სარჩელი დ. ჩ-მისა და მისი ოჯახის წევრების გამოსახლების ნაწილში დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს დ., გ., ი., დი. ჩ-მეებმა და დ. ვ-მემ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 აპრილის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა დ. ჩ-მის სააპელაციო საჩივარი, გაუქმდა 2008 წლის 30 დეკემბრის ქუთაისის საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, დ. ჩ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, აღნიშნული სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოსარჩელეებმა. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილებით დ., გ., ი., დი. ჩ-მეებისა და დ. ვ-მის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება მ. ნ-შვილის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში,

ხოლო დანარჩენ ნაწილში დარჩა უცვლელი. მოცემულ გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივრები შეიტანეს მ. ნ-შვილმა, დ., გ., ი., დი. ჩ-ძეებმა და დ. ვ-ძემ. 2010 წლის 2 დეკემბრის უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებით საკასაციო საჩივრები ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა იმავე პალატას.

2011 წლის 11 თებერვლის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით დ., დი., ი. ჩ-ძეებისა და დ. ვ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელი დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილება. პალატამ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1992 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, დადგენილია, რომ ა. ი-ომ გაყიდა, ხოლო მ. ნ-შვილმა იყიდა საცხოვრებელი ბინა მდებარე ქ. ქუთაისში, ... 118/13-ში, რომელიც შედგება ერთი საცხოვრებელი ოთახისაგან, საცხოვრებელი ფართი, 16,17 კვ.მ. დამხმარე ფართი 11,30 კვ.მ. სასარგებლო ფართი 27,57 კვ.მ. ნასყიდობის ხელშეკრულებით ბინის საფასური 15000 მანეთი, ა. ი-ოს გადაუხადა მ. ნ-შვილმა. ამ ფაქტობრივ გარემოებას, ანუ ი-ოსათვის მ. ნ-შვილის მიერ თანხის გადახდის ფაქტს, არ გამოიციხავს პირველი ინსტანციის სასამართლოს სხდომაზე დაკითხული მოწმეების – ვ. ბ-ძისა და ი. შ-ძის ჩვენებები, რომლებმაც განმარტეს, რომ არ იციან, ი-ოს ვინ გადაუხადა თანხა. მართალია, თანხის გადაცემის ადგილის თაობაზე არაერთგვაროვანია მოწმეების, მ. ნ-შვილის ოჯახის წევრების ტ. ნ-შვილისა და მ. ნ-შვილის ჩვენებები (ტ. ნ-შვილის ჩვენებით თანხის გადაცემა მოხდა ი-ოს ბინაში, ხოლო მ. ნ-შვილის ჩვენებით – ნოტარიუსში), მაგრამ პალატა თვლის, რომ აღნიშნული განპირობებულია არა თანხის გადაცემის ფაქტის არარეალურობით, არამედ ამბის ხანდაზმულობით და თავად მოწმეთა ასაკით. მ. ნ-შვილის განმარტებას, იმის თაობაზე, რომ ბინის ჩ-ძის სახელზე გადაუფორმებლობა თანხის გადაუხდელობამ გამოიწვია, სარწმუნოს ხდის მოწმე ლ. მ-ის განმარტება: „მხარეთა, ნ-შვილისა და ჩ-ძის სიტყვიერი შეთანხმებით ბინა გაიყო ორ ნაწილად, „თუ დ. ჩ-ძე მ. ნ-შვილს გადაცემდა ბინის შესყიდვის დროს გადახდილი თანხის ნახევარს, მაშინ მ. ნ-შვილი გადაუფორმებდა მას ბინის ნახევარს; დ. ჩ-ძეს თანხა არ გადაუხდია მ. ნ-შვილისათვის და ამ გარემოების გამო არ მოხდა ბინის გადაფორმება». გამომდინარე აღნიშნულიდან, პალატამ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ დღემდე რაიმე თანხა, დაკავებული ბინის სანაცვლოდ ჩ-ძეებს მ. ნ-შვილისათვის არ გადაუხდიათ. დადგენილია, რომ სადავო ბინა განთავსებულია დ. ჩ-ძისა და ტ. ნ-შვილის საცხოვრებელ ფართებს შორის, მათ ის თანაბრად აქვთ გაყოფილი და მიერთებული თავიანთ საცხოვრებელ ფართებთან. აქედან გამომდინარე, პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ჩ-ძეები სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, უკანონოდ ფლობენ სადავო საცხოვრებელ ფართს.

პალატამ მიიჩნია, რომ 1992 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაფორმებული ა. ი-ოსა და მ. ნ-შვილს შორის, არ არის მოქმედი გარიგება და იგი ატარებს ნამდვილ ხასიათს. პალატამ არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობასთან დაკავშირებით სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის საფუძველზე და განმარტა შემდეგი: სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების მოქმედებითობის საფუძველით ბათილად მიჩნევისათვის აუცილებელია, დგინდებოდეს ამ ხელშეკრულების მოსაჩვენებლად, განზრახვის გარეშე დადების ის ფაქტი, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება სინამდვილეში არ დადებულია. კონკრეტულ შემთხვევაში პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ვერ ასაბუთებს იმ გარემოებას, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყოლოდა. გარიგების ბათილად ცნობისათვის, აუცილებელია დადგინდეს ის გარემოება, რომ მოსაჩვენებლად მოქმედებდა ხელშეკრულების მონაწილე ორივე მხარე და სინამდვილეში არც ერთს არ სურდა გარიგების დადებით გამოწვეული სამართლებრივი შედეგის დადგომა. ერთადერთი მტკიცებულება, რომლითაც ხელშეკრულების მონაწილე ერთ-ერთი მხარის, გამყიდველ ი-ოს ნება დგინდება, ეს თავად ნასყიდობის ხელშეკრულებაა, ამ ხელშეკრულებით კი დგინდება, რომ ი-ოს სურვილი იყო, ნამდვილად გაესხვისებინა ბინა. სხვა რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც ი-ოს მხრიდან გარიგების მოქმედებით ხასიათს დაადასტურებდა, საქმეში წარმოადგენილი არ არის. ის გარემოება, რომ მ. ნ-შვილის მიერ ნაყიდ სახლს (მის ნაწილს) ფაქტობრივად ფლობს მოსარჩელე მხარე (რომელიც არ არის გარიგების მონაწილე მხარე) პალატას მიაჩნია, რომ ვერ გახდება სადავო გარიგების ბათილობის საფუძველი, რადგან უდავოა, რომ თავად გამყიდველის, მესაკუთრის საკუთრებიდან გარკვეული საფასურის გადახდის შემდგომ ნამდვილად გამოვიდა სადავო ნივთი და იგი მყიდველის სახელზე აღირიცხა, ამდენად, დადებულ გარიგებას ნამდვილად მოჰყვა შესაბამისი იურიდიული შედეგი. გარემოება, რომ სახლის სადავო ნაწილს ფლობს მოსარჩელე, ვერ გახდება იმის დასტური, რომ ი-ო და ნ-შვილი მოსაჩვენებლად მოქმედებდნენ. სინამდვილეში კი, არ სურდათ ის რისი ნებაც სრულიად კანონშესაბამისი ფორმით გამოხატეს. ამდენად, პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო ხელშეკრულების დადებით ამ ხელშეკრულების მონაწილე სუბიექტთა ნამდვილი ნებაა გამოხატული კანონშესატყვისი ფორმით და მისი ბათილობის საფუძველი არ არსებობს.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებისა და სადავო ფართიდან მოპასუხეთა გამოსახლების ნაწილში, პალატამ გაიზიარა და განმარტა შემდეგი: დადგენილია, რომ სადავო ფართი, რომელიც ჩ-ძეების მფლობელობაშია, წარმოადგენს მ. ნ-შვილის საკუთრებას. სხვისი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება მესაკუთრის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი უფლებაა და მისი უზრუნველყოფა სავინდუკაციო სარჩელის შეტანის გზით ხდება. მოთხოვნის დაკმაყოფილება კი, სამი წინაპირობის არსებობის შემთხვევაშია შესაძლებელი, პირველი უნდა არსებობდეს ნივთის

მესაკუთრე, მეორე უნდა არსებობდეს ნივთის მფლობელი და მესამე მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე – შეგებებული სარჩელის ავტორი მ. ნ-შვილია. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ სადავო ნივთს ფლობენ მოპასუხე ჩ-ძეები. სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის თანახმად, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს. აღნიშნული ნორმის თანახმად, მფლობელი კეთილსინდისიერია, თუ მას მფლობელობა მართლზომიერად აქვს შექმნილი. მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ამ შემთხვევაში მფლობელობის შეფასება სამართლის ობიექტური ნების საფუძველზე ხდება. მართლზომიერი მფლობელია ნივთის მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობასაც სამართლებრივი საფუძველი გააჩნია, მფლობელობა არამართლზომიერია იმ შემთხვევაში, როცა მფლობელს არ გააჩნია და არც შეუძლია წარმოადგინოს მის მიერ სადავო ნივთის ფლობის უფლების დასადასტურებლად სამართლებრივი საფუძველი.

პალატამ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ჩ-ძეების მიერ ვერ იქნა მითითებული და დამტკიცებული სამართლებრივი საფუძველი, რაც მათ მიერ სადავო ნივთის ფლობის მართლზომიერებაზე მიუთითებს. სამოქალაქო კანონმდებლობა იცავს რა მესაკუთრის უფლებებს, აძლევს მას ნებას, საკუთრების სარგებლობაში ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ხელშეშლის მოქმედების აღკვეთა, თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავაც გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს დ., გ., ი., დი. ჩ-ძეებმა და დ. ვ-მემ და მიუთითეს რომ, ბინის შესაძენი თანხა, სადავო ფართის ყიდვის დროისათვის ნ-შვილებს არ გააჩნდათ და ჩ-ძეებმა, მეზობლის ხელშეწყობის მიზნით, თავად გადაუხადეს ი-ოს მთლიანი ბინის ღირებულება. შემდგომში, ტ. ნ-შვილმა დაიწყო ბენზინით ვაჭრობა და ჩ-ძეებისათვის გადასახდელი ბინის საფასური გაუსტუმრა რამდენიმე თვეში, ავტომატურად მიცემული ბენზინის ღირებულების თანხის გამოქვითვით. შექმნილი ბინის თანაბრად გაყოფის განზრახვის სისრულეში მოსაყვანად მხარეებმა მიმართეს მათ საერთო მეზობელს, პროფესიით მშენებელ ვ. ბ-მეს, რომელმაც, როგორც ეს მან დაადასტურა სასამართლოში მოწმედ დაკითხვისას, შესარულა აღნიშნული თხოვნა, შუაზე გაყო ერთთახიანი ბინა და გაყოფილი ფართები შეუერთდა ხსენებულ ორთახიან ბინებს. სხვაგვარად წარმართა ვითარება შენაძენის იურიდიულად გაფორმებისას. აღნიშნულ საკითხზე ტ. ნ-შვილსა და დ. ჩ-მეს აუხსნეს, რომ იმ დროისათვის მოქმედი სსრ საბინაო კოდექსის 104-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, მათ არ შეეძლოთ ბინის შექმნილი ნაწილების თავიანთ საკუთრებად აღრიცხვა და იქვე ურჩიეს გამოსავალი, რომ შექმნილი ქონება გაეფორმებინათ სრულწლოვანი შვილის სახელზე. ჩ-ძეები ენდვნენ რა ნ-შვილების კეთილსინდისიერებას, ი-ოსაგან დ. ჩ-მისა და ტ. ნ-შვილის მიერ ნაყიდი ბინა, საკუთრების უფლებით მთლიანად აღრიცხეს მ. ნ-შვილის სახელზე. კასატორებს მიაჩნიათ, მათ მიერ სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივი დასაბუთება სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილით (მოჩვენებითი გარიგება) არის სწორი. სასამართლოს მიერ, აღნიშნული მუხლის განმარტება ეფუძნება, არა მის შინაარსს, არამედ პრაქტიკაში მოჩვენებითი გარიგების იმ შემთხვევას, როცა გამყიდველი რეალურად არ ყიდის და, შესაბამისად, მყიდველიც რეალურად არ ყიდულობს ქონებას. სასამართლომ მოახდინა არა კანონის მისადაგება შემთხვევაზე, არამედ შემთხვევისა კანონზე, რაც კასატორების აზრით, დაუშვებელია, რადგან ცხოვრებისეულ ურთიერთობებში არაერთგვარი შემთხვევები წარმოიშობა და არ შეიძლება მათზე კანონის გავრცელებადობის არეალის შეზღუდვა, რაც მოხდა განსახილველ შემთხვევაში. დადასტურებული არის, რომ მ. ნ-შვილს ბინის სადავო ფართი არ შეუძენია და გარიგება მყიდველის მხრიდან არ ასახავს ნამდვილ ნებას, გარიგება კი, უდავოდ არღვევს ჩ-ძეების უფლებას, მაგრამ, სასამართლოს ლოგიკით, არ არსებობს კანონი, რომლითაც შეიძლება არანამდვილი ნების შემცველი გარიგების ბათილად ცნობა და პირის დარღვეული ინტერესის და უფლებების აღდგენა.

სასამართლომ მოჩვენებითი გარიგების არსებობა გამოიკვლია მხოლოდ იმ გარემოებაზე ყურადღების გამახვილებით, რომ გამყიდველმა ქონება მართლა გაყიდა. შეცდომა ისაა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში გამყიდველის ნება დაადგინა მის მიერ ქონების რეალურად გაყიდვის სურვილის ნაწილში, მაგრამ ი-ოსა და მ. ნ-შვილს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისი იურიდიული შედეგი არის არა მარტო ის გარემოება, რომ ი-ოს განზრახვა იყო ბინის გაყიდვა, არამედ ისიც, რომ მისი განზრახვა მოიცავდა ბინის მიყიდვას სწორედ მ. ნ-შვილის სახელზე. სააპელაციო სასამართლოს მიერ, ნასყიდობის გარიგების ამ მნიშვნელოვან კომპონენტზე გვერდის ავლა იმით იყო განპირობებული, რომ იგი ნათლად გამოკვეთავდა განზრახვისა და იურიდიული შედეგის შეუსაბამობას, არა მარტო მ. ნ-შვილის, არამედ ი-ოს მხრიდანაც. ნასყიდობის ხელშეკრულების ყველა კომპონენტის გათვალისწინებით, ხელშეკრულება მოჩვენებით დაიდო, არა მარტო მყიდველის, კერძოდ, მ. ნ-შვილის მხრიდან, რომლის მიზანი ნამდვილად არ იყო ბინის სადავო ნაწილის შექმნა, არამედ გამყიდველის, ი-ოს მხრიდანაც, რამეთუ მის მიერ გამოხატული ნება, არ მოიცავდა იმ განზრახვას, რომ ბინა მართლაც მ. ნ-შვილს შეეძენა. შესაბამისად, მოჩვენებითობას ადგილი აქვს გარიგების ორივე მხრიდან, რომლის აუცილებლობასაც მოითხოვს სასამართლო. თუკი ი-ოსა და მ. ნ-შვილს შორის გაფორმებული ნასყიდობის გარიგება არ ატარებდა მოჩვენებით ხასიათს და იყო ნამდვილი, შესაბამისი იურიდიული შედეგი უნდა ყოფილიყო ის, რომ ბინის სადავო ნაწილი უნდა გამხდარიყო მ. ნ-შვილის საკუთრება, არა მარტო იურიდიულად, არამედ ფაქტობრივადაც. უზენაესმა სასამართლომ 2010 წლის 2 დე-

კემბრის გადაწყვეტილებაში, განმარტა, რომ «სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილენი ვალდებული იყვნენ დაეცვათ უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის იმ დროს მოქმედი წესები, მაგრამ ზოგიერთ შემთხვევაში ამ წესების დარღვევა უკავშირდებოდა გარკვეულ ობიექტურ გარემოებებს, რაც დამახასიათებელი იყო იმ დროს მოქმედი სამართლებრივი სივრცისათვის, კერძოდ, სამოქალაქო უფლებათა განხორციელება იმ დროს ბევრად იყო დამოკიდებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ დანაწესებზე, რაც ხელს უშლიდა თავისუფალი სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებას. ასეთ ვითარებაში ხშირად მხარეთა ურთიერთობა არ სცილდებოდა მათი ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობების ფარგლებს». მიუხედავად იმისა, რომ ი-ოს საკუთრებაში არსებული ბინის შეძენა სურდათ ტ. ნ-შვილს და დ. ჩ-ძეს, ისინი ვალდებული იყვნენ, დაეცვათ უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის ის ამკრძალავი წესი, რაც გათვალისწინებული იყო იმ დროს მოქმედი საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის 104-ე მუხლის მესამე ნაწილით, კერძოდ, ხსენებული ნორმის მიხედვით, მრავალბინიან სახლში ერთად მცხოვრებ მეუღლეებს და მათ არასრულწლოვან შვილებს შეიძლებოდა საკუთრებაში ჰქონოდათ მხოლოდ ერთი ბინა ან ბინის ნაწილი. ეს აკრძალავდა აშკარად ხელს უშლიდა სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებას და ამიტომაც ამ კანონის დანაწესის დასაცავად იყო, რომ ტ-ს და დ-ს, ბინის რეალურ შემძენებს, არ შეეძლოთ ბინის ნაწილების თავიანთ სახელზე აღრიცხვა და ამ ობიექტური გარემოების გამო გაფორმდა ბინა მ. ნ-შვილის სახელზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი 410-ე მუხლის პირველი ნაწილის «ა» და «ბ» ქვეპუნქტების თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი და სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა. საკასაციო პალატის აზრით, სააპელაციო სასამართლომ სამართლებრივად სწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და საკასაციო საჩივარში მითითებული კანონის დარღვევა არ დგინდება.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). კასატორებს დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია არ წარმოუდგენიათ, ხოლო სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1992 წლის 6 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, დადგენილია, რომ 27,57 კვ.მ. ფართის სადავო საცხოვრებელი ბინა მდებარე ქუთაისში, ... 118/13-ში მესაკუთრე ა. ი-ომ მიიყიდა მ. ნ-შვილს. ამავე ხელშეკრულებით ა. ი-ოს ბინის საფასური 15000 მანეთი მ. ნ-შვილმა გადაუხადა. სადავო ბინა განთავსებულია დ. ჩ-ძისა და ტ. ნ-შვილის საცხოვრებელ ფართებს შორის, მათ ის თანაბრად გაყოფილი და მიერთებული აქვთ თავიანთ საცხოვრებელ ფართებთან. დ. ჩ-ძეს დაკავებული ფართის სანაცვლოდ მ. ნ-შვილისათვის თანხა არ გადაუხდია.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატამ გასაჩივრებული განჩინებით სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და დაასკვნა, რომ დ., ი., დი. ჩ-ძეებმა და დ. ვ-ძემ სადავო ნივთის მართლზომიერად ფლობა ვერ დაამტკიცეს, კერძოდ:

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 323-ე მუხლის მიხედვით, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას, ხოლო 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსით ერთმნიშვნელოვნად და იმპერატიულად დადგენილია უძრავ ნივთებზე უფლების წარმოშობის სპეციალური სამართლებრივი რეჟიმი, რომლის მიხედვითაც საჯარო რეესტრის მონაცემთა საჯაროობიდან გამომდინარე, პირი უფლებამოსილია, შეიტყოს უძრავ ნივთზე უფლების მქონე პირის ვინაობა (საგულისხმოა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 1997 წლის 25 ნოემბრის ახალი რედაქციის ამოქმედებამდე და საჯარო რეესტრის სამსახურების ჩამოყალიბებამდე უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია ხორციელდებოდა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში, რაც უზრუნველყოფდა უძრავ ნივთებზე ამჟამად არსებულის მსგავსი სპეციალური რეჟიმის გავრცელებას).

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მეორე ნაწილი განსაზღვრავს მტკიცებულებათა წრეს და უთითებს, რომ მხარეთა მიერ მითითებული გარემოებების დადასტურება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებებით, ექსპერტის დასკვნით და ა.შ. სასამართლოს საქმის სწორად გადაწყვეტის მიზნით შეუძლია გამოიყენოს მითითებულ მუხლში ნახსენები ნებისმიერი მტკიცებულება და მტკიცების ნებისმიერი საშუალება, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამა თუ იმ სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობის სამართლებრივი შეფასებისათვის უნდა დადგინდეს მატერიალურ-სამარ-

თლებრივი ნორმით გათვალისწინებული გარკვეული იურიდიული ფაქტების (იურიდიული შემადგენლობის) უტყუარად არსებობა, რაც შესაძლებელია სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით აღიარებული მტკიცებულებებით. ამასთან, ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადგენად მტკიცებულებათა მიღება და შეგროვება უნდა განხორციელდეს განკუთვნიანობისა და დასაშვებობის პრინციპების მოთხოვნათა გათვალისწინებით. კანონი დაუშვებელ მტკიცებულებათა რიგს, გარდა კანონის დარღვევით მოპოვებული მტკიცებულებებისა, მიაკუთვნებს ასევე ისეთ მტკიცებულებებს, რომლებიც, მიუხედავად მათი შინაარსისა, არ არის ვარგისი ამა თუ იმ გარემოების სამტკიცებლად, ვინაიდან ამ გარემოების დამამტკიცებელი დოკუმენტის სახე თვითონ კანონმა – კონკრეტულმა ნორმამ იმპერატიულად განსაზღვრა. ანუ ეს ის შემთხვევაა, როდესაც კანონი ითვალისწინებს ამა თუ იმ გარემოების მხოლოდ კონკრეტული სახის მტკიცებულებით დამტკიცებას. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში კასატორი უძრავი ნივთის მის მიერ შეძენას მოწმეთა ჩვენებებით და საქმეზე უდავოდ დადგენილი ფაქტით – მოდავე მხარეთა მიერ სადავო ფართის თანაბრად გაყოფა-მიერთებითა და სარგებლობის ხანგრძლივობით ადასტურებს. რაც შეეხება მოწმეთა ჩვენებას, როგორც ზემოთ აღინიშნა, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა მხოლოდ წერილობითი გარიგებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის კუმულატიურად არსებობით დასტურდება. ამ მტკიცებულებათა ნამდვილობას მოწმეთა ჩვენება ვერ გამოირიცხავს.

რაც შეეხება სადავო ნივთის ფლობის ხანგრძლივობას, არც ეს ფაქტი წარმოადგენს საკმარის საფუძველს ნივთზე მესაკუთრის უფლების პრეზუმციის უარსაყოფად და მფლობელის უკეთესი უფლების დასადგენად.

მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით (სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილი). ამასთან, კანონი იცავს მხოლოდ ნივთის მართლზომიერ მფლობელს და არა ნივთის ყველა ფაქტობრივ მებატონეს. საგულისხმოა, რომ მართლზომიერ მფლობელს კანონი ნივთის ფლობასთან მიმართებით მისი უფლების დაცვაში მესაკუთრის მსგავს და თანასწორ უფლებებს ანიჭებს. სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის მიხედვით, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე. დასახელებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ პირის კეთილსინდისიერ მფლობელად მიჩნევისათვის განმსაზღვრელია როგორც სუბიექტური, ასევე ობიექტური ფაქტორები, ანუ სუბიექტური შეფასების საგანს წარმოადგენს პირის დამოკიდებულება ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველებისადმი, ხოლო მფლობელობის კანონიერება (მართლზომიერება) თუ უკანონობა ნორმატიული ნების – ობიექტური შეფასების საგანია. ნივთის მფლობელი კეთილსინდისიერად ვერ ჩაითვლება, თუკი მას მოეთხოვებოდა, შეემოწმებინა მფლობელობის ხარვეზიანობა და არ განახორციელა იგი. მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მართლზომიერ მფლობელად უნდა ჩაითვალოს როგორც ნივთის მესაკუთრე, ისე ყველა ის პირი, რომელსაც მფლობელობა კანონიერი გზით (მაგ: ქირავნობის, იჯარის, თხოვების ან სხვა კერძო თუ საჯარო სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე) აქვს მოპოვებული.

ამდენად, უძრავი ნივთის ფლობა შეიძლება მფლობელის მიერ ნივთის მართლზომიერ ფლობაზე (მხარეთა შორის რაიმე ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობაზე) მიანიშნებდეს, რაც საკუთრების უფლებასთან გაიგივების ან/და ამ უფლების არსებობის მტკიცების საფუძველი არ შეიძლება იყოს.

საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მიზანშეუწონლად მიიჩნევს ა. ი-ოსა და მ. ნ-შვილს შორის დადებული გარიგების მოჩვენებითობაზე და ბათილობაზე მსჯელობას, ვინაიდან თვლის, რომ მოცემულ დავაზე გადაწყვეტა მოსარჩელესა და მოპასუხეს, ასევე ბინის მესაკუთრე ა. ი-ოსა და მოსარჩელეებს შორის გარიგების არსებობის დადგენა, რაც საქმეში წარმოადგენილი მტკიცებულებით არ დასტურდება.

განსახილველ შემთხვევაში კასატორის მიერ მითითებული ფაქტები და სამართლებრივი საფუძველი არ წარმოადგენს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველს, რის გამოც საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

დ., ი., დი. ჩ-ძეებისა და დ. ვ-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 11 თებერვლის განჩინება დარჩეს უცვლელად.

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა
უკანონო ხელშეშლით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება

გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

1ას-73-63-2011

14 ივნისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. კვანტალიანი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

პ. ქათამაძე,

ბ. ალაგვიძე

დავის საგანი: უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა, ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

ლ. რ-იამ სარჩელი აღძრა სასამართლოში გ. ბ-შვილის მიმართ საერთო სარგებლობის გზით სარგებლობა-სა და გზის საექსპლოატაციოდ სამუშაოების შესრულებაში უკანონო ხელშეშლის აღკვეთისა და ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით შემდეგი საფუძვლებით: მოსარჩელის საკუთრებაშია ქ.თბილისში, ... 15-ში მიმდებარედ არსებული 526 კვ. მ მიწის ნაკვეთი (22/35). აღნიშნულ უძრავ ქონებას ფლობს 1999 წლიდან. მოსარჩელის ნაკვეთის მიმდებარედ მდებარეობს მოპასუხე ბ-შვილის 122/49 (წინა ნომერი 22/46 და 22/47) მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელის მიწის ნაკვეთთან დამაკავშირებელი ერთ-ერთი საერთო სარგებლობის გზა გადის გ. ბ-შვილის მიწის ნაკვეთზე. მოსარჩელე მესაკუთრედ გახდომის მომენტიდან ვერ ფლობს და სარგებლობს საკუთარი მიწის ნაკვეთით, ვინაიდან ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის 1997 წლის 25 სექტემბრის დადგენილებით მეყვავილე-დეკორატორ გ.ბ-შვილის მიერ ქ.თბილისში, ... 15-ში მდებარე დაახლოებით 1100 კვ. მ მიწის ნაკვეთზე გაშენებულ ბაღს მიენიჭა დეკორატიულ-სასელექციო ბაღის სტატუსი და გ.ბ-შვილს მიეცა მისი მოვლა-პატრონობის უფლება ყოველგვარი მშენებლობის გარეშე. აღნიშნული დადგენილების საფუძველზე, ბ-შვილსა და თბილისის მერიას შორის 1997 წლის 22 ოქტომბერს დაიდო მიწის იჯარის ხელშეკრულება, რომელშიც მითითებულია, რომ მას ერთვის თბილისის მთავარი არქიტექტორის მიერ დამტკიცებული გრაფიკული გეგმა. 1997 წლის 17 ოქტომბერს დამტკიცებულ ნაკვეთის აღნიშნულ გეგმაზე შენიშვნის სახით მითითებულია, რომ გ.ბ-შვილის ნაკვეთზე არსებული გზა რჩება საერთო სარგებლობაში. ამდენად, მოპასუხემ იცოდა ლ.რ-იას ნაკვეთთან მიმავალი ერთადერთი საერთო სარგებლობის გზის არსებობის შესახებ, მაგრამ უკანონოდ მითვისა იგი და მოსარჩელეს მოუსპო საკუთრების ფლობისა და სარგებლობის საშუალება. ქ.თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 1 აგვისტოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ 1997 წელს მოპასუხის მიერ მიწის ნაკვეთის იჯარით აღების შემდგომ საკუთრებაში მიღების მომენტისათვის მის ნაკვეთზე გადიოდა საერთო სარგებლობის გზა, მოსარჩელეს არ გააჩნდა საკუთარ ნაკვეთთან მისასვლელი სხვა ალტერნატიული გზა, საერთო სარგებლობის გზა სერვიტუტით იყო დატვირთული და მოსარჩელეს სრული უფლება ჰქონდა, ესარგებლა აღნიშნული გზით. მიუხედავად ამისა, მოპასუხე თავს არიდებს გადაწყვეტილებით დაკისრებულ ვალდებულების შესრულებას, უშლის ხელს, არ აძლევს საშუალებას მოსარჩელეს, ისარგებლოს მისი საკუთრებით. ამასთან, მოპასუხის მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებებით, მატერიალური ზიანი მიადგა მოსარჩელეს, კერძოდ, მესაკუთრედ გახდომის მომენტიდან – 2000 წლიდან, მოსარჩელე ვერ სარგებლობდა უძრავი ნივთით. მოსარჩელეს იჯარით რომ გაეცა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, მიიღებდა სარგებელს – 26 561 ლარის ოდენობით.

მოპასუხე გ. ბ-შვილმა სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით: სასამართლო გადაწყვეტილებით მოპასუხის მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვა უკანონოა და იგი სადავოა, რაც გასაჩივრდა ზემდგომ ინსტანციის სასამართლოში. არასწორია მოსარჩელის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მას არ ეძლევა თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შესაძლებლობა, ვინაიდან, 2003 წლის სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გამოიყო 1.2 კვ. მ სიგანის ბილიკი, რომელზე გავლითაც მოსარჩელეს თავისუფლად შეუძლია თავისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთით სარგებლობა და სარგებლობს კიდევ. არასწორია ასევე მოსარჩელის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მას მიადგა 26 561 ლარის ზიანი, ვინაიდან მას აქვს თავისი მიწის ნაკვეთით შეუზღუდავი სარგებლობის უფლება. გარდა ამისა, მას არავინ უშლიდა ხელს, გაეცა მიწის ნაკვეთი იჯარით. მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია ამის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილებით ლ. რ-იას სარჩელი დაკმაყოფილდა, აღკვეთა მოპასუხე გ. ბ-შვილს მოსარჩელე ლ. რ-იასათვის თბილისში, ... 15-ის მიმდებარედ მდებარე 1311 მ2 მოპასუხის საკუთრებაში არსებული 122/049 მიწის ნაკვეთზე გამავალი საერთო სარგებლობის გზით (სერვიტუტით დატვირთული ფართით) სარგებლობასა და ამავე

გზის საექსპლუატაციოდ განსახორციელებელი სამუშაოების შესრულებაში უკანონო ხელშეშლა, მოპასუხე გ. ბ-შვილს მოსარჩელე ლ. რ-იას სასარგებლოდ დაეკისრა **26561** ლარის გადახდა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ბ-შვილმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის **2010** წლის **11** ოქტომბრის განჩინებით გ. ბ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის **2010** წლის **11** ოქტომბრის განჩინება შემდეგი საფუძვლებით: სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა ცნო, რომ ლალი რუხაია წარმოადგენს თბილისში, ... **15**-ის მიმდებარედ არსებული **526 მ2 122/35** მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, ხოლო გ. ბ-შვილი – ამავე მისამართზე მდებარე **122/49 1311** კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს **2003** წლის პირველი აგვისტოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ლ. რ-იას სარჩელი მოპასუხეების – თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტისა და გ. ბ-შვილის მიმართ დაკმაყოფილდა, დაევალა თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტს, შეიტანოს ცვლილება სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასა და საკადასტრო რუკაში თბილისში, ... ქ. **15**-ში მიმდებარე ტერიტორიაზე მოსარჩელე ლ. რ-იას ნაკვეთთან გ. ბ-შვილის ნაკვეთზე გამავალი საერთო სარგებლობის გზის ბრჯენი კედლის აღნიშვნით. ლ. რ-იასა და გ. ბ-შვილის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები არიან ერთმანეთის მომიჯნავედ, გ. ბ-შვილის მიწის ნაკვეთზე გადის საერთო სარგებლობის გზა და მხოლოდ ამ გზით სარგებლობის შემთხვევაში არის შესაძლებელი ლ. რ-იას მიწის ნაკვეთთან დაკავშირება.

პალატამ მიუთითა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგინდა გარემოებებს სწორად მიანიჭა პრეიუდიციული მნიშვნელობა და ამ საკითხთან დაკავშირებით არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება. პალატამ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის **266**-ე მუხლზე დაყრდნობით მიიჩნია, რომ კონკრეტულ საქმეშიც მონაწილეობს ერთი და იგივე მოსარჩელე და მოპასუხე, ხოლო დასახელებულ საქმეში თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტის მონაწილეობა არ უკარგავს პრეიუდიციულ მნიშვნელობას ამ გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს. სააპელაციო პალატამ ასევე მიუთითა, რომ დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს **2003** წლის აგვისტოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი და აპელანტის მიერ სადავოდ გამხდარი ფაქტობრივი გარემოებები დასტურდება მოცემულ საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო რუკებით, რომლის მიხედვითაც ლ. რ-იას საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს იმავე მისამართზე მდებარე გ. ბ-შვილის საკუთრებაში არსებული **1311 მ2** მიწის ნაკვეთის მეზობლად, გ. ბ-შვილის მიწის ნაკვეთზე გადის საერთო სარგებლობის გზა და მხოლოდ ამ გზით სარგებლობის შემთხვევაში არის შესაძლებელი ლ. რ-იას მიწის ნაკვეთთან დაკავშირება. საკადასტრო გეგმისა და საჯარო რეესტრის ამონაწერზე დაყრდნობით დადგინდა ცნო ის გარემოება, რომ გ. ბ-შვილის მიწის ნაკვეთიდან **100** კვ.მ. დათმობილი აქვს გზას და ამ გზის ფართის ფარგლებში საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია სერვიტუტი. სასამართლომ ადგილზე დათვალიერების დროს დაადგინა, რომ არ არსებობს ლ. რ-იას მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი ალტერნატიული გზა. აღნიშნული გარემოება ასევე დადასტურებულად ცნო, მოპასუხის მიერ წარდგენილი ე.წ «თანხმობა დასტურით», რომლითაც **1997** წლის **15** ივლისის მოპასუხე გ. ბ-შვილმა თანხმობა მისცა მოსარჩელის ნაკვეთის წინა მესაკუთრე ი. ს-შვილს, ესარგებლა თავის ბაღში მისასვლელად იმ საცალფეხო გზით, რომელიც გადის მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე.

პალატამ მიუთითა, რომ, მართალია, მოპასუხე უარყოფს ხელშეშლის ფაქტს, მაგრამ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი განცხადებებითა და სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებებზე დაყრდნობით, დადგინდა ცნო, რომ მოპასუხე არ აღიარებს მოსარჩელის უფლებას, გამოიყენოს სერვიტუტით დატვირთული ფართი აუცილებელი გზის სახით და ლ. რ-იას არ აძლევს მის ნაკვეთზე გადაადგილებისა და სერვიტუტით დატვირთული გზით სარგებლობის შესაძლებლობას. ხელშეშლა გრძელდება ლ. რ-იას მიერ მიწის ნაკვეთის შექმნიდან – **2000** წლის **26** ივნისიდან დღემდე. დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრის შპს «გ-ს» ექსპერტ მ. წ-ძის მიერ **2010** წლის **25** მარტს გაცემულ დასკვნის საფუძველზე სასამართლომ დადასტურებულად ცნო, რომ ქ.თბილისში, ... **15** მისამართზე მდებარე **526 მ2 1022/035** მიწის ნაკვეთის იჯარით გაცემის შემთხვევაში გასული **10** წლის საიჯარო ქირის მოცულობათა გათვალისწინებით მეიჯარე მიიღებდა **48000** ლარის სარგებელს.

სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის **252-ე, 161-ე, 992-ე, 408-ე, 411-ე, 412-ე** მუხლებით დადგინდა ცნო გ. ბ-შვილის მხრიდან მოსარჩელისათვის სერვიტუტით დატვირთული გზით სარგებლობაში მართლსაწინააღმდეგოდ ხელშეშლის შესახებ ფაქტობრივი გარემოება. ხელშეშლის პირობებში მოსარჩელეს მოესპო საკუთრების განკარგვისა და სარგებლობის უფლება. პალატამ მიუთითა, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ქონებას – მატერიალურ სიკეთეს, რომელიც დაშვებულია სამოქალაქო ბრუნვაში და რომლის თავისუფალ ფლობასა და სარგებლობაში მოსარჩელეს შეეშალა ხელი მოპასუხის ქმედებით, შესაბამისად, მოსარჩელემ ვერ ისარგებლა სამოქალაქო კოდექსის **170-ე** მუხლით მისთვის, როგორც მესაკუთრისათვის, მინიჭებული უფლებით.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ბ-შვილმა, მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით: სასამართლომ არ დაადგინა მოცემულ საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, არ დად-

გინდა გ. ბ-შვილის მიწის ნაკვეთზე საერთო სარგებლობის გზის არსებობის, ლ. რ-იას მიწის ნაკვეთთან მხოლოდ ამ გზის მეშვეობით დაკავშირების, ზიანის წარმოშობაში მოპასუხის ბრალის, დამდგარ შედეგსა და მოპასუხის ქმედებას შორის მიზეზობრივი კავშირის არსებობის, სავარაუდო ზიანის მიყენებისა და მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების იჯარით გაცემის სურვილის არსებობის შესახებ ფაქტები. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 408-ე და 992-ე მუხლები და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა – ამავე კოდექსის 394-ე და 412-ე მუხლები, ამასთან არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლი. სასამართლომ არ იმსჯელა კომპენსაციაზე თემინის ვალდებულებისათვის. ასევე არასწორად დაადგინა, რომ გ. ბ-შვილი არ აძლევს ლ. რ-იას მიწის ნაკვეთთან სერვიტუტით დატვირთული გზის მეშვეობით დაკავშირების საშუალებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ გ. ბ-შვილის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება ლ. რ-იას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე ნაწილობრივ უარის თქმის თაობაზე შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები. 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).

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ლ. რ-ია წარმოადგენს თბილისში, ... 15-ის მიმდებარედ არსებული 122/35 526 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, ხოლო გ. ბ-შვილი – ამავე მისამართზე მდებარე 122/49 1311 კვ.მ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. გ. ბ-შვილის მიწის ნაკვეთიდან 100 კვ.მ დათმობილი აქვს გზას და ამ გზის ფართის ფარგლებში საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია სერვიტუტი. ლ. რ-იას მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი ალტერნატიული გზა არ არსებობს. დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის პირველი აგვისტოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ლ. რ-იას სარჩელი მოპასუხეების – თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტისა და გ. ბ-შვილის მიმართ დაკმაყოფილდა, დაევალა თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტს, შეიტანოს ცვლილება სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასა და საკადასტრო რუკაში თბილისში, ... ქ. 15-ში მიმდებარე ტერიტორიაზე მოსარჩელე ლ. რ-იას ნაკვეთთან გ. ბ-შვილის ნაკვეთზე გამავალი საერთო სარგებლობის გზის ბრჯენი კედლის აღნიშვნით.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების საწინააღმდეგოდ კასატორს დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია არ წარმოედგინა. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ გასაჩივრებული განჩინებით სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და სამოქალაქო კოდექსის 252-ე და 161-ე მუხლების საფუძველზე კანონიერად დაადგინა გ. ბ-შვილის მიერ ლ. რ-იასათვის სამომავლოდ საერთო სარგებლობის გზით სარგებლობასა და გზის საექსპლოატაციო სამუშაოების შესრულებაში უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო პალატის დასკვნას უკანონო ხელშეშლით მიყენებული ზიანის განსაზღვრასთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ ამ ნაწილში კასატორს დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია აქვს წარმოდგენილი:

მოცემულ დავაში მოსარჩელე უკანონო ხელშეშლით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას 2000 წლიდან სარჩელის შეტანის დღემდე – 2010 წლის 26 იანვრამდე ითხოვს. საკასაციო საჩივრის ფარგლებში საქმის მასალების შეფასებით, განსახილველი სარჩელის შეტანამდე პერიოდში ზიანის გამომწვევი მართლსაწინააღმდეგო მოქმედება, ნივთით სარგებლობის ხელშეშლის ფაქტი, არ დგინდება, კერძოდ:

სააპელაციო პალატამ გასაჩივრებული განჩინებით მიუთითა, რომ, მართალია, მოპასუხე უარყოფს ხელშეშლის ფაქტს, მაგრამ მის მიერ წარდგენილი სარჩელით, განცხადებებითა და სხდომაზე მიცემულ ახსნა-განმარტებებზე დაყრდნობით, დადგენილად ცნო, რომ მოპასუხე არ აღიარებს მოსარჩელის უფლებას, გამოიყენოს სერვიტუტით დატვირთული ფართი აუცილებელი გზის სახით და ლ. რ-იას არ აძლევს მის ნაკვეთზე გადაადგილებისა და სერვიტუტით დატვირთული გზით სარგებლობის შესაძლებლობას. ხელშეშლა გრძელდება ლ. რ-იას მიერ მიწის ნაკვეთის შექენიდან – 2000 წლის 26 ივნისიდან დღემდე. ხელშეშლის საწყისი დროის დასადგენად სასამართლომ მიუთითა რა გ. ბ-შვილის სარჩელზე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, აღნიშნული სარჩელით გ. ბ-შვილი სადავოდ ხდის მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვის საკითხებს, მათ შორის, თუ მიწის ნაკვეთის რომელ და რამდენ ნაწილზე უნდა დადგინდეს სერვიტუტი. საჯარო სამსახურის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გასაჩივრება თავისთავად არ ნიშნავს პირის მიერ მეორე პირის უფლების ხელყოფას და ზიანის უტყუა-

რად არსებობას. სააკაფაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების არგუმენტად მითითებულ მხარის განმარტებებში გ. ბ-შვილი პრეტენზიას გამოთქვამს საჯარო რესტრში ფიქსირებულ სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის მდებარეობაზე, ამასთან უთითებს, რომ მოწინააღმდეგე მხარის მეუღლესთან შეთანხმდა მიწის ნაკვეთზე გამავალი გზის ზუსტი ადგილის თაობაზე. მოცემული განმარტებების ანალიზით გზით სარგებლობის უფლების ხელყოფა ცალსახად არ დგინდება.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ლ. რ-იას წარმომადგენლის მოსაზრებას (იხ. საკასაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი), რომ 2000 წლის ივნისიდან გზით სარგებლობის ხელშეშლის ფაქტის დამდგენ მტკიცებულებას წარმოადგენს დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის პირველი აგვისტოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლითაც ლ. რ-იას სარჩელი მოპასუხეების – თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტისა და გ. ბ-შვილის მიმართ დაკმაყოფილდა. მითითებული გადაწყვეტილებით თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტს დაევალა, შეიტანოს ცვლილება სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასა და საკადასტრო რუკაში თბილისში, ... ქ. 15-ში მიმდებარე ტერიტორიაზე მოსარჩელე ლ. რ-იას ნაკვეთთან გ. ბ-შვილის ნაკვეთზე გამავალი საერთო სარგებლობის გზის ბრჯენი კედლის აღნიშვნით. ამდენად, მოცემული გადაწყვეტილებით სასამართლოს არა თუ არ დაუდგენია, არც კი უმსჯელია (და არც ლ. რ-იას სასარჩელო მოთხოვნას და არც სარჩელის ფაქტობრივ საფუძველს წარმოადგენდა) სადავო გზის სარგებლობაში გ. ბ-შვილის მხრიდან ხელშეშლის არსებობის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლში ასახულ პირის კონსტიტუციურ უფლებაზე, რომლის ძალითაც, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად. ამდენად, პირი, რომელიც მიიჩნევს, რომ კერძო-სამართლებრივ ურთიერთობებში მისი უფლება სხვა პირის მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებით დარღვეულია, უფლებამოსილია (და არა ვალდებულია) მიმართოს სასამართლოს თავისი უფლების დასაცავად. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დამკვიდრებული დისპოზიციურობის პრინციპი კი, მხარეებს აძლევს სრულ თავისუფლებას, თვითონ განსაზღვრონ დავის საგანი და სარჩელის ფაქტობრივი საფუძველები. მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადასტურებულია მხარეთა შორის მიმდინარე დავა სერვიტუტის კანონიერებაზე, თუმცა მიწის ნაკვეთის გზად გამოყენებაზე ხელშეშლის ფაქტზე მითითება და ამ უფლებაზე კანონით განსაზღვრული წესით დავა წინამდებარე სარჩელამდე არ დგინდება.

სამოქალაქო კოდექსი აწესრიგებს რა მიწის ნაკვეთზე შეღუდული სანივთო უფლების – სერვიტუტის დადგენის საკითხებს, 252-ე მუხლით არეგულირებს ამ უფლებით აღჭურვილი პირის დაცვის სამართლებრივ გზას. დასახელებული ნორმით, თუ უფლებამოსილ პირს ხელი შეეშლება მისი უფლების განხორციელებაში, მაშინ ამის თავიდან ასაცილებლად მას იგივე უფლებები აქვს, რაც კეთილსინდისიერ მფლობელს. აღნიშნული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ სამოქალაქო კოდექსი უფლებამოსილი პირის ინტერესებს კეთილსინდისიერ მფლობელის მსგავსად იცავს. სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლის მეორე პუნქტით, თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს შეეშლება ხელი მისი მფლობელობის განხორციელებაში, მაშინ მას მსგავსად მესაკუთრისა, შეუძლია, მოითხოვოს ხელის შეშლის აღკვეთა და მფლობელობის ხელყოფით გამოწვეული ზიანი. ამდენად, კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლების ხელყოფა ან ხელშეშლა მესაკუთრის საკუთრების უფლების დაცვის ცნობილი საშუალებით – ნეგატორული სარჩელის (სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მეორე პუნქტი) სასამართლოში წარდგენის გზითაა შესაძლებელი.

სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლით პირს ზიანის ანაზღაურება დაეკისრება, თუ არსებობს ზიანის მიყენებისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრების პირობები. ამავე კოდექსის 411-ე მუხლით ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

ამდენად, პირის კანონით დაცული უფლების მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებით დარღვევისათვის მიყენებული ზიანის, მათ შორის სანივთო უფლების ხელყოფით გამოწვეული ზიანის დაკისრებისათვის აუცილებელია, დადგინდეს ოთხი წინაპირობის არსებობა: მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, ბრალი, ზიანი და მიზეზობრივი კავშირი მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. აღნიშნული ნორმა განამტკიცებს მოდავე მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის თანაბრად გადანაწილებას – ორივე მხარე ვალდებულია, დაამტკიცოს წარდგენილი სარჩელისა თუ შესაგებლის საფუძვლიანობა. მტკიცების პროცესი მოიცავს მხარეთა მიერ მტკიცებულებათა შეგროვებას და სასამართლოში წარდგენას. მხარე უფლებამოსილია და ვალდებული, თვითონვე დაამტკიცოს მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები. ამ ვალდებულების შეუსრულებლობა კი, პირდაპირ და არსებით გავლენას ახდენს დავაზე და, შესაბამისად, განაპირობებს სასამართლო გადაწყვეტილების შინაარსს. მოცემულ დავაში მოსარჩელე სარწმუნოდ ვერ ადასტურებს მართლსაწინააღმდეგო ქმედების – სადავო ხელშეშლის ფაქტის არსებობას, რაც თავისთავად გამორიცხავს ზიანის დაკისრების სამართლებრივ შესაძლებლობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ლ. რ-იას სარჩელი გ. ბ-შვილისათვის 2000 წლიდან სარჩელის შეტანამდე უკანონო ხელშეშლით მიყენებული ზიანის – 26 561 ლარის გადახდის დაკისრების ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული განჩინება უნდა დარჩეს უცვლელი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მუხლის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ლ. რ-იას უნდა დაეკისროს გ. ბ-შვილის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 1328 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

გ. ბ-შვილის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 11 ოქტომბრის განჩინება ზიანის ანაზღაურების დაკისრების ნაწილში და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

ლ. რ-იას სარჩელი გ. ბ-შვილისათვის ზიანის 26 561 ლარის გადახდის დაკისრების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს. დანარჩენ ნაწილში გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.

ლ. რ-იას დაეკისროს გ. ბ-შვილის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 1328 ლარის გადახდა.

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

**კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო მფლობელობიდან
ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნა**

**კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო მფლობელობიდან
ნივთის გამოთხოვის ხანდაზმულობა**

განჩინება

1ას-1085-1114-2011

13 დეკემბერი, 2011 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის
შემადგენლობა ნ. კვანტალიანი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
პ. ქათამაძე,
ბ. ალაფიძე**

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

ვ. ლ-ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ა. ბ-ის მიმართ და მოითხოვა ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და მატერიალური ზიანის ანაზღაურება შემდეგი დასაბუთებით: თავდაცვის სამინისტროს ქ.თბილისის გარნიზონის საბინაო კომისიის 2003 წლის 30 ოქტომბრის სხდომის 115 ოქმით ბინის აღრიცხვაზე მყოფ მოსარჩელეს მიეკუთვნა საცხოვრებელი ფართი შემდეგ მისამართზე: ქ.თბილისი, ... 133, ბინა 112. აღნიშნულ უძრავ ქონებას თვითნებურად დაეპატრონა მოპასუხე და წლების მანძილზე ფლობს მას, ამასთან, მოპასუხე მოსარჩელეს არ აძლევს საშუალებას, შეადგინოს აზომვითი ნახაზები და კანონის შესაბამისად დაირეგისტრიროს საკუთრება. აღნიშნული ქონება წარმოადგენს ყოფილ სასტუმრო „უ-ს“, რომელიც ირიცხებოდა სამინისტროს ბალანსზე. თავდაცვის სამინისტროს საბინაო ფონდის შესახებ თავდაცვის მინისტრის 2002 წლის 27 მაისის 1138 ბრძანების საფუძველზე, სამხედრო მოსამსახურეების საბინაო პირობების გაუმჯობესების მიზნით, ამ სამინისტროს ბალანსზე რიცხული უძრავი ქონება და მათ შორის სასტუმროს შენობა გადაკეთდა საცხოვრებელ ფართად და დაერეგისტრა სამინისტროს საბინაო ფონდს. როდესაც მოსარჩელემ დააპირა მისი კუთვნილი ბინის საკუთრებად დაერეგისტრირება, სამინისტრომ მოსარჩელეს სახელზე გასცა 3-11/6199 ცნობა, რომლის თანახმადაც, ვ. ლ-ის მიმართ არ არსებობს საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის 1219 ბრძანებულებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ« დებულების მე-4 მუხლით გათვალისწინებული გარემოებები და მითითებულ ბინაზე არ მიმდინარეობს სასამართლო დავა. ეს ნიშნავს, რომ მოსარჩელეს უფლება აქვს, ბინა საჯარო რეესტრში დაირეგისტრიროს.

მოპასუხე ა. ბ-მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და აღნიშნა: მოსარჩელეს საბინაო აღრიცხვაზე აყვანის შესახებ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია. ამ გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებად მიუთითებს **15, 6** და მე-**7** დანართებზე. როდესაც ამ დანართებში მითითებულია მოსარჩელის არა აღრიცხვაზე აყვანის შესახებ, არამედ საბინაო კომისიის **2003** წლის **30** ოქტომბრის **115** სხდომის ოქმზე და ამ ოქმის თაობაზე თავდაცვის სამინისტროს იურიდიული დეპარტამენტის **2009** წლის **24** ნოემბრის წერილზე. **17** დანართი წარმოადგენს ნახაზს, რომელზეც რაიმე საიდენტიფიკაციო მონაცემი არ არის აღნიშნული, გარდა დაშტრიხული ფართობისა, რომლის კალკულაცია ბევრად მეტ ფართობს ასახავს, ვიდრე ეს მათ მიერვე მოყვანილ **115** სხდომის ოქმშია. თავდაცვის სამინისტროს **1138** ბრძანებით სასტუმროს შენობა მართლაც გადაკეთდა საცხოვრებელ ფართად და აღირიცხა სამინისტროს საბინაო ფონდში. არსებობს საქართველოს პრეზიდენტის **2008** წლის **30** აპრილის **1219** ბრძანებულებით გათვალისწინებული დამაბრკოლებელი გარემოება, კერძოდ, **2006** წლის შემდგომ დათხოვნილი სამხედრო მოსამსახურეები ცდილობდნენ დაკავებული ბინის საკუთრებაში მოთხოვნას, ის, რომ მოპასუხე **1991** წლიდან **2006** წლის **23** ივნისამდე იყო სამხედრო მოსამსახურე, დასტურდება შსს მიერ **2003** წლის **29** აგვისტოს და **2009** წლის **5** სექტემბერს გაცემული ცნობებით. ასევე **2006** წლის **25** მაისამდე სანამ „საქართველოს თავდაცვის შესახებ“ კანონში შესაბამისი ცვლილება შევიდოდა, სახელმწიფო საზღვრის დეპარტამენტი საქართველოს სამხედრო ძალების შემადგენლობაში შედიოდა, ხოლო „სამხედრო მოსამსახურის სტატუსის“ კანონის პირველი მუხლი სამხედრო მოსამსახურედ მიიჩნევს პირს, რომელიც მსახურობს საქართველოს სამხედრო ძალებში ანუ მოპასუხე იყო სამხედრო მოსამსახურე **2006** წლის **23** ივნისამდე და მას დაკავებული ჰქონდა საცხოვრებელი ბინა, რაც ამ ბინაზე საკუთრების უფლების მოთხოვნის დამაბრკოლებელი გარემოებაა. სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს სამოქალაქო კოდექსის **128-ე-129-ე** მუხლებიდან გამომდინარე, რადგან მოთხოვნა ხანდაზმულია. მოსარჩელეს თავისი უფლების დარღვევის თაობაზე უნდა სცოდნოდა თბილისის გარნიზონის საბინაო კომისიის **2003** წლის **30** ოქტომბრის **115** სხდომის ოქმის გადაწყვეტილების მიღებიდან მეორე დღეს, როდესაც, როგორც მოსარჩელე ამბობს, გადაეცა საცხოვრებელი ბინისათვის ფართი. მოსარჩელე თუ მართლაც უბინაო იყო, უნდა მისულიყო სადავო ბინაში და, თუ ვინმე სხვა დახვდებოდა, მოეთხოვა მისთვის მისი განთავისუფლება. უარის მიღების შემთხვევაში კი, მიემართა ან თავდაცვის სამინისტროსათვის ან პირდაპირ სასამართლოსათვის. საბინაო კომისიის **2003** წლის **30** ოქტომბრისათვის მოპასუხეს უკვე დაწყებული ჰქონდა სამშენებლო-აღდგენითი სამუშაოები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს **2010** წლის **3** მაისის გადაწყვეტილებით, ვ. ლ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს **2011** წლის **5** მაისის გადაწყვეტილებით, ვ. ლ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა. პალატამ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: საქართველოს თავდაცვის მინისტრის **2002** წლის **27** მაისის **1138** ბრძანებით განისაზღვრა სამხედრო მოსამსახურეების საბინაო პირობების გაუმჯობესების მიზნით თბილისში, ..., სასტუმროს ტიპის «უ-ის» **4-სართულიანი 133** შენობის გადაკეთება საცხოვრებელ ფართად და შენობის ჩარიცხვა თავდაცვის სამინისტროს საბინაო ფონდში, როგორც სამსახურებრივი საცხოვრებელი. **2003** წლის **21** ოქტომბერს საქართველოს თავდაცვის სამინისტრომ წერილობით აცნობა თბილისის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს, რომ სამინისტროს ბალანსზე რიცხული ყოფილი სასტუმრო «უ-ის» შენობა აყვანა აღრიცხვაზე, როგორც სამხედრო – საუწყებო საბინაო ფონდი. აღნიშნულის საფუძველზე თბილისის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში გაკეთდა შესაბამისი ჩანაწერი. თბილისში, ... **133** სახლში არსებულ, **112** ბინას ფლობდა მოპასუხე ა. ბ-ი. მოსარჩელემ მფლობელობის შეწყვეტის თაობაზე მოპასუხეს პრეტენზია წარუდგინა **2004** წელს. მოსარჩელემ უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის შესახებ თავდაპირველად მიმართა პოლიციის განყოფილებას **2009** წლის **12** ოქტომბერს, ხოლო შემდეგ სარჩელი აღძრა სასამართლოში **2010** წლის **18** იანვარს. თავდაცვის სამინისტრომ **2003** წლის **30** ოქტომბერს მფლობელობა სადავო ბინაზე გადასცა ვ. ლ-ეს. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის **1993** წლის **6** აგვისტოს **1603** დადგენილებით დამტკიცებული «საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე დისლოცირებულ სამხედრო უწყებათა მოსამსახურეების ბინის მიღების აღრიცხვაზე აყვანისა და მათი საცხოვრებელი ფართობით უზრუნველყოფის შესახებ» დროებითი დებულებების მე-**12** და მე-**13** პუნქტების შინაარსიდან გამომდინარე, ბინის მიღების აღრიცხვაზე აყვანილ სამხედრო მოსამსახურეებს ბინები ეძლეოდათ საბინაო კომისიის გადაწყვეტილებით. საქმეში წარდგენილი იყო თავდაცვის სამინისტროს თბილისის გარნიზონის საბინაო კომისიის **2003** წლის **30** ოქტომბრის სხდომის **115** ოქმი, რომლის თანახმად გადაწყდა სამხედრო მოსამსახურეთათვის საბინაო ფონდის განაწილების საკითხი. ოქმის შესაბამისად, ვ. ლ-ეს მიეცა **4-ოთახიანი 65 მ²** ბინა მისამართზე - ... დასახლება, ა-ის ჩიხი **133**, ბინა **112**. ზემოაღნიშნული დოკუმენტი საკმარისი იყო მოსარჩელისათვის ბინაზე კანონიერი მფლობელობის უფლების მოპოვებისთვის და ამ დოკუმენტით დასტურდებოდა მათ შორის ისეთი გარემოებებიც, როგორც იყო მოსარჩელის ბინის მიღების აღრიცხვაზე ყოფნა და იმავდროულად მის მიერ იმ ყველა პირობის დაკმაყოფილება, რომელიც იყო სავალდებულო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის **1993** წლის **6** აგვისტოს **1603** დადგენილებით დამტკიცებული «საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე დისლოცირებულ სამხედრო უწყებათა მოსამსახურეების ბინის მიღების აღრიცხვაზე აყვანისა და მათი საცხოვრებელი ფართობით უზრუნველყოფის შესახებ» დროებითი დებულების შესაბამისად, წინააღმდეგ შემთხვევაში

თავდაცვის სამინისტროს თბილისის გარნიზონის საბინაო კომისიის მიერ გადაწყვეტილება მოსარჩელისათვის ბინის გამოყოფის შესახებ არ იქნებოდა მიღებული. საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს თბილისის გარნიზონის საბინაო კომისიის 2003 წლის 30 ოქტომბრის '15 სხდომის ოქმის კანონიერებაზე სარჩელი წარდგენილი არ ყოფილა და, ამასთან, ვერც სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით გახდებოდა მსჯელობის საგანი აღნიშნული ოქმის კანონიერება. მოსარჩელეს, კანონით დადგენილი წესით რომ ჰქონდა გამოყოფილი სადავო ბინა, სადავოდ არ ხდიდა არც თავდაცვის სამინისტრო. აღნიშნული ასევე დასტურდებოდა თავდაცვის სამინისტროს ჯარების ლოგისტიკური უზრუნველყოფის სარდლობის მიერ გაცემული ცნობით, საიდანაც ირკვეოდა, რომ სადავო ბინასთან დაკავშირებით ვ.ლ-ის მიმართ არ არსებობდა საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის '219 ბრძანებულებით დამტკიცებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ» დებულების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის «ა», «ბ.ა», «ბ.ბ» და «გ» ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული გარემოებები და მითითებულ ბინაზე სამინისტროს მონაწილეობით არ მიმდინარეობდა სასამართლო დავა.

საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 30 აპრილის '219 ბრძანებულებით დამტკიცებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე რიცხული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ» დებულების მე-3 მუხლის 1-ელი პუნქტის «ა» ქვეპუნქტიც დაინტერესებული პირის მხრიდან თავდაცვის სამინისტროს ბალანსზე არსებული ბინის ფლობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მათ შორის მიიჩნეოდა, საბინაო კომისიის გადაწყვეტილებას ბინის სარგებლობაში გადაცემის შესახებ. რაც შეეხება ამავე ბრძანებულების მე-4 მუხლს, აღნიშნული მუხლით დადგენილი ამკრძალავი გარემოებები, ამავე ბრძანებულების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, არ უნდა არსებულიყო იმ დაინტერესებულ პირთან მიმართებაში, რომელიც ითხოვდა ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემას და იგი არ უნდა გავრცელებულიყო იმ პირის მიმართ, ვისაც ფაქტობრივად ექნებოდა დაკავებული ბინა. თავდაცვის სამინისტროს მოპასუხე ა. ბ-ისათვის ბინა მფლობელობაში არ გადაუცია. შესაგებელში მოპასუხე განმარტავდა, რომ მან სადავო ბინა დაიკავა სამხედრო ნაწილის მეთაურის, გ. მ-ის, 1999 წლის 13 ნოემბრის '319 ბრძანების და მისგან გამომდინარე აქტების საფუძველზე, კერძოდ, '319 ბრძანების 2.4. პუნქტით უნდა წარმოადგენილიყო სიები, ვისაც არ გააჩნდა საცხოვრებელი ბინა, უნდა შექმნილიყო აღრიცხვაზე ასაყვანი პირების წიგნი და კონტროლი გაწეულიყო ბინების გაცემის რიგის დაცვაზე. აღნიშნული ბრძანების შესრულებისათვის მოპასუხე დაყენებულ იქნა საბინაო აღრიცხვაზე და 2000 წლის 16 ოქტომბერს მოთხოვნილ იქნა შესახლებასა და ბინების დაკანონებაზე განკარგულება.

მოპასუხის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები: სამხედრო ნაწილის 04116-ის მეთაურის გ. მ-ის 1999 წლის 15 ნოემბრის ბრძანება, 2000 წლით დათარიღებული მიმართვა თავდაცვის სამინისტროს ზურგის მთავარი სამმართველოს უფროსისადმი და ასევე 2000 წლით დათარიღებული მიმართვები აღმოსავლეთ საქართველოს საბინაო-საექსპლუატაციო ნაწილის უფროსისადმი არ ადასტურებდა არც მოპასუხის ბინის აღრიცხვაზე აყვანას და არც მოპასუხისათვის კანონიერ მფლობელობაში სადავო ბინის გადაცემას. აღნიშნული დოკუმენტები რომ შუალედურ დოკუმენტებს წარმოადგენენ, ეს მათი შინაარსიდანაც ირკვევა. ზემოაღნიშნული 1999 წლის 15 ნოემბრის ბრძანების მე-4 პუნქტში მითითებულია, რომ ბინის აღრიცხვაზე ასაყვანად შეგროვილი საჭირო საბუთები გადაგზავნილიყო საბინაო საექსპლუატაციო სამსახურში და გაწეოდა კონტროლი. გ. მ-ის 2000 წლით დათარიღებული მიმართვა თავდაცვის სამინისტროს ზურგის მთავარი სამმართველოს უფროსისადმი კი ეხება ა.ბ-ის საბუთების გადაგზავნას სადავო შენობაში საცხოვრებელი ბინის აღრიცხვაზე დაყენების მიზნით. ანალოგიური შინაარსისაა 2000 წლით დათარიღებული მიმართვები.

პალატის მოსაზრებით, 1999-2000 წლებში არ არსებობდა სადავო ბინის მოპასუხისათვის გადაცემის კანონით დადგენილი პირობები, კერძოდ, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 6 აგვისტოს '603 დადგენილებით დამტკიცებული «საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე დისლოცირებულ სამხედრო უწყებათა მოსამსახურეების ბინის მიღების აღრიცხვაზე აყვანისა და მათი საცხოვრებელი ფართობით უზრუნველყოფის შესახებ» დროებითი დებულების მე-11 პუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე სამხედრო ნაწილებზე მათთან აღრიცხვაზე აყვანილ პირთა რაოდენობის გათვალისწინებით ხდებოდა თავდაცვის სამინისტროს კუთვნილი შეუსახლებელი (თავისუფალი) საბინაო ფონდის განაწილება. სასამართლომ გადაწყვეტილების 3.1.1. პუნქტში დადგენილად მიიჩნია, რომ თბილისში, ... დასახლებაში, ა-ის ჩიხში მდებარე სასტუმროს ტიპის «უ-ის» 4-სართულიანი '33 შენობის გადაკეთება საცხოვრებელ ფართად და შენობის ჩარიცხვა თავდაცვის სამინისტროს საბინაო ფონდში განხორციელდა საქართველოს თავდაცვის მინისტრის 2002 წლის 27 მაისის '138 ბრძანებით და 2003 წელს გაკეთდა შესაბამისი ჩანაწერი თბილისის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში. ამდენად, 1999-2000 წლებში მოპასუხეს ბინა ვერ გადაეცემოდა იმ მიზეზით, რომ შენობა ამ დროისთვის არ იყო თავდაცვის სამინისტროს საბინაო ფონდში და არც მოპასუხე წარმოადგენდა ბინის აღრიცხვაზე აყვანილ პირს. მოპასუხის მიერ ბინის თავდაცვის სამინისტროს თანხმობის გარეშე დაკავების ფაქტი ასევე დასტურდებოდა თავდაცვის სამინისტროს იურიდიული დეპარტამენტის 2009 წლის 24 ნოემბრის წერილით, სადაც მითითებულია, რომ საცხოვრებელი ბინა, რომელიც 2003 წლის 30 ოქტომბერს თავდაცვის სამინისტროს ქ. თბილისის გარნიზონის საბინაო კომისიის მიერ (ოქმი '15) განაწილებულ იქნა ვიცე-პოლკოვნიკ ვ. ლ-ის სახელზე, დაკავებული ჰქონდა ა. ბ-ს. ამასთან, საქართველოს

თავდაცვის სამინისტროს ქ. თბილისის გარნიზონის საბინაო კომისიის მიერ განაწილებული ბინების ჩამონათვალში არ ფიგურირებდა ა. ბ-ი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით არ გასაჩივრებულა მხარეთა მიერ, შესაბამისად, სასამართლომ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილად მიიჩნია. პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 160-ე მუხლი, ასევე საქალაქო სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა ამავე კოდექსის 144-ე მუხლის პირველი ნაწილი და 145-ე მუხლი. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 160-ე მუხლში კონკრეტულად არაა მითითებული უძრავ ნივთზე მფლობელობის ჩამორთმევის თაობაზე. მოცემულ ნორმაში სიტყვა «ნივთი» ვიწროდ უნდა იქნეს განმარტებული და მასში მხოლოდ მოძრავი ნივთები იგულისხმება. პალატამ აღნიშნა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ გაზიარებულ იქნება ის მოსაზრება, რომ მოცემულ სასამართლორთიერთობაზე უნდა გავრცელდეს ხანდაზმულობის ვადები, მაშინ გამოეყენება ექვემდებარება არა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე მუხლი, არამედ ამავე კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, რომელიც ხანდაზმულობის საერთო ვადაზე – 10 წელზე უთითებს. ცხადია, ამ შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნა ხანდაზმული არ არის. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ხანდაზმულობის ვადის დენა არც დაწყებულია, რადგან ხელყოფილია კეთილსინდისიერი მფლობელობის უფლება, რომელიც დღესაც გრძელდება, ანუ, კონკრეტულ შემთხვევაში, მოპასუხე (მოწინააღმდეგე მხარე) ა. ბ-ი კვლავ არღვევს კანონით დადგენილ წესს. ამრიგად, ვინაიდან სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა არ არის გასული, პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის 1-ელი ნაწილი და 145-ე მუხლი. სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის მიხედვით, არაკეთილსინდისიერი მფლობელი ვალდებულია, უფლებამოსილ პირს დაუბრუნოს ნივთი, შესაბამისად, ვ. ლ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრა ა. ბ-მა შემდეგი დასაბუთებით: ვ. ლ-ის სარჩელი აღძრულია, როგორც მესაკუთრის და არა როგორც კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ. სამოქალაქო სარჩელის როგორც დავის საგანში, ასევე, დავის არსის მოკლე მიმოხილვის გრაფაში ლ-ე საუბრობს იმაზე, რომ მისი საკუთრებიდან ანუ კუთვნილი ბინიდან მოპასუხე უნდა გამოსახლდეს. სასამართლომ თავისი დასკვნის გაკეთებისას არ მიუთითა იმაზე, თუ რას ეფუძნება მისი მოსაზრება სიტყვა «ნივთის» განმარტებისას. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიულად დასაბუთებულად მიჩნევისათვის შეიძლება მოშველიებული ყოფილიყო ისეთი საფუძველი, როგორიცაა კანონმდებლობაში არსებული ხარვეზი. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო ვალდებულია, ხარვეზის მიუხედავად იმსჯელოს და მიიღოს გადაწყვეტილება, ანუ განმარტოს ის, რაც ბუნდოვანია. ხარვეზი იმ შემთხვევაში იარსებებდა როცა ნივთის განმარტება არ იქნებოდა სავალდებულო, მაგრამ სამოქალაქო კოდექსის 148-ე მუხლი, განსაზღვრავს ნივთის სახეს, რომელიც შეიძლება იყოს – უძრავი ან მოძრავი. კასატორი არ ეთანხმება სასამართლოს მიერ სამოქალაქო კოდექსის 160-ე მუხლის განმარტებას და აღნიშნავს, რომ ნივთი არის ქონების ნაირსახეობა და მისი ცნება მოიცავს მოძრავს და უძრავს, მაგრამ რა შემთხვევაში რომელი იგულისხმება, ამას კანონი არ განსაზღვრავს. ნივთების გამიჯვნა განხორციელებულია იმ სპეციალური მუხლების შემოღებით, რომელთა სათაურებშივე მოცემულია ეს დებულებები თუ რომელი სახის ნივთებზე ვრცელდება. არასწორია სასამართლოს მიერ გამოყენებული ათწლიანი ხანდაზმულობის ვადა, რადგან კეთილსინდისიერი მფლობელისათვის მოთხოვნის ნაწილში ხანდაზმულობის ვადა სამი წელია. ვ. ლ-ის ა. ბ-ის ფაქტობრივ მფლობელობაში მყოფ ნივთის დაუფლების ნება მხოლოდ მაშინ წარმოეშვა, როდესაც გაჩნდა პრეზიდენტის 1219 ბრძანებულება, სპეციალური ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადა კი იმისათვის არის შემოღებული, რომ კეთილსინდისიერმა მფლობელმა დროულად ჩამოაყალიბოს თავისი ნება. ვ. ლ-ე არასდროს ყოფილა მესაკუთრე და მასზე ვერ გავრცელდება სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლით გათვალისწინებული ხანდაზმულობის ათწლიანი ვადა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ა. ბ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, გასაჩივრებული განჩინება გაუქმდეს და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად შემდეგი საფუძველებით:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს იმავე სასამართლოში, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძველიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

დასახელებული ნორმის თანახმად, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო პალატას ხელახლა განსახილველად უბრუნებს საქმეს, რადგან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი და სრულად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ:

საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ სააპელაციო პალატამ არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 160-ე მუხლი, კერძოდ, პალატის მოსაზრებით, დასახელებულ მუხ-

ლში კონკრეტულად არაა მითითებული უძრავ ნივთზე მფლობელობის ჩამორთმევის თაობაზე, მოცემულ ნორმაში სიტყვა «ნივთი» ვიწროდ უნდა იქნეს განმარტებული და მასში მხოლოდ მოძრავი ნივთები იგულისხმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე მუხლის თანახმად, თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს ჩამორთმევა მფლობელობა, მას სამი წლის განმავლობაში შეუძლია ახალ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოსთხოვოს. კანონი ამ დანაწესით იცავს რა კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებას ნივთთან მიმართებით, მკვეთრად წარმოაჩენს მფლობელობის დიდ მნიშვნელობას სამოქალაქო ბრუნვაში. ამ უფლების დაცვა საკუთრების უფლების დაცვის მსგავსი სარჩელების (ცინდიკაციური და ნეგატორული სარჩელები – 160-ე და 161-ე მუხლები) გამოყენების გზითაა შესაძლებელი, რაც ნათლად მეტყველებს მფლობელის მნიშვნელოვან უფლებრივ მდგომარეობაზე ფლობის საგანთან დაკავშირებით. ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის 1-ელი ნაწილით მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობით, ხოლო ამავე კოდექსის 148-ე მუხლით, ნივთი შეიძლება იყოს მოძრავი და ან უძრავი. მითითებული ნორმების ლოგიკური განმარტებით მფლობელობის საგანი შეიძლება იყოს ნებისმიერი ნივთი, რომლებზეც სამართლის სუბიექტის ბატონობა შესაძლებელია, შესაბამისად, მფლობელობის უფლება როგორც უძრავ, ისე მოძრავ ნივთზე თანაბრად არის დაცული და არც კანონის რომელიმე დანაწესი არ გვამდევს განსხვავებული განმარტების საფუძველს. ამავდროულად, კანონი ნივთის სახეობის მიხედვით განასხვავებს რა ნივთის შეძენის, უფლების დაკარგვის, საკუთრების უფლების პრეზუმფციის და სხვა მნიშვნელოვან სამართლებრივ შედეგებთან დაკავშირებულ წესებს, მათ მარეგულირებელ სპეციალურ ნორმებში პირდაპირაა მითითებული ნივთის სახეობა.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს პალატის მოსაზრებას, რომ მოცემულ სამართალურთიერთობაზე ხანდაზმულობის ვადების გავრცელების შემთხვევაში, გამოყენებას ექვემდებარება არა სამოქალაქო კოდექსის 160-ე მუხლი, არამედ ამავე კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, რომელიც ხანდაზმულობის საერთო ვადაზე – 10 წელზე უთითებს. საგულისხმოა, რომ სადავოს წარმოადგენს რა უძრავი ნივთი, რომელზეც 160-ე მუხლის გამოყენებლობის შემთხვევაშიც კი საერთო ხანდაზმულობის (10 წელი) ვადის გამოყენება დაუშვებელია, რადგან 129-ე მუხლის პირველი ნაწილით კანონი უძრავ ნივთებზე სპეციალურ ხანდაზმულობის ვადას ადგენს.

ყოველგვარ სამართლებრივ დასაბუთებასაა მოკლებული სასამართლოს დასკვნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში ხანდაზმულობის ვადის დენა არც დაწყებულია, რადგან ხელყოფილია კეთილსინდისიერი მფლობელობის უფლება, რომელიც დღესაც გრძელდება, ანუ, კონკრეტულ შემთხვევაში, მოპასუხე ა. ბ-ის მხრიდან ადგილი აქვს განგრძობადი ხასიათის სამართალდარღვევას. როგორც ზემოთ აღინიშნა მფლობელის უფლების დაცვა კანონითაა გარანტირებული, მაგრამ ამავე კანონით როგორც ყველა უფლების, ასევე მფლობელობის უფლების დაცვაც გარკვეულ ხანდაზმულობას ექვემდებარება და კანონის იმპერატიული დანაწესის გამო საწინააღმდეგოს განმარტების ვარაუდიც არ არსებობს.

სააპელაციო სასამართლომ ვ. ლ-ე კეთილსინდისიერ მფლობელად ისე მიიჩნია, რომ არ უმსჯელია, არსებობს თუ არა სამოქალაქო კოდექსის 155-ე და 159-ე მუხლებით გათვალისწინებული პირის კეთილსინდისიერ მფლობელად მიჩნევისათვის აუცილებელი წინაპირობები. ნივთთან პირის უფლებამოსილების გარკვევისა და კეთილსინდისიერი მფლობელობის დადგენის შემთხვევაში, მოცემულ დავაზე გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელია მოთხოვნის წარმოშობის მომენტის სამოქალაქო კოდექსის 131-ე მუხლის შესაბამისად დადგენა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მნიშვნელოვანია სადავო ნივთის მესაკუთრის – საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს დამოკიდებულება და იმ გარემოების გამორკვევა, თუ რა უფლებით ფლობს ა. ბ-ი 2000 წლიდან სადავო ნივთს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები დამატებით გამოკვლევას საჭიროებს, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

ა. ბ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

**მართლზომიერი მფლობელის უფლებები
ნასყიდობის ხელშეკრულება**

განჩინება

1ას-1338-1178-10

16 ივნისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

პ. ქათამაძე,

თ. თოდრია

დავის საგანი: საკუთრების მოწმობის გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი:

შპს «რ-მა» სარჩელი აღძრა სასამართლოში ი/მ «დ. გ-მის» მიმართ და მოითხოვა ხელვაჩაურის რაიკოოპერატივის მიერ 1997 წლის 30 ივლისს გაცემული 1.. საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობა შემდეგი საფუძვლებით: ხელვაჩაურის რაიკოოპერატივის გამგეობის 1997 წლის 22 ივლისის დადგენილებით დადგინდა და სოფელ ...-ში მდებარე სასადილო შენობის დ. ს-მისათვის მიყიდვა. საკუთრების დამადასტურებელ 1... მოწმობაში სასადილოს შენობასთან ერთად მითითებულია 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ხსენებულ რაიკოოპერატივს არ ჰქონდა სადავო უძრავი ნივთის გასხვისების უფლება.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს სადავო დადგენილების ბათილობის იურიდიული ინტერესი არ გააჩნია.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილებით შპს «რ-ის» სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი საკუთრების უფლების მოწმობა 1... – 261 მ²-ის ნაწილში (შენობა-ნაგებობის ქვეშ არსებული მიწის გარდა).

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება დ. გ-მემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 14 მაისის განჩინებით მოცემული საქმე გადაეცა ამავე სასამართლოს განსჯად სამოქალაქო საქმეთა პალატას განსახილველად.

სააპელაციო სასამართლოს სააპელაციო საჩივრით მიმართეს ასევე შპს «რ-მა» და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით დ. გ-მის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი 1... საკუთრების უფლების მოწმობა – 261 კვ.მ-ის ნაწილში (შენობა-ნაგებობის ქვეშ არსებული მიწის გარდა) და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს «რ-ის» სარჩელი და შეგებებული სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სააპელაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ 1997 წლის 30 ივლისს ხელვაჩაურის რაიკოოპერატივის გამგეობასა და დ. გ-მეს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც დ. გ-მემ შეიძინა დაბა ხელვაჩაურში, სოფელ ...-ში მდებარე ხელვაჩაურის რაიკოოპერატივის კუთვნილი 139,4 კვ.მ ლიტერ «ა» სასაუზმე შენობა მთლიანად, რომელიც განლაგებული იყო 400 კვ.მ-ზე. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, დ. გ-მე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა უძრავი ქონების მესაკუთრედ. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დღესვე, ხელვაჩაურის რაიკოოპერატივის გამგეობამ დ. გ-მის სახელზე გასცა სადავო საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა 1.... ამ მოწმობას ხელი მოაწერეს რაიკოოპერატივის გამგეობის თავმჯდომარემ და გამგეობის წევრებმა, თუმცა მოწმობის საფუძველზე იურიდიული შინაარსის მოქმედებები არ განხორციელებულა.

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილით, 84-ე მუხლით და აღნიშნა, რომ სადავო საკუთრების მოწმობა შპს «რ-ის» უფლებებს საერთოდ არ შეჰხებია.

სასამართლოს მითითებით, შპს «რ-ი» საკუთრების მოწმობას სადავო ხდის, რადგან ამ მოწმობით დ. გ-მემ უკანონოდ მოიპოვა საკუთრება სახელმწიფოს კუთვნილ იმ მიწის ნაკვეთის ნაწილზე, რომელიც მოგვიანებით შპს «რ-მა» შეიძინა. აღნიშნულს პალატა არ დაეთანხმა და, სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მე-სამე ნაწილისა და 183-ე მუხლის თანახმად, მიუთითა, რომ სადავო მოწმობით დ. გ-მეს უძრავ ნივთზე არავითარი უფლება არ მოუპოვებია და არც შეეძლო მოეპოვებინა. გამყიდველმა მხარემ მხოლოდ დაადასტურა ნასყიდობის ხელშეკრულებაში გამოვლენილი ნება, რაც ისედაც, ანუ ამ დადასტურების გარეშეც, ნამდვილი იყო.

სააპელაციო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე შპს «რ-ის» წარმომადგენელმა განმარტა, რომ სინამდვილეში მათი დავის საგანს წარმოადგენდა 1997 წლის 30 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული პო-

ზიცია პალატამ არ გაიზიარა იმ მოტივით, რომ რაიონულ სასამართლოში საქმის განხილვისას შპს «რ-ს» ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობა სადავოდ არ გაუხდია, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 381-ე მუხლის თანახმად კი, სააპელაციო სასამართლოში დავის საგნის შეცვლა დაუშვებელია. ამასთან, აპელანტის განმარტება მოთხოვნის დაზუსტებადაც რომ ჩაითვალოს, პალატის მითითებით, შპს «რ-ის» უფლებები არც ნასყიდობის ხელშეკრულებით დარღვეულა. 1997 წლის 30 ივლისის ხელშეკრულებიდან ცალსახად ირკვევა, რომ ამ ხელშეკრულებით მიწა დ. გ-მეს არ შეუძენია. ხელშეკრულების თანახმად, რაიკოოპერატივმა გაყიდა, ხოლო დ. გ-მემ შეიძინა მხოლოდ შენობა, ხოლო მიწა იმ დროისათვის იმყოფებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში და მხარეები მას ვერ განკარგავდნენ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა არასათანადო მოსარჩელისათვის სათანადო მოსარჩელით შეცვლის შეთავაზების წინაპირობაც, რადგან სათანადო მოსარჩელე, მოთხოვნის უფლების მქონე პირი – რაიკოოპერატივი დავაში ჩართული იყო მოპასუხედ და მას პრეტენზია სადავო მოწმობის თუ გარიგების მიმართ არ გამოუთქვამს. მნიშვნელოვანია, რომ შპს «რ-ი» არ ექნებოდა მოთხოვნის უფლების მქონე პირი 1997 წლის 30 ივლისის დ. გ-მეს მიწა რომც შეეძინა. პალატის მითითებით, სადავო არ არის, რომ ამ დროს შპს «რ-ი» დაარსებულიც არ იყო, შესაბამისად, ვერც უფლებები მიწაზე ვერ ექნებოდა. მიწის გასხვისება შპს «რ-ის» კანონიერ ინტერესებს არ შეეხებოდა. ამდენად, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ არასწორად დააკმაყოფილა სარჩელი.

სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილება შპს «რ-მა» გასაჩივრა საკასაციო წესით და მოითხოვა მისი გაუქმება შემდეგი საფუძვლებით: სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა, რომ დ. გ-მის მიერ შეძენილი სადავო 139,4 კვ.მ შენობა ვერანაირად ვერ განთავსდებოდა 400 კვ.მ-ზე. შესაბამისად, პალატამ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება აღნიშნულის შესახებ. ფაქტობრივად, არც მხარეთა შორის დადებულ ხელშეკრულებაში, მით უმეტეს, არც საკუთრების მოწმობაში მიწის ნაკვეთი ნახსენები არ არის.

სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ კასატორის მიერ წარდგენილი მასალებით თავდაპირველად დავა დაიწყო სწორედ ი/მ „დ.გ-მემ“ 2009 წლის 31 ივლისის აღძრული სარჩელით მხარეთა შორის 48 კვ.მ-ის გადაფარვის მოტივით. აღნიშნული დავა ბუნდოვანი შინაარსის ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე მოწინააღმდეგე მხარის სასარგებლოდ დამთავრდა, კერძოდ, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლომ 2009 წლის 1 თებერვლის გადაწყვეტილებით „რ-ის“ ფართის შესახებ 2008 წლის ჩანაწერიდან ამოირიცხა გადაფარული 48 კვ.მ, ხოლო კასატორს წინადადება მიეცა, შეეტანა ცალკე სარჩელი.

სააპელაციო სასამართლომ უკანონოდ არ მიიღო და საქმეს არ დაურთო კასატორის მიერ წარდგენილი მტკიცებულება – საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მოსაზრება მოცემულ დავასთან დაკავშირებით. თავდაპირველად სასამართლომ ჩაიბარა ხსენებული მტკიცებულება და დასვა საკითხი ფინანსთა სამინისტროს მოცემულ საქმეში ჩაბმის (და არა მხარის ჩანაცვლების) თაობაზე. მოგვიანებით კი, მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის შემდეგ დაუბრუნა კასატორს. მოწინააღმდეგე მხარემ მოითხოვა დროის დაზოგვის მიზნით სამინისტროს პოზიციის გასარკვევად წარმოდგენილი მოსაზრების ფარგლებით დაკმაყოფილება.

სასამართლომ ასევე არ გაითვალისწინა, რომ ცეკავშირის გამგეობის 1996 წლის 28 ივლისის 140 დადგენილების შესაბამისად, „აჭარკოოპკავშირის“ მე-14 მოწვევის საბჭოს მე-4 კრებაზე დამტკიცებული „აჭარკოოპკავშირის“ სისტემაში ეკონომიკურად მიზანშეუწონელი, ზედმეტი და გამოუყენებელი შენობა-ნაგებობებისა და სხვა ქონების სიაში არ არის მითითებული სადავო მიწის ნაკვეთი შესაბამისი საზღვრებით. იმავე დადგენილებაში დაფიქსირებულია, რომ ი/მ „დ.გ-მეს“ შეტანილი აქვს განცხადება სასადილოს 2430 ლარად შესყიდვის შესახებ. დ.გ-მის განცხადებები დათარიღებულია 24 და 25 აპრილით. მათში გაკვრიტაც არ არის ნახსენები მიწის ნაკვეთი, თუმცა დეტალურადაა აღწერილი სასადილოს შენობის მდგომარეობა. წარმოდგენილი დოკუმენტები ურთიერთგამომრიცხავია და ამყარებს ვარაუდს, რომ ისინი ერთსა და იმავე დღეს დაიბეჭდა და სიჩქარეში დაშვებულ იქნა უზუსტობანი.

კასატორის მოთხოვნა იურიდიული მომსახურების გაწევის ხარჯებთან დაკავშირებით დასაბუთებულია. იურიდიული მომსახურების აუცილებლობა დადასტურებულია დავის მნიშვნელობიდან გამომდინარე.

აღსანიშნავია, რომ ფართის გადაფარვაზე მსჯელობისას შეფასდეს საკადასტრო აზომვითი ნახაზები. მითითებული ნახაზები იდენტური იყო 2006 და 2008 წლებში ჩატარებული გამოკვლევებისას, შესაბამისად, აღნიშნული გადაფარვის არსებობისას იგი იმთავითვე უნდა დაფიქსირებულიყო, რაც არ მომხდარა.

სააპელაციო სასამართლომ რიგი მტკიცებულებები კასატორს დაუბრუნა, თუმცა სასამართლო გზავნილში ზემოხსენებული საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს წერილი არ იყო, სავარაუდოდ, მის ადგილას გამგეობის წერილია დართული.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

შპს «რ-ი» სარჩელით ითხოვდა ხელვაჩაურის რაიკოოპერატივის მიერ გაცემული 1997 წლის 30 ივლისის საკუთრების დამადასტურებელი 1... მოწმობის გაუქმებას.

აღნიშნული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის მიხედვით, დ. გ-მეს გადაეცა საკუთრებაში ხელვაჩაურის რაიონში სოფელ ...-ში მდებარე სასაუზმე. მოწმობაში მიწის ფართის ოდენობად მითითებულია 400 კვ.მ მიწათსარგებლობის ფორმის მითითების გარეშე.

დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ აღნიშნული საკუთრების მოწმობა გაცემულია რაიკოოპერატივსა და დ. გ-მეს შორის დადებული ნოტარიულად დადასტურებული ხელშეკრულებისა და რაიკოოპერატივის 1997 წლის 22 ივლისის დადგენილების საფუძველზე.

ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, რაიკოოპერატივს გასხვისებული აქვს სასაუზმე, განლაგებული 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული ჩანაწერი გულისხმობს იმას, რომ დ. გ-მეს გადაეცა 139 კვ.მ ფართის ნაგებობა, რომელიც მდებარეობდა 400 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთზე და აღნიშნული გარემოება არ შეიძლება მივიჩნიოთ ფალსიფიკაციად, როგორც ამას უთითებს კასატორი.

პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ დ. გ-მეს სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოეშვა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე და არა საკუთრების მოწმობის საფუძველზე.

საყურადღებოა ის გარემოება, რომ ქონების გასხვისებისას მოქმედი სამოქალაქო სამართლის კოდექსი (მოქმედებდა 1997 წლის 25 ნოემბრამდე) მხოლოდ მოქალაქეთა კერძო საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლების საკუთრებაში გადაცემაზე (მუხლი 239) აწესებდა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების დადასტურების სანოტარო ფორმას. სადავო ქონების გასხვისების დროისათვის კი უკვე მიღებული იყო „საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მიხედვითაც სამოქალაქო ბრუნვის არეალი მნიშვნელოვნად გაფართოვდა და აღიარებულ იქნა მოქალაქეთა თუ იურიდიულ პირთა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე. ის გარემოება, რომ სამოქალაქო სამართლის კოდექსი არაფერს ამბობდა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე გარიგების ფორმაზე გარდა საცხოვრებელი სახლებისა, არ ნიშნავს იმას, რომ უძრავი ქონებაზე საკუთრების წარმოშობა შესაძლებელი იყო სანოტარო წესით გარიგების დადასტურების გარეშე. ამ შემთხვევაში გამოიყენებოდა საკანონმდებლო ანალოგია. „ნორმატიული აქტების შესახებ“ კანონის 27-ე მუხლი ითვალისწინებდა კანონში პირდაპირ გაუთვალისწინებელ კერძო სამართლებრივ ურთიერთობათა მოწესრიგებას ყველაზე უფრო მსგავსი ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმის საფუძველზე. ასეთი კი სწორედ ზემოთ მითითებული ნორმა იყო და ამიტომ ამ გარიგების დადასტურებაც უნდა მომხდარიყო სანოტარო წესით. ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ საკუთრების მოწმობის გაცემის ვალდებულება მითითებულ ნორმატიულ აქტებში არსად გათვალისწინებული არ იყო.

იმ პირობებში, როდესაც სადავო ქონებაზე დადებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება, საკუთრების მოწმობის გაცემა-გაუცემლობამ არ შეიძლება რაიმე გავლენა მოახდინოს ამ ხელშეკრულებით მხარისათვის მიანიჭებულ უფლებაზე. მხოლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება საკმარისია იმისათვის, რომ ხელშეკრულებაში მითითებული ქონება მყიდველის საკუთრებად ჩაითვალოს. ამ თვალსაზრისით ნიშანდობლივია ის გარემოებაც, რომ საჯარო რეესტრი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად უთითებს ნასყიდობის ხელშეკრულებას და არა საკუთრების მოწმობას. საკუთრების მოწმობაში ასახულია მხოლოდ და მხოლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული მონაცემები და თუ ეს მონაცემები სინამდვილეს არ შეესაბამება, საცილო ხდება გარიგება და არა საკუთრების მოწმობა.

როგორც ზემოთ მითითებული გარემოებიდან ჩანს, მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს სავარაუდოდ წარმოადგენდა იმ მიწის ნაკვეთის მიღება, რომელიც მას მოაკლდა მისი და დ. გ-მის მიწების ნაკვეთების გადაფარვის შედეგად. ასეთი შედეგის მიღწევა კი მოცემული სარჩელით შეუძლებელია. სასამართლომ რომც დააკმაყოფილოს ეს მოთხოვნა შპს «რ-ს» ეს მიწა მაინც ვერ გადაეცემა საკუთრებაში, რადგან ძალაში რჩება ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც, როგორც ზემოთ უკვე აღვნიშნეთ, თავისთავად საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებითაც, რომ საქმეში მხარედ ჩართული უნდა ყოფილიყო ფინანსთა სამინისტრო, რადგან მიწა მის საკუთრებას წარმოადგენდა. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარედ ჩართული უნდა ყოფილიყო და არის კიდევ სამომხმარებლო კოოპერატივი, რადგან მიწა რაიკოოპერატივის მართლზომიერ მფლობელობაში იმყოფებოდა და მიწაზე დ. გ-მის საკუთრების უფლების გაუქმების შემთხვევაში მიწა ისევ მის მფლობელობაში (საკუთრებასა თუ სარგებლობაში) აღმოჩნდებოდა ისეთივე სახით, როგორც მას გასხვისებამდე ჰქონდა. აღნიშნული გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლიდან, რომლის თანახმად დაუშვებელია, მართლზომიერ მფლობელს ჩამოერთვას ქონება. სასამართლოს არ დაუდგენია ის გარემოება, რომ კოოპერატივი არამართლზომიერად ფლობდა სადავო ქონებას. უფრო მეტიც, არც ის მტკიცებულება საქმეში წარმოადგენილი, რომ ფინანსთა სამინისტრომ ან რომელიმე შესაბამისმა სხვა უწყებამ სადავო გახადა მოცემული სამოქალაქო საქმის დაწყებამდე სადავო ქონების რაიკოოპერატივის მიერ ფლობის ან შემდგომში მისი გასხვისების ფაქტი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოტანილია კანონიერი გადაწყვეტილება და იგი ძალაში უნდა დარჩეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

დაადგინა:

შპს «რ-ის» საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად.

საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

1ას-708-663-2010

16 მაისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: საერთო სარგებლობის სახელმწიფო გზაზე უფლების აღიარება, ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 24 აპრილს ბაღდათის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართეს ს. და ე. გ-ძეებმა მოპასუხეების – ა. ფ-ნისა და სს «ქ. ფ-ის» მიმართ. მოსარჩელებმა მოითხოვეს მათი უფლების აღიარება ბაღდათში, ... ქ.14-ში მდებარე საერთო სარგებლობის მისასვლელ გზაზე.

სარჩელის თანახმად, ს. გ-ძემ ბ. გ-ის მიერ 2007 წლის 22 მაისს ჩატარებულ აუქციონზე შეიძინა 88.3 კვ.მ ფართი ბაღდათში, ... ქ.14-ში მდებარე ძველი ... საპირფარეშოს ტერიტორიაზე. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე სათანადო პროექტის დაცვით კვლავ მოეწყო ... საპირფარეშო. საპირფარეშოს ჩრდილოეთით ესაზღვრება საერთო სარგებლობის მისასვლელი სახელმწიფო გზა, რომლითაც სარგებლობდნენ ასევე სს «ქ. ფ-ის» კუთვნილი კინოთეატრი და ე. გ-ძე. ამ უკანასკნელს მითითებული გზიდან ჰქონდა ეზოში შესასვლელი. 2008 წლის 5 მარტს სს «ქ. ფ-მა» ჩაატარა აუქციონი შპს «მ-ს» მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. კინოთეატრი შეიძინა ა. ფ-ნმა. მან თავის მხრივ შეადგენინა ახალი აზომვითი ნახაზი, რომელიც განსხვავდება შპს «მ-ს» მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზისაგან. აღნიშნულის შედეგად მოსარჩელების საკუთრების ჩრდილოეთ მხარეს კინოთეატრის კუთვნილი 1 მეტრისა და 48 სმ-ის ნაცვლად მისაკუთრებულ იქნა მოსარჩელითა საკუთრებასთან მისასვლელი საავტომობილო გზის ნაწილი. ამის თაობაზე მოსარჩელებისათვის ცნობილი გახდა საჯარო რეესტრიდან დოკუმენტების გაცნობის შემდეგ.

ბაღდათის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 25 ივნისის საოქმო განჩინებით საქმეში მოსარჩელის მხარეზე შესამე პირად ჩაება ბ. მ. გ-ა.

ბაღდათის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ს. და ე. გ-ძეების სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2007 წლის 22 მაისს ბ. გ-ის მიერ ჩატარებულ აუქციონზე ს. გ-ძემ შეიძინა ბაღდათში, კინოთეატრ «ბ-ის» გვერდით, ყოფილი ... საპირფარეშოს ტერიტორია 88.3 კვ.მ, რომელზეც აშენდა კვლავ ... საპირფარეშო;

სს «ქ. ფ-ის» მიერ უძრავი ქონების, მიწის ფართისა და შენობა-ნაგებობის (მდებარე ბაღდათი, ... ქ.14) გასხვისების მიზნით მოწოდებულ აუქციონში გაიმარჯვა ფიზიკურმა პირმა ა. ფ-ნმა, რომელთანაც გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ შპს «მ-მა» 2007 წლის 11 მაისს შეადგინა ბ-ის კინოთეატრის აზომვითი ნახაზი, რომლის საფუძველზეც 2007 წლის 6 ივლისს მოხდა ბაღდათში, ... ქ.14-ში მდებარე 675.56 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული კინოთეატრის დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში სს «ქ. ფ-ის» საკუთრებად. მოპასუხე ა. ფ-ნის განმარტებით, მის მიერ აუქციონზე შეძენილი, ბაღდათში, ... ქ.14-ში მდებარე 675.56 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული კინოთეატრის შენობის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების დროს გამოვლინდა, რომ მითითებული მიწის ნაკვეთი ფარავდა ს. გ-ძის საკუთრებას, კერძოდ, ... ტუალეტის ტერიტორიას. ამის გამო საჯარო რეესტრმა მოითხოვა კინოთეატრის შენობის დასარეგისტრირებლად ახალი ნახაზის წარმოდგენა 14 კვ.მ მიწის გამოკლებით. 2009 წლის 16 მარტს დასახელებულ მიწის

ნაკვეთზე საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შეადგინა ინდემწარმე ა. ფ-მემ. ბაღდათში, ... ქ.14-ში მდებარე 661.6 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებულ კინოთეატრის შენობასთან ერთად საჯარო რეესტრში 2009 წლის 17 მარტს დარეგისტრირდა ა. ფ-ნის საკუთრებად.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, ინდემწარმე ა. ფ-მის მიერ 2009 წლის 16 მარტს შედგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად საქმეზე წარდგენილი იყო საკადასტრო აღწერის აქტი, რომლითაც ირკვეოდა ბაღდათში, ... ქ.14-ში მდებარე კინოთეატრის მოსაზღვრე ნაკვეთების მართლზომიერი მფლობელები და მესაკუთრეები. აღნიშნული საკადასტრო აღწერის აქტის თანახმად, კინოთეატრს 16 ნაკვეთად ესაზღვრება სახელმწიფო მიწა.

რაიონულმა სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელემ საქმეზე წარადგინა 16.07.2007წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვით, ე. გ-მეს ბაღდათში, ... ქ.11-ში აქვს სავაჭრო მომსახურების სახლი. ამიტომ სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მითითება იმის შესახებ, რომ ე. გ-მეს ბაღდათში, ... ქ.14-ში აქვს ზემოთ დასახელებული სავაჭრო სახლი და შესასვლელი საავტომობილო გზა.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებაზე, რომ 11.06.2007წ. ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან ს. გ-მის მიერ შეძენილი 88.3 კვ.მ ფართის მისამართად მითითებულია: ბაღდათის ადმინისტრაციული ერთეული, კინოთეატრის გვერდით, ხოლო მშენებლობის ნებართვაში მშენებლობის ობიექტის – ...ი ტუალეტის მისამართად მითითებულია: ბაღდათი, ა... ქ.14. მოსარჩელის მიერ წარდგენილ, ...ი დანიშნულების ფასიანი საპირფარეშოს პროექტში ქუჩის ნომერი გადასწორებულია შესაბამისი აღნიშვნის გარეშე. ამიტომ, აღნიშნული გადასწორება სასამართლომ სარწმუნოდ არ მიიჩნია.

ამდენად, რაიონული სასამართლოს მითითებით, ირკვეოდა, რომ ორივე შენობა – კინოთეატრი და ...ი საპირფარეშო მდებარეობდა ერთ მისამართზე, ბაღდათში, ... ქ.14-ში. მათ შორის სახელმწიფო საკუთრებაში საავტომობილო გზის არსებობა საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბაღდათის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 23 მარტის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ა. ფ-ნის მოთხოვნა გარიგების საფუძველზე ბაღდათში, ... ქ.14-ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რომელიც არ გასაჩივრებულა. სადავოდ არ იყო გამხდარი ასევე არც ნასყიდობის ხელშეკრულება და არც 2007 წლის 6 ივლისითა და 2009 წლის 17 მარტით დათარიღებული ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან. ამასთან, სახელმწიფო საავტომობილო გზის არსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები საქმეში არ მოიპოვებოდა. რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, აღნიშნული გარემოებები იძლეოდა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 312.1 მუხლზე და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების, როგორც მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს, ისე ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეგისტრაციის სისწორეს. ამდენად, 2007 წლის 6 ივლისისა და 2009 წლის 17 მარტის საჯარო რეესტრის ჩანაწერები სწორი იყო, რამდენადაც მათი უზუსტობა არ დამტკიცებულა. სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ა. ფ-ნის საკუთრებას. მოსარჩელემ ვერ წარადგინა რაიმე მტკიცებულება იმის დასადასტურებლად, რომ ბაღდათში, ... ქ.14-ში მდებარე კინოთეატრსა და ... საპირფარეშოს შორის არსებობდა სახელმწიფო საავტომობილო გზა. პირიქით, მოსარჩელის შუამდგომლობით დაკითხულმა მოწმე ო.კოტორაშვილმა აჩვენა, რომ ტერიტორიას, რომელზეც მოსარჩელე აცხადებდა პრეტენზიას ფლობდა «ქ. ფ-ი». სასამართლომ არ გაიზიარა ბ. მ. გ-ის წარმომადგენლის განმარტება იმის შესახებ, რომ საპირფარეშოსთან შესასვლელი გზა იყო 3 მეტრი სიგანის, რადგან საქმეში არსებული მტკიცებულებებით აღნიშნული არ დასტურდებოდა.

პირველი ინსტაციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოსარჩელეებმა, რომლებმაც მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება, კერძოდ, ბაღდათში, კინოთეატრ «ბ-ის» სამხრეთის კედლის გასწვრივ მიმდებარე მიწის გრძივ მონაკვეთზე (კედლიდან 1.48 მეტრის მოშორებით) მოპასუხის საკუთრების უფლების გაუქმება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილებით ს. და ე. გ-ძეების სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ბაღდათის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, ს. და ე. გ-ძეების სარჩელი დაკმაყოფილდა: ბაღდათში, ... ქ.14-ში მდებარე ძველ ... საპირფარეშოსთან არსებულ სამანქანო მისასვლელ გზაზე აღიარებულ იქნა ს. და ე. გ-ძეების სარგებლობის უფლება.

სააპელაციო სასამართლომ აპელანტთა განმარტებიდან გამომდინარე დადასტურებულად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ბაღდათის კინოს შენობას არ ჰქონია განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი. 1992 წლის მონაცემებით გეგმა-ნახაზზე მიშენება განხორციელდა შენობის წინა მხრიდან. დღეისათვის ეს მიშენება განხორციელებულია შენობის გვერდითა მხრიდან და სწორედ ამის გამო დაირღვა აპელანტთა უფლებები ისარგებლონ სახელმწიფო გზით. მიწის ნაკვეთი ა. ფ-ნის საკუთრებაა, მაგრამ საჯარო რეესტრში არასწორად მოხდა მისი დარეგისტრირება, სადავო გზა წარმოადგენდა სახელმწიფო გზას, რომელიც ა. ფ-ნის საკუთრებაში არასწორად დარეგისტრირდა. შესაბამისად, სახელმწიფო გზის გამოყენება თანაბარი უფლებებით უნდა მოხდეს მხარეების მიერ.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ბ. მ. გ-ის წარმომადგენლის განმარტებაზე, რომლითაც ირკვეოდა, რომ კინოს შენობას ყოველთვის გააჩნდა კიბის უჯრედი, რომელიც შედიოდა კინოს შენობის შემადგენლობაში. ... ტუალეტთან მისასვლელი გზა ყოველთვის არსებობდა, გზის სიგანე ისეთი იყო, რომ ავტომანქანით სარგებლობა შეიძლებოდა.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ შედგენილ დოკუმენტში შეცდომა იყო დაფიქსირებული იმ მხრივ, რომ ა. ფ-ნის საკუთრებაში დაფიქსირდა მის მიერ აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონება იმაზე მეტი ფართით, ვიდრე იგი არსებობდა, კერძოდ, ა. ფ-ნს მიეკუთვნა რეესტრის ჩანაწერის თანახმად კინოთეატრის საკუთვნივლი 1.48 კვ.მ ფართის ნაცვლად საერთო სარგებლობის სახელმწიფო გზის ფართიც, რომელიც საერთო მისასვლელი იყო კინოთეატრისთვისაც და აპელანტებისთვისაც.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების დადგენილად მიჩნევისა და სასამართლო სხდომაზე დაკითხული ექსპერტის განმარტების საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ ... ტუალეტთან, რომელიც ს. გ-მემ აუქციონზე კანონიერად შეიძინა (ფართით 88.3 კვ.მ), ძველად არსებობდა ამ ტუალეტთან მისასვლელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული გზა, რომლითაც თანაბრად სარგებლობდნენ მხარეები და რომელიც არასწორად (შეცდომით) დარეგისტრირდა მოპასუხის საკუთრებაში. ამის გამო აპელანტებს ხელი ეშლებოდათ მათი საკუთრებით თავისუფალ სარგებლობაში.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სადავო გზა წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ გზას, რომელიც ორივე მხარეს თანაბარი უფლებებით ეკუთვნოდა. შესაბამისად, საფუძვლიანი იყო მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი საერთო გზით სარგებლობასთან მიმართებით, მით უფრო, რომ მისივე მითითებით, სადავო გზიდან უფრო მოსახერხებელი იყო მათ უძრავ ქონებასთან დაკავშირება. სადავო გზა იყო საჯარო ნივთი ანუ ბ. მ. გ-ის საკუთრებაში არსებული ნივთი.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ არსებობს საჯარო ნივთით სარგებლობის საერთო და სპეციალური წესი. საჯარო ნივთით საერთო სარგებლობაში იგულისხმება მისი გამოყენება ჩვეულებრივი საყოფაცხოვრებო დანიშნულებით, ხოლო სპეციალურ სარგებლობაში ძირითადად იგულისხმება ამ ნივთიდან ნაყოფისა და შემოსავლის მიღების შესაძლებლობა. საჯარო გზით სარგებლობა იმისათვის, რომ მოსარგებლე მასზე გადაადგილდეს, არის გზით საერთო სარგებლობა და ჩვეულებრივ იგი არათუ იზღუდება, არამედ დაცულია კანონით.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეზე უდავოდ დგინდებოდა, რომ ს. და ე. გ-მეებისათვის სადავო გზით (... ქუჩიდან) უფრო ხელსაყრელი იყო მათ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან კავშირი. ა. ფ-ნის მიერ უკანონოდ საჯარო გზის (მიწის ნაკვეთის) მისაკუთრებით მოსარგებლეებს (ს. და ე. გ-მეებს) ესპობოდათ შესაძლებლობა ესარგებლათ საჯარო (სახელმწიფო-მუნიციპალური) გზით.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შეშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა, თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით. სასამართლომ მიუთითა ასევე სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთს არ აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ, რამდენადაც მოპასუხე სადავო გზის მესაკუთრეს არ წარმოადგენდა, ამიტომ მას არ ჰქონდა უფლება მოსარჩელეთათვის შეეხლუნა საერთო გზით სარგებლობა.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აპელანტების მოთხოვნა მოპასუხის მიერ საჯარო გზის გათავისუფლების თაობაზე დაკმაყოფილებას ექვემდებარებოდა.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. ფ-ნმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება.

საკასაციო საჩივარი ეფუძნება შემდეგ მოტივებს:

სადავო სახელმწიფო გზის არსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები მოსარჩელეებს სასამართლოსათვის არ წარუდგენიათ. მიუხედავად ამისა, სააპელაციო სასამართლომ სახელმწიფო გზად მიიჩნია მიწის ნაკვეთი, რომელიც, საქმეში არსებული საარქივო ცნობის თანახმად, კინოთეატრის საკუთრება იყო, ხოლო ამჟამად კასატორის საკუთრებაა.

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრმა სადავო სახელმწიფო გზა შეცდომით დაარეგისტრირა მოპასუხის საკუთრებად, ამასთან, ყურადღება არ მიაქცია იმ გარემოებას, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი დავის საგანს არ წარმოადგენს და მისი გასაჩივრების ვადაც გასულია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ა. ფ-ნის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით ს. და ე. გ-ძეების სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქ.ბაღდათში, ... ქ.14-ში მდებარე 661.6 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე 550 კვ.მ კინოს შენობის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოპასუხე ა. ფ-ნი. მოსარჩელე ს. გ-ძე წარმოადგენს მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ მდებარე 88.3 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, ხოლო მოსარჩელე ე. გ-ძე – ქ.ბაღდათში, ... ქ.11-ში მდებარე 125 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. მოსარჩელეთა მოთხოვნაა მათ მიწის ნაკვეთებთან მისასვლელ საერთო სარგებლობის საზოგადოებრივ გზაზე უფლების აღიარება და ამ გზით სარგებლობაში მოპასუხის მხრიდან ხელშეშლის აღკვეთა.

სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხემ უკანონოდ მიისაკუთრა მოსარჩელეთა მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზა. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, მართალია, სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს მოპასუხე, მაგრამ საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ შედგენილ დოკუმენტში დაშვებულია შეცდომა, კერძოდ, მოპასუხის საკუთრებაში არასწორად აღირიცხა სახელმწიფო გზის ფართი, რომელიც საერთო სარგებლობის გზას წარმოადგენდა მხარეებისათვის და – რომელიც ამჟამად ბ. მ. გ-ის საკუთრებაა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნულ მსჯელობას. უპირველესად, უნდა აღინიშნოს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის (გზის) ბ. მ. გ-ის საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დამადასტურებელ მტკიცებულებაზე სააპელაციო სასამართლოს არ მიუთითებია. ამასთან, მოპასუხის მიერ შეძენილ მიწის ნაკვეთზე საერთო სარგებლობის სახელმწიფო გზის თავიდანვე არსებობის ფაქტი სააპელაციო პალატამ დადასტურებულად მიიჩნია მოსარჩელის და მესამე პირის – ბ. მ. გ-ის წარმომადგენლის განმარტებების საფუძველზე, მაშინ, როცა ამ ფაქტის არსებობას მოპასუხე უარყოფდა. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სახელმწიფო გზის არსებობის ფაქტი არ შეიძლება დადასტურდეს მხოლოდ მოსარჩელისა და მესამე პირის ახსნა-განმარტებების საფუძველზე. «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება ვლინდება საჯარო რეესტრში ამ უფლების რეგისტრაციით. მოცემულ შემთხვევაში უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი, რომელიც, მოსარჩელის მოსაზრებით, საჯარო (სახელმწიფო) გზას წარმოადგენდა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოპასუხის საკუთრებად.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარეგნის საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვილებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფციის შესახებ შესაბამის დანაწესს შეიცავს ასევე «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მეხუთე მუხლი, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

მითითებული ნორმები განსაზღვრავენ რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას. მისი განმარტებისათვის აუცილებელია სწორად შეფასდეს საჯარო რეესტრის დანიშნულება და ფუნქცია, თუ რა ინტერესებს ემსახურება აღნიშნული ინსტიტუტი და, აქედან გამომდინარე, რა მნიშვნელობა ენიჭება რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას.

უპირველეს ყოვლისა, ყურადღება უნდა გავამახვილოთ საჯარო რეესტრის დანიშნულებაზე, რომელიც წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის გარანტს და ემსახურება ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების უზრუნველყოფას, დაცვას. აღნიშნული პრინციპის საფუძველზე, ობიექტურად არსებული ფაქტი – საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია, იცავს ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებული უფლებების განკარგვის დროს, რაც ეხება როგორც ადრინდელი მესაკუთრის, ასევე ახალი შემძენის უფლებებს. მიუხედავად ამისა, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია, შეიძლება არ იყოს საკმარისი იმისათვის, რომ რეესტრის ჩანაწერები ჩაითვალოს სწორად. ამისათვის უნდა არსებობდეს ორი პირობა, კერძოდ, ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილი საჩივარი ან შემძენის ცოდნა ამ ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ. როგორც პირველი, ასევე მეორე შემთხვევა უნდა მიუთითებდეს ისეთ გარემოებებზე, რომლის არსებობა ეჭვს იწვევს რეესტრის ჩანაწერების სისწორეში და რაც გავლენას ახდენს შემძენის ინტერესებზე. ამასთან, რეესტრის ჩანაწერის სისწორე სასამართლომ შეიძლება შეამოწმოს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობა ან რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლება წარმოად-

გენს სარჩელის დავის საგანს. განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს არც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის საკითხი წარმოადგენს და არც მოპასუხის საკუთრების უფლება, არამედ დავის საგანია საზოგადოებრივი გზით სარგებლობაში ხელშეშლის აღკვეთა. აღსანიშნავია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გასაჩივრებისას, მოსარჩელებმა სააპელაციო საჩივარში დააზუსტეს მოთხოვნა, კერძოდ, მათ მოითხოვეს მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის საკუთრების უფლების ბათილად ცნობა სადავო საზოგადოებრივი გზის ნაწილში, თუმცა სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე მოთხოვნის დაზუსტების შემდეგ, კვლავ მოითხოვეს საზოგადოებრივი გზით სარგებლობის უფლების აღიარება და ამ გზით სარგებლობაში ხელშეშლის აღკვეთა.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს არ წარმოადგენდა რეესტრის ჩანაწერის სისწორე და არც რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლება, ამიტომ სააპელაციო სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი, შეცდომად მიეჩნია საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორე და დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მოპასუხის მიერ უკანონოდ ფლობის ფაქტი. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ დააკმაყოფილა რა მოსარჩელეთა მოთხოვნა საზოგადოებრივი გზით სარგებლობის უფლების აღიარების შესახებ, ამით ფაქტობრივად გააუქმა სადავო მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის საკუთრების უფლება, მაშინ, როდესაც ეს უფლება სარჩელის დავის საგანს არ წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია, ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, ხელშეშლის აღკვეთა შეიძლება მოითხოვოს მესაკუთრემ, რომელიც კვლავაც ნივთის მფლობელად რჩება, მაგრამ, სხვისი უკანონო მოქმედების გამო, ხელი ეშლება საკუთრების გამოყენებაში. განსახილველ შემთხვევაში სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესაც და მფლობელსაც წარმოადგენს მოპასუხე. აქედან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილი, ვინაიდან ამ ნორმის გამოყენების წინაპირობები, მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობდა.

სააპელაციო სასამართლომ დავის გადასაწყვეტად გამოიყენა ასევე სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლი. მითითებული ნორმა ადგენს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებას, მოსთხოვოს მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად, თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ ზემოხსენებული ნორმაც არასწორად გამოიყენა, ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანს არ წარმოადგენს აუცილებელი გზა. მხარის მიერ დავის საგნის განსაზღვრა დისპოზიციურობის პრინციპის ერთ-ერთი გამოვლინებაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ სასამართლოს არა აქვს უფლება, გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, შეცვალოს სარჩელის საგანი ან საფუძველი, გაადიდოს სასარჩელო მოთხოვნის ოდენობა. სასამართლოს უფლება არა აქვს, ასევე თავისი გადაწყვეტილებით მიაკუთვნოს მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 და 248-ე მუხლები).

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელები თავიანთ მოთხოვნას აფუძნებენ იმ გარემოებას, რომ მოპასუხის მიერ შეძენილ მიწის ნაკვეთზე თავიდანვე არსებობდა მოსარჩელეთა მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი საერთო სარგებლობის საზოგადოებრივი გზა, რომელიც მოპასუხემ უკანონოდ მიითვისა და დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში. მოსარჩელეთა განმარტებით, მათ ეზღუდებათ საზოგადოებრივი გზით სარგებლობის უფლება, ამიტომაც მოითხოვენ მათი უფლების აღიარებას საერთო სარგებლობის საზოგადოებრივ გზაზე და ამ გზით სარგებლობაში მოპასუხის მხრიდან ხელშეშლის აღკვეთას. ამდენად, მოსარჩელები არ აღიარებენ რა სადავო მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის საკუთრების უფლებას, მათი მოთხოვნაა არა აუცილებელი გზა, არამედ – საზოგადოებრივი გზით სარგებლობაში ხელშეშლის აღკვეთა. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის გამოყენების წინაპირობა იმ შემთხვევაში იარსებებდა, თუ მოსარჩელები სადავოდ არ გახდიდნენ სადავო მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის საკუთრების უფლებას და დაამტკიცებდნენ, რომ მათ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან. მოცემულ შემთხვევაში, როგორც აღინიშნა, ამ შინაარსის სარჩელი აღძრული არაა, ამიტომ არც სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის გამოყენების წინაპირობა არსებობდა.

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

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ ფაქტობრივი გარემოებები სამართლებრივად სწორად არ შეაფასა, რამაც განაპირობა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება. აღნიშნულის გა-

მო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და მიღებული ახალი გადაწყვეტილებით ს. და ე. გ-მე-ების სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება, აგრეთვე, სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას, ხოლო, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

განსახილველ შემთხვევაში, ა. ფ-ნს საკასაციო საჩივარზე გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი – 300 ლარი. აქედან გამომდინარე, მოწინააღმდეგე მხარე ს. და ე. გ-მეებს კასატორ ა. ფ-ნის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ ამ უკანასკნელის მიერ საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 ლარის გადახდა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო იმჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. აღნიშნული ნორმა ადგენს საკასაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების პროცესუალურ ფარგლებს და მისი შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ საკასაციო სასამართლოში ახალ ფაქტებზე მითითება და ახალი მტკიცებულებების წარმოდგენა არ დაიშვება, შესაბამისად, ახალი მტკიცებულებები ვერც საკასაციო სასამართლოს მიერ იქნება გაზიარებული, მიუხედავად იმისა, მხარეს ობიექტურად ჰქონდა თუ არა შესაძლებლობა სასამართლოსათვის მანამდე წარმოედგინა ისინი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 104-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლო არ მიიღებს, არ გამოითხოვს ან საქმიდან ამოიღებს მტკიცებულებებს, რომლებსაც საქმისათვის მნიშვნელობა არ აქვთ.

მოცემულ შემთხვევაში, როგორც კასატორის, ასევე მოწინააღმდეგე მხარის მიერ საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილია ახალი მტკიცებულებები და შუამდგომლობა ამ მტკიცებულებათა მიღების შესახებ. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, შუამდგომლობა ახალი მტკიცებულებების მღების შესახებ დაკმაყოფილებას არ ექვემდებარება, ამიტომ კასატორ ა. ფ-ნს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ საკასაციო საჩივარზე დართული მტკიცებულებები, ხოლო მოწინააღმდეგე მხარე ს. და ე. გ-მეებს – 'ა-2588-10 განცხადებაზე დართული მტკიცებულებები 13 ფურცლად და 'ა-309-2011 განცხადებაზე დართული მტკიცებულებები 7 ფურცლად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ა. ფ-ნის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ს. და ე. გ-მეების სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. ს. და ე. გ-მეებს ა. ფ-ნის სასარგებლოდ დაეკისროთ ამ უკანასკნელის მიერ საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 ლარის გადახდა;
5. კასატორ ა. ფ-ნს დაუბრუნდეს მის მიერ საკასაციო საჩივარზე დართული მტკიცებულებები, ხოლო მოწინააღმდეგე მხარე ს. და ე. გ-მეებს – 'ა-2588-10 განცხადებაზე დართული მტკიცებულებები 13 ფურცლად და 'ა-309-2011 განცხადებაზე დართული მტკიცებულებები 7 ფურცლად.
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

განჩინება

1ას-1004-942-2010

7 აპრილი, 2011 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

მარნეულის რაიონულ სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართა ვ. ა-ევმა მოპასუხეების ნ. გ-ოვის და ნ. ნ-ოვის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ 2001 წლის ივნისში მარნეულის რაიონის გამგეობის 1... დადგენილების საფუძველზე აუქციონის წესით შეისყიდა ქ. მარნეულში, ..., 199 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ფართი დაკავებული აქვთ მოპასუხეებს და უარს აცხადებენ მის გათავისუფლებაზე.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განაცხადეს, რომ აღნიშნული ფართის მესაკუთრეს წარმოადგენს ა. კ-ოვი, ხოლო ისინი არიან დამქირავებლები, შესაბამისად არასათანადო მოპასუხეებს წარმოადგენენ.

საქმის განხილვისას დაზუსტდა ერთ-ერთი მოპასუხის გვარი და ნ. გ-ოვის ნაცვლად მიეთითა ნ. დ-ევი.

მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით ვ. ა-ევის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოდ გამო.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ვ. ა-ევმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 28 მაისის განჩინებით ვ. ა-ევის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა მოცემულ საქმეზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა უმავე სასამართლოს.

საქმის განხილვისას მოსარჩელე ვ. ა-ევმა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო ქონება მიჰყიდა ჯ. მ-ოვს. აღნიშნულის გამო, მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 14 მაისის განჩინებით ჯ. მ-ოვი ცნობილ იქნა ვ. ა-ევის უფლებამონაცვლედ.

ჯ. მ-ოვმა დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და საბოლოოდ ნ. დ-ევისა და ნ. ნ-ოვისაგან ქ. მარნეულში, ... ქ. 198-ში მდებარე 61 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონების გამოთხოვა მოითხოვა.

2009 წლის 16 ივნისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით ჯ. მ-ოვის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა; მოპასუხეებისაგან გამოთხოვილ იქნა მოსარჩელის კუთვნილი 61 კვ.მ. უძრავი ქონება, მდებარე ქ. მარნეულში, ... ქ. 198-ში.

მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 10 ივლისის განჩინებით შესწორება შევიდა ამავე სასამართლოს 2009 წლის 14 მაისის განჩინებაში. კერძოდ, თავდაპირველ განჩინებაში დაფიქსირებული იყო, რომ მოპასუხეთა წარმომადგენელმა თანხმობა განაცხადა ვ. ა-ევის უფლებამონაცვლედ ჯ. მ-ოვის ცნობის შესახებ, მაშინ, როცა ჯ. მ-ოვის განცხადება განხილული და დაკმაყოფილებული იქნა მხარეთა მონაწილეობის გარეშე.

მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 14 მაისისა და 2009 წლის 10 ივლისის განჩინებები კერძო საჩივრით გაასაჩივრეს ნ. ნ-ოვის ნ. დ-ევისა და ა. კ-ოვის წარმომადგენლებმა. კერძო საჩივრის ავტორებმა განაცხადეს, რომ 2009 წლის 14 მაისის განჩინება არის ყალბი, რადგან ამ დღეს სასამართლოში არანაირი სხდომა არ ყოფილა, ხოლო 2009 წლის 10 ივლისის განჩინება კი მიღებულია უკანა რიცხვით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 13 ოქტომბრის განჩინებებით ნ. ნ-ოვისა და ნ. დ-ევის კერძო საჩივრი არ დაკმაყოფილდა.

ნ. ნ-ოვმა და ნ. დ-ევმა მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 16 ივნისის განჩინება გაასაჩივრეს და მისი გაუქმება მოითხოვეს.

მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 12 ნოემბრის განჩინებით ნ. ნ-ოვისა და ნ. დ-ევის საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 16 ივნისის განჩინება და განხმდა საქმის წარმოება.

2010 წლის 21 იანვრის სასამართლო სხდომაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სა-რეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრატორის ასისტენტმა განმარტა, რომ სადავო ქონებაზე ნ. ნ-ოვისა და ნ. დ-ევის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ არსებობს. მისი განმარტებით, ვ. ა-ევის სახელზე უძრავი ქონება დარეგისტრირდა 2001 წლის 29 ივნისს, ხოლო ა. კ-ოვის სახელზე რეგისტრირებულია უძრავი ქონება 2002 წლის 29 მარტის მდგომარეობით ქ. მარნეულში ... ქ. 188-ში. ექსპერტმა განმარტა, რომ იმ დროისათ-

ვის მარნეულის რაიონში არ არსებობდა საკადასტრო ბაზა და უძრავ ქონებას არ ენიჭებოდა საკადასტრო კოდეზი. 2008 წელს ჯ. მ-ოვმა წარადგინა ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავ ქონებას მიენიჭა ნომერი – 198. ა. კ-ოვმა ასევე წარადგინა აზომვითი ნახაზი და მის უძრავ ქონებასაც მიენიჭა ნომერი – 198. 2008 წლის 7 ოქტომბერს ა. კ-ოვის სახელზე არსებული რეგისტრაცია შეწყდა. სპეციალისტის განმარტებით, ა. კ-ოვისა და ვ. ა-ევის უძრავი ქონების აზომვითი ნახაზის ორთოფოტოები განსხვავდებოდა ერთმანეთისაგან.

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილებით ჯ. მ-ოვის სარჩელი დაკმაყოფილდა; მოპასუხეების ნ. ნ-ოვისა და ნ. დ-ევის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ჯ. მ-ოვის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. მარნეულში, ... ქ. 198-ში.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ნ. ნ-ოვმა და ნ. დ-ევმა მისი გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების მოთხოვნით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთ აპალატის 2010 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილებით ნ. ნ-ოვისა და ნ. დ-ევის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილება; ჯ. მ-ოვის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ დადგინდა მიიჩნია, რომ ქ. მარნეულის რაიონის გამგეობის 2001 წლის 15 ივნისის 1... დადგენილების საფუძველზე ქ. მარნეულში, ... , 100 კვ.მ მიეყიდა ვ. ა-ევს.

ზემოაღნიშნული დადგენილების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში ვ. ა-ევი აღირიცხა მარნეულში, ... ქ. 100 კვ.მ. მიწის მესაკუთრედ, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი

ამასთანავე, საქმეში წარმოდგენილი 1995 წლის 10 ოქტომბრის ხელშეკრულების (სახელმწიფო ქონების პირდაპირი წესით მიყიდვის თაობაზე) თანახმად ა. კ-ოვს (პარიკმახერს) საკუთრების უფლებით გადაეცა საწარმო «მომსახურების» საპარიკმახერო მდებარე ქ. მარნეულში, ... ქ. 188-ში.

საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მარნეულის რაიონული განყოფილების მიერ ა. კ-ოვზე გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა 1..., რომლის თანახმადაც, საკუთრებაში გადაეცა საწარმო «მომსახურების» საპარიკმახერო მდებარე ქ. მარნეული, ... ქ. 188-ში მიწის ფართობი 46 კვ.მ.

ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებისა და საკუთრების მოწმობის საფუძველზე ა. კ-ოვის სახელზე საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. მარნეული, ... ქ. 188-ში, ფართობი 46 კვ.მ. სარეგისტრაციო ნომრით ..., საპარიკმახერო.

2008 წლის 19 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ვ. ა-ევმა ჯ. მ-ოვს მიჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული 100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე მარნეულში, ... ქ. ინტერნატის ეზოს გვერდით.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ჯ. მ-ოვი დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ მდებარე – ქ. მარნეული, ... ქ. 198. 2009 წლის 13 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ჯ. მ-ოვმა გაყიდა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი 39 კვ.მ. და აღირიცხა 61 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ.

მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2008 წლის 1 ოქტომბრის 1121 განკარგულების საფუძველზე ქ. მარნეულში ... ქ. 188-ს მიენიჭა 198.

ნ. დ-ევი და ნ. ნ-ოვი სადაო ფართს ფლობენ ა. კ-ოვთან შეთანხმებით.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთით სარგებლობის უფლება.

ზემოაღნიშნული ნორმის სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე მესაკუთრის მიერ აღძრული სარჩელის (ვინდიკაციური სარჩელი) საფუძვლიანობისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი გარემოებები:

1. პირი, რომელიც ითხოვს ნივთის გამოთხოვას, უნდა იყოს ამ ნივთის მესაკუთრე;
2. მოპასუხე უნდა ფლობდეს მოსარჩელის კუთვნილ ნივთს;
3. მოპასუხეს არ უნდა გააჩნდეს ნივთის ფლობის კანონიერი საფუძველი.

განსახილველ შემთხვევაში, პალატამ მიიჩნია, რომ სახეზე არ იყო ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელი ყველა წინაპირობა. კერძოდ: ჯ. მ-ოვი (მოსარჩელე) რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში 61 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ მდებარე – ქ. მარნეული, ... ქ. 198. ამავე მისამართზე ა. კ-ოვის სახელზე საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 46 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. მოპასუხეები სადაო ფართს ფლობენ ა. კ-ოვის ნებართვით, ამდენად მათ გააჩნიათ ნივთის ფლობის კანონიერი საფუძველი.

პალატამ მიიჩნია, რომ ამ დავის ფარგლებში (ვინდიკაციური სარჩელი) შეუძლებელია დადგინდეს ერთსა და იმავე მისამართზე არსებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერთა კანონშესაბამისობა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ჯ. მ-ოვმა მისი გაუქმებისა და სარჩელის დაკმაყოფილების მოთხოვნით.

კასატორის განმარტებით, ის ფაქტი, რომ ა. კ-ოვის საკუთრების ადგილსამყოფელი გაურკვეველია, არ შიძლება იყოს გადაწყვეტილების გამოტანის საფუძველი, რადგან იგი ითხოვს მოპასუხეთა უკანონო მფობე-

ლობიდან საკუთარი და არა ა. კ-ოვის ქონების გამოთხოვას. ამასთან, კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო პალატამ გადაწყვეტილება გამოიტანა საქმეში წარმოდგენილი მასალების შესწავლის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ განიხილა საკასაციო საჩივარი, შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ ჯ. მ-ოვის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილია, რომ ქ. მარნეულის რაიონის გამგეობის 2001 წლის 15 ივნისის ¹... დადგენილების საფუძველზე ქ. მარნეულში, ... ქ, 100 კვ.მ გადაეცა ვ. ა-ევს;

ზემოაღნიშნული დადგენილების საფუძველზე, ვ. ა-ევი საჯარო რეესტრში აღირიცხა მარნეულში, ... ქ. 100 კვ.მ. მიწის მესაკუთრედ. მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერია ...;

საქმეში წარმოდგენილი 1995 წლის 10 ოქტომბრის სახელმწიფო ქონების პირდაპირი წესით მიყიდვის თაობაზე ხელშეკრულების თანახმად, ა. კ-ოვს, პარიკმახერს, საკუთრების უფლებით გადაეცა საწარმო მდებარე ქ. მარნეულში, ... ქუჩის '88'-ში;

საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მარნეულის რაიონული განყოფილების მიერ ა. კ-ოვზე გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა ¹..., რომლის თანახმადაც, ამ უკანასკნელს საკუთრებაში გადაეცა საწარმო მდებარე ქ. მარნეულში, ... ქუჩის '88'-ში, ასევე 46 კვ.მ მიწის ფართობი. აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა ა. კ-ოვის სახელზე, სარეგისტრაციო ნომრით ...;

2008 წლის 19 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ვ. ა-ევმა ჯ. მ-ოვს მიჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული 100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე მარნეულში;

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე ჯ. მ-ოვი დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ მდებარე – ქ. მარნეულში, ... ქუჩის '98'-ში. 2009 წლის 13 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ჯ. მ-ოვმა გაყიდა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის 39 კვ.მ. და აღირიცხა 61 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ;

მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2008 წლის 1 ოქტომბრის 1121 განკარგულების საფუძველზე ქ. მარნეულში ... ქ. '88'-ს მიენიჭა '98';

ნ. დ-ევი და ნ. ნ-ოვი სადავო ფართს ა. კ-ოვთან შეთანხმებით ფლობენ.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, იმ უძრავი ქონების მესაკუთრედ, რომლის გამოთხოვასაც ჯ. მ-ოვი ითხოვს, რეგისტრირებულია ა. კ-ოვი, ხოლო საქმეში მოპასუხეებად ჩაბმული პირები სადავო ფართს ა. კ-ოვთან შეთანხმებით ფლობენ.

სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ პირი ნივთს ფლობს იმ სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, რომელიც განსაზღვრული ვადით ანიჭებს მას ნივთის ფლობის უფლებას ან ავალდებულებს მას ფლობდეს ნივთს, მაშინ ეს პირი ითვლება პირდაპირ მფლობელად, ხოლო უფლების მიმნიჭებელი ან ვალდებულების დამკისრებელი მიიჩნევა არაპირდაპირ მფლობელად.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, ა. კ-ოვი სადავო ქონების არაპირდაპირი მფლობელია. სამოქალაქო 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 ნორმიდან გამომდინარე, მესაკუთრეს ვინდუკაციური სარჩელის აღძვრა შეუძლია როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი მფლობელის წინააღმდეგ. არაპირდაპირი მფლობელის ჩაბმა განსაკუთრებით აუცილებელია ისეთ შემთხვევაში, როდესაც სადავო ნივთზე უფლების საკითხი.

მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი, რომლის გამოთხოვასაც ჯ. მ-ოვი ითხოვდა, რეგისტრირებულია როგორც მოსარჩელის, ისე ა. კ-ოვის სახელზე, თუმცა საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაკითხული სპეციალისტის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრატორის ასისტენტ დომენტი ჯიჯელავას ახსნა-განმარტება ამ თვალსაზრისით საკმაოდ წინააღმდეგობრივია. რეესტრის ჩანაწრები კი სხვაგვარი დასკვნის საშუალებას იძლევა, ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ის ფაქტობრივი გარემოება, არის თუ არა ერთსა და იმავე უძრავ ნივთზე საუბარი, ჯერ კიდევ დაზუსტებას საჭიროებს. ამ პირობებში, ქონების გამოთხოვის საკითხის გადაწყვეტა ამ ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის საქმეში ჩაუბმელად შეუძლებელია. ა. კ-ოვი კი, არც ერთ ინსტანციაში ყოფილა მხარედ ჩაბმული.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლის მიხედვით, თუ საქმის განხილვისას სასამართლო დაადგენს, რომ სარჩელი აღძრულია არა იმ პირის წინააღმდეგ, რომელმაც პასუხი უნდა აგოს სარჩელზე, მას შეუძლია მოსარჩელის თანხმობით შეცვალოს თავდაპირველი მოპასუხე სათანადო მოპასუხით. თუ მოსარჩელე არ არის თანახმა თავდაპირველი მოპასუხის სათანადო მოპასუხით შეცვლაზე, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით უარს ეტყვის მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, ამდენად, სასამართლოს უნდა შეეთავაზებინა საქმეში ა. კ-ოვის ჩაბმა, რაც არც ერთ ინსტანციაში არ განხორციელებულა. აქვე გასათვალისწინებელია, რომ სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 18 აპრილის სხდომაზე ნ. დ-ევის და ნ. ნ-ოვის წარ-

მომადგენელმა საქმეში სათანადო მოპასუხედ ა. კ-ოვის ჩაბმა მოითხოვა, ჯ. მ-ოვმა კი უარი განაცხადა მოპასუხის შეცვლაზე. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული გარემოება შეუფასებლად დატოვა.

გარდა ამისა, არც ერთი ინსტანციის სასამართლოს არ უმსჯელია იმ ფაქტზე, რომ ჯ. მ-ოვის მოთხოვნა იმთავითვე მხოლოდ პირდაპირი მფლობელების – ნ. დ-ევის და ნ. ნ-ოვის (გასათვალისწინებელია, რომ ნ. ნ-ოვის მიერ სადავო ქონების ფლობა საქმიდან არ დასტურდება. თავად მხარე განმარტავს, რომ იგი საქმიანობას ამ ფართში არ ახორციელებს) წინააღმდეგ იყო მიმართული, რაც შეეხება არაპირდაპირ მფლობელსა და ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულ ა. კ-ოვს, ჯ. მ-ოვს მის წინააღმდეგ მოთხოვნა არ დაუყენებია, შესაბამისად, მის უფლებას მართლზომიერად მიიჩნევს, რის თაობაზეც სააპელაციო სასამართლოს აუცილებლად უნდა ემსჯელა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა მხოლოდ მაშინ შეიძლება გახდეს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, თუ ამ დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში ა. კ-ოვის მონაწილეობის გარეშე დავის განხილვამ არსებითად იმოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, ვინაიდან ვერ დადგინდა რომელი უძრავი ქონების მესაკუთრეებად არიან ჯ. მ-ოვი და ა. კ-ოვი დარეგისტრირებულები, ან რომელი მათგანი წარმოადგენს სადავო მიწის ნაკვეთის რეალურ მესაკუთრეს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილებას საკასაციო სასამართლომ საფუძველად უნდა დაუდოს სამართლებრივი შეფასება, რომელიც სავალდებულოა სააპელაციო სასამართლოსათვის.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ საქმეში მოპასუხედ (ან თანამოპასუხედ) ა. კ-ოვი უნდა ჩააბას და წინამდებარე განჩინებაში მოცემული სამართლებრივი შეფასებების გათვალისწინებით გადაწყვიტოს დავა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 284-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ჯ. მ-ოვის საკასაციო საჩივარი, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე პალატას;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

განჩინება

1ას-679-640-2011

26 ოქტომბერი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის
შემადგენლობა: ნ. კვანტალიანი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
პ. ქათამაძე,
ბ. ალავეძე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

ლ. ს-მა სარჩელი აღძრა სასამართლოში ნ. ჭ-ას, ჯ. უ-ის, მ. ჭ-ას, ს. ჭ-ას, თ. ჭ-ას მიმართ და მოითხოვა მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან ქ. თბილისში, ... IVა მ/რ მე-10 კორპუსში მდებარე 67-ე ბინის გამოთხოვა შემდეგი დასაბუთებით: მოსარჩელე წარმოადგენს აღნიშნული ბინის მესაკუთრეს. მოსარჩელის კუთვნილ ბინაში კანონიერი საფუძვლის გარეშე ცხოვრობენ მოპასუხეები – აფხაზეთიდან დევნილი პირები, რომლებიც რეგისტრირებული არიან სხვა მისამართზე, კერძოდ, ... მე-3 მ/რ-ში მე-5 კორპუსში მდებარე

1113-ე ბინაში. მოსარჩელემ მოითხოვა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს შემდეგი დასაბუთებით: საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს 2007 წლის 19 ივნისის წერილის თანახმად, ... დასახლება IVა მ/რ-ის მე-10 კორპუსი აღრიცხვაზე, როგორც დევნილთა კომპაქტურად ჩასახლების ობიექტი, ხოლო მოპასუხეები სადავო შენობაში ჩასახლებული არიან 2002 წელს, როდესაც შენობა წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას. ისინი წარმოადგენენ მათ მიერ დაკავებული ფართის მართლობიერ მფლობელებს, ვინაიდან, ჩასახლებულნი არიან საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს მიერ დადგენილი წესით. ამასთან, არ არიან რეგისტრირებულები სადავო შენობაში, რაც არ უნდა წარმოადგენდეს არამართლობიერ მფლობელებად მოპასუხეთა ცნობის საფუძველს. ვინაიდან არ არსებობს გლდანი-ნამალადევის რაიონული გამგეობის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბინების ნუმერაციის დადგენის თაობაზე, შეუძლებელია სადავო კორპუსში ბინების რეალური იდენტიფიცირება, კერძოდ, არ დგინდება მოპასუხე მხრიდან მოსარჩელის კუთვნილი ბინის ფლობის ფაქტობრივი გარემოება, მით უმეტეს, რომ მათ მიერ დაკავებული ბინის ფართობი დაახლოვებით 20 კვ.მ-ით აღემატება მოსარჩელე ლ. ს-ის საკუთრებაში არსებული 167 ბინის ფართობს, რაც სარჩელზე უარის თქმის დამატებითი საფუძველია.

საქმეში მესამე პირად დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე ჩაება საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო. მისმა წარმომადგენელმა განმარტა, რომ სადავო ფართში მოპასუხეები ჩასახლებული არიან 2002 წლიდან, როდესაც შენობა წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას. საქმეში მოსარჩელის მიერ არ არის წარმოდგენილი მოპასუხეთა მიერ ფართის უკანონოდ დაკავების (შეჭრის) დამადასტურებელი მტკიცებულება. დევნილები წარმოადგენენ ფართის მართლობიერ მფლობელებს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტლებით ლ. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო წესით გასაჩივრეს ნ. ჭ-ამ, ჯ. უ-ემ, მ. ჭ-ამ, თ. ჭ-ამ და ს. ჭ-ამ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 24 თებერვლის განჩინებით ნ., მ., თ. და ს. ჭ-ების, ჯ. უ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, შემდეგი დასაბუთებით: ქ. თბილისში, ... IVა მ/რ-ის მე-10 კორპუსში მდებარე 167 ბინაზე აღრიცხულია მოსარჩელე ლ. ს-ის საკუთრების უფლება. მოპასუხეები: ნ., მ., თ. და ს. ჭ-ები და ჯ. უ-ე წარმოადგენენ იძულებით გადაადგილებული პირის სტატუსის მქონე პირებს, რომელთა დროებით საცხოვრებელ ადგილად განსაზღვრულია, ... მე-3 მ/რ, მე-5 კორპუსი, ბინა 1113. ქ. თბილისში, ... IVა მ/რ-ში მდებარე მე-10 კორპუსში არ განხორციელებულა საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს მიერ დევნილთა კომპაქტური ჩასახლება. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტების მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ საქმეში წარმოდგენილი საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს 2007 წლის 19 ივნისის წერილით დასტურდება, რომ თბილისში, ... IVა მ/რ-ში მდებარე მე-10 კორპუსი წარმოადგენდა დევნილთა კომპაქტური განსახლების ობიექტს. პალატამ განმარტა, რომ სათანადო მტკიცებულება იმის თაობაზე, რომ აღნიშნული კორპუსი წარმოადგენდა კომპაქტური განსახლების ობიექტს, მოპასუხეს წარმოუდგენია. რაც შეეხება საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს 2007 წლის 19 ივნისის წერილს, აღნიშნული წერილი ვერ იქნება განხილული დასახლებული სადავო ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებად, რადგან აღნიშნული სამინისტროს 2008 წლის 9 სექტემბრის წერილითვე დასტურდება, რომ სამინისტროს მითითებულ მისამართზე (ქ. თბილისში, ... IVა მ/რ-ში მდებარე, მე-10 კორპუსში) არ განუხორციელებია დევნილთა კომპაქტური ჩასახლება. მოპასუხის მიერ მითითებულ ფაქტობრივ გარემოების საწინააღმდეგოდ მეტყველებს, აგრეთვე, ის უდავო ფაქტი, რომ მოპასუხეები დევნილებად რეგისტრირებული არიან, ... 3 მ/რ-ის, მე-5 კორპუსში მდებარე, ბინა 1113-ში, რაც ასევე დასტურდება საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს 2010 წლის წერილითაც. მოპასუხეები ფაქტობრივად ფლობდნენ მოსარჩელის საკუთრებად აღრიცხულ უძრავ ქონებას. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის განმარტება, რომ იმ პერიოდისთვის, როდესაც მოსარჩელეს წარმოეშვა საკუთრების უფლება სადავო ბინაზე, კორპუსში არსებული ბინები არ იყო დანომრილი, ვინაიდან, კორპუსი იყო დაუმთავრებელი, არ იყო ექსპლუატაციაში მიღებული და, შესაბამისად, შეუძლებელი იყო იმ ბინის იდენტიფიკაცია, რომელზეც მოსარჩელე აწარმოებდა დავას. ქ. თბილისის გლდანი-ნამალადევის რაიონის გამგეობის 1832 დადგენილების 2007 წლის 28 სექტემბრის 115 ოქმისა და 2008 წლის 20 მარტს 10-1515 ცნობის თანახმად, ... IVა მ/რ-ში მდებარე მე-10, თექვსმეტსართულიანი, 96-ბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის ბინების ათვლა დაიწყო კორპუსში ცენტრალური შესასვლელიდან მარცხნიდან მარჯვნივ (საათის ისრის მიმართულებით), რომელიც მოქცეულია არა გამზირის, არამედ კორპუსის ეზოს მხარეს. მოპასუხის მხრიდან გარდა ზეპირი ახსნა-განმარტებისა, ვერ იქნა წარდგენილი აღნიშნული გარემოების საწინააღმდეგოს დამადასტურებელი მტკიცებულება.

პალატამ სრულიად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტება დავის გადაწყვეტისას სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლების გამოყენებასთან დაკავშირებით. პალატამ განმარტა, რომ ვინდიკაციური სარჩელის განხილვისას სასამართლოს მიერ მოწმდება სამი ძირითადი მომენტი: უნდა არსებობდეს ნივთი, რომლის უკან დაბრუნებასაც ითხოვს მოსარჩელე, აღნიშნული ნივთი უნდა ეკუთვნოდეს მოსარჩელეს და მოპასუხეს არ უნდა გააჩნდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. განსახილველ შემთხვევაში მო-

სარჩელეს სადავო ნივთზე გააჩნია საკუთრების უფლება და იგი არ არის შეზღუდული მოპასუხეთა მიერ ამ ნივთის ფლობით, რადგან მოპასუხეები არ წარმოადგენენ სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირებს – მართლზომიერ მფლობელებს. აპელანტის მოსაზრება, იმასთან დაკავშირებით, რომ ვინაიდან «იძულებით გადაადგილებულ პირთა-დევნილთა» შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, კომპაქტური განსახლების ობიექტიდან დევნილთა გასახლება არ ხდება, სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული სამოქალაქო ბოჭვის შემთხვევა, პალატამ არ გაიზიარა და განმარტა, რომ «იძულებით გადაადგილებულ პირთა-დევნილთა» შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის «დ» პუნქტის თანახმად საბინაო საკითხებთან დაკავშირებული დავები წყდება სასამართლო წესით, ამასთან, საქართველოს შესაბამის ტერიტორიაზე საქართველოს იურისდიქციის აღდგენამდე დევნილთა კომპაქტური განსახლების ობიექტებიდან არ ხდება დევნილების გამოსახლება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დევნილს ფართობი დაკავებული აქვს თვითნებურად, კანონის დარღვევით. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილი იქნა, რომ მოპასუხეები არ წარმოადგენდნენ ნივთის მართლზომიერ მფლობელებს და მათ მიერ სადავო უძრავი ქონებით სარგებლობა ხორციელდებოდა კანონის დარღვევით. შესაბამისად, პალატამ მიიჩნია, რომ სახეზეა ზემოთ დასახელებული მუხლით გათვალისწინებული გარემოება, რაც მოპასუხეთა გამოსახლების საფუძველია სადავო უძრავი ქონებიდან. აპელანტის მითითებასთან დაკავშირებით, რომელიც ეხება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებულ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის უფლებათა შეზღუდვას, პალატამ დამატებით განმარტა, რომ კანონი იცავს ნივთზე არა ყოველგვარი ბატონობით განხორციელებულ მფლობელობას, არამედ მხოლოდ მართლზომიერ მფლობელობას, რისი არსებობაც მოპასუხეებმა სასამართლოს ვერ დაუდასტურეს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით. შესაბამისად, მათ არ მოუხდენიათ იმ გარემოების მტკიცების ტვირთის რეალიზაცია, თუ რატომ უნდა ჩაითვალოს ისინი მართლზომიერ მფლობელებად.

აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივრი გაასაჩივრეს რაბ, თ. და ს. ჭ-ებმა და ჯ. უ-ემ შემდეგი დასაბუთებით: მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მართალია გამოიყენა კანონები, რომლებიც უნდა გამოეყენებინა, მაგრამ არასწორად განმარტა ისინი და, შესაბამისად, გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, კერძოდ, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტით აღიარებულია, რომ საკუთრების უფლება დაცულია კანონით, მაგრამ მეორე პუნქტი ადგენს, რომ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა ზემოაღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული შემთხვევა. ამის მტკიცების საფუძველია ის გარემოება, რომ სადავო შენობა დევნილთა კომპაქტური განსახლების ობიექტია, რომელიც დღესაც ფუნქციონირებს, მართალია, კომპაქტური განსახლების ობიექტის შექმნის დამატატურებელი მტკიცებულებები სასამართლოში არ არის წარდგენილი, მაგრამ წარდგენილია შესაბამისი აქტი, რომელიც ადასტურებს ობიექტის კომპაქტურობას. შესაბამისად, ამ შენობის სამართლებრივი დატვირთულობა დარეგულირებულია «იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტით, რომლის თანახმად, კომპაქტური ობიექტიდან დევნილის გამოსახლება არ ხდება სათანადო კომპენსაციის გარეშე. ვინაიდან, აღნიშნულ კორპუსში დევნილები განსახლებული იყვნენ საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროსა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ. ისინი წარმოადგენენ სადავო ფართის მართლზომიერ მოსარგებლებს და მათი გამოსახლება, ზემოთ ხსენებული ნორმის თანახმად, დაუშვებელია. ვინაიდან «იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა შესახებ» კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, კომპაქტური განსახლების ობიექტიდან დევნილთა გამოსახლება არ ხდება, სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული კანონისმიერი ბოჭვა, რაც სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა და მოცემული ნორმა არასწორად განმარტა. კასატორებს მიაჩნიათ, რომ სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი გარემოება – მფლობელის მიერ ნივთის ფლობის უფლება, რაც მესაკუთრეს უფლებას ართმევს მოითხოვოს ამ ნივთის უკან დაბრუნება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ნ., მ., თ. და ს. ჭ-ებისა და ჯ. უ-ის 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 არა აქვს ადგილი და სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა. საკასაციო პალატის აზრით, სააპელაციო სასამართლომ სამართლებრივად სწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და საკასაციო საჩივარში მითითებული კანონის დარღვევა არ დგინდება.

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

დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია არ წარმოუდგენიათ, ხოლო სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

თბილისში, ... IVა მ/რ-ში მე-10 კორპუსში მდებარე 167 ბინაზე აღრიცხულია მოსარჩელე ლ. ს-ის საკუთრების უფლება. მოპასუხეები – ნ., მ., თ. და ს. ჭ-ები და ჯ. უ-ე – წარმოადგენენ იძულებით გადაადგილებული პირის სტატუსის მქონე პირებს, რომელთა დროებით საცხოვრებელ ადგილად განსაზღვრულია, ... 3 მ/რ, 15 კორპუსში, ბინა 1113. ქ. თბილისში, ... IVა მ/რ-ის, მე-10 კორპუსში არ განხორციელებულა საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს მიერ დევნილთა კომპაქტური ჩასახლება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგინილ ფაქტობრივ გარემოებებს, კერძოდ:

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლების საფუძველზე, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას; მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საკასაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება სააპელაციო პალატის განმარტებას, რომ ვინდუკაციური სარჩელის განხილვისას უნდა დადგინდეს სამი ფაქტის არსებობა: უნდა არსებობდეს ნივთი, რომლის უკან დაბრუნებასაც ითხოვს მოსარჩელე, აღნიშნული ნივთი უნდა ეკუთვნოდეს მოსარჩელეს და მოპასუხეს არ უნდა გააჩნდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ლ. ს-ს სადავო ნივთზე გააჩნია საკუთრების უფლება, ხოლო მოპასუხეები არ წარმოადგენენ სამოქალაქო კოდექსის 160-ე-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირებს – მართლზომიერ მფლობელებს.

«იძულებით გადაადგილებულ პირთა-დევნილთა» შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის «დ» პუნქტის თანახმად, საბინაო საკითხებთან დაკავშირებული დავები წყდება სასამართლო წესით, ამასთან, საქართველოს შესაბამის ტერიტორიაზე საქართველოს იურისდიქციის აღდგენამდე დევნილთა კომპაქტური განსახლების ობიექტებიდან არ ხდება დევნილების გამოსახლება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დევნილს ფართობი დაკავებული აქვს თვითნებურად, კანონის დარღვევით. მოცემულ შემთხვევაში დადგინილია, რომ მოპასუხეები არ წარმოადგენდნენ ნივთის მართლზომიერ მფლობელებს. კანონი იცავს ნივთზე არა ყოველგვარი ბატონობით განხორციელებულ მფლობელობას, არამედ მხოლოდ მართლზომიერ მფლობელობას, რისი არსებობაც კასატორებმა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით ვერ დაადასტურეს და არც საკასაციო საჩივარი შეიცავს დასაბუთებულ საკასაციო პრეტენზიას. ამდენად, კასატორთა მიერ სადავო უძრავი ქონებით სარგებლობა ხორციელდება კანონის დარღვევით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება 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., მ., თ. და ს. ჭ-ებისა და ჯ. უ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 24 თებერვლის განჩინება დარჩეს უცვლელი.

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

განჩინება

1ას-474-444-2010

2 დეკემბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: თ. თოდრია (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)

ვ. როინიშვილი,

მ. სულხანიშვილი

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა (ძირითად სარჩელში), ბინიდან გამოსახლება (შეგებებულ სარჩელში)

აღწერილობითი ნაწილი:

დ. ჩ-მემ სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე მ. ნ-შვილის მიმართ და მოითხოვა მ. ნ-შვილსა და ა. ი-კოს შორის დადებული საცხოვრებელი ფართის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა შემდეგი საფუძვლებით: სარჩელის თანახმად, დ. ჩ-მემ მეზობელთან – ტ. ნ-შვილთან ერთად, ა. ი-კოსაგან საზიაროდ შეიძინა ერთოთახიანი საცხოვრებელი ფართი, მდებარე – ქ. ქუთაისში, ... 113-ში, რომელიც მისი და ტ. ნ-შვილის საცხოვრებელ ფართებს შორის თანაბრად იყო განთავსებული. ფართის ერთი ნაწილი მიუერთდა მოსარჩელის საცხოვრებელ სახლს, ხოლო მეორე ნაწილი ნ-შვილის სახლს, რომელიც მათ ცალ-ცალკე სარგებლობაში აქვთ. ბინის შექმნის დროს, გარკვეული მიზეზებისა და ნდობის ფაქტორიდან გამომდინარე, საცხოვრებელი ფართი მთლიანად გაფორმდა ტ. ნ-შვილის ქალიშვილზე – მ. ნ-შვილის სახელზე და დღემდე ირიცხება მის საკუთრებად. დ. ჩ-მე ოჯახთან ერთად სადავო ფართით სარგებლობს 1992 წლიდან და, კეთილმეზობლური ურთიერთობიდან გამომდინარე, არ გასჩენია სურვილი, საკუთარი ნაწილი აღერიცხა თავის სახელზე, რადგან აღნიშნულთან დაკავშირებით მოპასუხის მხრიდან წინააღმდეგობა წარმოუდგენლად მიაჩნდა, თუმცა, როდესაც ოჯახის ინტერესებიდან გამომდინარე, საჭირო გახდა საცხოვრებელი სახლის გაყიდვა, რომელზეც მიერთებული იყო საზიაროდ ნაყიდი ფართიც და ვინაიდან აღნიშნული ფართი მის საკუთრებაში არ იყო აღრიცხული მყიდველისაგან წარმოეშვა გარკვეული პრეტენზიები, რის გამოც მიმართა მოპასუხეს ფართის ნაწილის მის სახელზე გადაფორმებასთან დაკავშირებით, რაზეც მიიღო უარი. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელემ მოითხოვა ქ. ქუთაისში, ... 115/13-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის ნაწილზე მ. ნ-შვილსა და ა. ი-კოს შორის 1992 წლის 6 მაისს დადებული ხელშეკრულების, როგორც მოჩვენებით დადებული გარიგების, ნაწილობრივ ბათილად ცნობა და ქ. ქუთაისში, ... 115/13-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის 13,17 კვ.მ-ის კვლავ ა. ი-კოს საკუთრებად აღრიცხვა.

მ. ნ-შვილმა სარჩელი არ ცნო და შეგებებული სარჩელით მოითხოვა მოსარჩელე დ. ჩ-მისა და მისი ოჯახის წევრების გამოსახლება თავის საკუთრებაში არსებული სადავო ფართიდან იმ საფუძველით, რომ 1992 წლის 6 მაისს მას და ა. ი-კოს შორის დადებული საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საცხოვრებელი ფართი ტექნიკურ-საინჟინერო ბიუროში აღირიცხა მის სახელზე. აღნიშნული ფართის ნაწილს დღემდე ფლობს დ. ჩ-მე, რომელსაც სიტყვიერი შეთანხმებით უფლება მისცა დაეკავებინა ბინის ნაწილი 5000 აშშ დოლარის სანაცვლოდ, რისი გადახდის შემდეგაც გადაუფორმებდა ფაქტობრივად გადაცემულ ფართს საკუთრებაში. იმის გამო, რომ დ. ჩ-მემ დღემდე არ შეასრულა სიტყვიერი შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულება, შესაბამისად, მ. ნ-შვილმა მოითხოვა დ. ჩ-მისა და მისი ოჯახის წევრების გამოსახლება სადავო ფართიდან.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დ. ჩ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო. მ. ნ-შვილის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, დ. ჩ-მე, გ. ჩ-მე, და. ჩ-მე, ი. ჩ-მე და დ. ვ-მე გამოსახლებულ იქნენ ქ. ქუთაისში, ... ქ. 115/13-ში მდებარე მ. ნ-შვილის საცხოვრებელი ბინის ნაწილიდან. ამავე გადაწყვეტილებით გაუქმება და ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 26 მარტის განჩინება, სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მ. ნ-შვილის სახელზე რიცხული სახლის სადავო ფართზე ყადაღის დადების თაობაზე.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს დ., გ., ი., დი. ჩ-მეებმა და დ. ვ-მემ, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილება, ხოლო შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილებით დ., გ., ი., დი. ჩ-მეებისა და დ. ვ-მის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება მ. ნ-შვილის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, მ. ნ-შვილის შეგებებული სარჩელი დ., გ., ი., დი. ჩ-მეებისა და დ. ვ-მის სადავო ბინიდან გამოსახლების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა, დანარჩენ ნაწილში გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

1992 წლის მაისში, ა. ი-კოსა და მ. ნ-შვილს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ა. ი-კომ მ. ნ-შვილს 15000 მანეთად მიჰყიდა ქ. ქუთაისში, ... პროსპექტის 115/13-ში მდებარე 27,57 კვ.მ ფართის ერთოთახიანი საცხოვრებელი ბინა, რომელიც შესყიდვისთანავე ტექნიკური ბიუროში აღირიცხა მ. ნ-შვილის სახელზე;

1992 წლიდან დღემდე სადავო ბინაში რეგისტრირებულია და ცხოვრობს მოსარჩელე დ. ჩ-მე ოჯახთან ერთად და თავადვე იხდის კომუნალურ გადასახადებს;

მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა მიიჩნია, რომ გამყიდველ ა. ი-კოს ბინის საფასური გადაუხადა ორივე მოდავე მხარემ;

მოსარჩელის მოსაზრება მასზე, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად უნდა ცნობილიყო სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა და განმარტა, რომ მითითებული მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების მოჩვენებითობის საფუძველით მისი ბათილობისათვის აუცილებელია დგინდებოდეს ამ ხელშეკრულების მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე დადების

ფაქტი, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება სინამდვილეში არ დადებულა, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში დ. ჩ-მემ ვერ დაასაბუთა. სასამართლოს მოსაზრებით, საქმის მასალების თანახმად, მტკიცებოდა, რომ ბინის გასხვისება და შეძენა შედიოდა, როგორც გამყიდველ ა. ი-კოს, ასევე მყიდველ მ. ნ-შვილის ინტერესებში, ხოლო ის გარემოება, რომ მ. ნ-შვილის მიერ ნაყიდი სახლის ნაწილს ფაქტობრივად ფლობდა მოსარჩელე, რომელიც გარიგების მხარე არ ყოფილა, ვერ გახდებოდა სადავო ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი, შესაბამისად, სასამართლომ სააპელაციო საჩივარი აღნიშნულ ნაწილში უსაფუძველოდ მიიჩნია და არ დააკმაყოფილა.

შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ, მართალია, მ. ნ-შვილი, კანონით დადგენილი წესით, სადავო ბინის მესაკუთრედ იყო რეგისტრირებული, თუმცა მოსარჩელეთა გამოსახლების შესახებ მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობდა, ვინაიდან სადავო ბინაზე მოზინდრეთა სამართლებრივი სტატუსი და უფლებები უნდა შეფასებულიყო «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონით. მითითებული კანონის 1¹ მუხლის «ბ» პუნქტისა და მე-4 მუხლიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, აპელანტების, დ. ჩ-მისა და მისი ოჯახის წევრების სამართლებრივი სტატუსი უნდა განსაზღვრულიყო როგორც მოსარგებლების, რომლებსაც გარიგებით დაუთმეს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება, რაც დასტურდებოდა მათი სადავო ბინაში რეგისტრაციითა და კომუნალური გადასახადების გადახდით, ასევე მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში უნდა გაუქმებულიყო და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით შეგებებული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრა ორივე მხარემ.

კასატორმა, მ. ნ-შვილმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით აღნიშნულ ნაწილში მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძველებით: კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება მასზე, რომ 1992 წლიდან სადავო ბინაში ცხოვრობდა მოსარჩელე დ. ჩ-მე, ვინაიდან აღნიშნულის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება საქმეში არ მოიპოვებოდა. ამასთან, თვით მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ მხოლოდ სადავო ბინის ნაწილში ცხოვრობენ მოსარჩელები, ნაწილში კი, თავად მ. ნ-შვილი, რომლის სახელზეც რეგისტრირებულია საცხოვრებელი ბინა; კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ ასევე არასწორად ჩათვალა, რომ მოსარჩელე მხარე სადავო ბინაში 1992 წლიდან იყო რეგისტრირებული, ვინაიდან საქმეში რაიმე დოკუმენტი აღნიშნულის დასადასტურებლად არ ყოფილა წარმოდგენილი და არც დ. ჩ-მის მიერ კომუნალური გადასახადების გადახდა დასტურდებოდა. კასატორის აზრით, სასამართლომ არასწორი ინტერპრეტაცია მისცა მოწმეთა ჩვენებებს, როდესაც მიიჩნია, რომ ი-კოს თანხა ორივე მხარემ გადაუხადა. ამდენად, კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს სწორად რომ დაედგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, უკანონო გადაწყვეტილებას არ გამოიტანდა.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, მ. ნ-შვილის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ მის მიერ საქმეზე გამოტანილი ახალი გადაწყვეტილებით მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა ფაქტობრივად არ გადაწყვიტა, ვინაიდან მხარეები იმავე ფაქტობრივ და სამართლებრივ მდგომარეობაში დარჩნენ, რაშიც სარჩელისა და შეგებებული სარჩელის შეტანამდე იმყოფებოდნენ.

კასატორებმა, დ., გ., ი., დი. ჩ-მეებმა და დ. ვ-მემ საკასაციო საჩივრით მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება მათთვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და აღნიშნულ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძველებით: კასატორთა მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მეორე ნაწილი, ვინაიდან, მათი აზრით, ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის უნდა არსებობდეს ის გარემოებები, რომ გამყიდველმა ნამდვილად უნდა გაყიდოს ნივთი და მყიდველმა შეიძინოს ის, ამასთან გამყიდველმა აუცილებლად იმ მყიდველს უნდა მიჰყიდოს ნივთი, რომელიც თავად არის მითითებული ხელშეკრულებაში.

კონკრეტულ შემთხვევაში კი, მართალია, ი-კომ ნამდვილად გასხვისა და მყიდველმა ნ-შვილმა მართლაც შეიძინა ბინის ნახევარი, მაგრამ ბინის მეორე ნახევარი, რომელსაც თავად მოსარჩელები დაეუფლნენ, ი-კოს ნ-შვილისათვის არ მიუყიდა და არც მოპასუხე მხარეს შეუძენია სადავო 13,17 კვ.მ ფართი ი-კოსაგან, შესაბამისად, ხსენებული ნასყიდობის გაფორმებისას, ი-კოსა და მ. ნ-შვილსაც არ განუზრახავთ, რომ ბინის სადავო ფართზე საკუთრების უფლება გადასულიყო მყიდველზე და სწორედ ამიტომ უნდა მიეჩნია სასამართლოს ხელშეკრულება მოქვენებით ხელშეკრულებად სადავო ფართთან დაკავშირებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ დ., გ., ი., დი. ჩ-მეებისა და დ. ვ-მის,

მ. ნ-შვილის საკასაციო საჩივრები ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ არ შეიძლება გაზიარებულ იქნეს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სადავო ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონით, კერძოდ, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 იანვრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ მოწესრიგებას მოითხოვს (კანონის პირველი მუხლი). სპეციალური მოწესრიგება უკავშირდება უშუალოდ ამ ურთიერთობების სპეციფიკას, კერძოდ, ურთიერთობები, რომლებიც არსებობდა ზემოაღნიშნულ პერიოდში ფაქტის სახით, განსახილველმა კანონმა მიანიჭა იურიდიული მნიშვნელობა და დაუკავშირა მას კონკრეტული სამართლებრივი შედეგები.

უნდა აღინიშნოს, რომ არა ნებისმიერი ფორმალური გარიგებასთან დაკავშირებული ურთიერთობა წესრიგდება ზემოაღნიშნული კანონით, არამედ მხოლოდ ისეთი, რომელიც მოითხოვდა სპეციალურ მოწესრიგებას.

სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილენი ვალდებული იყვნენ, დაეცვათ უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის იმ დროს მოქმედი წესები, მაგრამ ზოგიერთ შემთხვევაში ამ წესების დარღვევა უკავშირდებოდა გარკვეულ ობიექტურ გარემოებებს, რაც დამახასიათებელი იყო იმ დროს მოქმედი სამართლებრივი სივრცისათვის, კერძოდ, სამოქალაქო უფლებათა განხორციელება იმ დროს ბევრად იყო დამოკიდებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ დანაწესებზე, რაც ხელს უშლიდა თავისუფალი სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებას. ასეთ ვითარებაში ხშირად მხარეთა ურთიერთობა არ სცილდებოდა მათი ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის ფარგლებს.

კონკრეტულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ მიუთითებენ იმაზე, რომ სადავო ურთიერთობა განეკუთვნება იმ ურთიერთობათა კატეგორიას, რომელიც ზემოაღნიშნული კანონით სპეციალურ მოწესრიგებას საჭიროებს. იმ შემთხვევაშიც, თუ მივიჩნევდით, რომ ამ ურთიერთობაზე ვრცელდება მითითებული კანონი, ყურადსაღებია ის გარემოება, რომ სააპელაციო სასამართლო არ განსაზღვრავს, თუ ვის შორის არსებობდა ზემოაღნიშნული კანონით მოწესრიგებული ურთიერთობა.

მიუხედავად ამისა, უნდა აღინიშნოს, რომ მესასკუთრეს აქვს თავის საკუთრებაში არსებული ნივთის გამოთხოვის უფლება პირისაგან, ვინც ამ ნივთს ფლობს, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ ნივთის მფლობელს არა აქვს ამ ნივთის ფლობის უფლება (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

კონკრეტული სიტუაციის გათვალისწინებით ფლობის უფლების არსებობის დადასტურების ტვირთის მატარებელია ამ ნივთის მფლობელი, ე.ი. ამ შემთხვევაში, კასატორები: დ., გ., ი., დი. ჩ-ძეები და დ. ვ-ძე.

ამასთან მიმართებაში უნდა აღინიშნოს, რომ სააპელაციო სასამართლო არ იკვლევს, თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობდა მ. ნ-შვილსა და კასატორების - დ., გ., ი., დი. ჩ-ძეებებისა და დ. ვ-ძეს შორის. მნიშვნელოვანია, ვისგან მიიღეს ამ უკანასკნელებმა ფლობის უფლება და რა საფუძვლით.

აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს რა უფლება-ვალდებულებები აკავშირდება ჩ-ძეს ნ-შვილთან ერთ შემთხვევაში და ჩ-ძეს ი-კოსთან – მეორე შემთხვევაში. მხოლოდ ამ ურთიერთობების სწორად განსაზღვრის შემთხვევაში შესაძლებელია სარჩელისა და შეგებებული სარჩელის საფუძვლიანობის სწორად განსაზღვრა.

კონკრეტული ვითარების გათვალისწინებით შეუძლებელია ორივე მხარის წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების ფარგლებში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი მხარის შემოწმება.

ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის «ე1» ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები ან საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებით გამოკვლევა.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, ამგვარ გადაწყვეტილებას საკასაციო სასამართლომ საფუძვლად უნდა დაუდოს სამართლებრივი შეფასება, რომელიც სავალდებულოა სააპელაციო სასამართლოსათვის.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს რა უფლება-ვალდებულებები აკავშირდება ჩ-ძეს ნ-შვილთან ერთ შემთხვევაში და ჩ-ძეს ი-კოსთან – მეორე შემთხვევაში და დავა გადაწყვეტოს აღნიშნულის შესაბამისად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

დ., გ., ი., დი. ჩ-ძეებისა და დ. ვ-ძის, მ. ნ-შვილის საკასაციო საჩივრები ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს; გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას; განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

გამოსახლება

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

1ას-1057-1087-2011

3 იანვარი, 2012 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:

ჯ. მ-მა სარჩელი აღძრა სასამართლოში გ. და ზ. მ-ების მიმართ ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე შემდეგი საფუძვლებით: მოსარჩელის განმარტებით, დაბადებულია და რეგისტრირებულია საჩხერის რაიონის სოფელ კ-ში. პირად საკუთრებაში გააჩნია საცხოვრებელი სახლი, რომელიც აგებულია 1991 წელს და განლაგებულია 2088 მ² მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღრიცხულია მის სახელზე. 2003 წლამდე იგი იმყოფებოდა კერძო სამუშაოებზე, რის გამოც მისი ცოლ-შვილი საცხოვრებლად გადავიდა სოფელ ქ-ში მშობლების საცხოვრებელ სახლში. აღნიშნულის შემდგომ, არც მშობლებმა და არც ძმამ არ მისცეს საშუალება დაბრუნებულიყო თავის საცხოვრებელ სახლში – საჩხერის რაიონის სოფელ კ-ში. მოსარჩელის მითითებით, მისსავე ეზოში დგას ხის სახლი, სადაც ცხოვრობდნენ გ. და ზ. მ-ები ოჯახებთან ერთად და აღნიშნულ სახლზე მას პრეტენზია არ გააჩნია, იგი დავობს თავის საკუთრებაში არსებულ სახლზე, რომელსაც მოპასუხეები უკანონოდ დაეუფლნენ. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ჯ. მ-მა მოითხოვა მოპასუხეების გამოსახლება მასთან მცხოვრებ პირებთან ერთად უკანონოდ დაკავებული, თავის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლიდან.

მოპასუხეებმა: გ. და ზ. მ-ებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ ისინი თავიანთ ოჯახებთან ერთად სადავო სახლში ცხოვრობენ, მოსარჩელე ჯ. მ-ი კი, მათ გამოეყოთ, რის სანაცვლოდაც მისცეს ქონება, რომელიც მან გაანადგურა. მოპასუხეთა განმარტებით, ჯ. მ-ს სოფელ კ-ში არ უცხოვრია 1980 წლიდან და იგი თავის ცოლ-შვილთან ერთად ცხოვრობდა სოფელ ქ-ში, ამასთან, მოპასუხეების აზრით, მოსარჩელეს საკუთრების უფლება სადავო სახლზე არაკანონიერი გზით აქვს მოპოვებული.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 24 იანვრის გადაწყვეტილებით ჯ. მ-ის სარჩელი გ. და ზ. მ-ების მიმართ დაკმაყოფილდა და მოპასუხეებს: გ. და ზ. მ-ებს მათთან მცხოვრებ სხვა პირებთან ერთად დაევალათ უკანონო მფლობელობიდან ჯ. მ-ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის გამოთავისუფლება (მდებარე საჩხერის რაიონის სოფელ კ-ში–უძრავი ქონების მახასიათებლებია ზონა საჩხერე ... სექტორი კ-ი ... კვარტალი 31 ნაკვეთი 007 შენობა–ნაგებობები საცხოვრებელი სახლი საერთო ფართით 72 კვადრატული მეტრი, ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო სამეურნეო დაუზუსტებელი ფართობია 2088 მ²); გ. და ზ. მ-ები გამოსახლებულნი იქნენ მათთან ერთად მცხოვრებ პირებთან ერთად საჩხერის რაიონის სოფელ კ-ში მდებარე ჯ. მ-ის საკუთრებაში არსებული აღნიშნული საცხოვრებელი სახლიდან.

რაიონული სასამართლოს დასახელებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრეს გ. და ზ. მ-ებმა, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით საქმის წარმოების შეწყვეტა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 3 მაისის განჩინებით გ. და ზ. მ-ების სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

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

ჯ. მ-ი და მოპასუხე გ. მ-ი არიან მოპასუხე ზ. მ-ის შვილები; ამჟამად მოპასუხეები თავიანთ ოჯახებთან ერთად ცხოვრობენ სადაო საცხოვრებელ სახლში საჩხერის რაიონის სოფელ კ-ში.

მოსარჩელე და მოპასუხეები რეგისტრირებულნი არიან საჩხერის რაიონის სოფელ კ-ში;

სადავო საცხოვრებელი სახლი მდებარეობს საჩხერის რაიონის სოფელ კ-ში და ამჟამად აღრიცხულია საჯარო რეესტრში მოსარჩელის სახელზე;

მოსარჩელის ოჯახი და მოპასუხეთა ოჯახიც რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების ერთიან ბაზაში და შეფასება აქვთ დადგენილ ზღვრულ ქულაზე ნაკლები.

გ. და ზ. მ-ები ირიცხებიან ერთ კომლში და კომლი შედგება ხუთი წევრისაგან. მხარეებს არაერთხელ ჰქონდათ მცდელობა მორიგებულები აღნიშნულ დავაზე, მაგრამ უშედეგოდ.

ჯ. მ-ს გამოსახლებაზე შეტანილი ჰქონდა განცხადება შ.ს.ს საჩხერის პოლიციის სამმართველოში მოპასუხეთა და მათი ოჯახის წევრების სადაო სახლიდან გამოსახლებაზე. მის განცხადებაზე პასუხი შემოიფარგლა მხოლოდ მითითებით სამოქალაქო წესით დავის თაობაზე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2007 წლის 05 სექტემბერს რეგისტრაციაში გაატარა საკუთრების უფლებით და აღრიცხა მოპასუხე ჯ. მ-ის სახელზე სოფელ კ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი. საცხოვრებელი სახლი საერთო ფართობით 72მ², საცხოვრებელი ფართი 52,8მ², დამხმარე ფართობი 23,2მ², განცხადება აღნიშნული პროცედურის თაობაზე ჯ. მ-ის მიერ შეტანილი იქნა 2007 წლის 5 სექტემბერს. მოცემული საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს საცხოვრებელ სახლს, სადაც ამჟამად განთავსებული არიან მოპასუხეები თავიანთ ოჯახის წევრებთან ერთად.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ჯ. მ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით მითითებული უძრავი ქონების რეგისტრაციისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურმა იხელმძღვანელა: მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით 1... 26:04:97 წ. საცხოვრებელი სახლის პროექტით, ექსპლუატაციაში მიღების აქტით და საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულებით 1225 შესაბამისად. სარეგისტრაციო სამსახურში ასევე წარდგენილ იქნა აზომვითი ნახაზი, რაც დასტურდება სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული საკადასტრო გეგმით. 1997 წლის 26 აპრილს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების 1... აქტით დადგენილია, რომ ჯ. მ-მა მიწის რეფორმით გათვალისწინებული წესით მიიღო საჩხერის რაიონის სოფელ კ-ში რეფორმამდე მის მფლობელობაში არსებული ეზო გარემო 2100 ჰა და ვენახი დიდვენახში 0,05 ჰა, ასევე დამატებით მიიღო მიწის ნაკვეთები სულ ოთხი ნაკვეთი.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჩხერის რაიონული სახელმწიფო არქივის მიერ გაცემული დოკუმენტით დასტურდება, რომ 1986-96 წლების საკომლო აღრიცხვის წიგნებიდან ჯ. მ-ი ნამდვილად ირიცხება სოფელ კ-ის საკრებულოში, როგორც ოჯახის უფროსი, კომლში სხვა პირი არ არის აღრიცხული, აწერია მიწის ნაკვეთი 0,2 ჰა, საცხოვრებელი სახლი და ბოსელი. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია ასევე ის ფაქტი, რომ ჯ. მ-ის სახელზე გაიცა პროექტი და სადავო საცხოვრებელი სახლი აშენდა მოცემული პროექტის შესაბამისად.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ზ. და გ. მ-ების კომლის სახელზე 1991 წელს დამუშავებული იქნა მუშა პროექტი, რომლის საფუძველზეც, უნდა აშენებულიყო მიწისძვრის შედეგად დანგრეული სახლის ადგილზე ახალი საცხოვრებელი სახლი. მოცემული პროექტით განსაზღვრულია სხვა კონსტრუქციის სახლის აშენება, ვიდრე ჯ. მ-ის სახელზე გაცემული პროექტით.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტი, რომ ზ. მ-ის ოჯახის სახელზე საჯარო რეესტრში საჩხერის რაიონის სოფელ კ-ში ცალკე რეგისტრირებულია სხვადასხვა მიწის ნაკვეთი.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2011 წლის მდგომარეობით სადავო საცხოვრებელი სახლი, სადაც ამჟამად განთავსებული არიან მოპასუხეთა ოჯახები, აღრიცხულია მოსარჩელის სახელზე. აღნიშნული უძრავი ქონების მახასიათებლებია ზონა საჩხერე ... სექტორი კ-ი ... კვარტალი 31 ნაკვეთი 007 შენობა-ნაგებობები საცხოვრებელი სახლი საერთო ფართობით 72 კვადრატული მეტრი. ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო დაუზუსტებელი ფართობია 2088 მ².

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ჯ. მ-ს ხის სახლზე, რომელიც განლაგებულია მის საკუთრებაში არსებულ სახლის გვერდით, არავითარი პრეტენზია არ გააჩნია, რადგან აღნიშნული სახლის უკანონო მფლობელობიდან განთავისუფლებაზე სასამართლომ სარჩელი არ დააკმაყოფილა.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურებულად მიჩნევის საფუძველზე, პალატამ მთლიანად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებები და დამატებით, სამოქალაქო კოდექსის 147-ე და 170-ე მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დაადგინა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხეების მოქმედებით ილაზხებოდა მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის ინტერესები, კერძოდ, მოპასუხეთა მიერ მითვისებული იყო საცხოვრებელი სახლი, სადაც ისინი ოჯახთან ერთად ცხოვრობდნენ.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლზე მითითებით, საქმეზე დადგენილი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ ჩათვალა, რომ მოსარჩელის მიერ სწორად იქნა მოთხოვნილი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში უდავოდ დგინდებოდა, რომ აპელანტები თავინთ ოჯახთან ერთად ჯ. მ-ის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლს უკანონოდ ფლობდნენ. ამასთან, ჯ. მ-

ის სახელზე აღრიცხული სადაო საცხოვრებელი სახლი საჯარო რეესტრში და, შესაბამისად, იგი არის მესაკუთრე. ამდენად, პალატამ მიიჩნია, რომ მას ჰქონდა მოთხოვნის უფლება მისი საკუთრების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლზე მითითებით განმარტა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად ჩათვალა, რომ ჯ. მ-ის სარჩელი საფუძვლიანი იყო და უნდა დაკმაყოფილებულიყო. კერძოდ, მოპასუხეებს – გ. და ზ. მ-ებს მათთან მცხოვრებ სხვა პირებთან ერთად უნდა გაენთავისუფლებინათ უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი და მოპასუხეები, მათთან ერთად მცხოვრებ პირებთან ერთად, უნდა გამოსახლებულიყვნენ ჯ. მ-ის საკუთრებაში არსებული აღნიშნული საცხოვრებელი სახლიდან.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტების პოზიცია მასზე, რომ სასამართლოს სარჩელი წარმოებაში არ უნდა მიეღო, რადგან ასეთ სარჩელზე ერთხელ სასამართლოს ნამსჯელი ჰქონდა და ეს გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა მოწინააღმდეგე მხარის პოზიცია და განმარტა, რომ აპელანტების მიერ დასახელებული საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 15 მაისის გადაწყვეტილებით სასამართლომ იმსჯელა ჯ. მ-ის ხის სახლზე, რომელიც განლაგებულია მის საკუთრებაში არსებულ სახლის გვერდით, და მასზე ჯ. მ-ს არავითარი პრეტენზია არ გააჩნია, რადგან აღნიშნული სახლის უკანონო მფლობელობიდან განთავისუფლებაზე სასამართლომ სარჩელი არ დააკმაყოფილა. ხოლო მოცემული დავა სხვა საგანზეა. ამდენად, ვინაიდან დავის საგანი განსხვავებულია, შესაბამისად, სასამართლოს მიერ არ უნდა მომხდარიყო სარჩელის წარმოებაში მიღებაზე უარის თქმა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ გ. და ზ. მ-ების სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოდ მიიჩნია და არ დააკმაყოფილა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 3 მაისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს გ. და ზ. მ-ებმა და მოითხოვეს მისი გაუქმება იმ საფუძველით, რომ ჯ. მ-ს იგივე მოთხოვნა ჰქონდა დაყენებული, რაზეც საჩხერის რაიონულმა სასამართლომ უარი უთხრა და, შესაბამისად, სასამართლოს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 186-ე მუხლის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარჩელი წარმოებაში არ უნდა მიეღო.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 7 ოქტომბრის განჩინებით ზ. მ-ის საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 3 მაისის განჩინება უნდა გაუქმდეს თანმხლები პირების გამოსახლების ნაწილში და აღნიშნულ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, ხოლო დანარჩენ ნაწილში დარჩეს უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელ მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება მესაკუთრის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი უფლებაა და მისი უზრუნველყოფა სავინდუკაციო სარჩელის შეტანის გზით ხდება. მოთხოვნა დაკმაყოფილება სამი წინაპირობის არსებობის შემთხვევაში: უნდა არსებობდეს ნივთის მესაკუთრე, უნდა არსებობდეს ნივთის მფლობელი და მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს მიერ დადგენილად არის ცნობილი, რომ სადავო საცხოვრებელი სახლის (მახასიათებლები: ზონა საჩხერე ... სექტორი კ-ი ... კვარტალი 31 ნაკვეთი 007 შენობა-ნაგებობები საცხოვრებელი სახლი საერთო ფართობით 72 კვადრატული მეტრი. ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო სამეურნეო დაუზუსტებელი ფართობია 2088 მ²) მესაკუთრეა მოსარჩელე ჯ. მ-ი, ხოლო მოპასუხეები: გ. და ზ. მ-ები, ოჯახებთან ერთად უკანონოდ ფლობენ მას.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამ ეტაპისათვის დადგენილი არ არის რეესტრის ჩანაწერის სიმცდარე, აქედან გამომდინარე, ჯ. მ-ი სადავო საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეა და მას უფლება აქვს მოითხოვოს მის საკუთრებაზე უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ აღნიშნული გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, 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).

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორის მიერ წარმოდგენილი არ არის დასაბუთებული პრეტენზია. კონკრეტულ შემთხვევაში დასაშვებ და 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.

კასატორი ვერ უთითებს ისეთ გარემოებებზე, რომლებიც კონკრეტული სადავო ურთიერთობის ზემოაღნიშნული თავისებურებებიდან გამომდინარე, მიუთითებს მოსარჩელის მოთხოვნის უსაფუძვლობაზე. 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 გასაჩივრებული განჩინება გ. და ზ. მ-ების გამოსახლების ნაწილში საფუძვლიანი იყო.

რაც შეეხება თანმხლები პირების გამოსახლებას, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მითითებულ ნაწილში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 3 მაისის განჩინება უნდა გაუქმდეს და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება თანმხლები პირების გამოსახლებაზე უარის თქმის შესახებ შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლი ადგენს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ყველაზე ფუნდამენტურ პრინციპს პირის მიერ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესახებ. აღნიშნული ნორმის მიხედვით, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. კანონის დასახელებული დანაწესი გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. აღნიშნული პრინციპი განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით, რომლის შესაბამისად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს და ასევე «ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის» მე-6 მუხლის პირველი ნაწილით, რომლითაც გარანტირებულია სამოქალაქო უფლებებისა და ვალდებულებების დასაცავად მომჩივანი მხარის სასამართლოს ხელმისაწვდომობის ეფექტური უფლების გამოყენება.

განსახილველ შემთხვევაში, გ. და ზ. მ-ების ოჯახის წევრები მოწვეულნი არ ყოფილან საქმის განხილვაზე და მათ არ მისცემიათ საშუალება დაეცვათ თავისი კანონიერი ინტერესები, რითაც დაირღვა მათი კონსტიტუციური უფლება პირის მიერ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესახებ.

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

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ საქმეზე უნდა გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 3 მაისის განჩინება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდება ჯ. მ-ის სარჩელი, მისი კუთვნილი საცხოვრებელი სახლიდან გ. და ზ. მ-ების თანმხლები პირების გამოსახლების ნაწილში.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლისა სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლო გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე და მოპასუხეები რეგისტრირებულნი არიან სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში, ამდენად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის «ვ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა წ ვ ე ტ ა :

გ. მ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 3 მაისის განჩინება თანმხლები პირების გამოსახლების ნაწილში და აღნიშნულ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

ჯ. მ-ის სარჩელი თანმხლები პირების გამოსახლების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;
დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული განჩინება დარჩეს უცვლელად;
გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

აუცილებელი გზა

განჩინება

1ას-102-100-2011

24 მაისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. კვანტალიანი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

პ. ქათამაძე,

ბ. ალავეძე

დავის საგანი: აუცილებელი გზა

აღწერილობითი ნაწილი:

ქ. მ-იამ და ჩ. ჩ-უამ სარჩელი აღძრეს სასამართლოში ბ. მ-იას მიმართ აუცილებელი გზით სარგებლობის აკრძალვის მოთხოვნით შემდეგი საფუძვლებით: მხარეები რამდენიმე ათეული წლებია სარგებლობენ ერთადერთი მისასვლელი გზით, რომელიც გადის მოპასუხე ბ. მ-იას ნაკვეთზე. მათ სახლებსა და ცენტრალურ გზას შორის სხვა ალტერნატიული გზა არასოდეს ყოფილა. 2009 წლის 16 აგვისტოს მოპასუხე ბ. მ-იამ პრაქტიკულად დაკეტა მათ საცხოვრებელ სახლებსა და საკარმიდამო ნაკვეთებთან მისასვლელი გზა, კერძოდ, გზა ცალკე დამოუკიდებელი ღობით შემოღობა. მიუხედავად მათი არაერთგზის მოთხოვნისა, მოპასუხე წინააღმდეგია აილოს ღობე და აღადგინოს თავდაპირველი მდგომარეობა, რაც საშუალებას მისცემს, დანიშნულ ღობისამებრ ისარგებლონ მათი კუთვნილი ქონებით. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთს არ აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან, მაშინ მეზობელს შეუძლია, მეორე მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. ამდენად, ბ. მ-ია მოვალეა, ითმინოს მათი ნაკვეთების ჩვეულებრივი სარგებლობით გამოწვეული ზემოქმედება. სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლით მას აკისრია სამეზობლო თემის ვალდებულება და ამავე მუხლის მეორე ნაწილით არ შეუძლია სავალდებულო გზით სარგებლობის უფლების აღკვეთა, რომელიც საცხოვრებელ სახლებთან და საკარმიდამო ნაკვეთებთან აკავშირებს.

მოპასუხე ბ. მ-იამ სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარი თქმა შემდეგი საფუძვლებით: მოსარჩელებს გააჩნიათ საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი საავტომობილო გზა. მოპასუხის ნაკვეთზე არასოდეს ყოფილა სამეზობლო და საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი გზა. მოსარჩელებს გააჩნიათ თავიანთ ნაკვეთზე მისასვლელი ალტერნატიული გზა, მათ შორის ავტოტრანსპორტის გამოყენებისათვის საჯარო გზებთან დამაკავშირებელი საავტომობილო გზა. მოპასუხე ნებას რთავდა მოსარჩელებს, ესარგებლათ მისი ნაკვეთით, მაგრამ ეს იყო მისი კეთილი ნება. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლზე მითითება არასწორია, ვინაიდან მოპასუხის ნაკვეთზე ასეთი სარგებლობის სასიარულო გზა სერვიტუტით დატვირთული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არასოდეს ყოფილა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით მოსარჩელების ქ. მ-იასა და ჩ. ჩ-უას, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქ. მ-იამ და ჩ. ჩ-უამ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ჩ. ჩ-უასა და ქ. მ-იას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება. ჩ. ჩ-უასა და ქ. მ-იას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბ. მ-იას აკრძალა კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, ქ. მ-იასა და ჩ. ჩ-უასათვის, მოსარჩელებთან საკარმიდამო ნაკვეთებთან დაკავშირების მიზნით, ფეხით გადაადგილებაში ხელის შეშლა შემდეგი საფუძვლებით: სააპელაციო სასამართლომ დადგინილად ცნო, რომ ქ. მ-ია, ჩ. ჩ-უა და მოწინააღმდეგე მხარე ბ. მ-ია მეზობელი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები არიან. აპელანტების კუთვნილ მიწის ნაკვეთებს არ აქვს ჯეროვანი კავშირი საჯარო გზასთან. მოსარჩელე ჩ. ჩ-უას საკარმიდამო ნაკვეთზე მოხვედრა შეუძლებელია სხვა ნაკვეთზე გავლის გარეშე, ხოლო ქ. მ-იას ნაკვეთზე მოხვედრა შესაძლებელია, სამხრეთით არსებული მისასვლელი გზით, რომელიც სასოფლო გზას უკავშირდება საერთო სარგებლობის საავტომობილო გზასთან. სხვა მხრივ, სასოფლო გზასთან დაკავშირება ქ. მ-იას ნაკვეთთან, ბ. მ-იას ნაკვეთის გავლის გარეშე შეუძლებელია. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ათწლეულების განმავლობაში, 2009 წლის აგვისტომდე აპელანტები სასოფლო გზასთან დასაკავშირებლად სარგებლობდნენ ბ. მ-იას მიწის ნაკვეთით, მაგრამ 2009 წლის აგვისტოში, ბ. მ-იამ მათ ნაკვეთით სარგებლობა აუკრძალა. სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილი, დაეყრდნო სსიპ «ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს» ექსპერტის დასკვნას და დადგინილად ცნო, რომ აპელანტების კუთვნილ მიწის ნაკვეთებს არა აქვს ჯეროვანი კავშირი საჯარო, სასოფლო გზასთან. მოცემულ შემთხვევაში, სასოფლო გზასთან აუცილებელი კავშირის უზრუნველყოფა შესაძლებელია, მხოლოდ ბ. მ-იას ნაკვეთის გავლით. ამავე დასკვნით ასევე დადგინილად ცნო, რომ ბ. მ-იას კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე ტექნიკური თვალსაზრისით «გზის» მოწყობა შეუძლებელია.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტების მოთხოვნა მოწინააღმდეგე მხარისათვის ღირსების დავალდებულების თაობაზე. სასამართლომ იხელმძღვანელა რა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილითა და ამავე კოდექსის 181-ე მუხლის პირველი ნაწილით მიიჩნია, რომ ბ. მ-ია უფლებამოსილი იყო, აღემართა ღირსება. სასამართლომ მიუთითა, რომ, მიუხედავად ღირსების არსებობისა, თავად ბ. მ-ია სასოფლო გზას უკავშირდება სწორედ ზემოხსენებული ნაკვეთით, რაც იმას ნიშნავს, რომ თავისთავად ღირსების არსებობა ხელს ვერ შეუშლის აპელანტებს მიწის ნაკვეთზე ფეხით გადაადგილებასა და სასოფლო გზასთან დაკავშირებაში.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრა ბ. მ-იამ და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძველებით: სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილი, კერძოდ, სასამართლომ არ იმსჯელა, თუ რამდენად აუცილებელი იყო მოსარჩელეებისათვის ის გზა, რომლის უზრუნველყოფასაც მოითხოვდნენ ისინი თავიანთი სარჩელით. ამ კავშირის აუცილებლობა კი მთავარი პირობა იყო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის. არასწორია სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ ბ. მ-იას მიწის ნაკვეთზე გზის მოწყობის შეუძლებლობის მიუხედავად, მოსარჩელეებს აქვთ ამ გზაზე გავლის უფლება. არც სასამართლოს და არც ექსპერტს უმსჯელია გზების აუცილებლობის საკითხზე, ანუ ექსპერტს არ გადაუწყვეტია და არც სასამართლოს შეუფასებია, თუ რამდენად აუცილებელია სარჩელით მოთხოვნილი გზა მოსარჩელეებისათვის მათი ნაკვეთების ჯეროვანად გამოყენებისათვის. ექსპერტის დასკვნით უნდა გადაწყვეტილიყო არა არსებული გზის ჯეროვანების შეფასების, არამედ ამ გზების აუცილებლობის შესახებ საკითხი, თუ რამდენად არსებობს ეს აუცილებელი გზა და რამდენად აუცილებელია ამავე მიზნით ის გზა, რომელსაც მოსარჩელეები მოითხოვენ. სასამართლომ აუცილებელ კავშირად მიიჩნია მეზობელთან მოკლე გზით დაკავშირების შესაძლებლობის არსებობა-არარსებობა, რაც არასწორია და რაც არ გამომდინარეობს ზემოაღნიშნული მუხლის ნორმიდან. სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მოსარჩელეები არ მოითხოვენ სერვიტუტის დადგენას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ბ. მ-იას საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, გასაჩივრებული განჩინება გაუქმდეს და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად შემდეგი საფუძველებით:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს იმავე სასამართლოში, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძველიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია მტკიცებულებათა არასრული გამოკვლევა და მის საფუძველზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების არასაწმუნობა, კერძოდ:

სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილად ცნო, რომ ქ. მ-ია, ჩ. ჩ-უა და მოწინააღმდეგე მხარე ბ. მ-ია მეზობელი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები არიან. ქ. მ-იასა და ჩ. ჩ-უას კუთვნილ მიწის ნაკვეთებს არ აქვს ჯეროვანი კავშირი საჯარო გზასთან. მოსარჩელე ჩ. ჩ-უას საკარმიდამო ნაკვეთზე მოხვედრა შეუძლებელია სხვა ნაკვეთზე გავლის გარეშე, ხოლო ქ. მ-იას ნაკვეთზე მოხვედრა შესაძლებელია, სამხრეთით არსებული მისასვლელი გზით, რომელიც სასოფლო გზას უკავშირდება საერთო სარგებლობის საავტომობილო გზასთან. სხვა მხრივ, სასოფლო გზასთან დაკავშირება ქ. მ-იას ნაკვეთთან, ბ. მ-იას ნაკვეთის გავლის გარეშე შეუძლებელია. სსიპ «ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტის ეროვნული ბიუროს» ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე სასამართლომ დადგინილად ცნო, რომ აპელანტების კუთვნილ მიწის ნაკვეთებს არ აქვს ჯეროვანი კავშირი საჯარო, სასოფლო გზასთან და აუცილებელი კავშირის უზრუნველყოფა შესაძლებელია მხოლოდ ბ. მ-იას ნაკვეთის გავლით. ამავე დასკვნით ასევე დადგინილად ცნო, რომ ბ. მ-იას კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე ტექნიკური თვალსაზრისით «გზის» მოწყობა შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ სააპელაციო პალატამ ბ. მ-იას საკუთრებაში არსებულ მონაკვეთზე ისე დაადგინა აუცილებელი გზის ვალდებულება, რომ სარწმუნოდ არ დაუდგენია სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული და კასატორის მიერ სადავოდ მიჩნეული წინაპირობა – მოპასუხეთა მიწის ნაკვეთს აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი.

აღნიშნული ნორმის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად.

კანონის ეს დანაწესი გულისხმობს ნივთის ასეთი უფლებით დატვირთვას მხოლოდ აუცილებლობის შემთხვევაში, ანუ ობიექტური გარემოება (სხვა გზის არარსებობა, რაც ნივთის ჯეროვანი გამოყენების საშუალებას არ იძლევა და ამით ნივთის დანიშნულებისამებრ გამოყენების შესაძლებლობა მცირდება ან საერთოდ

იკარგება) წარმოშობს სხვისი ნივთით სარგებლობის აუცილებლობას. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით აუცილებელი გზის მხოლოდ აუცილებელ, უალტერნატივო შემთხვევებში დადგენა განპირობებულია საქართველოს კონსტიტუციით და ამავე კოდექსით აღიარებული საკუთრების უფლების თავისუფლებით, ამასთან, ამ უფლების შეზღუდვა დაშვებულია მხოლოდ კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში.

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით კანონი მესაკუთრის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შეზღუდვას აწესებს მხოლოდ ნორმაში აღნიშნულ წინაპირობათა უტყუარად არსებობის შემთხვევაში. ამავდროულად, ამ წინაპირობების არსებობის აუცილებლობაზე გავლენას არ ახდენს მესაკუთრის მიერ მეზობლისათვის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ნებისმიერი მიზნით (მეორე მეზობლის მიერ ნაკვეთით უკეთ სარგებლობის ან სხვა) და საფუძვლით (კეთილმეზობლური, ნათესაური და სხვა) მიწის ნაკვეთების სარგებლობის უფლების გადაცემა. ამდენად, მატერიალური სამართლით გათვალისწინებულ წინაპირობათა არსებობა კონკრეტულ დავასთან დაკავშირებით სარწმუნოდ უნდა იქნეს დადგენილი.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო პალატამ თავისი მოსაზრება აუცილებელი გზის დადგენის საჭიროებაზე დააყრდნო სსიპ «ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს» ექსპერტის დასკვნას და დადგინდა ცნო, რომ აპელანტების კუთვნილ მიწის ნაკვეთებს არა აქვს ჯეროვანი კავშირი საჯარო, სასოფლო გზასთან და მისი უზრუნველყოფა შესაძლებელია მხოლოდ ბ. მ-იას ნაკვეთის გავლით. ამავე დასკვნით ასევე დადგინდა ცნო, რომ ბ. მ-იას კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე ტექნიკური თვალსაზრისით «გზის» მოწყობა შეუძლებელია. მითითებული ექსპერტის დასკვნის კვლევით ნაწილში ექსპერტი აღწერს რა გამოსაკვლევი ობიექტის შესწავლის შედეგებს, უთითებს, რომ ჩ. ჩ-უას საკარმიდამო ნაკვეთზე მოხვედრა უშუალოდ სოფლის გზიდან შეუძლებელია სხვა ნაკვეთებზე გავლის გარეშე, კერძოდ, მოხვედრა შესაძლებელია ან ბ. მ-იას ნაკვეთზე არსებული საცალფეხო გზის გავლით, ან ყ. მ-იას ნაკვეთის გავლით. თავად ყ. მ-იას ნაკვეთზე მოხვედრა შესაძლებელია სამხრეთით არსებული მისასვლელი გზით. ექსპერტის დასკვნის კვლევით ნაწილში აღწერილია რა გამოსაკვლევი ტერიტორია, აღნიშნულია, რომ ყ. მ-იას ნაკვეთის სამხრეთ საზღვართან არსებულ 5 მ სიგანის ჭიშკართან მიდის გზა, რომელიც იწყება ოზურგეთი, ურეკის გზასთან დაკავშირებული სასოფლო გზიდან. ამავე დასკვნით და მხარეთა განმარტებებით ირკვევა, რომ ყ. მ-ია სარგებლობდა და ამჟამადც ითხოვს ბ. მ-იას მიწის ნაკვეთზე არსებული საცალფეხო გზით სარგებლობას, რადგან მისი ნაკვეთის სამხრეთ საზღვართან არსებული გზა დადგენილ სტანდარტებს ვერ აკმაყოფილებს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის მიხედვით, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, ხოლო 105-ე მუხლის მეორე ნაწილით სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

აღნიშნული ნორმები იმპერატიულად ავალდებულებს სასამართლოს, საქმეში წარმოდგენილი ყველა მტკიცებულების როგორც ინდივიდუალურად, ასევე ერთობლივად სრულყოფილ და ობიექტურ გამოკვლევას და რაიმე გამონაკლისს რომელიმე მტკიცებულებისათვის უპირატესობის მინიჭების თაობაზე კანონი არ ითვალისწინებს. მტკიცებულების სრულყოფილად გამოკვლევა გულისხმობს თავდაპირველად მისი შინაარსის სრულყოფილ შესწავლა-ანალიზს, ხოლო შემდეგ მისი იურიდიული ძალის (დამაჯერებლობის, სარწმუნოების) შემოწმებას.

ექსპერტის დასკვნაში მითითებული გარემოებებისა და მხარეთა განმარტებების ანალიზით საკასაციო სასამართლო საკმარისად დასაბუთებულად ვერ მიიჩნევს ყ. მ-იასა და ჩ. ჩ-უასათვის, მოსარჩელეთა საკარმიდამო ნაკვეთებთან დაკავშირების მიზნით, კასატორის მიწის ნაკვეთზე ფეხით სასიარულო აუცილებელი გზის დადგენას.

საქმის ხელახლა განმხილველმა სასამართლომ ზემოაღნიშნულ გარემოებათა გათვალისწინებით სარწმუნოდ უნდა დაადგინოს:

რეალურად არსებობს თუ არა მესაკუთრე – ბ. მ-იას საკუთრების უფლების აუცილებელი გზით დატვირთვის კანონით გათვალისწინებული წინაპირობები და უტყუარად გამოირცხვლია თუ არა ყ. მ-იასა და ჩ. ჩ-უას მიწის ნაკვეთთან სხვა გზით დაკავშირება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

ბ. მ-იას საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

აუცილებელი გზა

განჩინება

1ას-975-1009-2011

8 დეკემბერი, 2011 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვა

აღწერილობითი ნაწილი:

ი. ფ-ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში და მოითხოვა მოპასუხეთა: ე. ხ-ის, მ. ხ-ის, ნ. ხ-ისა და ლ. ხ-ის საკუთრებაში არსებული ქ.თბილისში, მ-ის ქუჩა 123-25-ში არსებული მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვა იმ საფუძველით, რომ მოსარჩელის ეზოს არ გააჩნია ცენტრალური ქუჩიდან ეზოში შესასვლელი, გარდა მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა.

სარჩელი თავდაპირველად აღძრული იყო ნ. დ-ასა და ე. ხ-ის მიმართ. ნ. დ-ას (ხ-ი) გარდაცვალების გამო მოპასუხე ნ. დ-ა შეიცვალა უფლებამონაცვლებით – მ. ხ-ით, ნ. ხ-ით და ლ. ხ-ით.

მოპასუხეებმა: ე. ხ-მა, მ. ხ-მა, ნ. ხ-მა და ლ. ხ-მა სარჩელი არ სცნეს და მიუთითეს, რომ მოსარჩელეს გააჩნდა საკუთარ ეზოში მისასვლელი გზა, არ ეთანხმებოდნენ მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვას და მოითხოვეს, სასამართლოს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლოდების გამო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 10 მაისის გადაწყვეტილებით ი. ფ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს დასახელებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი. ფ-ემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილებით ი. ფ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, განსახილველ საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ქ. თბილისში, მ-ის ქუჩა 123-25-ში მდებარე უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო ი. ფ-ის, ნ. ხ-ისა და ე. ხ-ის საკუთრებად. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, მ-ის ქუჩა 123-25-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი გაიყო ფაქტობრივი მდგომარეობის მიხედვით, კერძოდ, ნ. დ-ასა და ე. ხ-ის სარგებლობაში განაშენიანების ფართის ჩათვლით დარჩათ 195,46 კვ.მ. ეზო, ხოლო ი. ფ-ის სარგებლობაში დარჩა 369,8 კვ.მ. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ. თბილისში, მ-ის ქუჩა 123-25-ში მდებარე უძრავი ქონება, კერძოდ, 370 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 222,67 კვ.მ. რეგისტრირებულია ი. ფ-ის საკუთრებად.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა ის ფაქტი, რომ მოსარჩელის ბინა შედგებოდა ორი დამოუკიდებელი სართულისაგან და პირველი სართულიდან ქუჩასთან დაკავშირება შესაძლებელი იყო მხოლოდ ეზოს გავლით. აღნიშნულის საპირისპიროდ, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმის მასალებით, კერძოდ, 2007 წლის ადგილზე დათვალიერების ოქმით, თავად მოსარჩელის წარმომადგენელ ლალი ტიკიშვილის განმარტებით, უდავოდ დადასტურებულია, რომ აპელანტის კუთვნილი ბინის ორი სართული ერთმანეთთან დაკავშირებულია შიდა კიბით, ხოლო ი. ფ-ის ბინის მეორე სართულზე შესვლა შესაძლებელია ცენტრალური ქუჩიდან, სადაც ბინის გავლით შეიძლება ი. ფ-ის ეზოში გასვლა. შესაბამისად, დასტურდება, რომ მოსარჩელე ი. ფ-ის ეზოს გააჩნია სხვა მისასვლელი, გარდა მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად გამოიკვლია და იმსჯელა სადავო ფაქტობრივ გარემოებაზე.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა მასზე, რომ სერვიტუტისათვის, როგორც სანივთო გარიგებისათვის, აუცილებელია ნების ნამდვილობა, რაც გულისხმობს კონტრაქტის ნების თავისუფალ გამოხატვას ამ გარიგების მომწესრიგებელი ნორმების ფარგლებში. სერვიტუტით, თავისი იურიდიული ბუნებიდან გამომდინარე, მხოლოდ ორი გზით შეიძლება დადგინდეს, კერ-

ძოდ, კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნების საფუძველზე ან სანივთო გარიგების საფუძველზე. კანონის-მიერი სერვიტუტის გამოყენებას კონკრეტული ნორმატიული აქტი უზრუნველყოფს, ხოლო სანივთო გარიგებას მხარეთა ნება, რომლის შინაარსი ძირითადად კანონის ნორმატიული ნებით განისაზღვრება. განსახილველ შემთხვევაში, იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეებმა უარი განაცხადეს კუთვნილი მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვაზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა ი. ფ-ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

რაც შეეხება აპელანტის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ მათი სახლები ერთმანეთთანაა «მიტყუპებული» და სადავო ჭიშკარი ასევე ეკუთვნის მასაც, რადგან, ეს უკანასკნელი წარმოადგენს აუცილებელ გზას, სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა, რადგან, მოწინააღმდეგე მხარეთა საკუთრებაში არსებული შესასვლელით აპელანტმა შეიძლება ისარგებლოს მეზობელთა შეთანხმებისა და კეთილი ნების გამოვლენის საფუძველზე, თუმცა აღნიშნული არ გულისხმობს აპელანტის სასარგებლოდ მოწინააღმდეგე მხარეთა ნაკვეთის დატვირთვის ფაქტის არსებობას.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მან შეიძლება სამომავლოდ გაყიდოს მეორე სართული თავად კი გადავიდეს საცხოვრებლად პირველ სართულზე, ასეთ შემთხვევაში იგი ვერ მოხვდება თავის სახლში, რადგან გზა დაკეტილი ექნება. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტა, რომ ვერ იმსჯელებდა იმ მოვლენებზე, რომელიც ჯერ არ დამდგარა და არ წარმოადგენს განხილვის საგანს. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა მასზე, რომ ი. ფ-ის ბინას შესასვლელი სააპელაციო საჩივრის განხილვის დროისათვის აქვს ცენტრალური ქუჩიდან, ბინის გავლით კი შესაძლებელია ეზოში გასვლა. ი. ფ-ე მოპასუხეთა კუთვნილი მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვის ითხოვს არა იმის გამო, რომ მას არ გააჩნია ეზოში მისასვლელი სხვა გზა, არამედ იმიტომ, რომ მას სურს, გაიუმჯობესოს საცხოვრებელი პირობები და ეზოდან პირდაპირ დაუკავშირდეს ცენტრალურ ქუჩას და არა საცხოვრებელი ბინის გავლით.

სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში შემოწმების შედეგად დაასკვნა, რომ სააპელაციო საჩივრის პრეტენზია დაუსაბუთებელია, ვინაიდან არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველები.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივ დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით და აღნიშნა, რომ სასამართლომ დავის გადაწყვეტისას სწორად იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 247.1-ე, 248.1-ე, 180.1-ე მუხლებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს დასახელებული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ი. ფ-ემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება იმავე სასამართლოსათვის შემდეგი საფუძველებით:

კასატორის განმარტებით, გადაწყვეტილების მიღებისას სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, არ იმსჯელა და არ დაადგინა, რომ მოსარჩელის საცხოვრებელი ბინის პირველი სართულიდან სავალი გზით სარგებლობის აკრძალვის გამო, შეუძლებელია საჯარო გზასთან დაკავშირება.

კასატორის აზრით, სააპელაციო სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა ის ფაქტი, რომ მ-ის ქ. 123-25 წარმოადგენს ერთ სახლთმფლობელობას, არსებობს ერთიანი საინვენტარიზაციო გეგმა და მხარეებს აქვთ თანაბარი უფლება, სარგებლობდნენ ეზოში შესასვლელი ერთადერთი სავალი გზით.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არ შეაფასა ის ფაქტი, რომ ეზოს თავისებური განაშენიანებიდან გამომდინარე, შეუძლებელია მეორე შესასვლელის მოწყობა.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სსკ-ის 247-ე, 48-ე და 180-ე მუხლები. დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 249-ე, 225-ე და 226-ე მუხლების მოთხოვნები, ამასთან, დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული მხარეთა შეჯიბრობითობის პრინციპი.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრების საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ი. ფ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ქ. თბილისში, მ-ის ქუჩა 123-25-ში მდებარე უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო ი. ფ-ის, ნ. ხ-ისა და ე. ხ-ის საკუთრებად. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, მ-ის ქუჩა 123-25-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი გაიყო მისი ფაქტობრივი მდგომარეობის მიხედვით, კერძოდ, ნ. დ-სა და ე. ხ-ის სარგებლობაში განაშენიანების ფართის ჩათვლით დარჩათ 195,46 კვ.მ. ეზო, ხოლო ი. ფ-ის სარგებლობაში დარჩა 369,8 კვ.მ..

საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ. თბილისში, მ-ის ქუჩა 123-25-ში მდებარე უძრავი ქონება 370 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 222,67 კვ.მ რეგისტრირებულია ი. ფ-ის საკუთრებად.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ი. ფერძის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა ის ფაქტი, რომ მოსარჩელის ბინა შედგებოდა ორი დამოუკიდებელი სართულისაგან და პირველი სართულიდან ქუჩასთან დაკავშირება შესაძლებელი იყო მხოლოდ ეზოს გავლით. აღნიშნულის საპირისპიროდ, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმის მასალებით, კერძოდ 2007 წლის ადგილზე დათვალიერების ოქმით, თავად მოსარჩელის წარმომადგენელ ლალი ტიკიშვილის განმარტებით, უდავოდ დადასტურებულია, რომ აპელანტის კუთვნილი ბინის ორი სართული ერთმანეთთან დაკავშირებულია შიდა კიბით, ხოლო ი. ფ-ის ბინის მეორე სართულზე შესვლა შესაძლებელია ცენტრალური ქუჩიდან, სადაც ბინის გავლით შეიძლება ი. ფ-ის ეზოში გასვლა. შესაბამისად, დასტურდება, რომ მოსარჩელე ი. ფ-ის ეზოს გააჩნია სხვა მისასვლელი გარდა მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად გამოიკვლია და იმსჯელა სადავო ფაქტობრივ გარემოებაზე, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა მასზე, რომ სააპელაციო საჩივრის განხილვის დროისათვის ი. ფ-ის ბინას შესასვლელი აქვს ცენტრალური ქუჩიდან, ბინის გავლით კი შესაძლებელია ეზოში გასვლა. ი. ფ-ე მოპასუხეთა კუთვნილი მიწის ნაკვეთის დატვირთვის ითხოვს არა იმის გამო, რომ მას არ გააჩნია ეზოში მისასვლელი სხვა გზა, არამედ იმიტომ, რომ მას სურს, გაიუმჯობესოს საცხოვრებელი პირობები, კერძოდ, ეზოდან პირდაპირ დაუკავშირდეს ცენტრალურ ქუჩას და არა საცხოვრებელი ბინის გავლით.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლი, შესაბამისად, არ გაითვალისწინა ყველა ის წინაპირობები, რომლებიც აუცილებელია ამ ნორმით გათვალისწინებული დასკვნისათვის.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო იმ გარემოებას, რომ ი. ფ-ეს ცენტრალურ ქუჩასთან დაკავშირება შეუძლია მის საკუთრებაში არსებული ორსართულიანი ბინის მე-2 სართულიდან, სადაც ბინის გავლით შეიძლება ი. ფ-ის ეზოში გასვლა.

აქედან გამომდინარე, შესაძლებელია დავასკვნათ, რომ სააპელაციო სასამართლოს დასკვნების მიხედვით ი. ფ-ე ვერც მის საკუთრებაში არსებული მიწიდან და ვერც მის საკუთრებაში არსებული ბინის პირველი სართულიდან საჯარო გზას ვერ უკავშირდება და სააპელაციო სასამართლოს განჩინების მიხედვით, ამის აუცილებლობაც არ არსებობს, რადგან საჯარო გზას ი. ფ-ე უკავშირდება მის საკუთრებაში არსებული ბინის მე-2 სართულის მეშვეობით.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმაზე თუ რამდენად შესაძლებელია ი. ფ-ის მიერ დაკავშირება საჯარო გზებთან, მაგრამ არ გამოუკვლევია, რამდენად შესაძლებელია მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება მეზობელი მიწის ნაკვეთიდან საჯარო გზასთან დაკავშირების გარეშე.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლი ითვალისწინებს ისეთ შემთხვევებს, როდესაც მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი. ხაზგასასმელია, რომ აღნიშნული ნორმა ითვალისწინებს არა მარტო ისეთ შემთხვევებს, როდესაც საერთოდ არ არსებობს კავშირი, არამედ იმ შემთხვევებსაც, როდესაც არ არსებობს მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენებისათვის, კონკრეტულ შემთხვევაში საჯარო გზებთან აუცილებელი კავშირი. ამ შემთხვევაში უნდა გამოკვლულ იქნეს ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელიც მიუთითებს მიწის ნაკვეთის ჯეროვან გამოყენებაზე. ის ფაქტი, რომ ი. ფ-ეს გააჩნია საჯარო გზასთან კავშირი მისი ბინის მე-2 სართულიდან, თავისთავად არ გამოორიცხავს მის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთიდან საჯარო გზასთან დაკავშირების აუცილებლობას. ამ შემთხვევაში უნდა არსებობდეს აუცილებელი, უაღტერნატივო კავშირი, რომლის გარეშე შეუძლებელია მიწის ნაკვეთს ჯეროვანი გამოყენება, მაგალითად, როდესაც არსებობს მიწის ნაკვეთის გამოყენების სამეურნეო საჭიროება.

კანონის ეს დანაწესი გულისხმობს ნივთის ასეთი უფლებით დატვირთვას მხოლოდ აუცილებლობის შემთხვევაში, ანუ ობიექტურ გარემოებას. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში გამოსაკვლევია შემდეგი საკითხი: ი. ფ-ის უშუალოდ მიწის ნაკვეთიდან საჯარო გზასთან კავშირის არარსებობით ერთმევა თუ არა მას თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენების შესაძლებლობა და, აქედან გამომდინარე, მოცემულია თუ არა მოპასუხეთა საკუთრების უფლების აუცილებელი გზით დატვირთვის კანონით გათვალისწინებული წინაპირობები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

დაადგინა:

1. ი. ფ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 14 აპრილის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

აუცილებელი გზა

განჩინება

1ას-744-801-2011

13 ოქტომბერი, 2011 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

ზ. ჯ-ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში რ. გ-ის წინააღმდეგ ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და ქ. საჩხერეში, ... 14-ში მდებარე თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთით სარგებლობით მოპასუხისა და მისი ოჯახის წევრების მხრიდან ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე შემდეგი საფუძველებით:

სარჩელის თანახმად, მოსარჩელე ცხოვრობს ქ. საჩხერეში, ... 14-ში, რომელსაც მამამ, სიცოცხლეშივე – 2007 წლის 24 ოქტომბერს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, გადასცა საცხოვრებელი სახლი და 1047 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელის მეზობლად 1978 წელს დასახლდა მოპასუხე რ. გ-ი, რომლიც უკანონოდ დაეუფლა მისი ეზოს ნაწილს და იყენებს სახლში შესასვლელად. ვინაიდან ზ. ჯ-ეს მოპასუხის აღნიშნული ქმედებით ეზოდება უფლება, თავის საკუთრებით ისარგებლოს, იგი ითხოვს რ. გ-ისა და მასთან მცხოვრები პირების დავალდებულებას, გაათავისუფლონ მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი უკანონო მფლობელობიდან და აღიკვეთოს მათი მხრიდან ქ. საჩხერეში, ... 14-ში მდებარე მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გზად გამოყენება, ასევე – მოპასუხის დავალდებულებას საკუთარი ხარჯებით აიღოს სასაზღვრე მიჯნაზე არსებული ჭიშკარი.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ მას მოსარჩელის მამამ – გ. ჯ-ემ დაუთმო მის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთიდან გარკვეული ნაწილი და ასევე მისცა ჩრდილოეთ მხარეს არსებული გზით სარგებლობის უფლება, რისთვისაც მან გ. ჯ-ეს გადაუხადა 2000 ლარი.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ზ. ჯ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ საქმეში არსებული მასალების მიხედვით, დადგინოდა მიიჩნია, რომ რ. გ-ი მართლზომიერად სარგებლობდა სადავო შესასვლელით ათეული წლების მანძილზე, მესაკუთრის თანხმობის საფუძველზე, რაც სახელმწიფოს მხრიდან კანონით დადგენილი წესით ჰქონდა დადასტურებული შესაბამისი ადმინისტრაციული აქტებით. ამას გარდა, სასამართლომ მიუთითა, რომ რ. გ-ს თავის საცხოვრებელ სახლში არსებულ ავტოფარეხში ავტომანქანის შესასვლელად საჯარო გზიდან, გარდა სადავო შესასვლელისა, სხვა შესასვლელი ფაქტობრივად არ გააჩნდა, შესაბამისად, სასამართლომ ზ. ჯ-ის სარჩელი უსაფუძვლოდ მიიჩნია და არ დააკმაყოფილა.

სასამართლომ გადაწყვეტილების სამართებრივ საფუძველად მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 147-ე, 170-ე, 172-ე, 174-ე, 180-ე მუხლები.

რაიონული სასამართლოს დასახელებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ჯ-ემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 16 მარტის განჩინებით ზ. ჯ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

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

მოსარჩელე ზ. ჯ-ე რეგისტრირებული იყო და ცხოვრობდა ქ. საჩხერეში, ... 14-ში. მის საკუთრებაში იმავე ქუჩაზე დღესდღეობით ირიცხება მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი (მონაცემები: მიწის სარეგისტრაციო 1..., სექტორი საჩხერე კოდი 01, კვარტლის 105, ნაკვეთის 091, ფართობი დაუზუსტებელი 1047 კვ.მ, ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო, საცხოვრებელი სახლი საერთო ფართობით 174,9 კვ.მ. სააღსრუცი-

ხვო ბარათის თარიღი **24.10.2007წ.** 2007 წელს ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება მოსარჩელეს აჩუქა მამამ – გ. ჯ-ემ, რომელიც გარდაიცვალა **2009 წელს**;

გ. ჯ-ე საჩხერეში, რ-ის ქ. 14-ში ფლობდა **5100 კვ.მ.** მიწის ნაკვეთს საცხოვრებელი სახლს დამხმარე სათავსებით. იგი თავის ეზოს უკავშირდებოდა პირდაპირ ე-ის ქუჩიდან;

2007 წელს გ. ჯ-ემ საჩხერეში, რ-ის ქ. 14-ში მდებარე თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება აჩუქა შვილებს: ზ., ე., ტ., ლ., ქ. ჯ-ებს და შვილიშვილს გ. მ-ი (ე. ჯ-ეს აჩუქა **78 კვ.მ.** მიწის ფართობი **75 კვ.მ.** საერთო ფართობის მქონე მეორე საცხოვრებელ სახლთან ერთად, ტ. ჯ-ეს – **750 კვ.მ.** მიწის ნაკვეთი, ლ. ჯ-ეს – **832 კვ.მ.** მიწის ნაკვეთი, ქ. ჯ-ეს – **900 კვ.მ.** მიწის ნაკვეთი, გ. მ-ს – **225 კვ.მ.** მიწის ნაკვეთი, **75,7 კვ.მ.** საერთო ფართობის მქონე სახელოსნოს შენობასთან);

გ. ჯ-ემ რამდენიმე დამოუკიდებელ ნაკვეთად გააჩუქა მთლიანად ქ. საჩხერეში ... ქუჩაზე მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება.

ამჟამინდელი მდგომარეობით, მოსარჩელე პირდაპირ ... ქუჩიდან უკავშირდებოდა თავის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, ასევე ფაქტობრივად ამავე შესასვლელით სარგებლობდა მოპასუხეც ავტომობილით თავის საკუთარ ეზოში შესასვლელად. ასევე ამავე შესასვლელით უწევდა თავიანთ საკუთრებაში მყოფ უძრავ ქონებასთან დაკავშირება მოსარჩელის დებს და დის შვილს. ამასთან მოსარჩელე ... ქუჩას ესაზღვრებოდა **14,8-მეტრიანი** ზოლით.

სასამართლომ დაადგინა, რომ რ. გ-ი ზ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებული არავითარი ნაგებობით არ სარგებლობდა. ის სარგებლობდა ამჟამად ზ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებული შესასვლელით და მას **21-მეტრიანი** საზღვარი ჰქონდა მოსარჩელის მიწის ნაკვეთთან, რომელშიც დაყენებულია კაპიტალური რკინის ჭიშკარი ავტომანქანისათვის.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეებს შორის დამატებით **200 კვ.მ** მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ამჟამად აღრიცხულია მოპასუხის საკუთრებაში, დავა არ არსებობდა. ასევე დავა არ არსებობდა მხარეებს შორის შესასვლელის საკუთრების კანონიერებაზე. ასევე დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ **1978 წლიდან** რ. გ-ი და მისი ოჯახის წევრები სარგებლობდნენ რ-ის ქუჩიდან შესასვლელით, რომლის სიგანე **7 მეტრია**.

რ. გ-ი მოსარჩელის მოსაზღვრედ საკუთრებაში ფლობდა **740 კვ.მ.** მიწის ნაკვეთს და საცხოვრებელ სახლს, რომელსაც ... ქუჩის მხრიდან სახლში მოქცეული ჰქონდა ავტოფარეხი, ხოლო რკინიგზის სადგურის მხრიდან – ფეხით სასიარულო ჭიშკარი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ რ. გ-ის მიერ ამ შესასვლელით სარგებლობით აღკვეთისათვის სარგებლობის დაწყებიდან გარდაცვალებამდე, – გ. ჯ-ეს ან მის მიერ უფლებამოსილ პირს სასამართლოსათვის არ მიუმართავს;

2008 წლის 30 იანვრის საკუთრების მოწმობით, მოსარჩელემ საკუთრებაში დაიმატა მოსაზღვრე **140 კვ.მ.** მიწის ნაკვეთი.

1978 წლის 29 აგვისტოს საჩხერის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის გადაწყვეტილებით, მოპასუხე რ. გ-ს სამოსახლოდ გამოეყო ქალაქის მიწის ფონდიდან **400 კვ.მ.** მიწის ნაკვეთი ე-ის ქუჩაზე (ამჟამად რ-ის ქუჩაზე) გ. ა-ის ყოფილი იმ დროისათვის თავისუფალი მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. კერძოდ აღმოსავლეთით კ-ის ქუჩა (ამჟამად დ-ის ქუჩა), დასავლეთით ღელე (რომელიც აღიარების წესით მოპასუხემ დაისაკუთრა), ჩრდილოეთით – ე-ის ქუჩის ჩიხი (ამჟამინდელი რ-ის ქუჩა სადაო შესასვლელით), სამხრეთით – ე-ის ქუჩა. ნება დაერთო მოპასუხეს შეთანხმებული პროექტით ეწარმოებინა ბინათმშენებლობა.

მოპასუხის მიერ შეთანხმებულ იქნა მშენებლობის პროექტი და ამავე პროექტით დასტურდებოდა, რომ რ. გ-ის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის პროექტი გაცემული და შეთანხმებული იყო ყველა უწყებასთან, რაც იმ დროისათვის კანონით იყო განსაზღვრული. პროექტში მითითებული იყო, რომ გაცემულია ე-ის ქუჩაზე (რ-ის) მშენებარე სახლზე და არა კ-ის ქუჩაზე (დ-ის) მშენებარე სახლზე.

1988 წელს ტექნიკენტარიზაციის ბიუროს მიერ გაცემული პასპორტით, რ. გ-ის საცხოვრებელი სახლი აღრიცხულია ე-ის ქუჩაზე. ასევე დადგინდა, რომ რ. გ-ი რეგისტრირებული იყო და არის რ-ის (ე-ის) ქუჩაზე **16** ნომერში სახლთმფლობელობის შეძენის დღიდან. მოცემული მისამართი იწოდებოდა ხან **14-ად**, ხან **14□-დ**. ამჟამინდელი მდგომარეობით მოპასუხის მიწის ნაკვეთს რ-ის ქუჩა ესაზღვრებოდა მხოლოდ ამ სადავო შესასვლელით-ჩიხით. სამხრეთის მხარეზე მას ესაზღვრებოდა რ-ის ქუჩაზე მცხოვრები ფიზიკური პირების საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები.

სასამართლომ დაადგინა, რომ რ. გ-ის საცხოვრებელ სახლს ძირითადი შესასვლელი, მათ შორის ავტომობილისათვის ჰქონდა რ-ის ქუჩის მხრიდან, ამავე ქუჩის მხრიდან ჰქონდა ავტოფარეხიც.

დ-ის ქუჩის მხრიდან მოპასუხეს გააჩნდა საცალფეხო ჭიშკარი.

დ-ის ქუჩაზე მოპასუხის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი ესაზღვრებოდა დაახლოებით რვა მეტრიანი ზოლით. ამ ზოლზე იყო საცალფეხო ჭიშკარი. მაგრამ საზღვრის დანარჩენი ნაწილი კაპიტალური კედლით ესაზღვრებოდა სახელმწიფო მიწას – რკინიგზის სადგურის გამწვანებას.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე დ-ის ქუჩიდან ავტომანქანით ვერ უკავშირდებოდა ავტოფარეხს და მის წინამდებარე ეზოს.

დ-ის ქუჩაზე მის მოსაზღვრედ იყო საცხოვრებელი სახლი, რომელშიც ცხოვრობდა, რამდენიმე ოჯახი და მათაც საერთო საკუთრებაში ჰქონდათ მოპასუხის მოსაზღვრე ეზო.

სადავო შესასვლელი ისე კაპიტალურად იყო მოწყობილი, რომ სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია მოცემულ შემთხვევაში ამ შესასვლელით ათეული წლების განმავლობაში რ. გ-ის მიერ სარგებლობა. გარდა ამისა, ყურადღება გაამახვილა მასზე, რომ მოცემული შესასვლელით უკავშირდებოდა კიდეც 5 დამოუკიდებელ ნაკვეთს.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1978 წლიდან დღემდე ტექ.ინვენტარიზაციის ბიურომ რამდენჯერმე ჩაატარა საჩხერეში ქუჩების ინვენტარიზაცია, მაგრამ მოპასუხის მისამართის დასახელება და საცხოვრებელი სახლის ადგილსამყოფელი არ შეცვლილა, რაც ასევე აღნიშნული დადასტურებულია ბიუროს ყოფილი უფროსის ჩვენებითაც.

სასამართლომ დაადგინა, რომ 1997 წელს გ. ჯ-ის ოჯახის წევრებმა მოპასუხეს შესთავაზეს, გარკვეული პირობების სანაცვლოდ რ. გ-ს ესარგებლა შესასვლელით, მაგრამ მხარეები ვერ შეთანხმდნენ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელშეშლა, მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხის მხრიდან გამოიხატებოდა იმაში, რომ ოჯახებს ჰქონდათ ცუდი ურთიერთობა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ რ. გ-ს მიწის ნაკვეთის გამოყოფის პროექტის შეთანხმებისას, საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის პერიოდში გ. ჯ-ის თანხმობით ჰქონდა მიღებული სადავო შესასვლელით სარგებლობის უფლება კანონის საფუძველზე, მით უმეტეს, რომ აღნიშნული დადასტურებული იყო შესაბამისი ორგანოების თანამდებობის პირების ხელმოწერით და აღმასკომის გადაწყვეტილებით. პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ ფაქტზე, რომ იმ დროისათვის (1978 წლისათვის) მიწა მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრება იყო.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ განხილული იქნა მოსარჩელის განცხადება საჩხერის საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1978 წლის 29 აგვისტოს გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე, მაგრამ მოცემულ შემთხვევაში განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ რ. გ-ი ზ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებული არავითარი ნაგებობით არ სარგებლობს. ის სარგებლობს ამჟამად ზ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებული შესასვლელით და მას 21-მეტრიანი საზღვარი აქვს მოსარჩელის მიწის ნაკვეთთან. მოცემულ საზღვარში დაყენებულია კაპიტალური რკინის ჭიშკარი ავტომანქანისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე აპელანტის წარმომადგენლის განმარტებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ჭიშკარი დიდი ხნის ჩადგმული იყო, ხოლო მიწის ნაკვეთით, რაზეც ჭიშკარი დგას იმ დროს, სარგებლობდა ზ. ჯ-ის მამა, რადგან მიწა იყო კოლმეურნეობის ანუ სახელმწიფოს.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურებულად მიჩნევის საფუძველზე, სააპელაციო პალატამ მთლიანად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებები.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 147-ე, 170-ე, 174-ე, 172-ე მუხლებზე და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით ჩათვალა, რომ რ. გ-ს ჰქონდა მართლზომიერად ამჟამად მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხული სადავო შესასვლელით სარგებლობის უფლება.

სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე აპელანტის წარმომადგენლის განმარტება მასზე, რომ რ-ის ქუჩასთან რ. გ-ის სახლს საჯარო კავშირი არ გააჩნდა, რ-ის ქუჩას უკავშირდება ზ. ჯ-ის მიწა, ხოლო ზ. ჯ-ის მიწა დ-ის ქუჩას არ უკავშირდება. ერთადერთი შემოსასვლელი არის რ-ის ქ. 14-იდან, მაგრამ ეს არ არის სახლის წინა მხარე, სახლის წინა მხარეც და მისამართიც რ. გ-ს აქვს დ-ის ქუჩიდან. და სწორედ ამ ქუჩის მხრიდან ითხოვს აპელანტი მოიწიოს მან გარაჟიც და შესასვლელიც, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა ვინაიდან, აღნიშნა, რომ თავიდანვე, 1978 წლის 29 აგვისტოს, საჩხერის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის გადაწყვეტილებით, რ. გ-ს სამოსახლოდ გამოეყო ქალაქის მიწის ფონდიდან 400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ე-ის ქუჩაზე (ამჟამად რ-ის ქუჩა) გ. ა-ის ყოფილი იმ დროისათვის თავისუფალი მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

სასამართლო სხდომაზე მხარეთა განმარტებების საფუძველზე, პალატამ დადგენილად ჩათვალა, რომ რ. გ-ს ავტომანქანის შესაყვანად და ავტოფარეხში მოსათავსებლად საჯარო გზიდან სხვა შესასვლელი არ გააჩნდა და იგი ამ გზით სარგებლობდა უკვე დაახლოებით 3 ათეული წელი.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ რ. გ-ი მართლზომიერად სარგებლობდა სადავო შესასვლელით ათეული წლების მანძილზე მესაკუთრის თანხმობის საფუძველზე, რაც სახელმწიფოს მხრიდან კანონით დადგენილი წესით ჰქონდა დადასტურებული შესაბამისი ადმინისტრაციული აქტებით. გარდა ამისა, რ. გ-ს თავის საცხოვრებელ სახლში არსებულ ავტოფარეხში ავტომანქანით შესასვლელად საჯარო გზიდან, გარდა სადავო შესასვლელისა, სხვა შესასვლელი ფაქტობრივად და ფორმალურად არ გაჩნია. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე და იმ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომ დ-ის ქუჩიდან რ. გ-ს სამანქანე გზა არ გააჩნია და თუკი მისთვის ზ. ჯ-ის მიწის ნაკვეთიდან აკრძალვება ეზოში შესვლა, ანუ ამ მიწის ნაკვეთით სარგებლობა, სასამართლოს აზრით, აღნიშნული აკრძალვით შეილახება რ. გ-ის ინტერესები, რ-ის ქუჩიდან ანუ მისი საცხოვრებელი სახლის მისამართიდან, დაუკავშირდეს საჯარო გზას და კომუნიკაციებს.

ამდენად, ზემოაღნიშნულ გარემოებათა გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზ. ჯ-ის სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლო იყო და დაკმაყოფილებას არ ექვემდებარებოდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს დასახელებული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ჯ-ემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძვლებით:

კასატორის განმარტებით, გადაწყვეტილების მიღებისას სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა სამოქალაქო კოდექსის 174-ე და 180-ე მუხლები და უნდა ეხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე-172-ე მუხლებით და დაეკმაყოფილებინა სარჩელი.

კასატორის აზრით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არასწორად დაეყრდნო საჩხერის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1978 წლის 29 აგვისტოს გადაწყვეტილებას.

კასატორის აზრით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტი მასზე, რომ მოსარჩელე რ-ის ქუჩას ესაზღვრება 14.8-მეტრიანი ზოლით და ამავე შესასვლელით უწევს თავიანთ საკუთრებაში მყოფ უძრავ ქონებასთან დაკავშირება მის დებს.

კასატორის აზრით, არასწორია სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება, რომ რ. გ-ს შეთანხმებული იყო მამამისთან სადავო მიწის ნაკვეთით სარგებლობის თაობაზე, ვინაიდან აღნიშნულის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი არ არსებობს;

კასატორის მოსაზრებით, ასევე არასწორია სასამართლოს დასკვნა მასზე, რომ რ. გ-ს მითითებული შესასვლელით სარგებლობის უფლება მართლობიერად აქვს, ვინაიდან არც ამის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი მოიპოვება საქმეში;

კასატორის განმარტებით, არასწორადაა დადგენილი, რომ მოსარჩელემ 2008 წლის 30 იანვარს საკუთრების მოწმობით დაიმატა მოსაზღვრე 140 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ვინაიდან საჯარო რეესტრში დაცული, საქმეში არსებული საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2008 წლის 30 ივნისს გაცემული 113 საკუთრების უფლების მოწმობით დადგენილია, რომ მოსარჩელემ კი არ დაიმატა მოსაზღვრე 140 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, არამედ მოპასუხემ დაიმატა 340 კვ.მ.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ რ. გ-ს რ-ის ქუჩის გარდა სხვა შესასვლელი სახლში და ავტოფარეხში არ გააჩნია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ზ. ჯ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, გასაჩივრებული განჩინება გაუქმდეს და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად შემდეგი საფუძვლებით:

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში დავას იწვევს საკითხი იმის შესახებ, ზ. ჯ-ეს (მესაკუთრეს) რამდენად აკისრია თემნის ვალდებულება რ. გ-ის (მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე) მიერ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთით სარგებლობისათვის.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლი, რომელიც განსაზღვრავს აუცილებელი გზის გამოყენების შესაძლებლობას. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ იმ ფაქტობრივ გარემოებებიდან, რომლებიც დადგენილად მიიჩნია სააპელაციო სასამართლომ, არ გამომდინარეობს ზემოაღნიშნული ნორმით განსაზღვრული შედეგი.

აღნიშნული ნორმის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია, მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად.

განსახილველი ნორმით წესრიგდება სამეზობლო თემნის ვალდებულება, რაც წარმოადგენს საკუთრების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივ მექანიზმს. ამ ნორმით გათვალისწინებული ბოჭვის უფლების ამ ხარისხით გამოყენება განპირობებული უნდა იყოს ისეთი ობიექტური ფაქტორებით, რომლის არსებობის შემთხვევაში პრაქტიკულად შეუძლებელია მესაკუთრის მიერ თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება მეზობელი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის გარეშე. მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება ნიშნავს საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან აუცილებელი კავშირის არსებობას. ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ამ კავშირის არსებობა არ არის დამოკიდებული სუბიექტური მიზანშეწონილობასა და არჩევანზე, არამედ ობიექტურად არსებულ ისეთ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებიც უთითებენ აუცილებელ, უალტერნატივო კავშირზე საჯარო გზებთან და ა.შ.

კონკრეტულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმაზე, რომ რ. გ-ი მეზობლის მიწის ნაკვეთით სარგებლობს სამი ათეული წლების მანძილზე. ამასთან ერთად, სააპელაციო სასამართლო აუცილებელი გზის არსებობას იმით ხსნის, რომ რ. გ-ი მართლობიერად სარგებლობდა სადავო შესასვლელით მესაკუთრის (კასატორის მამის) თანხმობის საფუძველზე, რაც სახელმწიფოს მხრიდან კანონით

დადგენილი წესით ჰქონდა დადასტურებული შესაბამისი ადმინისტრაციული აქტებით, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლო მესაკუთრის (კასატორის მამის) თანხმობაში გადაწყვეტილების მიხედვით, გულისხმობს იმას, რომ რ. გ-ს მიწის ნაკვეთი გამოყოფილი ჰქონდა ე-ის (ამჟამად რ-ის) ქუჩიდან და, ასევე ამ ქუჩაზე უთითებდა მშენებარე სახლზე გაცემული პროექტი და ტექნიკური ნაშრომის ბიუროს მიერ გაცემული პასპორტი, ამდენად რ. გ-ის საცხოვრებელ სახლს ძირითადი შესასვლელი, მათ შორის ავტომობილისათვის ჰქონდა რ-ის ქუჩის მხრიდან, ამავე ქუჩიდან ჰქონდა ავტოფარეხიც. ასევე სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ, გარდა ამისა, რ. გ-ს თავის საცხოვრებელ სახლში არსებულ ავტოფარეხში ავტომანქანით შესასვლელად საჯარო გზიდან, გარდა სადავო შესასვლელისა სხვა შესასვლელი ფაქტობრივად და ფორმალურად არ გააჩნია.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებები არ შეიძლება უთითებდნენ კასატორის (ან მისი მამის) მიერ რ. გ-ისათვის სამუდამოდ ამ გზით სარგებლობის დათმობის თანხმობაზე, მით უმეტეს გასათვალისწინებელია სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ 1997 წელს გ. ჯ-ის ოჯახის წევრებმა მოპასუხეს შესთავაზეს, გარკვეული პირობების სანაცვლოდ, რ. გ-ს ესარგებლა შესასვლელით, მაგრამ მხარეები ვერ შეთანხმდნენ (კასატორის მამა – გ. ჯ-ე გარდაიცვალა 2009 წელს).

აღნიშნული გარემოება მიუთითებს იმაზე, რომ გ. ჯ-ის სიცოცხლეშივე მხარეები ვერ შეთანხმდნენ სარგებლობის წესზე. ამასთან ერთად გასათვალისწინებელია, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით არ დგინდება ის, რომ რ. გ-ის მიერ სამი ათეული წლები სადავო მიწის ნაკვეთით სარგებლობისას გააჩნდა ავტოფარეხი.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებები არ იწვევენ სადავო ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით 180-ე მუხლი) განსაზღვრულ იურიდიულ შედეგს, რადგან აღნიშნული ნორმა წარმოადგენს კანონისმიერი ბოჭვის ამსახველ დანაწეს მხოლოდ აუცილებლობის შემთხვევაში, ანუ ობიექტური გარემოება (სხვა გზის არარსებობა, რაც ნივთის ჯეროვანი გამოყენების საშუალებას არ იძლევა და ამით ნივთის დანიშნულებისამებრ გამოყენების შესაძლებლობა მცირდება ან საერთოდ იკარგება) წარმოშობს სხვისი ნივთით სარგებლობის აუცილებლობას. სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით აუცილებელი გზის მხოლოდ აუცილებელ, უალტერნატივო შემთხვევებში დადგენა განპირობებულია საქართველოს კონსტიტუციით და ამავე კოდექსით აღიარებული საკუთრების უფლების თავისუფლებით, ამასთან, ამ უფლების შეზღუდვა დაშვებულია მხოლოდ აუცილებელი ბოჭვის ფარგლებში (იხ. სასამართლო პრაქტიკა: უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 24 მაისის 'ას-102-100-2011' განჩინება).

ის გარემოება, რომ დ-ის ქუჩიდან რ. გ-ი ავტომანქანით ვერ უკავშირდება ავტოფარეხს და მის წინამდებარე ეზოს არ შეიძლება გახდეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს თუ რამდენად შესაძლებელია რ. გ-ის მიერ დ-ის ქუჩასთან ავტომანქანით დაკავშირება.

ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია არა დ-ის ქუჩიდან მის ავტოფარეხთან დაკავშირების შეუძლებლობა, არამედ ზაგადად რ. გ-ის მიწის ნაკვეთიდან ავტომანქანით საჯარო გზასთან (დ-ის ქუჩის მხრიდან) დაკავშირების შეუძლებლობაზე და, აქედან გამომდინარე, მეზობელი (კასატორის) მიწის ნაკვეთით სარგებლობის აუცილებლობაზე, რაც შეიძლება წარმოადგენდეს საკუთრების უფლების აუცილებელი გზით დატვირთვის კანონით გათვალისწინებულ წინაპირობას. ამ შემთხვევაში უტყუარად უნდა დადასტურდეს ან გამოირიცხოს რ. გ-ის მიწის ნაკვეთთან სხვა გზით დაკავშირება.

ამრიგად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს რეალურად არსებობს თუ არა მესაკუთრე ზ. ჯ-ის საკუთრების უფლების აუცილებელი გზით დატვირთვის კანონით გათვალისწინებული წინაპირობები. კონკრეტულ შემთხვევაში დ-ის ქუჩასთან კავშირის შეუძლებლობა უნდა გამოწვეული იყოს ობიექტური გარემოებებით, მაგალითად, სხვისი მიწის ნაკვეთის ან სხვისი ნაგებობის, ავტომანქანის ამ მხრიდან ფიზიკურად შეყვანის შეუძლებლობით ან სხვა ისეთი გარემოების არსებობით, რაც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის (რ. გ-ი) ნების დამოუკიდებლად შეუძლებელს ხდიან საჯარო გზასთან დაკავშირებას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

ზ. ჯ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 16 მარტის განჩინება და საქმე ხელახალი განსახილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას;
საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვა

საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია

განჩინება

1ას-465-435-2010

31 იანვარი, 2011 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და უძრავი ნივთის მიკუთვნება

აღწერილობითი ნაწილი:

ო. ნ-იამ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეებს – ნ. ლ-ძის, ნ. ც-შვილის, მ. გ-შვილის, თ. ს-შვილისა და ჯ. თ-ძის წინააღმდეგ და მოითხოვა: ა) ო. ნ-იასა და ი. ც-შვილს შორის 2006 წლის 8 თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა ქ. თბილისში, ... მე-2 შესახვევის 11ა-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე; ბ) ო. ნ-იასა და ი. ც-შვილს შორის 2008 წლის 14 მაისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა ქ. თბილისში, ... მე-2 შესახვევის 11ა-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე; გ) მ. გ-შვილს, თ. ს-შვილს, ჯ. თ-ძესა და ი. ც-შვილს შორის 2008 წლის 5 ივნისს გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა; დ) ი. ც-შვილსა და ნ. ლ-ძეს შორის 2008 წლის 10 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა ქ. თბილისში, ... მე-2 შესახვევის 11ა-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე; ე) ნ. ლ-ძეს, მ. გ-შვილს, თ. ს-შვილს, ჯ. თ-ძესა და ი. ც-შვილს შორის 2008 წლის 10 ივნისს გაფორმებული ვალის გადაკისრების შესახებ შეთანხმების ბათილად ცნობა და ვ) ქ. თბილისში, ... მე-2 შესახვევის 11ა-ში მდებარე უძრავი ქონების ო. ნ-იასათვის მიკუთვნება შემდეგი საფუძვლებით:

სარჩელის თანახმად, ქ. თბილისში, ... მე-2 შესახვევის 11ა-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა 1982 წლიდან ირიცხებოდა ო. ნ-იას სახელზე, სადაც იგი ცხოვრობდა. 2007 წლის შემოდგომაზე ო. ნ-იამ უძრავი ქონების სააგენტო «ს.-ს» მეშვეობით თავის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა მიაქირავა ნ. ც-შვილს, რომელიც გაეცნო საპატრიარქოს თანამშრომლად და, ნდობის მოპოვების მიზნით, წინასწარ გადაუხადა ორი თვის ბინის ქირა (500 აშშ დოლარი), რის შემდეგაც ნ. ც-შვილმა განიზრახა რა თაღლითურად, მოტყუებით, მართლსაწინააღმდეგოდ დაუფლებოდა მოსარჩელის კუთვნილ ქონებას, სათანადო ყალბი დოკუმენტების დამზადებითა და გამოყენებით სადავო ბინა დაარეგისტრირა თავის სახელზე, ვითომდა ნოტარიუს ნ. მ-შვილთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, კერძოდ, გააყალბა გარდაცვლილი მამის – ი. ც-შვილის პირადობის მოწმობა (სურათი და დაბადების წელი), დაამზადა ყალბი სანოტარო აქტი – უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ანალოგიურად დაამზადა ყალბი სანოტარო აქტი – უძრავი ქონების დამატებითი ნასყიდობის ხელშეკრულება, ამავე ბინის დამატებით ფართებთან დაკავშირებით, რომელიც ასევე ვითომდა დაიდო ი. ც-შვილსა და ო. ნ-იას შორის, ნოტარიუს ნ. მ-შვილთან.

თაღლითურად მისაკუთრებული საცხოვრებელი სახლი ნ. ც-შვილმა ი. ც-შვილის სახელით დატვირთა იპოთეკით მ. გ-შვილის, ჯ. თ-ძისა და თ. ს-შვილის სასარგებლოდ, რაზეც 2008 წლის 5 ივნისს ნოტარიუს ე. შ-შვილთან გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და, იპოთეკის სანაცვლოდ, მ. გ-შვილისაგან მიიღო 20000 აშშ დოლარი, ჯ. თ-ძისაგან 6000 აშშ დოლარი, თ. ს-შვილისაგან 9000 ევრო.

ამის შემდეგ, 2008 წლის 10 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც გაფორმდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ნ. ც-შვილმა, ი. ც-შვილის სახელით, ქ. თბილისში, ... მე-2 შესახვევის 11ა-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა მიჰყიდა ნ. ლ-ძეს 47 950 აშშ დოლარად და იმავე დღეს ნოტარიუს ე. შ-შვილთან გაფორმდა შეთანხმება, რითაც ნ. ლ-ძემ ივალდებულა იპოთეკარების – მ. გ-შვილის, ჯ. თ-ძისა და თ. ს-შვილის ვალის გადახდა, რის შემდეგაც ნ. ც-შვილი მიიმალა და მასზე შესაბამისი ორგანოს მიერ გამოცხადდა ძებნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ო. ნ-იამ მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილება.

მოპასუხე ნ. ლ-ძემ სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ იგი სადავო უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენია, ასევე მ. გ-შვილმა, ჯ. თ-ძემ და თ. ს-შვილმა სარჩელი არ ცნეს და დაუსაბუთებლად მიიჩნიეს იმ საფუძველით, რომ ისინი, როგორც იპოთეკარები, კეთილსინდისიერები იყვნენ.

რაც შეეხება ნ. ც-შვილს, იგი იმყოფება ძებნაში ყალბი პირადობის მოწმობის დამზადება-გამოყენებისა და მოსარჩელე ო. ნ-იას საცხოვრებელი ბინის თაღლითურად მითვისების გამო, რისთვისაც თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 13 მაისის განაჩენით, დაუსწრებლად მიესაჯა 11 წლით თავისუფლების აღკვეთა, ხოლო ო. ნ-იას სარჩელისა და სასამართლო სხდომის შესა-

ხებ ეცნობა საჯარო შეტყობინებით. ამდენად, მას სარჩელთან დაკავშირებით თავისი პოზიცია არ გამოუხატავს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ო. ნ-იას სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ო. ნ-იასა და ი. ც-შვილის შორის 2006 წლის 8 თებერვლით გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ.თბილისში, ... მე-2 შესახვევ 11ა-ში; ბათილად იქნა ცნობილი ო. ნ-იასა და ი. ც-შვილს შორის 2008 წლის 14 მაისის თარიღით გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ.თბილისში, ... მე-2 შესახვევ 11ა-ში; ო. ნ-იას უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მ. გ-შვილს, თ. ს-შვილს, ჯ. თ-ძესა და ი. ც-შვილს შორის 2008 წლის 5 ივნისს დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნის ნაწილში უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ.თბილისში, ... მე-2 შესახვევ 11ა-ში; ო. ნ-იას უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე ი. ც-შვილსა და ნ. ლ-ძეს შორის 2008 წლის 10 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნის ნაწილში უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ.თბილისში, ... მე-2 შესახვევ 11ა-ში, ო. ნ-იას უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე ქ.თბილისში, ... მე-2 შესახვევ 11ა-ში მდებარე უძრავი ქონების მიკუთვნების შესახებ მოთხოვნის ნაწილში; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 11 ივნისის '2\4220-2009 განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნა ნ. ლ-ძის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულ უძრავ ქონებას – მდებარე ქ.თბილისში, ... მე-2 შესახვევ 11ა-ში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს დასახელებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ო. ნ-იამ, მოითხოვა მისი გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მითითებულ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილებით ო. ნ-იას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის 1-ლი, მე-4, მე-5, მე-6, მე-7 პუნქტები და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, ო. ნ-იას სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი მ. გ-შვილს, თ. ს-შვილს, ჯ. თ-ძესა და ი. ც-შვილს შორის 2008 წლის 5 ივნისს დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება ქ.თბილისში, ... მე-2 შესახვევ 11ა-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე; ბათილად იქნა ცნობილი ი. ც-შვილსა და ნ. ლ-ძეს შორის 2008 წლის 10 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე – ქ.თბილისში, ... მე-2 შესახვევ 11ა-ში. ო. ნ-იას მიეკუთვნა ქ.თბილისში, ... მე-2 შესახვევ 11ა-ში მდებარე უძრავი ქონება.

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

ქ. თბილისში, ... მე-2 შესახვევის 11ა-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა 1992 წლიდან პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, წარმოადგენდა ო. ნ-იას საკუთრებას, რომელიც მესაკუთრის სახელზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2005 წელს;

2008 წლის 21 მარტს ბინის მესაკუთრე ო. ნ-იასა და ნ. ც-შვილს შორის ერთი წლის ვადით დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება, თვეში 500 აშშ დოლარის გადახდის პირობით. ნ. ც-შვილმა ო. ნ-იას თავი წარუდგინა საპატრიარქოს თანამშრომლად და ქირავნობის ხელშეკრულებაც დაიდო საპატრიარქოს მომლოცველთა სამსახურის ტიტულიან ფურცელზე. ნ. ც-შვილმა ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენა თავისი პასპორტი;

აღნიშნული ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, ნ. ც-შვილმა გააყალბა გარდაცვლილი მამის – ი. ც-შვილის პირადობის მოწმობა (სურათი და დაბადების წელი), რის შემდეგაც დაამზადა ყალბი სანოტარო აქტი – ი. ც-შვილსა და ო. ნ-იას შორის ნ-იას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც დაათარიდა 2006 წლის 8 თებერვლით, რეესტრში რეგისტრაციის ¹ 1-1773, ანალოგიურად დაამზადა ყალბი სანოტარო აქტი – უძრავი ქონების დამატებითი ნასყიდობის ხელშეკრულება, ამავე ბინის დამატებით ფართებთან დაკავშირებით, რომელიც დაათარიდა 2008 წლის 14 მაისით, რეესტრში რეგისტრაციის ¹ 1-6258, რომელიც ასევე ვითომდა დაიდო ი. ც-შვილსა და ო. ნ-იას შორის, ასევე ნოტარიუს ნ. მ-შვილთან. აღნიშნული ხელშეკრულებები 2008 წლის 23 მაისს ნ. ც-შვილმა წარადგინა საჯარო რეესტრში და ო. ნ-იას კუთვნილი საცხოვრებელი ბინა აღრიცხა ი. ც-შვილის სახელზე;

ნ. ც-შვილმა, ი. ც-შვილის სახელზე თაღლითურად აღრიცხული უძრავი ქონება, იპოთეკით დატვირთა მ. გ-შვილის, ჯ. თ-ძისა და თ. ს-შვილის სასარგებლოდ, რაზეც 2008 წლის 5 ივნისს ნოტარიუს ე. მ-შვილთან გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება და იპოთეკის სანაცვლოდ, მ. გ-შვილისაგან მიიღო 20000 აშშ დოლარი, ჯ. თ-ძისაგან – 6000 აშშ დოლარი, თ. ს-შვილისაგან კი 9000 ევრო.

ამის შემდეგ, 2008 წლის 10 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც გაფორმდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ნ. ც-შვილმა ი. ც-შვილის სახელით, ქ. თბილისში, ... მე-2 შესახვევის 11ა-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა მიჰყიდა ნ. ლ-ძეს 47 950 აშშ დოლარად და იმავე დღეს ნოტარიუს ე. მ-შვილთან გაფორმდა შეთანხმება, რითაც ნ. ლ-ძემ ივალდებულა იპოთეკარების – მ. გ-შვილის (19000 აშშ დოლარის), ჯ. თ-ძისა (5700 აშშ დოლარის) და თ. ს-შვილის (8550 ევროს) ვალის გადახდა, რის შემდეგაც ნ. ც-შვილი მიიძალა და მასზე შესაბამისი ორგანოს მიერ გამოცხადდა ძებნა.

ნ. ც-შვილის მიმართ აღძრულ სისხლის სამართლის საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2006 წლის 8 თებერვლითა და 2008 წლის 14 მაისით დათარიღებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებებზე ო. ნ-იასა და ნ. ი მ-შვილის გვარებით არსებული ხელმოწერები მათ არ ეკუთვნოდათ და გაყალბებული იყო ასევე ნოტარიუსის ბეჭედი.

თბილისის საქალაქო სასამართლომ 2009 წლის 13 მაისის გამამტყუნებელი განაჩენით, ნ. ც-შვილი ცნობილ იქნა დამნაშავედ სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტით (თაღლითობა, ე.ი მართლსაწინააღმდეგო მისაკუთრების მიზნით სხვისი ნივთის დაუფლება და ქონებრივი უფლების მიღება მოტყუებით, ჩადენილი დიდი ოდენობით) და 362-ე მუხლის მე-2 ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტით (ყალბი პირადობის მოწმობის, ბეჭდის დამზადება და გამოყენება, რამაც მნიშვნელოვანი ზიანი გამოიწვია).

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის მიერ ზემოაღნიშნული დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და აღნიშნა, რომ სარჩელზე უარის თქმის ნაწილში გადაწყვეტილების მიღებისას არასწორად იქნა გამოყენებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე და 185-ე მუხლები.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. პალატამ აღნიშნა, რომ მითითებული ნორმა არ მიესადაგებოდა განსახილველ შემთხვევას, რადგან აღნიშნული მუხლის თანახმად, დაცულია კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი მაშინ, როცა სადავოდ არის გამხდარი მესაკუთრის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება და ამ ფაქტის მიმართ შემძენის დამოკიდებულება კეთილსინდისიერია, ანუ საქმე გვაქვს ისეთ გარემოებასთან, როდესაც შემძენმა არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა, რომ გამყიდველს არ გააჩნდა რეესტრში რეგისტრირებული ნამდვილი უფლება ან ასეთი უფლება სადავო იყო.

პალატის მოსაზრებით, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის დებულებანი იცავენ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორისა და რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებამოსილების მიმართ. აღნიშნული მუხლი მოიცავს შემთხვევას, როდესაც უძრავი ნივთის გასხვისების ნებას ავლენს რეგისტრირებული მესაკუთრე, მაგრამ მისი საკუთრების უფლება შეცლებულია სხვა მესამე პირთა მხრიდან, რისი არ ცოდნაც შემძენის მიერ წარმოგვიჩენს მას (შემძენს) კეთილსინდისიერად.

მითითებული მუხლის ანალიზიდან გამომდინარე და იმის გათვალისწინებით, რომ მოცემულ შემთხვევაში უძრავი ნივთი გაასხვისა საამისოდ არაუფლებამოსილმა პირმა, ანუ ნივთის გაყიდვის ნების გამოვლენა ნამდვილ მესაკუთრეს არ განუხორციელებია, სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ დავაში ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით შეცლებულია არა შემძენის კეთილსინდისიერება, არამედ არანამდვილი მესაკუთრის მიერ გამოვლენილი ნება.

ვინაიდან გასხვისებული ბინის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ი. ც-შვილი, რომელიც გარდაცვლილია (და პირადობის მოწმობის მონაცემების მიხედვით იგი არც ი. ც-შვილია), საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 170-ე და 477-ე მუხლებზე მითითებით, რადგანაც ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება შეუძლია საამისოდ უფლებამოსილ პირს – მესაკუთრეს და ამგვარი ურთიერთობის წარმოშობისათვის აუცილებელია მესაკუთრის ნების გამოვლენა, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ, ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში გარდაცვლილი ი. ც-შვილი ვერ გამოავლენდა ამგვარ ნებას, შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას რეალურად მოხდა არანამდვილი მესაკუთრე პირისა და მყიდველის ნებათა თანხვედრა.

ამდენად, ვინაიდან სადავო ბინა გასხვისდა არამესაკუთრის ნების გამოვლენით, რაც ცხადყოფდა, რომ არსებობდა გარიგება, რომელმაც დაარღვია კანონით დადგენილი წესრიგი, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 477-ე მუხლების დანაწესი, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ იგი, როგორც მართლსაწინააღმდეგო გარიგება, ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილი იყო.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული გარიგება წარმოადგენდა უცილოდ ბათილ გარიგებას, რომელიც, სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის შესაბამისად, დადებისთანავე ბათილია და მას არ შეიძლება მოჰყოლოდა ნასყიდობისათვის დამახასიათებელი შედეგი – მყიდველისათვის საკუთრების უფლების გადაცემა ქონებაზე.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე და 61-ე მუხლების დებულებათა გათვალისწინებით ისევე უნდა ემსჯელა იპოთეკის ხელშეკრულებებისა და ნ. ლ-მესთან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის საფუძველებზე, როგორც ო. ნ-იასა და ი. ც-შვილს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის შემთხვევაში, რადგან სადავო ხელშეკრულებებიც დადებულ იქნა მხარის ნების გამოვლენის გარეშე. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ასევე დაიდო ი. ც-შვილთან ბუნებაში არარსებულ პირთან და იპოთეკით დაიტვირთა ი. ც-შვილის ბინა, ასევე არარსებული პირის ბინა, რაც ეწინააღმდეგებოდა კანონით დადგენილ საჯარო წესრიგს, რის გამოც ბათილ გარიგებას წარმოადგენდა. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღძრული სარჩელის მიმართ ო. ნ-იას გააჩნდა დაცვის ღირსი, ნამდვილი იურიდიული ინტერესი, რომელიც დასა-

ბუთებული იყო, რადგან აღნიშნული სარჩელით მიიღწეოდა მისი საკუთრების უფლების აღდგენის სამართლებრივი შედეგი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა მასზე, რომ 2009 წლის 13 მაისის განაჩენს არ უნდა მინიჭებოდა პრეიუდიციული მნიშვნელობა, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა და მიუთითა, რომ აღნიშნულ ნაწილში მსჯელობისას სასამართლო ეწინააღმდეგებოდა ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს იმის თაობაზე, რომ ო. ნ-იასთან ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, ნ. ც-შვილმა დაამზადა ყალბი პირადობის მოწმობა, რაც დაეყრდნო თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 13 მაისის განაჩენს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ ო. ნ-იას სააპელაციო საჩივარი საფუძვლიანად მიიჩნია, რის გამოც გასაჩივრებულ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი დააკმაყოფილა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ჯ. თ-ძემ, მ. გ-შვილმა, თ. ს-შვილმა და ნ. ლ-ძემ.

კასატორებმა ჯ. თ-ძემ, მ. გ-შვილმა და თ. ს-შვილმა მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი 2008 წლის 5 ივნისის ჯ. თ-ძესა და ი. ც-შვილს, მ. გ-შვილსა და ი. ც-შვილს და თ. ს-შვილსა და ი. ც-შვილს შორის გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, აღნიშნულ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით:

კასატორთა მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ სამართლებრივად არასწორად შეაფასა საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და ამასთან, მთლიანად უგულვებლყო საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, კერძოდ, სასამართლოს იპოთეკის ხელშეკრულების ნამდვილობის საკითხი სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლთან მიმართებით უნდა განეხილა და აღნიშნული ნორმის დისპოზიციიდან გამომდინარე, დაედგინა, არსებობდა თუ არა იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი. სასამართლოს მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ გარიგება დადო არარსებულმა პიროვნებამ არარსებულ ბინაზე, ყოვლად უსაფუძვლო და გაუმართლებელია, რადგან ი. ც-შვილი გარიგების დადების მომენტში მესაკუთრეს წარმოადგენდა, მან არსებული ბინა დატვირთა იპოთეკით და შემდგომში აღმოჩენილი ხარვეზი შეცილებული ვერ იქნება, რადგან კონტრაქტს ნებისმიერი ხარვეზისაგან სწორედ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე დანაწესი იცავს, ყოველივე ზემოაღნიშნულ გარემოებათა გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის დასაბუთებული, რაც მისი გაუქმების აბსოლიუტურ საფუძველს წარმოადგენს.

კასატორები მიიჩნევენ, რომ სსკ-ს 50-ე, 54-ე, და 61-ე მუხლებზე აპელირება ყოვლად უსაფუძვლოა, რადგან სადავო არ არის, ო. ნ-იასა და ი. ც-შვილს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობის საკითხი, არამედ ი. ც-შვილისა და იპოთეკარებს შორის არსებული შეთანხმებების ნამდვილობა, რაც არ შეიძლება სადავო გახდეს რაიმე საფუძვლით, როცა კონტრაქტი მოქმედებს კეთილსინდისიერად, კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და გარიგებას დებს საჯარო რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით.

კასატორმა ნ. ლ-ძემ საკასაციო საჩივრით მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით: კასატორის განმარტებით, გადაწყვეტილების გამოტანისას სასამართლომ არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 61-ე, 170-ე და 477-ე მუხლები და არასწორად განმარტა ამავე კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები. სასამართლოს მსჯელობა მასზე, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის დებულებანი კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს იცავს მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორისა და რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებამოსილების მიმართ და მოიცავს შემთხვევას, როდესაც უძრავი ნივთის გასხვისების ნებას ავლენს რეგისტრირებული მესაკუთრე, მაგრამ მისი საკუთრების უფლება შეცილებულია სხვა მესამე პირთა მხრიდან, კასატორის მოსაზრებით, დაუსაბუთებელია და არ გამომდინარეობს ნორმის შინაარსიდან, არ ეფუძნება აღნიშნული საკითხის ამჟამად არსებულ კომენტარებსა და სასამართლო პრაქტიკას და ასეთი განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ საკმაოდ შეზღუდულად და ვიწროდ დაადგინა მითითებული მუხლის მოქმედების ფარგლები, რითაც არასწორი სუბიექტური კომენტარებით მოწესრიგების გარეშ დატოვა ისეთი ურთიერთობები, რომელიც ნორმის შინაარსით სწორედ აღნიშნული მუხლის მოქმედებისა და დაცვის სფეროში შედის. კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს განმარტება, რომლითაც იგი კეთილსინდისიერი შემძენის შეფასების კრიტერიუმად კატეგორიულად მიიჩნევს მის დამოკიდებულებას მხოლოდ რეესტრის ჩანაწერში რეგისტრირებული გამსხვისებელ-მესაკუთრის უფლებამოსილების და არა ამ უკანასკნელის პიროვნების ვინაობის მიმართ, ასევე ეწინააღმდეგება ნორმის შინაარსს, ვინაიდან აღნიშნული დაყოფა ხელოვნურია და მისი მიზნები უკანონო;

კასატორი აღნიშნავს, რომ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის დეფინიციიდან გამომდინარე, აღნიშნული ნორმის მიზანი, სწორედ შემძენის ინტერესების დაცვაა. საკუთრების უფლება კონსტიტუციური უფლებაა, მაგრამ მესაკუთრისა და შემძენის ინტერესთა კონფლიქტის დროს კანონმდებელი კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვას ანიჭებს უპირატესობას და შემძენის ასეთი დაცულობა განპირობებულია არა მარტო

შემდგომი სუბიექტური დამოკიდებულებით ფაქტებისა და მოვლენების მიმართ, არამედ იმ მნიშვნელოვანი თავისებურებებით, რომ უძრავი ქონების შემდგომი დროს გადამწყვეტ როლს საჯარო რეესტრი ასრულებს. განსახილველ შემთხვევაში კასატორი მიიჩნევს, რომ, მართალია, გარიგების დადების ნება მხოლოდ რეესტრირებულმა მესაკუთრემ, ამ შემთხვევაში «არამესაკუთრე» ი. ც-შილმა გამოხატა, მაგრამ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი სწორედ მაშინ იცავს შემდგომს, როცა მან არ იცოდა ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ და, შესაბამისად, წინააღმდეგობრივია სასამართლოს მსჯელობა მასზე, რომ შეცლებულია არა შემდგომის კეთილსინდისიერება, არამედ არანამდვილი მესაკუთრის მიერ გამოვლენილი ნამდვილი ნება.

კასატორის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ნ. ლ-მე კეთილსინდისიერია საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნაკლის მიმართ. მან არ იცოდა და არც შეეძლო ცოდნოდა, რომ ი. ც-შილი არარსებული პიროვნება იყო და მის სახელზე ქონება ნ. ც-შილის თაღლითური მოქმედებების შედეგად აღირიცხა. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი სწორედ ამგვარი ხარვეზისაგან იცავს შემდგომს, თუკი ის კეთილსინდისიერია გამსხვიის მესაკუთრედ ყოფნის ფაქტის პრეზუმფციის მიმართ, რაც სასამართლომ არ გაითვალისწინა.

კასატორი ასევე სადავოდ ხდის მისთვის სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხს, ვინაიდან იგი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის «გ» ქვეპუნქტის საფუძველზე, თავისუფლდებოდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, როგორც ნ. ც-შილის დანაშაულებრივი ქმედების შედეგად დაზარალებული პირი, ისევე, როგორც გათავისუფლდა მოსარჩელე ო. ნ-ია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ჯ. თ-მის, მ. გ-შილის და თ. ს-შილის, ასევე ნ. ლ-მის საკასაციო საჩივრები ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები მხარეთა შორის დავას არ იწვევენ. კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, იმის გათვალისწინებით, რომ მოცემულ შემთხვევაში უძრავი ნივთი გასხვისდა საამისოდ არაუფლებამოსილმა პირმა, ანუ ნივთის გაყიდვის ნების გამოვლენა ნამდვილ მესაკუთრეს არ განუხორციელებია, სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ დავაში ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით შეცლებულია არა შემდგომის კეთილსინდისიერება, არამედ არანამდვილი მესაკუთრის მიერ გამოვლენილი ნება.

ვინაიდან გასხვისებული ბინის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ი. ც-შილი, რომელიც გარდაცვლილია (და პირადობის მოწმობის მონაცემების მიხედვით იგი არც ი. ც-შილია), საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 170-ე და 477-ე მუხლებზე მითითებით, რადგანაც ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება შეუძლია საამისოდ უფლებამოსილ პირს – მესაკუთრეს და ამგვარი ურთიერთობის წარმოშობისათვის აუცილებელია მესაკუთრის ნების გამოვლენა, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ, ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში გარდაცვლილი ი. ც-შილი ვერ გამოავლენდა ამგვარ ნებას, შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას რეალურად მოხდა არანამდვილი მესაკუთრე პირისა და მყიდველის ნებათა თანხვედრა.

ამდენად, ვინაიდან სადავო ბინის გასხვისება მოხდა არამესაკუთრის ნების გამოვლენით, რაც ცხადყოფდა, რომ სახეზე იყო გარიგება, რომელმაც დაარღვია კანონით დადგენილი წესრიგი, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 477-ე მუხლების დანაწესი, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ იგი, როგორც მართლსაწინააღმდეგო გარიგება, ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილი იყო.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული გარიგება წარმოადგენდა უცილოდ ბათილ გარიგებას, რომელიც, სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის შესაბამისად, დადებისთანავე ბათილია და მას არ შეიძლება მოჰყოლოდა ნასყიდობისათვის დამახასიათებელი შედეგი – მყიდველისათვის საკუთრების უფლების გადაცემა ქონებაზე.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს სამართლებრივ დასაბუთებას და განმარტავს, რომ, კონკრეტულ შემთხვევაში, უნდა განიმარტოს საჯარო რეესტრის მნიშვნელობა უძრავი ნივთების შემდგომისათვის ერთ შემთხვევაში და კეთილსინდისიერი შემდგომის ინსტიტუტი მეორე შემთხვევაში.

უნდა აღინიშნოს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების მიხედვით, ყურადღება გამახვილებულია ბათილი გარიგების ისეთ სახეზე, როგორცაა უცილოდ ბათილი (არარა) გარიგება. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ, ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში გარდაცვლილი ი. ც-შილი ვერ გამოავლენდა ამგვარ ნებას, ხოლო გამსხვიისებელი, ანუ ნ. ც-შილი იყო საამისოდ არაუფლებამოსილი პირი, ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას რეალურად მოხდა არანამდვილი მესაკუთრე პირისა და მყიდველის ნებათა თანხვედრა.

საჯარო რეესტრის დანიშნულებათა სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა. ის წარმოადგენს კეთილსინდისიერი პარტნიორის უფლების დაცვის გარანტს. ზუსტად ამ პრინციპიდან გამომდინარე, როდესაც რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას ვიხილავთ კეთილსინდისიერი

შემდგენის ინსტიტუტის ფარგლებში, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილით და 185-ე მუხლით ნახსენებ ტერმინ «გამსხვისებელში» ყოველთვის იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება და ამდენად, ის არ არის უფლებამოსილი, დადოს ეს გარიგება. ზუსტად იმ შემთხვევებში, როდესაც უძრავი ნივთის ასხვისებს საამისოდ არაუფლებამოსილი პირი, მაგრამ ის რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, როგორც ამ უფლების მესაკუთრე, საკმაოდ დიდი მნიშვნელობა ენიჭება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით დაცულ შემდგენის უფლებას, კერძოდ, განსახილველი ნორმის თანახმად, შემდგენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემდგენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

განსახილველი ნორმის მიზანს წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვა და, შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტისადმი მაღალი ნდობის უზრუნველყოფა. არ შეიძლება შემდგენს მოეთხოვოს შესაძენი უფლების შესახებ იმაზე მეტი ცოდნა, რაც კანონით არის დადგენილი. უპირველეს ყოვლისა, მნიშვნელოვანია ის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი ნდობა გულისხმობს იმას, რომ უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ნამდვილად ეკუთვნის გამსხვისებელს, ანუ იმ პირს, რომელიც გამოხატავს ნებას, გაასხვისოს მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება. ამდენად, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა ნიშნავს სამოქალაქო ურთიერთობების მონაწილეთა მიმართ ნდობასა და კეთილსინდისიერებას, რაც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორისა და სისრულის პრეზუმფციით.

ამდენად, განსახილველი ნორმის თანახმად, კეთილსინდისიერი შემდგენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. კონკრეტულ შემთხვევაში ამ ფაქტებს განეკუთვნება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია.

ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია თავისი ბუნებით წარმოადგენს იურიდიულ ფიქციას, რომლის თანახმად ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. აღნიშნული ფიქცია ნიშნავს იმას, რომ ობიექტურად არსებული ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც მიუთითებს რეგისტრაციის ხარვეზზე, ვერ გამოირიცხავს განსახილველი ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები იმის შესახებ, რომ ნ. ც-შვილი არ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში სადავო ბინის მესაკუთრედ, ხოლო რეესტრში რეგისტრაცია განხორციელდა პირადობის მოწმობის გაყალბებით მისი გარდაცვლილი მამის სახელის გამოყენებით, მიუთითებს მხოლოდ და მხოლოდ უფლების რეგისტრაციის ხარვეზზე, ე.ი ობიექტურად არსებულ ფაქტზე, რომელიც არ და ვერ გამოირიცხავს იურიდიულ ფიქციას, როგორც კეთილსინდისიერი პარტნიორის მნიშვნელოვან გარანტს. ზუსტად ამაში გამოიხატება კანონისმიერი პრეზუმფციის მიზანი. არა აქვს მნიშვნელობა ობიექტურად არსებული ნაკლის ფორმასა თუ სახეობას, მნიშვნელოვანია მხოლოდ ის, რომ რეგისტრაცია უნარაინი ფაქტი რეგისტრირებულ იქნეს ამ უფლების გამსხვისებლის სახელზე, შესაბამისად, გამსხვისებლად იგულისხმება პირი, რომლის საიდენტიფიკაციო მონაცემები მიუთითებენ რეგისტრირებული უფლების საკუთრებაზე (და არა ამ უფლების განსხვისებაზე უფლებამოსილი პირის სახელზე). აღნიშნული პრეზუმფციის აუცილებლობა ნაკარნახევია ერთ შემთხვევაში იმით, რომ უძრავი ნივთის შემდგენისას სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებს ჰქონდეთ რეესტრის ჩანაწერების მიმართ ნდობა, ხოლო მეორე შემთხვევაში მათ არ მოეთხოვოთ ისეთი ფაქტების ცოდნა, რაც აღემატება მათ შესაძლებლობებს.

კონკრეტულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ ნ. ც-შვილის მიერ დადებული გარიგებები შეაფასა, როგორც არარად ბათილი გარიგებები, რომელსაც იურიდიული შედეგი არ მოჰყვება. რა თქმა უნდა, არარად ბათილ გარიგებას არანაირი იურიდიული შედეგი არ მოჰყვება და ის ბათილია მისი დადების მომენტიდან, მაგრამ ამ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ იქნა გათვალისწინებული ის გარემოება, რომ თუნდაც არარსებული უფლება შემდგენისათვის წარმოშობილად ითვლება მისი რეგისტრაციის ფაქტით და ამ ფაქტისადმი კეთილსინდისიერების დაცვას კანონი ანიჭებს პრიორიტეტს.

კანონი თვითონ განსაზღვრავს, თუ რა შემთხვევაში არ მოქმედებს რეესტრის ჩანაწერების სისწორე, რა შემთხვევაზეც გავლენას ახდენენ არა ობიექტური, არამედ სუბიექტური ფაქტორები, რომლებიც მიუთითებენ შემდგენის არაკეთილსინდისიერებაზე, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერების საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემდგენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. აღნიშნული დანაწესი მიუთითებს იმაზე, რომ ამ ჩანაწერების საწინააღმდეგოდ შეტანილი საჩივარი ან ამ უზუსტობის თაობაზე შემდგენის ცოდნის ფაქტი გამო-

რიცხვებზე პრეზუმფციის მოქმედებას, შესაბამისად, აღნიშნული ფაქტორები მიუთითებენ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაზე.

ამდენად, იურიდიული ფიქციით უზრუნველყოფილი რეესტრის ჩანაწერის სისწორისადმი ნდობა გულისხმობს, უპირველეს ყოვლისა, იმას, რომ პირი, რომელიც გარიგების საფუძველზე ასხვისებს უძრავ ნივთს, რეესტრის მონაცემების მიხედვით, წარმოადგენს ამ უძრავი ნივთის მესაკუთრეს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შეიძლება დავასკვნათ, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი, რომელიც იცავს შემძენის ინტერესებს, ეფუძნება ამავე კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილ პრეზუმფციას. ეს პრეზუმფცია მიუთითებს ობიექტურად არსებულ, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტის სისწორეზე.

აქედან გამომდინარე, იკვეთება აღნიშნული პრეზუმფციის ფარგლები, რომელიც მოიცავს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ უფლებებს.

მიუხედავად იმისა, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ხოლო არ იზიარებს მათ სამართლებრივ შეფასებას, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სასამართლომ არ გამოიკვლია და, შესაბამისად, არ შეაფასა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები.

კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე და 185-ე მუხლები. ამავე დროს სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამ ურთიერთობაზე არ ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა მითითებული მუხლი.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა მითითებული მუხლები, შესაბამისად, სასამართლომ არასწორად განსაზღვრა განსახილველ ფაქტობრივ გარემოებათა წრე, რაც ართულებს საკასაციო სასამართლოში სამართლებრივი დასკვნების გაკეთებას. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ არ განიხილა, არ გამოიკვლია და არ დაადგინა განსახილველი ნორმით მოცემული ფაქტობრივი გარემოებანი, რომლებიც მიუთითებენ შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებაზე რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი. ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია დადგინდეს, იცოდა თუ არა შემძენმა უფლების რეგისტრაციის ხარვეზის შესახებ.

ამდენად, იმისათვის, რომ საბოლოოდ შემოწმდეს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა, ზემოაღნიშნული რეგისტრაციის ხარვეზის არსებობის შეფასებასთან ერთად, აუცილებელია დადგინდეს ამ ხარვეზის მიმართ შემძენის ცოდნის არსებობა. კონკრეტულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის არგამოყენების შედეგად საკასაციო სასამართლოს არ გააჩნია სამართლებრივი შეფასების ობიექტი – ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტის მიმართ, ასევე, გასათვალისწინებელია, რომ სააპელაციო სასამართლო არ ადგენს, არ იკვლევს იპოთეკარებთან მიმართებაში არსებულ ფაქტობრივ გარემოებებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მოქმედება, ასევე უნდა გავრცელდეს იპოთეკარების მიმართ, შესაბამისად, უნდა დადგინდეს, იცოდნენ თუ არა იპოთეკარებმა რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზის შესახებ და საქმეში არსებული მასალებით იქმნება თუ იმის ალბათობა, რომ შემძენმა და იპოთეკარებმა იცოდნენ უფლების რეგისტრაციის ნაკლის თაობაზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

ჯ. თ-ძის, მ. გ-შვილისა და თ. ს-შვილის, ასევე ნ. ლ-ძის საკასაციო საჩივრები ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;

გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას;

განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებრივი მდგომარეობა

საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია

განჩინება

1ას-888-836-2010

17 თებერვალი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)

ვ. როინიშვილი,

თ. თოდრია

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი:

მ. ჯ-მემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში გ. და ნ. ხ-იების, მ. ქ-მისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა 2008 წლის 22 მაისს გ. ხ-იასა და მ. ქ-მეს შორის 1096 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, ასევე ნ. ხ-იასა და მ. ქ-მეს შორის 1008 კვ.მ-ზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის შესაბამისი ჩანაწერის გაუქმება.

საქმის პირველი ინსტანციის წესით განხილვისას საქმეში სათანადო მოსარჩელედ ჩაება აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 18 თებერვლის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები ბათილად იქნა ცნობილი, ხოლო საჯარო რეესტრის შესაბამისი ჩანაწერი გამოცხადდა ძალადაკარგულად.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება მ. ქ-მემ, ნ. და გ. ხ-იებმა გაასაჩივრეს სააპელაციო წესით.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 9 ივლისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო: სააპელაციო პალატამ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებანი: 2005 წლის 20 აპრილის მდგომარეობის საჯარო რეესტრის ამონაწერითა და გონიოს თემის საკრებულოს 2005 წლის 27 აპრილის 14 სხდომის ოქმის საფუძველზე ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ გონიოში მდებარე 885 კვ.მ დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე იყო ნ. ხ-ია.

მხარეთა განმარტებებისა და საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, 2008 წლის 22 მაისს ნ. ხ-იასთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ გონიოში 1008 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ აღირიცხა მ. ქ-მე.

მ. ქ-მეს, მეორე მხრივ კი, გ. და ნ. ხ-იებს შორის გარიგება დაიდო მ.ქ-მის მეგობარ ბ. ხ-იას მეშვეობით, რომელიც იმავდროულად გ. ხ-იას ძმისშვილია.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე თავის მოთხოვნას ამყარებდა სადავო ნაკვეთების არაუფლება-მოსილი მესაკუთრის მიერ გასხვისებაზე, რაც გარიგების ბათილობის საფუძველია.

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით და მიუთითა, რომ უფლების შემძენს ევალება არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის ცოდნის ვალდებულება, არამედ მხოლოდ ისეთი, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შემძენის ნამდვილობას. შემძენის კეთილსინდისიერების დადგენისათვის კი საკმარისი არ არის მხოლოდ საჯარო რეესტროს მონაცემთა გათვალისწინება, არამედ არსებითა მესაკუთრის ვინაობისადმი შემძენის სუბიექტური დამოკიდებულება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან გარიგება დაიდო ორივე მხარის – ხ-იებისა და ქ-მის ახლობლის – ბ. ხ-იას მონაწილეობით, მყიდველისათვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო ხ-იების საკუთრებასთან დაკავშირებული დავის არსებობის თაობაზე. აღნიშნული გარემოების საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოპასუხეს არ წარმოუდგენია.

პალატამ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ გონიოში მდებარე სადავო მიწის ნაკვეთების გამყიდველთა საკუთრებაში აღრიცხვის საფუძველი – გონიოს თემის საკრებულოს აღიარების კომისიის სხდომის ოქმები ბათილადაა ცნობილი. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 489-ე მუხლის შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველად მითითებული გ. და ნ. ხ-იების სახელზე საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერი ხარვეზიანია.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, რადგან მ. ქ-მისათვის სადავო მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებული დავის არსებობა ცნობილი უნდა ყოფილიყო, სადავო ურთიერთობებზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ვერ გავრცელდება.

სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად, პალატამ მიიჩნია, რომ არსებობს სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება მ. ქ-მემ, ნ. და გ. ხ-ებმა გაასაჩივრეს საკასაციო წესით, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძველებით: სააპელაციო პალატამ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 249-ე მუხლის მესამე ნაწილი და ისე დაადგინა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რომ არ მიუთითა შესაბამის მტკიცებულებებზე. მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა ვერც ერთი უტყუარი მტკიცებულება, რომ მ. ქ-მემ ნივთის შექმნამდე იცოდა შესაძენ მიწის ნაკვეთებზე მიმდინარე სასამართლო დავის შესახებ.

სასამართლომ არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი, ვინაიდან სადავო გარიგების დადებამდე მ. ქ-მემ შეამოწმა საჯარო რეესტრში შესაძენი უძრავი ქონების მესაკუთრეთა უფლების ნამდვილობა და აღნიშნული მონაცემებით გ. და ნ. ხ-ებს, ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, სრული უფლება ჰქონდათ, გაესხვისებინათ კუთვნილი ნივთი.

დაუსაბუთებელია სასამართლოს მითითება ბ. ხ-ითან მიმართებითაც, ვინაიდან ბ. ხ-იას სადავო მიწის ნაკვეთების შექმნისას მ. ქ-მისათვის აღნიშნულ ქონებასთან დაკავშირებით არსებული დავის შესახებ არ უცნობებია.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

სააპელაციო სასამართლომ მოცემული დავის განხილვისას არ გამოიყენა საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რადგან მისი მოსაზრებით, რეესტრში არსებული ჩანაწერი ვერ გახდება მ. ქ-მის კეთილსინდისიერების გარანტი ისეთ ვითარებაში, როდესაც მას უნდა სცოდნოდა შეძენილ მიწის ნაკვეთზე დავის არსებობის შესახებ. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მითითებული მოსაზრება არ გამომდინარეობს საქმის მასალებიდან.

იმ მოსაზრებას, რომ მ. ქ-მემ იცოდა მის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთის თაობაზე დავის არსებობის შესახებ, სასამართლო აყრდნობს იმ გარემოებას, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი გაიყიდა როგორც გამყიდველის, ისე მყიდველის ახლობლის შუამავლობით. აღნიშნულს არ უარყოფს არცერთი მათგანი, მაგრამ მყიდველისათვის ამ პირის მეშვეობით მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით დავის თაობაზე ინფორმაციის მიწოდება საქმის მასალებით არ დგინდება. მითითებული დასკვნა ემყარება მხოლოდ და მხოლოდ მოწინააღმდეგე მხარის მოსაზრებას. სასამართლო რატომღაც გამორიცხავს იმ გარემოებას, რომ ნათესავის მიწის გაყიდვით დაინტერესებულ პირს, სავსებით მარტივად შეეძლო მყიდველისათვის, თუნდაც მისი მეგობრისათვის, დაემალა მიწის სადავობის თაობაზე. ამ აზრს ისევე აქვს არსებობის უფლება, როგორც მის საწინააღმდეგო მოსაზრებას. ხოლო რომელ მათგანს ჰქონდა რეალურად ადგილი, უნდა დადგინდეს საქმის მასალებით. აღნიშნული საკითხის მტკიცების ტვირთი კი აწევს იმას, ვინც ამ გარემოებას უთითებს მისი პოზიციის დასაცავად და არა იმ პირს, რომელსაც ედავებიან ამ უფლებას. სწორედ ეს აზრია გატარებული სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველ ნაწილით, სადაც მითითებულია, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს ის გარემოება, რომლებზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მითითებული თვალსაზრისით სააპელაციო სასამართლოს მიერ არასწორადაა მტკიცების ტვირთი გადანაწილებული.

სააპელაციო სასამართლო იმ ფაქტს, რომ თითქოს ქ-მემ იცოდა სასამართლოში არსებული დავის თაობაზე, იყენებს სარჩელის დაკმაყოფილებისა და გარიგების ბათილობის საფუძველად. კანონმდებლობით სადავო ნივთის გასხვისება აკრძალული არ არის. ამის დასტურია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 184-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომლის თანახმად, მხარეებს არ ერთმევათ უფლება გაყიდონ ან სხვა გზით გაასხვისონ დავის საგანი ანდა დათმონ თავიანთი მოთხოვნა. აღნიშნული ცხადყოფს, რომ დავის პროცესში ნივთის გასხვისება არ წარმოადგენს არამართლზომიერ ფაქტს, იგი ცალსახად არ გულისხმობს მხარის არაკეთილსინდისიერებას. მას ყველა შემთხვევაში არ უკავშირდება ნივთის ჩამორთმევა, როგორც დავის განხილვის შედეგი.

კანონით ნივთის გასხვისება იკრძალება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოდავე მხარის განცხადების საფუძველზე სასამართლო იყენებს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებას. აღნიშნული ღონისძიების გამოყენება მხარის უფლებას წარმოადგენს და მისი რეალიზაცია დაკავშირებულია კონკრეტულ განსახილველ საქმესთან დაკავშირებულ რისკებთან. ამ თვალსაზრისით, მხარეს აქვს პროცესუალური რესურსები იმისა, რომ თავიდან აიცილოს ყოველგვარი გაუგებრობა და მძიმე შედეგი სადავო ნივთის გასხვისების ჩათვლით.

დავის განმავლობაში ნივთის გასხვისებისას მყიდველს შეიძლება არ ჰქონდეს ინფორმაცია შეძენილ ქონებასთან დაკავშირებული დავის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში შეიძლება ითვლებოდა კეთილსინდისიერად და მისი უფლება დაცულია კანონით (სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები). თუ შეძენი ინფორმირებულია შესაძენ ნივთთან დაკავშირებული დავის თაობაზე, იგი ხდება იმ რისკის მატარებელი, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით შეიძლება დადგეს ამ ნივთის მიმართ. თუ დაკმაყოფილება სარჩელი, შემძენს მოეთხოვება კანონიერ მესაკუთრედ ცნობილი მოსარჩელისათვის ნივთის დაბრუნება. წინააღმდეგ შემ-

თხვევაში, მხოლოდ იმაზე მითითებით, რომ შემდგომ დავის განმავლობაში შეიძინა ნივთი და ამის თაობაზე იგი ინფორმირებული იყო, შეუძლებელია შემდგომი მივიჩნიოთ არაკეთილსინდისიერად და მას ჩამოვართვათ ნივთი. შემდგომი არ შეიძლება ჩაითვალოს არაკეთილსინდისიერად და მასთან დადებული გარიგება გაბათილდეს, თუ რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის ყველა დოკუმენტი ამ ნივთთან დაკავშირებით სამართლებრივად მოწესრიგებულია და სასამართლო დავის წაგების რისკი მინიმუმამდეა დაყვანილი. დავის დროს ქონების გასხვისებისას არაკეთილსინდისიერებას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც შემდგომისათვის ცნობილია, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მესაკუთრეს საკუთრების უფლება არამართლზომიერად აქვს მოპოვებული და ნივთი სხვისდება შესაბამისი სამართლებრივი შედეგის თავიდან ასაცილებლად.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემდგომის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც შემდგომი იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. მოცემული ნორმით დაცულია იმ შემდგომის ინტერესი, რომელმაც ნივთი შეიძინა, რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირისაგან, მიუხედავად რეესტრში მისი რეგისტრაციის მართლზომიერებისა. ასეთ დროს თუ შემდგომი დარწმუნებულია რეესტრის მონაცემების უტყუარობაში და მისთვის უცნობია რეგისტრაციის არამართლზომიერების თაობაზე, იგი კეთილსინდისიერად და მას ნივთი არ ჩამოერთმევა.

ქონების შეძენის თითოეულ შემთხვევაში, შეუძლებელია, გადამოწმება იმ ფაქტისა, მიმდინარეობს თუ არა დავა რომელიმე სასამართლოში ამ ნივთის თაობაზე. აღნიშნული კანონის თვალსაზრისით აუცილებლობას არც წარმოადგენს. შემდგომის წინდახედულობა შემოიფარგლება რეესტრის მონაცემთა შემოწმებით. ამ თვალსაზრისით საჯარო რეესტრის მონაცემები მნიშვნელოვანი სამართლებრივი დატვირთვის მატარებელია. საჯარო რეესტრში აისახება ყველა მონაცემი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის თაობაზე. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შემთხვევაში, აქ ფიქსირდება ინფორმაცია სასამართლოში მიმდინარე დავების თაობაზეც კი.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს სისრულისა და სიზუსტის პრეზუმფცია. რაც მითითებულია რეესტრში ითვლება სწორად და სრულად. ჩანაწერის უსწორობა ან უსრულობა არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს შემდგომის წინააღმდეგ, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ისეთი შემთხვევებში, თუ შემდგომი ინფორმირებულია, რომ გამსხვისებელი არ არის მესაკუთრე (სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი) ან თუ მისთვის ცნობილია, რომ ჩანაწერი უსწოროა ან საჯარო რეესტრში ამ ჩანაწერის მიმართ შეტანილია საჩივარი (სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი), საჯარო რეესტრის მიმართ არსებული პრეზუმფცია ძალას კარგავს და შემდგომი არ შეიძლება კეთილსინდისიერად იქნეს მიჩნეული.

დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ შემდგომი კეთილსინდისიერია იმ შემთხვევაში, თუ იგი გამსხვისებელს მიიჩნევს მის მიერ შეძენილი ქონების მესაკუთრედ და ეს უკანასკნელი ასეთად არის რეგისტრირებული რეესტრში. აღნიშნულის საწინააღმდეგო ინფორმაცია მას არ გააჩნია, თუნდაც რეესტრის ჩანაწერის მიმართ შეტანილი საჩივრის თაობაზე.

რაც შეეხება მტკიცების ტვირთს, როდესაც პირი იძენს რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული გამსხვისებლისაგან ქონებას, არაკეთილსინდისიერ შემდგომად მიიჩნევა მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მისი მოწინააღმდეგე მხარე დაამტკიცებს მისი კეთილსინდისიერების გამომრიცხავი ზემოთ მითითებული გარემოებების არსებობას. ამიტომ მტკიცების ტვირთი, შემდგომის არაკეთილსინდისიერებისა, აწევს შემდგომის მოწინააღმდეგე მხარეს და არა შემდგომს. აღნიშნული თვალსაზრისით, სააპელაციო სასამართლომ შემდგომს არასწორად დააკისრა იმ გარემოების დადასტურების ტვირთი, რაც ეკისრება მხარეს, რომელიც სადავოდ ხდის მის კეთილსინდისიერების ფაქტს.

პალატა მიიჩნევს, რომ მითითებული თვალსაზრისით სააპელაციო სასამართლოს განჩინების დასაუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რის გამოც იგი ხელახლა უნდა იქნეს განხილული სააპელაციო სასამართლოს მიერ. ვინაიდან, ნივთის გამყიდველის საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე არამართლზომიერადაა მიჩნეული, შემდგომის კეთილსინდისიერების ფაქტის დადგენას გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მოცემული დავის გადასაჭრელად. საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ჰქონდა თუ არა ადგილი მ. ქ-მის მიერ ქონების შეძენისას მისი კეთილსინდისიერების გამომრიცხავ გარემოებებს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

მ. ქ-მის, ნ. და გ. ხ-ების საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 9 ივლისის განჩინება და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად.

საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

კეთილსინდისიერი შემქმნის უფლებრივი მდგომარეობა

საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

1ას-957-900-2010

15 მარტი, 2011 წ., ქ. თბილისი

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

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 მომავალი მოპასუხის, მ. ბ-ძის სახელზე რეგისტრირებულ, ქ. თბილისში, ... გამზირზე 120-ში, მდებარე 130 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 120-ში, მდებარე 130 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 120-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 120-ში მდებარე უძრავი ქონების ზ. გ-ძისათვის დაბრუნება;
4. 2006 წლის 16 აგვისტოს თ. ბ-შვილს, რ. ჩ-შვილს, მ. ფ-შვილსა და მ. ბ-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 წარმოადგენდა 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 საკუთრებაში. 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 '120-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 '120-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 პრეიუდიციური ძალის მქონედ მიიჩნია:

1. მ. ბ-ძემ 2006 წლის ივნისში ზ. გ-ძისაგან თბილისში, ... გამზირზე '120-ში მდებარე '30 ბინა იქირავა. იგი ბინის მეპატრონეს 2006 წლის დეკემბრამდე ყოველთვიურად 270 აშშ დოლარს უხდიდა;

2. ამავე პერიოდში მ. ბ-ძემ გამოძიებისათვის 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.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილებით მ. ფ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; მოცემულ საქმეზე გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილება, ზ. გ-ძის იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო დაკმაყოფილებისა და მ. ფ-შვილის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში; ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება: მ.

ფ-შვილის შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სის-ხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 15 თებერვლის განაჩენით სამოქალაქო სარჩელის დაკმაყოფილების შედეგად მ. ფ-შვილის სასარგებლოდ მ. ბ-მისათვის დაკისრებული 4400 აშშ დოლარის ამოღების მიზნით სარეალიზაციოდ მიექცეს იპოთეკით დატვირთული თბილისში, ... გამზირზე 120-ში მდებარე 130 ბინა. დანარჩენ ნაწილში შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. მ-მემ.

კასატორმა მიუთითა, რომ ბინის იპოთეკით დატვირთვისას იგი მ. ბ-მის სახელზე იყო რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერების მიმართ კი სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია მოქმედებს. აქედან გამომდინარე, იგი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს. კასატორმა განმარტა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიაკუთვნა საკუთრება აბსოლუტურ უფლებათა კატეგორიას, რადგან საქართველოს კონსტიტუციის თანახმად, იგი შეზღუდვადი უფლებაა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ განიხილა საკასაციო საჩივარი, შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთებულობა და მიიჩნია, რომ მ. მ-მის 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. მ-მის 4400 აშშ დოლარს, ხოლო იმავე წლის 20 აგვისტოს – მ. მ-მის კუთვნილ 18 700 აშშ დოლარს.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები.

საკასაციო პალატა იზიარებს იმავე საქმეზე მ. ფ-შვილის საკასაციო საჩივართან დაკავშირებით 2010 წლის 24 მაისის მიღებულ გადაწყვეტილებაში მოყვანილ დასაბუთებას და განმეორებით აღნიშნავს:

სამოქალაქო 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 გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

როგორც ვხედავთ, 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 გამსხვისებელი 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 მ. ბ-მის სახელზე იყო რეგისტრირებული, რეესტრაციის საფუძველად მითითებული იყო მასსა და ზ. გ-მეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც, თავის მხრივ, სანოტარო წესით იყო დამოწმებული. იმის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, რომ მ. მ-მისათვის 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.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლო არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა აღნიშნული კი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტის მიხედვით, გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

იმავ 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.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილება მ. ბ-ძესა და მ. მ-ძეს შორის 2006 წლის 29 აგვისტოს გაფორმებულ იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში უნდა გაუქმდეს და ამ ნაწილში მიღებული ახალი გადაწყვეტილებით ზ. გ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

იმავ კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ზ. გ-ძემ მ. მ-ძეს უნდა აუნაზღაუროს ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 1675,61 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ვ ე ტ ა :

1. მ. მ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
 2. მოცემულ საქმეზე გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილება 2006 წლის 29 აგვისტოს იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
 3. ზ. გ-ძის სარჩელი მ. ბ-ძესა და მ. მ-ძეს შორის 2006 წლის 29 აგვისტოს გაფორმებულ იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს;
 4. ზ. გ-ძეს დაეკისროს მ. მ-ძის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 1675,61 ლარის ანაზღაურება;
 5. დანარჩენ ნაწილში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;
- საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებრივი მდგომარეობა

საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია

გ ა ნ რ ი ნ ე ბ ა

1ას-239-224-2011

20 ივნისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ვ. როინიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
პ. სილაგამე

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 7 სექტემბერს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ზ. ნ-ძისა და ე. დ-ძის მიმართ და უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

სარჩელში მითითებულია: ე. დ-ქსა და ზ. ნ-ქს შორის 2009 წლის 26 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს სოფელ ...ში, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის და მთლიანად რეგიონის საკურორტო ინფრასტრუქტურის პერსპექტიული განვითარების ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთი. დასახელებულ ზონაში მოქმედი კანონმდებლობის გათვალისწინებით და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ მიღებული შესაბამისი სამართლებრივი აქტებით არსებითად შეზღუდულია და გარკვეულ სექტორებში უპირობოთ დაუშვებელია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების განკარგვა. აღსანიშნავია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის გამყიდველის, ანუ ე. დ-ქს საკუთრების უფლების მოწმობა არის არარა აქტი, ვინაიდან ის არ არის გაცემული ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ. მოსარჩელის განცხადებით, მხარეებისთვის ცნობილი იყო, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ...ს თემში აწარმოებდა აღიარებული მიწის ნაკვეთების გაცემის კანონიერებასთან დაკავშირებით საკითხის შესწავლას, ამასთან ცნობილი იყო, რომ სადავო ფართობზე ე. დ-ქს სახელზე გაცემული 2007 წლის 28 დეკემბრით დათარიღებული 11261 საკუთრების უფლების მოწმობა იყო უკანონო და უსაფუძვლო, აღნიშნულის გათვალისწინებით კეთილსინდისიერი შემძენის წარმოშობით მხარეთა მიზანს წარმოადგენდა დასახელებული მიწის ნაკვეთის მათ საკუთრებაში შენარჩუნება. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგებმა მიაჩნია, რომ 2009 წლის 26 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არის თვალთმაქცური, მოჩვენებითი და კანონსაწინააღმდეგო გარიგება.

2010 წლის 15 თებერვლის განჩინებით ხელვაჩაურის რაიონულმა სასამართლომ სათანადო მოსარჩელედ საქმეში აჭარის ... სამინისტრო ჩართო.

2010 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით აჭარის ... სამინისტროს სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ე. დ-ქსა და ზ. ნ-ქს შორის 2009 წლის 26 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება სოფ. ... მდებარე 1445 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. სასამართლომ დადგინდა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები მიიჩნია:

1. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ ე. დ-ქს საკუთრების უფლება სოფ. ...ში მდებარე 1445 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა 11261 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე;

2. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 25 მარტის 1330 მიმართვით დასტურდება, რომ ე. დ-ქს სახელზე 11261 საკუთრების უფლების მოწმობა არ არის გაცემული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ და ასევე კომისიაში არ არის 11261 საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის საფუძველი – საოქმო გადაწყვეტილება. 11261 საკუთრების უფლების მოწმობა გაცემულია ვ. ლ-ქს სახელზე სოფ. ... მდებარე მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. შესაბამისად, დასტურდება, რომ ე. დ-ქს საკუთრების უფლება ...ში მდებარე 1445 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე არ წარმოშობია და საჯარო რეესტრში არარსებული უფლება დარეგისტრირდა;

3. 2009 წლის 26 ივნისს ე. დ-ქსა და ზ. ნ-ქს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება ...ში მდებარე 1445 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. გამყიდველი არ იყო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე. ნასყიდობა, როდესაც გამყიდველი არ არის მესაკუთრე ექვემდებარება ბათილობას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენი კეთილსინდისიერია ამ ფაქტის მიმართ ანუ მან გარიგების დადების მომენტში არ იცის ნივთის უფლებრივი ნაკლის შესახებ. შემძენის კეთილსინდისიერების დადგენისთვის, საკმარისი არ არის მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინება, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში არსებითი საკითხია მესაკუთრის ვინაობისადმი შემძენის სუბიექტური დამოკიდებულება. გამომდინარე აქედან, უტყუარად უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა არ იცოდა ქონების სხვა მესაკუთრის თაობაზე;

4. სადავო ნასყიდობის გაფორმების დრო არის 2009 წლის 26 ივნისი. საყოველთაოდ ცნობილი ფაქტია, რომ ამ პერიოდში ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დაწყებულია საკუთრების უფლების მოწმობების მართლზომიერების გადამოწმება და არაერთ საქმეზე მიმდინარეობდა წინასწარი გამოძიება შესაბამის ორგანოებში. სადავო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სანაპიროსთან არსებულ სამანქანე გზასთან, აღნიშნული ტერიტორია კი არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარების წესით განკარგვას. ამ ფონზე მიწის ნაკვეთის შეძენა ადვოკატისთვის შეუტყობინებლად და ვითარების სათანადო შეფასების გარეშე მოკლებულია რეალობას. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზ. ნ-ქ არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი და მას გონივრული წინდახედულების ვარგლებში მოეთხოვებოდა იმ ფაქტის ცოდნა, რომ ე. დ-ქ არ იყო ნივთის მესაკუთრე.

აღნიშნული გადაწყვეტილება ზ. ნ-ქმ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

2010 წლის 28 დეკემბრის განჩინებით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ ზ. ნ-ქს სააპელაციო საჩივარი არ დააკმაყოფილა, უცვლელად დატოვა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ მთლიანად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და დამატებით მიუთითა:

1. საქმეში წარმოდგენილია საკუთრების უფლების მოწმობა 11261 გაცემული ე. დ-ქზე, რომლის თანახმად ე. დ-ქ წარმოადგენს ხელვაჩაურის რაიონის სოფ. ... მდებარე 1445 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს;

2. საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად დგინდება, რომ ე. დ-ქს საკუთრებაში იყო ხელვაჩაური სოფელ ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1445 კვ.მ მიწის

ნაკვეთი (ზონა – ხელვაჩაური ... , სექტორი – ... , კვარტალი – ... , ნაკვეთი – 081, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - საკუთრების უფლების მოწმობა ¹ ...);

3. საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად დგინდება, რომ ზ. ნ-ძის საკუთრებაშია სოფელ ...ში მდებარე 1445 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ზონა – ხელვაჩაური ... , სექტორი – ... , კვარტალი – 08, ნაკვეთი – 081, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ნასყიდობის ხელშეკრულება);

4. საქმეში წარმოდგენილია ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ზ. ნ-ძემ შეიძინა ე. დ-ძისაგან ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1445 კვ.მ მიწის ნაკვეთი;

5. საქმეში წარმოდგენილია ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 25 მარტის 1330 წერილი აჭარის ... სამინისტროს მინისტრის მოადგილისადმი, სადაც აღნიშნულია, რომ ე. დ-ძის სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობა ¹ ... არ არის გაცემული აღიარების კომისიის მიერ, ასევე არ არის დაცული მისი გაცემის საფუძველად არსებული კომისიის საოქმო გადაწყვეტილება. საარქივო მასალების შემოწმების შედეგად დადგინდა, რომ ¹ ... საკუთრების უფლების მოწმობა 2007 წლის 19 დეკემბერს გაცემულია მოქალაქე ვ. ლ-ძის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზ. ნ-ძე არ წარმოადგენდა უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს, რადგანაც მისთვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო, რომ გამსხვილებელი ქონების მესაკუთრე არ იყო.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილება ზ. ნ-ძემ საკასაციო წესით გაასაჩივრა. კასატორმა გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება მოითხოვა. ნ-ძის განმარტებით, სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მოთხოვნები, კერძოდ, სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები და არ გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 185-ე, 311-ე და 312-ე მუხლები.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

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

1. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ ე. დ-ძის საკუთრების უფლება სოფ. ... მდებარე 1445 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ¹ ... საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე;

2. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 25 მარტის 1330 მიმართვით დასტურდება, რომ ე. დ-ძეზე ¹ ... საკუთრების უფლების მოწმობა არ არის გაცემული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ და ასევე კომისიაში არ არის ¹ ... საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის საფუძველი – საოქმო გადაწყვეტილება. ¹ ... საკუთრების უფლების მოწმობა გაცემულია ვ. ლ-ძის სახელზე სოფ. მ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. შესაბამისად, დასტურდება, რომ ე. დ-ძეს საკუთრების უფლება ... მდებარე 1445კვ.მ მიწის ნაკვეთზე არ წარმოშობია და საჯარო რეესტრში არარსებული უფლება დარეგისტრირდა;

3. 2009 წლის 26 ივნისს ე. დ-ძესა და ზ. ნ-ძეს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება ... მდებარე 1445 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. გამყიდველი არ იყო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე;

4. სადავო ნასყიდობის გაფორმების დრო 2009 წლის 26 ივნისია. საყოველთაოდ ცნობილი ფაქტია, რომ ამ პერიოდში ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დაწყებული იყო საკუთრების უფლების მოწმობების მართლზომიერების გადამოწმება და არაერთ საქმეზე მიმდინარეობდა წინასწარი გამოძიება შესაბამის ორგანოებში. სადავო მიწის ნაკვეთი სანაპიროსთან არსებულ სამანქანე გზასთან მდებარეობს, აღნიშნული ტერიტორია კი, არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარების წესით განკარგვას. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, ზ. ნ-ძე არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი და მას გონივრული წინდახედულების ფარგლებში მოეთხოვებოდა იმ ფაქტის ცოდნა, რომ ე. დ-ძე არ იყო ნივთის მესაკუთრე.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად 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. კასატორმა ზ. ნ-ძემ ისარგებლა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლით გარანტირებული შედავების უფლებით და მე-4 პუნქტში მითითებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ დასაშვები საკასაციო პრეტენზია წარმოადგინა.

საკასაციო პალატამ შეამოწმა რა შედეგების სამართლებრივი საფუძვლები და სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მიიჩნევს, რომ კასატორის მტკიცება არ უნდა იქნეს გაზიარებული.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ზ. ნ-ძე არ წარმოადგენდა უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერ შემძენს, ვინაიდან, საყოველთაოდ ცნობილი ფაქტია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროისათვის ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დაწყებული იყო საკუთრების უფლების მოწმობების მართლზომიერების გადამოწმება და არაერთ საქმეზე მიმდინარეობდა მოკვლევა შესაბამის ორგანოებში. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარე მხოლოდ რეესტრის მონაცემებს არ უნდა დაყრდნობოდა და დამატებით გადაემოწმებინა გამყიდველის საკუთრების უფლების ნამდვილობა.

ზოგადად, სამოქალაქო სამართალი 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, თუმცა აღნიშნული არ ნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემები ყოველთვის ათავისუფლებს შემძენს მესაკუთრის ვინაობის დამატებით გადამოწმებისაგან. იმ შემთხვევაში, თუ იკვეთება ობიექტური ფაქტორები, რომლებიც ეჭვს ქმნის, რომ გამსხვისებლის საკუთრების უფლება სადავოა, შემძენი მხოლოდ რეესტრის ჩანაწერების შემოწმებით არ უნდა შემოიფარგლოს და ყველა ზომა მიიღოს გამსხვისებლის უფლების ნამდვილობის დასადგენად.

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.

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 გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტობა.

როგორც ვხედავთ, 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 გამსხვისებელი 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 დადგენილია, რომ ნასყიდობის გაფორმების დროს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დაწყებული იყო საკუთრების უფლების მოწმობების მართლზომიერების გადამოწმება და არაერთ საქმეზე მიმდინარეობდა წინასწარი გამოძიება შესაბამის ორგანოებში, ანუ, რეალურად, რეესტრის ჩანაწერები სადავოდ იყო გამხდარი. აღნიშნული ვითარების თაობაზე ზ. ნ-ძე ობიექტურად ინფორმირებული უნდა ყოფილიყო, შესაბამისად, მისი პასუხისმგებლობა იყო, გამსხვისებლის საკუთრების უფლება გადაემოწმებინა. საკასაციო პალატა იმ გარემოებაზეც ამახვილებს ყურადღებას, რომ ე. დ-ძის საკუთრების უფლება რეესტრში 2009 წლის 16 ივნისსაა აღრიცხული, ანუ სადავო ნასყიდობის გაფორმებამდე რამდენი დღით ადრე. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ ზ. ნ-ძე უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი არ იყო.

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

დაადგინა:

1. ზ. ნ-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 28 დეკემბრის განჩინება;
საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

მომრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის საფუძვლები

განჩინება

1ას-841-892-2011

24 ნოემბერი, 2011 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

მ. დ-ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში მ. ც-ის მიმართ და მოითხოვა მოპასუხისათვის მის სასარგებლოდ ნასყიდობის საგნის ღირებულების – 1500 აშშ დოლარისა და, თანხის დროულად გადაუხდელობის გამო, მიუღებელი სარგებლის – 180 აშშ დოლარის დაკისრება შემდეგი საფუძვლებით:

სარჩელის თანახმად, 2008 წლის 25 დეკემბერს მხარეებს შორის შედგა მოლაპარაკება ავტომანქანა «ფორდ ტრანზიტის», სახელმწიფო სარეგისტრაციო ნომრით – ..., 1500 აშშ დოლარად შესყიდვის თაობაზე, გადახდის განვადების პირობით. შეთანხმებისამებრ, ნასყიდობის საგნის ღირებულების თანხა მ. ც-ეს სრულად უნდა დაეფარა 2009 წლის აპრილის ბოლომდე. 2009 წლის 5 იანვარს სათანადო დოკუმენტაციასთან ერთად მოსარჩელემ მოპასუხეს გადასცა ნივთობრივად უნაკლო ავტომანქანა, ხოლო, რაც შეეხება უფლებრივ ნაკლს, მოსარჩელის განმარტებით, მ. ც-ისათვის თავიდანვე იყო ცნობილი, რომ ავტომანქანა არ ირიცხებოდა მის სახელზე, იგი შეიძინა 2004 წელს საქართველოში მცხოვრები აზერბაიჯანის მოქალაქისაგან, რომლისგანაც მიწოდებით ჰქონდა წამოყვანილი და, როგორც კი ნასყიდობის თანხა სრულად დაიფარებოდა, ავტომანქანა უპირობოდ გადაფორმდებოდა მ. ც-ის სახელზე. მიუხედავად მხარეთა შეთანხმებისა, მოპასუხემ ნაკისრი ვალდებულება დღემდე არ შეასრულა, რის გამოც მ. დ-ემ მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილება.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის პირველი დეკემბრის გადაწყვეტილებით მ. დ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მ. ც-ეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 1500 აშშ დოლარის გადახდა, მ. დ-ის სარჩელი მოპასუხისათვის 180 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოდ გამო. მ. ც-ეს დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის – 100 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, მასვე მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა ადვოკატის მომსახურების ხარჯის, 400 ლარის ანაზღაურება.

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

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილებით მ. ც-ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 1 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, მ. დ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მ. ც-ეს მ. დ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 1290 აშშ დოლარის გადახდა, მასვე მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა მ. დ-ის მიერ ადვოკატის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის – 51,6 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა გადახდის დროისათვის არსებული კურსის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

მოსარჩელე მ. დ-ეს საკუთრებაში გააჩნდა ავტომანქანა «ფორდ ტრანზიტი», სახელმწიფო სარეგისტრაციო ნომრით

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ ავტომანქანა რეგისტრირებულია აზერბაიჯანის მოქალაქე ფ. ა-ის სახელზე, მაგრამ მ. დ-ის მიერ აღნიშნული ავტომანქანა შეძენილ იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რა

დროსაც მესაკუთრე ფ. ა-მა ნამდვილი უფლების საფუძველზე, ავტომანქანის სარეგისტრაციო მოწმობასთან ერთად ფაქტობრივად მყიდველს ნივთი პირად მფლობელობაში გადასცა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2008 წლის დეკემბერში, მოსარჩელე მ. დ-ესა და მოპასუხე მ. ც-ეს შორის შედგა მოლაპარაკება ავტომანქანის შესყიდვასთან დაკავშირებით, რა დროსაც შეთანხმდნენ, რომ მ. ც-ე, მ. დ-ეს ავტომანქანაში 2009 წლის აპრილის ბოლომდე გადაუხდიდა 1500 აშშ დოლარს, საიდანაც 300 აშშ დოლარი უნდა დაეფარა 2009 წლის იანვრის ბოლომდე. ისინი ასევე შეთანხმდნენ, რომ მოპასუხე ავტომანქანას წაიყვანდა ფასის სრულად გადახდამდე და თანხის სრულად დაფარვის შემდეგ ავტომანქანას გადაუფორმებდა;

ავტომანქანა მ. ც-ეს გადაეცა და მის მფლობელობაშია 2009 წლის 5 იანვრიდან;

მ. ც-ეს ავტომანქანის ნასყიდობის ფასი მ. დ-ისათვის არ გადაუხდია.

აპელანტის განმარტება იმის თაობაზე, რომ მან თანხა არ გადაიხადა იმიტომ, რომ მ. დ-ე ვერ უფორმებდა მანქანას, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა, ვინაიდან მხარეთა განმარტებების საფუძველზე უდავოდ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება მასზე, რომ თანხის სრულად გადახდის ვალდებულება ჯერ კიდევ არსებობდა, რის შემდგომაც უნდა განხორციელებულიყო ავტომანქანის გადაფორმება.

აპელანტის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ შეძენილი ნივთი უფლებრივი ნაკლის მქონე იყო, სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა და აღნიშნა, რომ მითითებული ნივთი ისეთივე უფლებრივი მონაცემების მქონე იყო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას და მყიდველმა ამის შესახებ იცოდა.

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა გათვალისწინებით სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის წარმოშობილი ურთიერთობა – ვალდებულებითი ურთიერთობისათვის გათვალისწინებული წესებით უნდა მოწესრიგებულიყო.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316.1-ე, 317.1-ე 477-ე, 505-ე, 506-507-ე მუხლებზე და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთება იმის თაობაზე, რომ მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო ნივთის გადაცემის მომენტიდან ანუ 2009 წლის 5 იანვრიდან.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება თავისი ბუნებით წარმოადგენს ორმხრივ, კონსესუალურ და სასყიდლიან ხელშეკრულებას, რომლის მხარეები არიან გამყიდველი და მყიდველი, რომლებიც შეიძლება იყვნენ, როგორც ფიზიკური, ასევე იურიდიული პირები. განსახილველ შემთხვევაში, პალატამ მიუთითა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველმა მ. დ-ემ მ. ც-ეს ზემოაღნიშნული ნორმის დაცვით შეუსრულა ნაკისრი ვალდებულება და გადასცა მყიდველს საკუთრების უფლება (ნივთის ფაქტობრივი გადაცემით) შეძენილ ქონებაზე და მიაწოდა ნივთი. მ. ც-ემ მიიღო ნაყიდი ქონება, თუმცა მისი საფასური (1500 აშშ დოლარი) არ აუნაზღაურებია.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია და არც მხარეებს გაუხდიათ სადავოდ, რომ ნივთს აღმოაჩნდა ნივთობრივი ნაკლი, კერძოდ, მას ძრავი ჰქონდა დაზიანებული.

მხარეთა და მოწმეთა ჩვენებებით პალატამ დადგენილად ცნო, რომ ძრავის შესაკეთებლად საჭირო თანხა შეადგენდა 300 აშშ დოლარს, რომლის 70 %, შეთანხმებისამებრ, უნდა გადაეხადა მ. დ-ეს, ხოლო 30% – მყიდველს – მ. ც-ეს, შესაბამისად, გამყიდველ მ. დ-ეს, ნივთის შესაკეთებლად უნდა გაეღო 210 აშშ დოლარი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 490-ე მუხლზე და ზემოთაღნიშნულ ფაქტობრივ და სამართლებრივ ვითარებაში, ჩათვალა, რომ ვინაიდან ავტომანქანა იყო ნივთობრივი ნაკლის მქონე ნივთი, მის ღირებულებას უნდა გამოაკლდეს აღნიშნული ნაკლის გამოსასწორებლად გამყიდველის მიერ გასაღები ხარჯი 210 აშშ დოლარი, ხოლო მ. ც-ემ კი უნდა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული საზღაური, ნივთის ღირებულება 1290 აშშ დოლარი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის დასახელებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. ც-ემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძველებით:

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება მასზე, რომ თითქოსდა მ. დ-ე საკუთრების უფლებით ფლობდა ავტომანქანა «ფორდ ტრანზიტს», რომელიც მან იყიდა ფ. ა-თან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ვინაიდან, კასატორის მითითებით, დ-ესა და ა-ს შორის დადებული წერილობით გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არ არსებობს, სანაცვლოდ არსებობს მინდობილობა, რომელიც ა-მა მისცა არა მ. დ-ეს არამედ მის ძმისშვილს და რომლის მიხედვით მ. დ-ეს არ ჰქონდა მანქანის გაყიდვის უფლება, რაც ნათლადაა ასახული მინდობილობაში. კასატორის აზრით, არც პირველი და არც მეორე ინსტანციის სასამართლოებს განხილვისას არ გამოუკვლევია ფ. ა-ის ანუ სავარაუდო ხელშეკრულების მეორე მხარის პოზიცია ან დასტური იმის თაობაზე, თუ რა ურთიერთობა აკავშირებდა მ. დ-ესთან და ჰქონდა თუ არა მას უფლება, ავტომანქანა მიეყიდა მ. ც-ისათვის.

ამასთან, გადაწყვეტილებაში ასევე არასწორადაა მითითებული, რომ მ. დ-ემ მანქანა საკუთრებაში გადასცა მ. ც-ეს, ვინაიდან, კასატორის განმარტებით, უბრალო განვადების ნასყიდობის ხელშეკრულება გვექნებოდა სახეზე მაშინ, თუ ნივთის გადაცემისას მოხდებოდა მანქანის საკუთრებაში გადაცემა ანუ გადაფორმება, განსახილველ შემთხვევაში კი, სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 188-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობა.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოს მიერ ასევე არასწორადაა დადგენილი ძრავის დეფექტის შესაკეთებლად საჭირო თანხის ოდენობა, ვინაიდან საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ძრავის დეფექტის გამო, მ. დ-ემ ც-ეს გამოუკლო გადასახდელი თანხიდან 700 აშშ დოლარი, შესაბამისად, გაურკვეველია საიდან დასკვნა სასამართლომ, რომ შეკეთებისთვის საჭირო თანხა შეადგენდა 300 აშშ დოლარს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ი. გ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოტანილი განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივი გარემოებებზე.

მოსარჩელე მ. დ-ეს საკუთრებაში გააჩნდა ავტომანქანა «ფორდ ტრანზიტი», სახელმწიფო სარეგისტრაციო ნომრით

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ ავტომანქანა რეგისტრირებულია აზერბაიჯანის მოქალაქე ფ. ა-ის სახელზე, მაგრამ მ. დ-ის მიერ, აღნიშნული ავტომანქანა შეძენილ იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რადროსაც მესაკუთრემ, ფ. ა-მა ნამდვილი უფლების საფუძველზე, ფაქტობრივად გადასცა ნივთი მყიდველს პირად მფლობელობაში, ავტომანქანის სარეგისტრაციო მოწმობასთან ერთად.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2008 წლის დეკემბერში, მოსარჩელე მ. დ-ესა და მოპასუხე მ. ც-ეს შორის შედგა მოლაპარაკება ავტომანქანის შესყიდვასთან დაკავშირებით, რა დროსაც შეთანხმდნენ, რომ მ. ც-ე, მ. დ-ეს ავტომანქანის შესაძენად 2009 წლის აპრილის ბოლომდე გადაუხდოდა 1500 აშშ დოლარს, საიდანაც 300 აშშ დოლარი უნდა დაეფარა 2009 წლის იანვრის ბოლომდე. ისინი ასევე შეთანხმდნენ, რომ მოპასუხე ავტომანქანას წაიყვანდა ფასის სრულად გადახდამდე და ავტომანქანა თანხის სრულად დაფარვის შემდეგ გადაფორმდებოდა;

ავტომანქანა მ. ც-ეს გადაეცა და მის მფლობელობაშია 2009 წლის 5 იანვრიდან;

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამოცხადებულმა მ. დ-ემ მ. ც-ეს შეუსრულა ნაკისრი ვალდებულება და გადასცა მყიდველს საკუთრების უფლება (ნივთის ფაქტობრივი გადაცემით) შეძენილ ქონებაზე და მიაწოდა ნივთი. მ. ც-ემ მიიღო ნაყიდი ქონება, თუმცა მისი საფასური (1500 აშშ დოლარი) არ აუნაზღაურებია.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ ავტომანქანაზე საკუთრების შეძენაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლით დადგენილი წესები, რომლის თანახმად მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადასაცემად აუცილებელია, რომ მესაკუთრემ ნამდვილი უფლების საფუძველზე გადასცეს შემძენს ნივთი.

მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ მათ შორის დადებული იყო ნასყიდობის ხელშეკრულება განვადებით. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მ. დ-ემ სადავო ავტომანქანა გადასცა მ. ც-ეს. ამ ფაქტს არ უარყოფდა მ. ც-ის წარმომადგენელი, რაც დასტურდება სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმის ჩანაწერით. ამდენად, კასატორის (მ. ც-ე) მიერ ამ ფაქტის საწინააღმდეგო მოსაზრება საკასაციო საჩივარში უსაფუძვლოა.

სააპელაციო სასამართლომ მხარეთა განმარტებების საფუძველზე უდავოდ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება მასზე, რომ თანხის სრულად გადახდის ვალდებულება ჯერ კიდევ არსებობდა, რის შემდგომაც უნდა მომხდარიყო ავტომანქანის გადაფორმება. ამასთან ერთად სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ნივთი ისეთივე უფლებრივი მონაცემების მქონე იყო ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას და მყიდველმა ამის შესახებ იცოდა.

ასევე გასათვალისწინებელია, რომ მ. ც-ე არ ითხოვს სადავო ავტომანქანის გადაფორმების დავალდებულებას.

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 მიიჩნევს, რომ კასატორის მიერ წარმოდგენილი არ არის დასაბუთებული პრეტენზია. კონკრეტულ შემთხვევაში დასაშვებ და 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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მართებულად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე და 505-ე მუხლები მოსარჩელის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად.

არ შეიძლება გაზიარებულ იქნეს კასატორის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ სასამართლოს მიერ არასწორადაა დადგენილი ძრავის დეფექტის შესაკეთებლად საჭირო თანხის ოდენობა, ვინაიდან საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ძრავის დეფექტის გამო მ. დ-ემ ც-ეს გამოუკლო გადასახდელი თანხიდან 700 აშშ დოლა-

რი, შესაბამისად, გაურკვეველია საიდან დაასკვნა სასამართლომ, რომ შეკეთებისთვის საჭირო თანხა შეადგენდა 300 აშშ დოლარს.

ამასთან მიმართებაში საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტებზე, კერძოდ, მხარეთა და მოწმეთა ჩვენებებით პალატამ დადგენილად ცნო, რომ ძრავის შესაკეთებლად საჭირო თანხა შეადგენდა 300 აშშ დოლარს, რომლის 70% შეთანხმებისამებრ, უნდა გადაეხადა მ. დ-ეს, ხოლო 30%- მყიდველ მ. ც-ეს, შესაბამისად, გამყიდველ მ. დ-ეს, ნივთის შესაკეთებლად უნდა გაეღო 210 აშშ დოლარი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 490-ე მუხლზე და ზემოთაღნიშნულ ფაქტობრივ და სამართლებრივ ვითარებაში, ჩათვალა, რომ ვინაიდან ავტომანქანა იყო ნივთობრივი ნაკლის მქონე ნივთი, მის ღირებულებას უნდა გამოაკლდეს აღნიშნული ნაკლის გამოსასწორებლად გამყიდველის მიერ გასაღები ხარჯი 210 აშშ დოლარი, ხოლო მ. ც-ემ კი უნდა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული საზღაური, ნივთის ღირებულება 1290 აშშ დოლარი.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კასატორი ვერ უთითებს ამის საწინააღმდეგო მტკიცებულებაზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კასატორი ვერ უთითებს ისეთ გარეობებზე, რომლებიც კონკრეტული სადავო ურთიერთობის ზემოაღნიშნული თავისებურებებიდან გამომდინარე, გამორიცხავენ მის მიერ ვალდებულების შესრულებას. ამდენად, საქმეში არ მოიპოვება ისეთი მტკიცებულებები, რომლებიც, საქართველოს საქმოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, გამორიცხავენ სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას 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. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410 მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. მ. ც-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა

განჩინება

1^ას-308-292-2011

10 ოქტომბერი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ბ. ალაგვიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. კვანტალიანი,

პ. ქათამაძე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ზიანის ანაზღაურება, სარდაფის პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენა

აღწერილობითი ნაწილი:

ა. გ-ამ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ს. უ-ის მიმართ ქ.თბილისში, ... ქ¹⁸-ში მდებარე 55/38 კვ.მ სარდაფის მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის, მატერიალური ზიანის – 2003 წლის სექტემბრიდან საბოლოო გადაწყვეტილების გამოტანამდე ყოველდღე 38.37 აშშ დოლარის დაკისრების, სადავო სარდაფის პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენის მოპასუხისათვის დავალდებულებისა და სარდაფით სარგებლობის უფლების მოსარჩელისათვის მინიჭების მოთხოვნით შემდეგ საფუძველებზე მითითებით:

1992 წლის პირველ თებერვლის 1107 დადგენილებით მოსარჩელეს ქ.თბილისში, ... ქ. 18-ში მდებარე 55/38 კვ.მ სარდაფი გადაეცა საკუთრებაში. 1998 წლის 26 თებერვალს აღნიშნულის თაობაზე სანოტარო წე-

სით გაფორმდა ხელშეკრულება და სამოქალაქო კოდექსის 210-ე და 214-ე მუხლების შესაბამისად, 1998 წლის 26 თებერვალს ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში, ხოლო 2003 წლის 28 ოქტომბერს საჯარო რეესტრში აღრიცხვა მოსარჩელის საკუთრების უფლება. 2003 წელს ა. გ-ას კუთვნილი სარდაფი თვითნებურად დაიკავა ს. უ-მა, დაიწყო სარემონტო სამუშაოები და მოშალა გათბობის სისტემა, ასევე გამოყოფი კედელი, რის გამოც მოსარჩელე ა. გ-ა ვედარ სარგებლობს კუთვნილი ქონებით.

მოსარჩელის განმარტებით, მან სარდაფის გასარემონტებლად სესხი აიღო სს «... ბანკიდან» 1279 აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის საურავიც განისაზღვრა 2%-ით, ხოლო ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილების შემთხვევაში საურავის ოდენობა განისაზღვრა 0.5%-ით ვადაგადაცილებულ დღეზე, ანუ დღეში 38.37 დოლარის ოდენობით.

მოსარჩელემ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 408-ე და 411-ე მუხლებზე და მოითხოვა მოპასუხისათვის სარდაფით სარგებლობის ხელშეშლის გამო ზიანის ანაზღაურება.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო უსაფუძვლობის გამო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილებით ა. გ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 ნოემბრის განჩინებით ა. გ-ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება შემდეგი გარემოებების გამო:

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოება, რომ ქ.თბილისში, ... ქუჩა 18-ში მდებარე 55.00 კვ.მ სარდაფით სარგებლობს ს. უ-ი. ს. უ-ს ქ.თბილისში, ... ქუჩა 18-ში მდებარე 55.00 კვ.მ სარდაფში განხორციელებული აქვს სარემონტო სამუშაოები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2009 წლის 5 თებერვალს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ.თბილისში, ... ქუჩა 18-ში მდებარე 38.00 კვ.მ სარდაფი ა. გ-ას საკუთრებაა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2009 წლის 30 იანვარს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ვ-ის ქუჩა 18-ში მდებარე 55.00 კვ.მ სარდაფი წარმოადგენს ს. უ-ის საკუთრებას.

ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ 2003 წლის 13 ოქტომბერს გაცემული 124-4105 ცნობის, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ექსპერტიზისა და სპეციალურ გამოკვლევათა ცენტრის 2004 წლის 4 ივნისის 1901/15 ექსპერტის დასკვნისა და მოწმე გ-შვილის ჩვენების საფუძველზე, დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ქ.თბილისში, ... ქუჩა 18-ში ს. უ-ის საკუთრებაში არსებულ 55.00 კვ.მ სარდაფში შედის ამავე მისამართზე ა. გ-ას საკუთრებაში არსებული 38.00 კვ.მ სარდაფი.

სააპელაციო პალატის მითითებით, ა. გ-ა სადავოდ ხდის იმ ფაქტს, რომ ს. უ-ი 55.00 კვ.მ სარდაფის მესაკუთრე გახდა უკანონოდ, ყალბი დოკუმენტების საფუძველზე.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და განმარტა, რომ მესაკუთრის მიერ ნივთის გამოთხოვისათვის სავალდებულოა, მოსარჩელე იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე – ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება სამივე გარემოების არსებობა, სარჩელი საფუძვლიანია.

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით და დადგენილად მიიჩნია, რომ ა. გ-ას საკუთრებაში არსებული სადაფო 38.00 კვ.მ სარდაფი შედის ქ.თბილისში, ... ქუჩა 18-ში ს. უ-ის საკუთრებაში არსებულ 55.00 კვ.მ სარდაფში, რომელიც დადგენილი წესით საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში აღრიცხულია ს. უ-ის სახელზე. რეგისტრირებული ჩანაწერი მისი საკუთრების უფლების თაობაზე გაუქმებული არ არის. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოპასუხე არის ქ.თბილისში, ... ქუჩა 18-ში 55.00 კვ.მ სარდაფის მესაკუთრე, ხოლო მოსარჩელე ითხოვს ქ.თბილისში, ... ქუჩა 18-ში ს. უ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული 55.00 კვ.მ სარდაფში შემავალი 38 კვ.მ სარდაფის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვას. პალატის მითითებით, არ არსებობს საცინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი შემადგენლობა, კერძოდ, არ დასტურდება მოპასუხის მიერ სადაფო უძრავი ნივთის არამართლობიერი ფლობა. მოპასუხეს გააჩნია სადაფო უძრავი ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება ს. უ-ის მიერ სადაფო ფართზე საკუთრების უფლების ყალბი დოკუმენტების საფუძველზე მოპოვების შესახებ იმ საფუძველით, რომ განსახილველ სამოქალაქო საქმეზე ა. გ-ას მიერ აღძრულია ვინდიკაციური სარჩელი მოპასუხე ს. უ-ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის, ასევე სარდაფის უკანონოდ დაკავების გამო ზიანის ანაზღაურებისა და სარდაფის პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენის მოთხოვნით. პალატის მითითებით, სარჩელი უსაფუძვლოა, ვინაიდან არ არსებობს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ერთ-ერთი პირობა – არ დასტურდება მოპასუხის მიერ ნივთის არამართლობიერი ფლობა, უფრო მეტიც, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად, ს. უ-ი რეგისტრირებულია ქ.თბილისში, ... ქუჩა 18-ში მდებარე სარდაფის მე-

საკუთრედ, საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად რეესტრის ამონაწერში კი მითითებულია პრივატიზაციის ხელშეკრულება. ამდენად, იმ შემთხვევაში, თუ აპელანტი სადავოდ ხდის ს. უ-ის მიერ 55.00 კვ.მ სარდაფზე საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძვლებს, მაშინ მან სათანადო სამართალწარმოების წესით უნდა იდავოს საჯარო რეესტრის მონაცემებში შესწორების შეტანის ან პრივატიზაციის ხელშეკრულების ნამდვილობის თაობაზე.

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლით და განმარტა, რომ ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების მოპასუხისათვის დასაკისრებლად საჭიროა მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, ზიანი, მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის და ბრალი. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან არ დასტურდება მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, კერძოდ, მოპასუხე მხარის მიერ ნივთის უკანონოდ ფლობა, პალატის მითითებით, უსაფუძვლოა მოთხოვნა მართლსაწინააღმდეგო ქმედებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. გ-ამ, მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძვლებით:

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია და სააპელაციო სასამართლომაც გაიზიარა ის გარემოება, რომ ქ.თბილისში, ... ქუჩა 18-ში მდებარე, ს. უ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული 55 კვ.მ სარდაფიდან 38 კვ.მ მესაკუთრე ა. გ-აა, რომელმაც სარდაფზე საკუთრების უფლება ოთხი წლით ადრე აღრიცხა, ვიდრე ს. უ-მა.

სასამართლომ არასწორად არ გაიზიარა ის გარემოება, რომ მხარე სწორედ ს. უ-ის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას მოითხოვდა, სასამართლომ უსაფუძვლოდ უთხრა უარი მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე და არასწორად დაადგინა, რომ 2002 წლის დეკემბრიდან ს. უ-ის მართლსაწინააღმდეგო ფლობა არ დასტურდება, რაც სარჩელის უსაფუძვლოდ მიჩნევის წინაპირობა გახდა.

სასამართლომ დავის გადაწყვეტისას არ გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი და არასწორად გამოიყენა ამავე კოდექსის 992-ე მუხლი, ამასთან სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა იმ ფაქტს, თუ მოდავე მხარეთაგან ვისი უფლება უფრო ადრე იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად დასაშვებობის შესამოწმებლად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ა. გ-ას საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 ნოემბრის განჩინება უნდა გაუქმდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო საჩივარი შეიძლება ეფუძნებოდეს მხოლოდ იმას, რომ გადაწყვეტილება კანონის დარღვევითაა გამოტანილი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულია, თუ რა შემთხვევაში ჩაითვლება სამართლის ნორმები დარღვეულად, ხოლო მე-3 ნაწილის მიხედვით, საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა მხოლოდ მაშინ შეიძლება გახდეს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, თუ ამ დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი. ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქ.თბილისში, ... ქუჩა 18-ში მდებარე 55.00 კვ.მ სარდაფით სარგებლობს ს. უ-ი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით დასტურდება, რომ ქ.თბილისში, ... ქუჩა 18-ში მდებარე 55.00 კვ.მ სარდაფი წარმოადგენს ს. უ-ის საკუთრებას. ამასთან, 2009 წლის 5 თებერვალს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ.თბილისში, ... ქუჩა 18-ში მდებარე 38.00 კვ.მ სარდაფი ა. გ-ას საკუთრებაა. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასება იმასთან დაკავშირებით, რომ ქ.თბილისში, ... ქუჩა 18-ში ს. უ-ის საკუთრებაში არსებულ 55.00 კვ.მ სარდაფში შედის ამავე მისამართზე ა. გ-ას საკუთრებაში არსებული 38.00 კვ.მ სარდაფი. სასამართლოს ამგვარი შეფასება ემყარება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ექსპერტიზისა და სპეციალურ გამოკვლევათა ცენტრის მიერ 2004 წლის 4 ივნისს გაცემულ საექსპერტო დასკვნას, რაც მხარეებს არ გაუხდიათ სადავოდ.

საკასაციო საჩივრის პრეტენზია ძირითადად ეფუძნება იმ მოსაზრებას, რომ კასატორმა საკუთრების უფლება ქ.თბილისში, ... ქუჩა 18-ში მდებარე 38.00 კვ.მ სარდაფზე მოიპოვა უფრო ადრე, ვიდრე ს. უ-მა, რაც სასამართლოს შეფასების მიღმა დარჩა. აქედან გამომდინარე, სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ 2002 წლის დეკემბრიდან ს. უ-ის მართლსაწინააღმდეგო ფლობა არ დასტურდება.

საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს სარჩელის საფუძვლებზე, სადაც მითითებულია, რომ სადავო სარდაფზე მოსარჩელესთან 1998 წლის 26 თებერვალს სანოტარო წესით გაფორმდა ხელშეკრულება, რომელიც რეგისტრირებულ იქნა ქ.თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში 1998 წლის 26 თე-

ბერვალს, ხოლო შემდგომ საჯარო რეესტრში 2003 წლის 28 ოქტომბერს. საქმეში წარმოდგენილია ა. გ-ას საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, 1998 წლის 26 თებერვლის ნოტარიულად დამოწმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება 11-478. მოსარჩელემ სარჩელს დაურთო ასევე ქ.თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის წერილი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ ა. გ-ას 2001 წლის 10 დეკემბრის განცხადების პასუხად, ქ.თბილისში, ... ქუჩა 18-ში, 1998 წლის 26 თებერვლის ნოტარიალურად დამოწმებული ხელშეკრულების საფუძველზე შეტანილია ცვლილება სააღრიცხვო ბარათში ა. გ-ას სახელზე.

საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს კასატორის ზემოაღნიშნულ პრეტენზიას და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სათანადო შეფასება არ მისცა სარჩელის საფუძველად მითითებულ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რამდენიმე მტკიცებულებას, რითაც დაირღვა საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მოთხოვნები, რომლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძველად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს სამართლებრივ დასაბუთებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის სავალდებულოა რამდენიმე პირობის კუმულაციურად არსებობა, კერძოდ, მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე – ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება, თუმცა, თითოეული ეს პირობა შემოწმებულ უნდა იქნეს დამოუკიდებლად. მართალია საკუთრების უფლება სასამართლოს მიერ შეფასებულ იქნა სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით განსაზღვრულ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციასთან მიმართებაში, მაგრამ სასამართლოს არ უმსჯელია როგორ უნდა გადაწყვეტილიყო საკუთრების უფლების საკითხი იმ პირობებში, როდესაც, სადავო ფართს (ა. გ-ას მიერ 1998 წლის 26 თებერვალს პრივატიზებული 38 კვ.მ სარდაფი) ჰყავს ორი მესაკუთრე.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კერძო სამართლებრივი ურთიერთობები არ გამოიციხავს გარკვეულ ხარვეზებს ამ ურთიერთობებში, ამიტომ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და ამ ბრუნვაში ჩართულ პირთა ინტერესების დაცვის მიზნით, მატერიალური კანონმდებლობა ითვალისწინებს ისეთ რეგულაციებს და ცნებებს, როგორცაა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილის კეთილსინდისიერება და ა.შ. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ 2007 წლის 23 მაისამდე მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 314-ე მუხლით განსაზღვრული იყო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა. მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრებოდა რეგისტრაციის დროის თანამიმდევრობის მიხედვით. რეგისტრაციის თარიღად მიიჩნეოდა რეგისტრაციისათვის განცხადების შეტანის დღე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2007 წლის 11 მაისს განხორციელებული ცვლილებებით 314-ე მუხლი ამოღებულ იქნა, თუმცა მსგავსი შინაარსის ნორმა იმავდროულად აისახა ჯერ «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის 14.4 მუხლში, ხოლო შემდგომ «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 13.4 მუხლში (მოქმედი რედაქცია). ვინაიდან საკასაციო სასამართლო არ არის ფაქტების დამდგენი სასამართლო, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის კუთხით არ უმსჯელია, საკასაციო პალატა მოკლებულია შესაძლებლობას გამოიტანოს გადაწყვეტილება.

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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილებას საკასაციო სასამართლომ საფუძველად უნდა დაუდოს სამართლებრივი შეფასება, რომელიც სავალდებულოა სააპელაციო სასამართლოსათვის.

გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან, პალატა მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას. სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას, სამოქალაქო კოდექსის 105-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით უნდა შეაფასოს საქმეში არსებული მტკიცებულებები და დაადგინოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, ამასთან, საკუთრების უფლების დადგენისას მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა. საქმის განხილველმა სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს სამოქალაქო კოდექსის 1514-ე მუხლის დანაწესი, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების გასხვისება ხდებოდა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან საქმე ხელახლა განსახილველად უბრუნდება სააპელაციო სასამართლოს, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სასამართლო ხარჯების ანაზღაურების საკითხიც საბოლოო გადაწყვეტილების გამოტანისას უნდა გადაწყდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე, 284-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ა. გ-ას საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 25 ნოემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.
3. საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება

**«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ»
საქართველოს კანონის მოქმედების ფარგლებში**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

1ას-174-164-2011

23 ივნისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ბ. დ-შვილმა სარჩელი აღძრა სასამართლოში ჯ. ნ-შვილის მიმართ საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე, კერძოდ, მოითხოვა ქ. ქუთაისში, ... 18/26-27-ში მდებარე მის მიერ ნაყიდი საცხოვრებელი ბინის 7/16 ნაწილის მესაკუთრედ ცნობა მოპასუხისათვის სადავო ბინის საბაზრო ღირებულების 10%-ის გადახდის სანაცვლოდ ან მოპასუხემ გადაუხადოს საცხოვრებელი ბინის საბაზრო ღირებულების 90%. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება ქუთაისში, ... 18/26-27-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის 7/16 ნაწილის ჯ. ნ-შვილის მესაკუთრედ აღრიცხვის შესახებ და სადავო ბინის მესაკუთრედ მოსარჩელის აღრიცხვა საჯარო რეესტრში შემდეგი საფუძვლებით:

სარჩელის თანახმად, 1992 წელს ბ. დ-შვილმა ჯ. ნ-შვილისაგან 330 000 რუსულ მანეთად შეიძინა ამ უკანასკნელის საკუთრებაში არსებული ქ. ქუთაისში, ... 18/26-27-ში მდებარე სამოთახიანი ბინა, რის შესახებაც მხარეებს შორის გაფორმდა შინაურული ხელშეკრულება, თუმცა ბინის მოსარჩელის სახელზე დარეგისტრირება იმ დროისათვის შესაბამის ტექნიკურ-ინჟინერიის ბიუროში ან შემდგომ საჯარო რეესტრში არ მომხდარა. ბ. დ-შვილმა, რომელიც ოჯახთან ერთად დღემდე ცხოვრობს სადავო ბინაში, შეიტყო, რომ ბინა თავის სახელზე საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებია ჯ. ნ-შვილს, რომელიც, მიუხედავად მოსარჩელის არაერთი მოთხოვნისა, დღემდე არ უფორმებს ბინას და არ ასრულებს შინაურული ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა, თუ მოპასუხე არ გადაუხდის მის მიერ ნაყიდ სადავო ბინის საბაზრო ღირებულების 90%-ს ან სანაცვლოდ მისგან არ მიიღებს საცხოვრებელი ბინის საბაზრო ღირებულების 10%-ს, მაშინ სასამართლო გადაწყვეტილებით ცნობილ იქნეს ქ. ქუთაისში, ... 18/26-27-ში მდებარე უძრავი ქონების 7/16 ნაწილის მესაკუთრედ და, შესაბამისად, ბინა საჯარო რეესტრში მის საკუთრებად აღრიცხოს.

მოპასუხე ჯ. ნ-შვილმა სარჩელი არ ცნო იმ მოტივით, რომ მას აღნიშნული ბინა არასდროს გაუყიდა და რაიმე ხელშეკრულება, როგორც მხარესთან, არასდროს გაუფორმებია.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 17 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ბ. დ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხე ჯ. ნ-შვილს დაეკისრა ბ. დ-შვილისათვის ქ. ქუთაისში, ... 18/26-27-ში მდებარე უძრავი ქონების 7/16 ნაწილის საბაზრო ღირებულების – 19680 ლარის 90%-ის (17 712 ლარის) გადახდა, მითითებული თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში, ბ. დ-შვილს დაეკისრა ჯ. ნ-შვილისათვის ქ. ქუთაისში, ... 18/26-27-ში მდებარე უძრავი ქონების 7/16 ნაწილის საბაზრო ღირებულების – 19680 ლარის 10%-ის (1968 ლარის) გადახდა, რის შემდეგაც გაუქმდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაც-

ციო სამსახურში ჩანაწერი ჯ. ნ-შვილის ქ. ქუთაისში, ... ქ. 18/26-27-ში მდებარე უძრავი ქონების 7/16 ნაწილის მესაკუთრედ აღრიცხვის შესახებ და აღნიშნული ბინის მესაკუთრედ აღრიცხოს ბ. დ-შვილი.

სასამართლო საქმეზე დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

1995 წლის 22 დეკემბრის ხელწერილის თანახმად, ჯ. ნ-შვილმა ბ. დ-შვილს მიჰყიდა სადავო ბინა, ხელმოწერა ეკუთვნოდა ჯ. ნ-შვილს;

საქმეზე ჩატარებული სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2010 წლის 7 აპრილის 1... ექსპერტის დასკვნის თანახმად, ხელწერილზე სადავო აღნიშნული იყო, რომ 1992 წელს სადავო ბინა ჯ. ნ-შვილმა მიჰყიდა ბ. დ-შვილს და ვერ გადაუფორმა პრივატიზაციის უქონლობის გამო, ხელმოწერა შესრულებული იყო ჯ. ნ-შვილის მიერ;

შპს „ა.-ც-ის“ 2009 წლის 14 დეკემბრის 1- აუდიტორული დასკვნის თანახმად, ქ.ქუთაისში ... ქ. 18/26-27-ში მდებარე ჯ. ნ-შვილის საცხოვრებელი ბინის საბაზრო ღირებულება იყო 19 680 ლარი;

საქალაქო სასამართლო მიუთითა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის პირველ, 1¹ მუხლის «ა» ქვეპუნქტზე, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილზე და განმარტა, რომ საქმეში წარმოდგენილი მასალებით, კერძოდ, ექსპერტიზის დასკვნითა და ხელწერილით უდავოდ დგინდებოდა, რომ მხარეთა შორის არსებობდა სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე ნასყიდობა საცხოვრებელ სადგომზე, რომლის თანახმად, ჯ. ნ-შვილმა სადავო საცხოვრებელი ბინა მიჰყიდა ბ. დ-შვილს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე და იმის გათვალისწინებით, რომ ჯ. ნ-შვილი არ იყო თანახმა სადავო ბინის საბაზრო ღირებულების 90% გადაეხადა მოსარჩელისათვის, სასამართლომ ბ. დ-შვილის სარჩელი საფუძვლიანად მიიჩნია და დააკმაყოფილა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ჯ. ნ-შვილმა, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ჯ. ნ-შვილის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 17 სექტემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, ბ. დ-შვილის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ბ. დ-შვილის მიერ ჯ. ნ-შვილისათვის ქ. ქუთაისში, ... 18/26-27-ში მდებარე უძრავი ქონების 7/16 ნაწილის ღირებულების – 19 680 ლარის 10%-ის 1968 ლარის გადახდის სანაცვლოდ, ქ. ქუთაისში, ... ქ. 18/26-27-ში მდებარე უძრავი ქონების 7/16 ნაწილი აღრიცხა ბ. დ-შვილის სახელზე.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის ინფორმაციით უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ.ქუთაისში, ... 18/27-26-ში მდებარე უძრავი ქონება ეკუთვნოდა ჯ. ნ-შვილს 7/16 უფლებით (საფუძველი – სანოტარო ხელშეკრულება), ხოლო 9/16 მის მიერ გასხვისებული იყო;

შპს „ა.-ც-ის“ 2009 წლის 14 დეკემბრის 1... აუდიტორული დასკვნის თანახმად, ქ.ქუთაისში ... ქ.18/26-27-ში მდებარე ჯ. ნ-შვილის საცხოვრებელი ბინის საბაზრო ღირებულება იყო 19 680 ლარი;

საქმეზე ჩატარებული სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2010 წლის 7 აპრილის 1... ექსპერტის დასკვნის თანახმად, ბინის გაყიდვის შესახებ ხელწერილზე ხელმოწერა შესრულებული იყო ჯ. ნ-შვილის მიერ;

საქმეში წარმოდგენილი 1995 წლის 22 დეკემბრის ხელწერილით, დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 1992 წელს სადავო ბინა ჯ. ნ-შვილმა მიჰყიდა ბ. დ-შვილს, მიღებული აქვს იმ დროისათვის 3-ოთახიანი ბინის ღირებულების შესაბამისი თანხა, მაგრამ ვერ გადაუფორმა პრივატიზაციის უქონლობის გამო;

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოწმეთა ჩვენებებით დადასტურებულად იქნა მიჩნეული ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მხარეთა შორის 1992 წელს მოხდა შინაურული ნასყიდობის ხელწერილის დადება სადავო უძრავ ქონებაზე, მოსარჩელემ ჯ. ნ-შვილს გადაუხადა ბინის ღირებულება და აღნიშნული დროიდან მოყოლებული ბ. დ-შვილი ოჯახთან ერთად ცხოვრობს ამ ბინაში.

მხარეთა განმარტებების შედეგად, სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება მასზე, რომ 1995 წლის დეკემბერში ჯ. ნ-შვილი ცხოვრობდა სადავო ბინაში და 1996 წლის აპრილიდან გადავიდა, რის შემდეგაც იქ ცხოვრობდა ბ. დ-შვილი – ოჯახით. ამასთან, 1995 წლამდე აღნიშნულ ბინაში, აპელანტის თანხმობით, ცხოვრობდა მოსარჩელი.

როგორც პირველი ინსტანციის სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მიცემულ განმარტებაში, ისე სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით დადგენილი შესაგებლით, ბ. დ-შვილმა დაადასტურა ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მხარეთა შორის არსებობდა საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება, იგი წარმოადგენდა სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს და მხარეთა შორის ურთიერთობა უნდა მოწესრიგებულიყო „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონით.

საპელაციო სასამართლომ გაიზიარა უდავოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება მასზე, რომ სადავო საცხოვრებელი ბინის საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 19 680 ლარით, რომლის 90% შეადგენდა 17 712 ლარს;

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ჯ. ნ-შვილი, ანუ სადავო საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრე, უარს აცხადებდა მოსარგებლისათვის – ბ. დ-შვილისათვის გადაეხადა რაიმე თანხა;

საპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის ურთიერთობა წარმოიშვა 1992 წლიდან და მათ შორის ურთიერთობა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით უნდა მოწესრიგებულიყო.

საპელაციო პალატამ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას იხელმძღვანელა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1¹ მუხლით, ამავე კანონის მე-2 და მე-4 მუხლებით და განმარტა, რომ იმ პირობებში, როცა მესაკუთრე უარყოფს რაიმე თანხის გადახდის ვალდებულებას მოსარგებელზე, მოწინააღმდეგე მხარე ანუ მოსარგებელი ბ. დ-შვილი ვალდებულია, გადაუხადოს კანონის თანახმად, მესაკუთრე ჯ. ნ-შვილს სადავო საცხოვრებელი ბინის საბაზრო ღირებულების 10%, რაც შეადგენს 1968 ლარს. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ უნდა მომხდარიყო საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება ჯ. ნ-შვილის სახელზე და ქუთაისში, ... 18/26-27-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის 7/16 ნაწილი აღრიცხულიყო ბ. დ-შვილის საკუთრებად.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, საპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საპელაციო საჩივარი გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში საფუძვლიანი იყო და იგი ნაწილობრივ დაკმაყოფილებას ექვემდებარებოდა.

ქუთაისის საპელაციო სასამართლოს დასახელებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ჯ. ნ-შვილმა, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით:

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ სრულყოფილად და ყოველმხრივ არ გამოიკვლია და არ შეისწავლა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, არ შეუსაბამა იგი გამოყენებულ კანონს, რის გამოც მიიღო არასწორი და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება, კერძოდ, სასამართლომ არამართებულად მიიჩნია, რომ მხარეებს შორის ურთიერთობა წარმოიშვა 1992 წლიდან, ვინაიდან საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ჯ. ნ-შვილის კუთვნილება სადავო უძრავ ქონებაზე დასტურდება 1996 წლიდან, საიდანაც დგინდება, რომ ჯ. ნ-შვილის ყველა გარიგება ბინის გაყიდვის თაობაზე არაკანონიერია და მტკიცებულებად ვერ მიიჩნევა;

კასატორის აზრით, საქმეზე ჩატარებული სასამართლო ექსპერტიზა არასრულია, ვინაიდან ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულია, რომ ხელწერილზე ხელმოწერა შესრულებულია ჯ. ნ-შვილის მიერ, თუმცა არაფერია აღნიშნული იმის შესახებ, რომ ხელწერილის შედგენის თარიღი არ შეუსრულებია ჯ. ნ-შვილს, მიუხედავად იმისა, რომ მას საქართველოს სსკ-ის 168.4-ე მუხლით ევალებოდა აღნიშნულის თაობაზე მიეთითებინა დასკვნაში, რაც სასამართლოს სხდომის მსჯელობის საგანი გახდებოდა.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე, არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება მასზე, რომ 1992 წელს მხარეთა შორის დაიდო შინაურული ნასყიდობის ხელწერილი სადავო ბინაზე და ბ. დ-შვილმა მას გადაუხადა ბინის საფასური, ვინაიდან, გარდა მოწმეთა ჩვენებებისა, საქმეში არ მოიპოვება 1992 წელს შედგენილი შინაურული ხელწერილი და არც რაიმე მტკიცებულება, რაც სარჩელს დაასაბუთებდა;

კასატორის აზრით, არასწორია ასევე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება მასზე, რომ 1995 წლის დეკემბერში ჯ. ნ-შვილი ცხოვრობდა სადავო ბინაში, რომელიც 1996 წლის აპრილიდან გადავიდა აღნიშნული ბინიდან და აქედან მოყოლებული იქ ცხოვრობდა ბ. დ-შვილი ოჯახით და ამასთან, 1995 წლამდე აღნიშნულ ბინაში, აპელანტის თანხმობით, ცხოვრობდა მოსარჩელე, მაშინ, როცა სასამართლო გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ არის საუბარი იმაზე, რომ ბ. დ-შვილი 2010 წელს ადმინისტრაციული წესით გამოსახლებულ იქნა სადავო ბინიდან;

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ ბ. დ-შვილი მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე, არასწორად მიიჩნია სადავო ბინის მოსარგებლე პირად, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1¹ მუხლისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, ვინაიდან რაიმე მტკიცებულება, რომლითაც მოწინააღმდეგე მხარის მოსარგებლეობა დადასტურდებოდა, საქმეში არ მოიპოვება;

სასამართლო არ დაინტერესდა და არ გამოიკვლია 1996 წლის შემდეგ, როდესაც სადავო ბინა დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, ბ. დ-შვილმა რატომ არ გაიფორმა შესყიდული ბინა თავის სახელზე და, თუ არსებობდა ხელისშემშლელი გარემოებები, რატომ არ მიმართა უფლების დასაცავად შესაბამის ორგანოებს;

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ მას წაართვა მესაკუთრის უფლება და ისე გაუუარესა მდგომარეობა, რომ რაიმე საფუძველი ან სამართლებრივი ნორმა არ მიუთითებია, მით უმეტეს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება თავდაპირველ მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ჯ. ნ-შვილის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ბ. დ-შვილის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნულ ურთიერთობაზე არ ვრცელდება «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონი, ამდენად, განსახილველი ფაქტობრივ გარემოებებიდან არ გამომდინარეობს მოსარჩელის მოთხოვნა, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების უარის თქმის საფუძველია, კერძოდ, «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 იანვრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ მოწესრიგებას მოითხოვს (კანონის პირველი მუხლი). სპეციალური მოწესრიგება უკავშირდება უშუალოდ ამ ურთიერთობების სპეციფიკას, კერძოდ, ურთიერთობებს, რომლებიც არსებობდა ზემოაღნიშნულ პერიოდში ფაქტის სახით, განსახილველმა კანონმა მიანიჭა იურიდიული მნიშვნელობა და დაუკავშირა მას კონკრეტული სამართლებრივი შედეგები.

უნდა აღინიშნოს, რომ ზემოაღნიშნული კანონით წესრიგდება არა ნებისმიერი ფორმადაუცველ გარიგებასთან დაკავშირებული ურთიერთობა, არამედ მხოლოდ ისეთი, რომელიც მოითხოვდა სპეციალურ მოწესრიგებას.

სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილენი ვალდებული იყვნენ, დაეცვათ უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის იმ დროს მოქმედი წესები, მაგრამ ზოგიერთ შემთხვევებში ამ წესების დარღვევა უკავშირდებოდა გარკვეულ ობიექტურ გარემოებებს, რაც დამახასიათებელი იყო იმ დროს მოქმედი სამართლებრივი სივრცისათვის, კერძოდ, სამოქალაქო უფლებათა განხორციელება იმ დროს ბევრად იყო დამოკიდებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ დანაწესებზე, რაც ხელს უშლიდა თავისუფალი სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებას. ასეთ ვითარებაში ხშირად მხარეთა ურთიერთობა არ სცილდებოდა მათი ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის ფარგლებს.

კონკრეტულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივ გარემოებათა გათვალისწინებით შესაძლებელია დავასკვნათ, რომ სადავო ურთიერთობა არ განეკუთვნება იმ ურთიერთობათა კატეგორიას, რომელიც ზემოაღნიშნული კანონით სპეციალურ მოწესრიგებას საჭიროებს.

განსახილველ შემთხვევაში ადგილი აქვს ფორმადაუცველ გარიგებას, რაც მხარეებს შეეძლოთ აღერიცხათ იმ დროს მოქმედი წესების დაცვით, მაგრამ არ აღრიცხეს, რაც არ იყო დაკავშირებული ზემოაღნიშნულ ობიექტურ შეზღუდვებთან.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივ გარემოებებზე იმის შესახებ, რომ 1995 წლის 22 დეკემბრის ხელწერილით, დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 1992 წელს სადავო ბინა ჯემალ ნაცვლიშვილმა მიჰყიდა ბ. დ-შვილს, მიღებული აქვს იმ დროისათვის 3-ოთახიანი ბინის ღირებულების შესაბამისი თანხა, მაგრამ ვერ გადაუფორმა პრივატიზაციის უქონლობის გამო;

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შესაძლებელია დავასკვნათ, რომ სადავო ურთიერთობა არ წესრიგდება «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონით.

აღნიშნული ურთიერთობა უნდა შეფასდეს 1964 წლის 26 დეკემბრის საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსით, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სადავო ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს ამ კოდექსის ამოქმედების გამო ძალადაკარგული ნორმატიული აქტებით, რაც წარმოადგენდა ამ ურთიერთობის მომწესრიგებელ სამართლებრივ საფუძველს. 1964 წლის 26 დეკემბრის საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 48-ე მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც კანონის მოთხოვნებს არ შეესაბამება. ამავე მუხლის მეორე აბზაცის თანახმად, ბათილია გარიგების თითოეული მხარე მოვალეა, დაუბრუნოს მეორე მხარეს ყველაფერი, რაც გარიგებით მიიღო, ხოლო, როცა მიღებულის ნატურით დაბრუნება შეუძლებელია, აუნაზღაუროს მისი ღირებულება ფულით, თუ კანონში არ არის გათვალისწინებული გარიგების ბათილობის სხვა შედეგები.

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 სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა და წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ჯ. ნ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ბ. დ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობა

განჩინება

1ას-1071-1101-2011

22 დეკემბერი, 2011 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:

კ. კ-მა სარჩელი აღძრა სასამართლოში რ. ბ-ისა და ა. წ-ის წინააღმდეგ და მოითხოვა ქ.თბილისში, ... 15-ში მდებარე უძრავი ქონების მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და მისთვის, როგორც მესაკუთრისათვის, თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა.

მოპასუხე რ. ბ-მა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ კ. კ-მა სადავო საცხოვრებელი ბინა საკუთრებაში აღირიცხა კანონის დარღვევით, რის შესახებაც სასამართლოს წარმოებაში იყო ა. კ-ის სარჩელი ქ.თბილისში, ... 15-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის შესახებ და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის წარმოებაშია ა. კ-ის წარმომადგენელ ს. ე-ას სააპელაციო საჩივარი. მოპასუხე რ. ბ-მა მიუთითა, რომ ა. წ-ი მისი შვილია, რომელთან ერთად ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ ბინაში, იგი არის «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლე და მხოლოდ ს. ე-ას აქვს უფლება კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ მოითხოვოს მისი გამოსახლება სადავო ბინიდან.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 19 ნოემბრის გადაწყვეტილებით კ. კ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ქ.თბილისში, ... 15-ში მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი ...) გამოთხოვილ იქნა რ. ბ-ისა და ა. წ-ის უკანონო მფლობელობიდან და თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრე კ. კ-ს.

საქალაქო სასამართლოს დასახელებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს რ. ბ-მა და ა. წ-მა, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 მარტის განჩინებით რ. ბ-ისა და ა. წ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით ქ.თბილისში, ... 15-ში მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი ...) რეესტრირებულია კ. კ-ის საკუთრების უფლებით.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და სააპელაციო საჩივრით სადავოდ არ არის გამხდარი, რომ მოპასუხე (აპელანტი) რ. ბ-ი და მისი არასრულწლოვანი შვილი ა. წ-ი ფლობენ ქ.თბილისში, ... 15-ში მდებარე, კ. კ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულ უძრავ ქონებას.

საქმეში არსებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის კანონიერ ძალაში შესული 26.04.2006წ-ლის გადაწყვეტილებით ა. კ-ის სარჩელი მოპასუხე კ. კ-ის მიმართ, თბილისში, ... 15-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე მისი საკუთრების უფლების რეესტრაციის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ, აპელანტის მოსაზრებით, იგი არის ა. მ-ის უფლების შემძენი, რომელსაც, თავის მხრივ, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება და-

დებული ჰქონდა მოსარჩელე კ. კ-ის ბიძა, ა. კ-თან. რ. ბ-ის განმარტებით, უშუალოდ თვითონ, ან მისი ოჯახის წევრები სადავო საცხოვრებელი სახლის მისამართზე არასოდეს ჩაწერილი (რეგისტრირებული) არ ყოფილან, ასევე არ ყოფილან კომუნალური მომსახურების აბონენტები (07.03.2011წ. სხდ. ოქმი).

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება, რომ არ დასტურდება აპელანტსა და საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების დადების ფაქტი და შესაბამისად, პალატამ მიიჩნია, რომ რ. ბ-ი არ წარმოადგენდა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონით განსაზღვრულ მოსარგებლე პირს.

სააპელაციო პალატამ დადგინდა ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით, გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებები, კერძოდ, მიუთითა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის პირველი მუხლზე, რომლის თანახმად, აღნიშნული კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის 1¹ მუხლის «ა» ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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.

ამდენად, პალატის განმარტებით, კანონის მიღების დროისათვის კეთილსინდისიერ ფაქტობრივ მფლობელობაში იგულისხმება ისეთი მფლობელობა, რომელიც წარმოიშვა: 1) სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე; 2) საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე; 3) ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე. თავის მხრივ, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება, მფლობელობის რა საფუძველზედაც უთითებს აპელანტი, ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, უნდა დასტურდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციითა და კომუნალური გადასახადების გადახდით ანდა მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდით (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა).

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრისათვის თანხის გადახდაზე აპელანტი არ მიუთითებდა და, ამასთან, მისივე განმარტებით, ისინი არასოდეს ყოფილან ჩაწერილი საცხოვრებელის სადგომის მისამართზე, ასევე არ არიან აღრიცხული კომუნალური მომსახურების აბონენტებად. შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა თბილისის საქალაქო სასამართლოს დასკვნა მასზე, რომ მხარეებს შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების არსებობა არ იყო დადასტურებული.

სააპელაციო პალატამ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე 172-ე და 312-ე მუხლებზე მითითებით, იმის დადგენილი გარემოების გათვალისწინებით, რომ კ. კ-ი წარმოადგენდა თბილისში, ... შესახვევ 15-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეს, ხოლო საცხოვრებელ სადგომს ამჟამად ფლობენ აპელანტები, რომელთაც არ გააჩნიათ ნივთის ფლობის სამართლებრივი (კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო) საფუძველი, მიიჩნია, რომ არსებობდა სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი შემადგენლობა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებული მუხლების შესაბამისად, კ. კ-ის სარჩელი საფუძვლიანი იყო და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ იგი მართებულად დააკმაყოფილა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა რ. ბ-მა, მოითხოვა მისი გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება იმავე სასამართლოსათვის შემდეგი საფუძველებით:

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არ შეაფასა საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლებიც საფუძველი გახდებოდა სწორი გადაწყვეტილების მიღებისა, კერძოდ, კასატორი მიუთითებს ს. კ-ის ანდერძზე, რომელშიც, მისი განმარტებით, პირდაპირ არის მინიშნებული, რომ კ. კ-ი ვერ იქნებოდა მისი მემკვიდრე, რაც ცხადყოფს, რომ მოსარჩელე ითვისებს სხვის ქონებას.

კასატორის აზრით, სააპელაციო სასამართლომ საერთოდ უგულებელყო ის ფაქტი, რომ ა. მ-სა და ს. კ-ის მემკვიდრე ა. კ-ს შორის დადებული შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გარკვეული თანხის გადახდის სანაცვლოდ, მ-მა მოიპოვა სადავო ფართზე უფლება, თავად კი, წარმოადგენს მ-ის უფლებამონაცვლეს, რისი დამადასტურებელი მტკიცებულებებიც საქმეში არსებობს. ამდენად, კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ იგი არ იყო «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონით გათვალისწინებული სუბიექტი – მოსარგებლე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი მოითხოვს საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნებას იმავე სასამართლოსათვის.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ რ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ დადგინილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით ქ. თბილისში, ... 15-ში მდებარე უძრავი ქონება რეგისტრირებულია კ. კ-ის საკუთრების უფლებით.

სააპელაციო სასამართლომ, ასევე დადგინილად მიიჩნია, რომ რ. ბ-ი და მისი არასრულწლოვანი შვილი, ა. წ-ი ფლობენ ქ. თბილისში, ... 15-ში მდებარე კ. კ-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონებას.

სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო რ. ბ-ის ახსნა-განმარტებას იმის თაობაზე, რომ თვითონ ან მისი ოჯახის წევრები სადავო საცხოვრებელი სახლის მისამართზე არასოდეს ჩაწერილი (რეგისტრირებული) არ ყოფილან, ასევე არ ყოფილან კომუნალური მომსახურების აბონენტები (07.03.2011წ სხდომის ოქმი).

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ დასტურდება რ. ბ-სა და საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების დადების ფაქტი, შესაბამისად, რ. ბ-ი არ წარმოადგენს «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონით განსაზღვრულ მოსარგებლე პირს.

ისმის კითხვა: წარმოადგენს თუ არა რ. ბ-ი «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონით განსაზღვრულ მოსარგებლე პირს.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს კასატორის მიერ მითითებულ გარემოებაზე იმის შესახებ, რომ მან სადავო ფართი შეიძინა მ-ისაგან, რომელმაც თავად ა. კ-ისაგან იყიდა.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა დადგინდეს ფაქტი იმის შესახებ, შეძენილი ჰქონდა თუ არა მ-ს სადავო ფართი ა. კ-ისაგან და ჰქონდა თუ არა ამ უკანასკნელს ამ ფართის განკარგვის უფლება. ამასთან ერთად უნდა გაირკვეს მ-სა და რ. ბ-ს შორის არსებული ურთიერთობა.

კასატორი უთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ა. მ-სა და ა. კ-ს შორის დადებული იყო შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე, გარკვეული თანხის სანაცვლოდ მ-მა მოიპოვა სადავო ფართზე უფლება, ხოლო ი. ბ-ი წარმოადგენს მ-ის უფლებამონაცვლეს.

აღნიშნულთან მიმართებაში, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქმეში მოიპოვება მტკიცებულებები, რაც არ არის შეფასებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ, კერძოდ, ა. კ-სა და ა. მ-ის შორის 1955 წლის 23 ივლისის ფორმადაუცველი გარიგება, რომლის თაობაზე, ასევე მითითებულია შსს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს უფროსის 177 ბრძანებაში და რ. ბ-სა და ა. მ-ს შორის 15.03.95წელს დადებული ფორმადაუცველი გარიგება.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონის 1.1 მუხლის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, «მოსარგებლე – 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».

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონი ვრცელდება ასევე მესაკუთრისა და მოსარგებლის უფლებამონაცვლეებზე (განსახილველი კანონის მე-2 მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილები). ამასთან ერთად ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებამონაცვლეობა უნდა განისაზღვროს ამ კანონით დადგენილი თავისებურებების გათვალისწინებით. ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა ენიჭება საცხოვრებელი სადგომით კეთილსინდისიერად ფაქტობრივ ფლობას მესაკუთრესაგან გარიგების საფუძველზე.

ამდენად, უპირველეს ყოვლისა, უნდა დადგინდეს მ-სა და ა. კ-ის შორის არსებული ურთიერთობა, ხოლო შემდეგ შეფასებულ უნდა იქნეს მ-სა და რ. ბ-ს შორის არსებული ურთიერთობა, შესაბამისად, უნდა გაირკვეს წარმოადგენს თუ არა რ. ბ-ი ა. მ-ის უფლებამონაცვლეს.

საქმეში წარმოდგენილია 1955 წლის 23 ივლისის ფორმადაუცველი ხელშეკრულება, რომლის მხარეებად მითითებული არიან ა. კ-ი და ა. მ-ი.

საქმეში, ასევე წარმოდგენილია შსს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს უფროსის 177 ბრძანება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რომელშიც მითითებულია ზემოაღნიშნულ წერილზე, კერძოდ, 1955 წლის 23 ივლისის ხელშეკრულებით, ა. კ-მა ა. მ-ს მიჰყიდა ქ. თბილისში, ... 15-ში მდებარე 17 კვ.მ. ფართი თავისი ვერანდით, რაც შეთანხმებული იყო ოჯახის დანარჩენ წევრებთან. შე-

თანხმებისამებრ, თუ ა. მ-ი გაათავისუფლებდა მის მიერ ნაყიდ ოთახს, მაშინ ა. კ-ი ვალდებული იქნებოდა დაებრუნებინა მისთვის გადახდილი 13000 მანეთი და რემონტისათვის დახარჯული 2000 მანეთი.

იმის გათვალისწინებით, რომ ა. კ-ი იმ დროისათვის არ იყო სადავო ფართის მესაკუთრე, ანგარიშგასაწევია, ამავე ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ამ ფართის გადაცემის საკითხი შეთანხმებული იყო ოჯახის დანარჩენ წევრებთან. ოჯახის წევრებთან შეთანხმების ფაქტის თაობაზე ფორმალურად გარიგებაში გაკეთებული ჩანაწერის ნამდვილობაზე შესაძლებელია მიუთითებდეს სადავო ფართის იმდროინდელი მესაკუთრის პრეტენზიის არარსებობა ა. კ-ისა და ა. მ-ს შორის დადებულ ხელშეკრულებასთან მიმართებაში.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს ა. მ-ის მიერ შექმნილი უფლების შინაარსი. ამის შემდეგ უნდა დადგინდეს ამ უკანასკნელსა და რ. ბ-ს შორის არსებული ურთიერთობა, რაც შეიძლება მიუთითებდეს ამ უკანასკნელის უფლებამონაცვლეობაზე.

სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო მხოლოდ რ. ბ-ის იმ ახსნა-განმარტებას, რომ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრისათვის თანხის გადახდაზე აპელანტი არ მიუთითებდა და, ამასთან, მისივე განმარტებით, ისინი არასოდეს ყოფილან ჩაწერილი საცხოვრებელის სადგომის მისამართზე, ასევე არ არიან აღრიცხული კომუნალური მომსახურების აბონენტებად. შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა თბილისის საქალაქო სასამართლოს დასკვნა მასზე, რომ მხარეებს შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების არსებობა არ იყო დადასტურებული.

ამასთან მიმართებაში საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად «გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ანდა მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა)». საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ აღნიშნული გარემოებები მიუთითებენ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების არსებობაზე, როდესაც სხვაგვარად არ დასტურდება მისი დადების ფაქტი (მაგალითად, წერილობითი ფორმით).

კონკრეტულ შემთხვევაში ზემოაღნიშნული ფორმალური გარიგებასთან ერთად საქმეში წარმოდგენილია ა. მ-სა და ი. ბ-ს შორის 15.03.95 წელს დადებული ფორმალური გარიგება სადავო საცხოვრებელი სადგომის დათმობის თაობაზე. აღნიშნული წერილობითი მტკიცებულებების საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლივად შეფასების შედეგად უნდა დადგინდეს ა. მ-ის მიერ მიღებული უფლების შინაარსი და, შესაბამისად, მისგან ი. ბ-ის მიერ მიღებული უფლების შინაარსი. მით უმეტეს გასათვალისწინებელია რ. ბ-ის ახსნა-განმარტება, რომლის თანახმად მან აღნიშნა, რომ «კომუნალურ გადასახადებს მ-ის სახელზე ვიხდიდი». ამდენად რეგისტრაციის ან კომუნალური გადასახადების მისი მონაცემების არ არსებობა შესაძლებელია განპირობებული იყო ამ ფართზე ისევე ა. მ-ის რეგისტრაციის ფაქტით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, 1955 წლის 23 ივლისის ფორმალური ხელშეკრულებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ შსს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს უფროსის 177 ბრძანების, ასევე რ. ბ-სა და ა. მ-ს შორის 15.03.95 წელს დადებულ ფორმალური გარიგების, საქმეში სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლივი შეფასების შედეგად სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს, მოიპოვა თუ არა სარგებლობის უფლება რ. ბ-მა და ამის შემდეგ განსაზღვროს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლით დადგენილი შედეგები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. რ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 მარტის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობა

საკუთრების უფლება ნივთის არსებით შემაღგენელ ნაწილზე

განჩინება

1ას-266-250-2011

8 ივლისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემაღგენლობა: თ. თოდრია (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. სულხანიშვილი,
ბ. ალავიძე

დავის საგანი: საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა მესაკუთრისათვის სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ

აღწერილობითი ნაწილი:

გ. ტ-მემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში გ. ხ-ძის მიმართ, მესამე პირები დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე – ... სამინისტრო, ა. ზ-ი, გ. ნ-უა და მოითხოვა ქ. თბილისში, ... 14-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის – 45 კვ.მ ფართის საკუთრებაში გადაცემა, მესაკუთრისათვის სადგომის საბაზრო ღირებულების 70000 ლარის 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ შემდეგი საფუძვლებით:

სარჩელის თანახმად, 1969 წელს გ. ტ-მემ, ქ. თბილისში, ... 14-ში მდებარე უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრისაგან – მ. ხ-ვასგან შეიძინა 45 კვ.მ საცხოვრებელი სადგომი. 1970 წელს მ. ხ-ვამ გ. ტ-მე ჩაწერა საბინაო წიგნში და მას და მის ოჯახს გადასცა საცხოვრებელი სადგომი, რის შემდეგაც მოსარჩელე იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს. შემდგომ მ. ხ-ვამ აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი საკუთრების უფლებით გაუფორმა მ. ს-შვილს, რომელმაც სადავო ქონება გაასხვისა გ. ხ-მეზე, რომელზეც გადავიდა საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებული უფლება-მოვალეობები. მოსარჩელის განმარტებით, უძრავი ქონების თანამესაკუთრებს წარმოადგენენ ასევე გ. ნ-უა, ა. ზ-ი და სახელმწიფო – ... სახით. ამდენად, მოსარჩელემ მოითხოვა მის მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა, მოპასუხისათვის სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის სანაცვლოდ.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 8 აპრილის გადაწყვეტილებით გ. ტ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა, იგი ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, ... 14/6-ში მდებარე უძრავი ნივთის გ. ხ-ძის კუთვნილი 39/70 წილიდან (დანგრეული შენობა-ნაგებობა ლიტ «ა»-ს II-III სართულიდან, რაც შეადგენს 145,4 კვ.მ) 45 კვ.მ-ის მესაკუთრედ, გ. ტ-მეს გ. ხ-ძის სასარგებლოდ დაეკისრა 17500 ლარის გადახდა.

დასახელებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ხ-მემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 1 დეკემბრის განჩინებით გ. ხ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელეს დაკავებული ჰქონდა 14-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მე-3 სართულზე მდებარე ოთახები – საერთო ფართით 45,24 კვ.მ. (125 – 20,42 კვ.მ. 127 – 5,4 კვ.მ. 126 – 13,42 კვ.მ. 128 – ფართით 6 კვ.მ.) მოსარჩელის მიერ დაკავებული ოთახები შედიოდა აპელანტის კუთვნილ 39/70 მესამე ნაწილში.

მესამე პირის – გ. ნ-უას ახსნა-განმარტებით სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მისი კუთვნილი 11/70 ნაწილი, რაც შედგებოდა ერთი საცხოვრებელი 30 კვ.მ ოთახისგან მდებარეობდა მოსარჩელის მიერ დაკავებული ოთახების მეზობლად და, საქმეში წარმოდგენილი საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით აღნიშნულია როგორც ოთახი 124 – მდებარე III სართულზე. გ. ნ-უა თავისი ოჯახით თავად ცხოვრობდა მითითებულ ოთახში საცხოვრებელი სახლის დანგრევამდე, რაც მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია. გ. ნ-უას განმარტებითვე, რ. მ-ვას (20-70 ნაწილი) დაკავებული ჰქონდა სამი ოთახი მეორე სართულზე, რაც მოგვიანებით მან მიჰყიდა მესამე პირს – ა. ზ-ის. მოპასუხეს არც ეს გარემოება გაუხდია სადავოდ. დარჩენილი 39/70 ნაწილი კი, რომელიც ლ. და მ. ხ-ვების 27/70 და 12/70 ნაწილს შეადგენდა, დაკავებული ჰქონდათ მოსარგებლებს, მათ შორის გ. ტ-ძის ოჯახს და თავად ხ-ვები ამ მისამართზე არ ცხოვრობდნენ. სწორედ ეს ნაწილი შეიძინა 2007 წელს მ. ს-შვილმა და 2008 წელს მიჰყიდა მოპასუხეს.

სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებასთან დაკავშირებით, 2008 წლის 1 ივლისის აუდიტის დასკვნის შესაბამისად, სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების ოდენობა შეადგენდა 70000 ლარს, აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ რაიმე

ალტერნატიული მტკიცებულება, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, აპელანტს არ წარმოუდგენია.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ დადგინდა ფაქტობრივ გარემოებებს სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა და გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა.

პალატამ მიუთითა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ« საქართველოს კანონის პირველი მუხლზე, რომლის თანახმად, აღნიშნული კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ« საქართველოს კანონის 1¹ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, პალატამ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოწინააღმდეგე მხარეს სადგომით სარგებლობის უფლება მოპოვებული ჰქონდა სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგების საფუძველზე, რაც დასტურდებოდა სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციითა და დამოუკიდებელ აბონენტად აღრიცხვით, კერძოდ, შპს „ყ-თ-ის« მიერ გაცემული ცნობით, პალატამ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ გ. ტ-მე წარმოადგენდა ... 14-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის გაზომომარაგების დამოუკიდებელ აბონენტს 1980 წლიდან, შესაბამისად, გადასახადების გადამხდელ სუბიექტს, რაც სწორედ იმ გარემოებას ადასტურებდა, რომ მესაკუთრემ მოსარგებლეს გადასცა სადგომით სარგებლობის უფლება სარგებლობის უფლებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობებით.

საქმის მასალების თანახმად, სასამართლომ დადგინდა მიიჩნია, რომ მოსარჩელე საცხოვრებელ სადგომში 1970 წლის 28 ოქტომბრიდან ჩაწერილი იყო და დღემდე რეგისტრირებულია აღნიშნულ მისამართზე და ამ ხნის განმავლობაში მისი რეგისტრაციის კანონიერება სადავო არ გამხდარა და რეგისტრაციის უკანონობა შესაბამისი წესით არ დადგენილა. ამასთან, საქმის მასალებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ლ. და მ. ხ-ვების დედა ს. ხ-ვა გარდაიცვალა 1952 წელს, ლ. ხ-ვამ კი, სამკვიდრო მოწმობა აიღო 1975 წლის 10 დეკემბერს.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 556-ე მუხლზე და იმ დადგენილი გარემოების გათვალისწინებით, რომ ლ. ხ-ვას სახელზე გაიცა სამკვიდრო მოწმობა, დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მან კანონით დადგენილი წესით მიიღო დედის სამკვიდრო და იგი ლ. ხ-ვას საკუთრებად ითვლება სამკვიდროს გახსნის დღიდან, ანუ 1952 წლის 22 ოქტომბრიდან, შესაბამისად, მოპასუხის მტკიცება, რომ 1975 წლამდე ლ. ხ-ვა არ იყო უფლებამოსილი განეცხადებინა თანხმობა მოსარჩელის სადგომში ჩაწერაზე, სააპელაციო პალატამ, უსაფუძვლოდ გამო, არ გაიზიარა.

ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ აპელანტის მსჯელობასთან დაკავშირებით, პალატამ მიუთითა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ« საქართველოს კანონის 1¹ მუხლის შესაბამისად, ფაქტობრივი მფლობელობა ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მხარეებს შორის ურთიერთობა არ შეწყვეტილა კანონის მიღების მომენტისათვის. იმ შემთხვევაში, თუ მოსარგებლეს კანონის მიღების მომენტისათვის შეწყვეტილი აქვს სადგომით სარგებლობა და ნივთი დაუბრუნდა მესაკუთრეს, ამით დასტურდება, რომ მხარეებს შორის არსებული გარიგება სადგომით სარგებლობის თაობაზე შეწყდა და მათ შორის ურთიერთობა ამ კანონით აღარ მოწესრიგდება. განსახილველ შემთხვევაში კი, ვინაიდან სადგომით სარგებლობის შეწყვეტის საფუძველს წარმოადგენდა არა მხარეთა შორის შეთანხმება, არამედ ის გარემოება, რომ საცხოვრებელი სახლი დაინგრა, სასამართლოს აზრით, არ წარმოადგენდა მხარეებს შორის ურთიერთობის შეწყვეტის საფუძველს, შესაბამისად, სასამართლოს განმარტებით, არ შეიძლება და მხარეებს შორის არსებული გარიგების შეწყვეტის საფუძველად მიჩნეულიყო ის გარემოება, რომ მოსარჩელეს, სადგომის დანგრევის გამო, სახელმწიფომ გადასცა სხვა ბინა.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები არ ქმნიდნენ სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს, რის გამოც იგი არ დააკმაყოფილა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 1 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ხ-მემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძველებით:

კასატორის აზრით, სასამართლო სამართლის ნორმებზე დაყრდნობით, ვერ ასაბუთებს ფაქტობრივ გარემოებას, თუ რატომ არ შეწყვეტილა 1993 წელს სახლის დანგრევის შემდეგ მესაკუთრესა და ე.წ მოსარგებლეს შორის თავიდანვე არარსებული გარიგება. აღნიშნულის დასასაბუთებლად, სასამართლოს მოყვანილი აქვს მხოლოდ და მხოლოდ საკუთარი აზრი, რომელიც მოკლებულია ყოველგვარ მტკიცებულებას, ვინაიდან სახლის დანგრევით ავტომატურად ყველა მისმა მესაკუთრემ დაკარგა საკუთრების უფლება თავიანთ ბინებზე და შემდგომ 1998 წელს, ახალი სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლის შემდეგ, აღადგინა თითოეულმა ბინის მესაკუთრემ საკუთრების უფლება მათი დანგრეული ფართის შესაბამის მიწის ნაკვეთზე და არა შენობა-ნაგებობაზე, რომელიც არც დღეს არსებობს და გაუგებარია, თუ რომელი შენობა-ნაგებობა მიაკუთვნა სასამართლომ მოსარჩელეს და როგორ უნდა აღსრულდეს უკანონო გადაწყვეტილება. სწორედ ამიტომ მისცა

სახელმწიფომ მოსარჩელეს სანაცვლო ბინა, წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი მიუთითებდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ურთიერთობის არსებობაზე.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ ლ. ხ-ვა იყო 1952 წელს გარდაცვლილი ს. ხ-ვას შვილი და, 1964 წლის რედაქციის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 556.2-ე ნაწილის თანახმად, 1975 წლის 10 დეკემბერს მიიღო სამკვიდრო ფაქტობრივი ფლობის საფუძველზე, მაშინ, როდესაც იგი გახლდათ გარდაცვლილის შვილიშვილი და, შესაბამისად, მამკვიდრებლის გარდაცვალების დროისთვის იგი ფაქტობრივად ვერ მიიღებდა სამკვიდროს, ვინაიდან არ იყო პირველი რიგის მემკვიდრე. ამდენად, სასამართლო აღნიშნულით ცდილობს გააქარწყლოს მის მიერ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომ ე.წ. მოსარგებლე გ. ტ-მეს, 1970 წელს, როდესაც უკანონოდ ჩაეწერა სადავო ფართში, ვერ ექნებოდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის შესახებ, რაიმე ურთიერთობა ლ. ხ-ვასთან, მით უფრო მის დასთან, მ. ხ-ვასთან, რომელიც უფრო მოგვიანებით გახდა სახლის მცირედი ნაწილის მესაკუთრე.

კასატორის მოსაზრებით, მესამე პირის, გ. ნ-უას ჩვენების საფუძველზე სასამართლომ არასწორად გაიზიარა და მიიჩნია დადგენილად სადავო გარემოება მასზე, რომ მოსარჩელეს დაკავებული ჰქონდა 14 სახლის მე-3 სართულზე 45,24 კვ.მ ფართი და იგი შედიოდა აპელანტის კუთვნილ 39/70 ნაწილში.

კასატორის აზრით, სასამართლომ ასევე არამართებულად მიიჩნია კანონიერად და გაიზიარა 2008 წლის პირველი ივლისის 1023/1-ის აუდიტის დასკვნა უძრავი ქონების ღირებულების განსაზღვრის შესახებ, ვინაიდან აუდიტორმა 2008 წელს შეაფასა საქმის მასალებით დადასტურებული, 1993 წელს დანგრეული, ფიზიკურად არარსებული შენობა-ნაგებობის ღირებულება, რაც პრაქტიკულად შეუძლებელი და დაუშვებელია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ გ. ხ-მის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 1 დეკემბრის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კასატორი საკასაციო საჩივრით ყურადღებას ამახვილებს ორ მხარეზე. პირველი მოსაზრების თანახმად, კასატორი მიიჩნევს, რომ სადავო ურთიერთობაზე არ უნდა გავრცელდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონი, რადგან გ. ტ-მე არ წარმოადგენს მოსარგებლეს. მეორე მოსაზრების თანახმად, კასატორი აღნიშნავს, რომ იმ შემთხვევაშიც თუ მივიჩნევთ, რომ გ. ტ-მე წარმოადგენს ამ კანონით მოწესრიგებული ურთიერთობის სუბიექტს მისი მოთხოვნა მაინც უსაფუძვლოა, რადგან საცხოვრებელი სადგომი დაინგრა და მის სანაცვლოდ სახელმწიფომ გ. ტ-მეს საკუთრებაში გადასცა სხვა ფართი.

პირველ მოსაზრებასთან მიმართებაში საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ იგი არ შეიძლება გაზიარებულ იქნეს, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ სწორად დაადგინა და შეაფასა ფაქტობრივი გარემოებები. კერძოდ, კასატორი აღნიშნავს, რომ ლ. ხ-ვა იყო 1952 წელს გარდაცვლილი ს. ხ-ვას შვილიშვილი და არა შვილი, შესაბამისად, მამკვიდრებლის გარდაცვალების დროისთვის იგი ფაქტობრივად ვერ მიიღებდა სამკვიდროს, ვინაიდან არ იყო პირველი რიგის მემკვიდრე. კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ «...საქმეში არსებული ნოტარიულად დამოწმებული 1983 წლის 23 დეკემბრის 11-1178 ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, მ. ხ-ვას, მისმა დამ, ლ. ხ-ვამ, აჩუქა 14 სახლის 12/70 ნაწილი, რითაც იგი პირველად გახდა სახლის ამ ნაწილის მესაკუთრე, რაც ასევე გამორიცხავს მტკიცებას, რომ მ. ხ-ვისაგან 1969 წელს შეიძინა 45 კვ.მ ბინა ... 11 სახლში».

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება არა იმ ფაქტს 1969 წელს შეიძინა თუ არა მოსარჩელემ სადავო ფართი მ. ხ-ვისაგან, არამედ იმას, რომ თუნდაც 1983 წლის შემდეგ, როდესაც, ამ ფართის მესაკუთრე გახდა მ. ხ-ვა მოსარჩელე აგრძელებდა ამ ფართის სარგებლობას და ამ მომენტიდან გ. ტ-მესა და მ. ხ-ვას შორის ფაქტის სახით არსებობდა საცხოვრებელი სადგომის დათმობის ურთიერთობა. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მიზანია, მოაწესრიგოს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1927 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 იანვრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ მოწესრიგებას მოითხოვს (კანონის პირველი მუხლი).

ის ფაქტი (რასაც კასატორი სადავოდ არ ხდის), რომ მ. ხ-ვა 1983 წელს გახდა სადავო ფართის მესაკუთრე, არ შეიძლება, გამორიცხავდეს ამ უკანასკნელსა და გ. ტ-მის შორის საცხოვრებელი სადგომის დათმობის გარეგნობის არსებობას. ამ შემთხვევაში ანგარიშგასაწევია ის ფაქტი, რომ გ. ტ-მე აგრძელებდა ამ ფართის სარგებლობას 1993 წლამდე, ანუ ამ შენობის დანგრევამდე, რაც მხარეთა შორის დავას არ იწვევს. კასატორი ვერ უთითებს ისეთ გარემოებებზე, რაც შესაძლებელია გამორიცხავდეს ამ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე გ. ტ-მის მოსარგებლედ ცნობას, მაგალითად, ქირავნობა.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონის 1.1 მუხლის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, «მოსარგებლე – პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრუ-

ლების საფუძველზე ან მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით».

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების ფაქტის არსებობაზე მითითებულია ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილში, რომლის თანახმად, «გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ანდა მესაკუთრესათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა)».

აღნიშნულთან მიმართებაში უნდა აღინიშნოს, (თუ არ არსებობს ფორმალური წერილობითი დოკუმენტი ნასყიდობის შესახებ) «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონის 1 მუხლის «ა» ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაწესი იმის შესახებ, რომ «... მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით» უნდა გავიგოთ, უპირველეს ყოვლისა, ამავე კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, კერძოდ, აღნიშნული კანონი არეგულირებს ისეთ ურთიერთობებს, რომლის მარეგულირებელ მექანიზმს არ იცნობდა 1996 წლამდე არსებული კანონმდებლობა. აღნიშნული დანაწესი უთითებს ისეთ ურთიერთობებზე, რომლის 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. ამ უკანასკნელ შემთხვევაშიც იგულისხმება კანონით გათვალისწინებული წესების დარღვევით, მაგრამ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფლების გადაცემა. ამისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა, კომუნალური გადასახადები და სადავო ფართში რეგისტრაცია, განსახილველი კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, ის მტკიცებულებებია, რომლითაც დასტურდება ამავე კანონის მიზნებიდან გამომდინარე საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის ფაქტი. ამასთან ერთად გასათვალისწინებელია, რომ აუცილებელი არ არის კომპლაციურად ყველა ზემოთ აღნიშნული მტკიცებულება იყოს წარმოდგენილი. ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია, რომ სასამართლოს შეეკმნას რწმენა იმის შესახებ, რომ მოდავე მხარე ნამდვილად ცხოვრობდა სადავო საცხოვრებელ სადგომში 1996 წლამდე დადებული საცხოვრებელი გარიგების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე.

აღნიშნულთან მიმართებაში საკასაციო პალატა მხედველობაში იღებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს იმის შესახებ, რომ გ. ტ-მე წარმოადგენდა ... 14-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის გაზომვარაგების დამოუკიდებელ აზონენტს 1980 წლიდან, შესაბამისად – გადასახადების გადამხდელ სუბიექტს, ასევე, ნიშანდობლივია სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ, საქმის მასალების თანახმად, მოსარჩელე საცხოვრებელ სადგომში 1970 წლის 28 ოქტომბრიდან ჩაწერილი იყო და დღემდე რეგისტრირებულია აღნიშნულ მისამართზე და ამ ხნის განმავლობაში მისი რეგისტრაციის კანონიერება სადავო არ გამხდარა და რეგისტრაციის უკანონოა შესაბამისი წესით არ დადგენილა. ამდენად, მოსარჩელე დღემდე რეგისტრირებულია აღნიშნულ მისამართზე.

კიდევ ერთხელ დავძენთ, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში დავას არ იწვევს ის ფაქტი, რომ 1993 წლამდე (სადავო ფართის დანგრევამდე) მოსარჩელე ფლობდა სადავო ფართს.

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 მიიჩნევს, რომ კასატორის მიერ წარმოდგენილი არ არის დასაბუთებული პრეტენზია. კონკრეტულ შემთხვევაში დასაშვებ და 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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასარიციო პალატა თვლის, რომ გ. თ-მე წარმოადგენს «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს.

კასატორი მეორე მოსაზრების თანახმად ასკვნის, რომ იმ შემთხვევაშიც თუ მივიჩნევთ, რომ გ. ტ-მე წარმოადგენს ამ კანონით მოწესრიგებული ურთიერთობის სუბიექტს მისი მოთხოვნა მაინც უსაფუძვლოა, რადგან საცხოვრებელი სადგომი დაინგრა და მის სანაცვლოდ სახელმწიფომ გ. ტ-მეს საკუთრებაში გადასცა სხვა ფართი.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან.

ამავე კოდექსის 171-ე მუხლის თანახმად ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც. ამდენად, საცხოვრებელი სადგომი წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს. კონკრეტული ურთიერთობის სპეციფიკის გათვალისწინებით, საცხოვრებელი

სადგომის მოსარგებლე წარმოადგენს იმ პირს, ვისაც კანონით დადგენილი გარკვეული წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში, აქვს მესაკუთრედ ცნობის უფლება. აღნიშნულთან მიმართებაში, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მითითებული კანონით განსაზღვრული მოსარგებლის უფლება ვრცელდება დათმობის გარიგების საფუძველზე, მის სარგებლობაში არსებულ საცხოვრებელ სადგომზე და, შესაბამისად, იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც უშუალოდ იდგა (და არა მიმდებარე ტერიტორია) ეს საცხოვრებელი სადგომი. ამდენად, იმ საცხოვრებელი სადგომის დანგრევა, რომელზედაც მხარეს გააჩნდა მოსარგებლის უფლება არ იწვევს იმ უფლების მოსპობას, რომელიც მას გააჩნია იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც მყარად დაკავშირებული იყო საცხოვრებელი სადგომი.

ამასთან ერთად, გასათვალისწინებელია, რომ სახელმწიფოს მიერ ტაბიძისათვის გამოყოფილი ფართის სანაცვლოდ, ამ უკანასკნელს არ მიუტოვებია სადავო ფართზე თავისი უფლებები. ამდენად, საქმეში არსებული მასალებით არ დასტურდება, რომ სახელმწიფოს მიერ გ. ტ-ძისათვის გამოყოფილი ფართის სანაცვლოდ ამ უკანასკნელმა დათმო სადავო ფართი, შესაბამისად, გ. ტ-ძის უფლება ვრცელდება დანგრეული საცხოვრებელი სადგომის მიწის ნაკვეთის (რომელზედაც უშუალოდ მდებარეობდა სადავო სახლი) შესაბამის წილზე.

ასევე გასათვალისწინებელია, რომ კასატორი არ უთითებს საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების კანონიერებაზე, ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ამ ნაწილშიც არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველი.

ამდენად, კასატორი ვერ უთითებს ისეთ გარემოებებზე, რომლებიც კონკრეტული სადავო ურთიერთობის ზემოაღნიშნული თავისებურებებიდან გამომდინარე, მიუთითებს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველებზე. ამდენად, საქმეში არ მოიპოვება ისეთი მტკიცებულებები, რომლებიც, საქართველოს საქმოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, გამოიციხავდა სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას 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 მუხლის «გ» ქვეპუნქტით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. გ. ხ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 1 დეკემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობა

სასამართლო გადაწყვეტილებით უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმება

განჩინება

1ას-695-651-2010

10 მარტი, 2011 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: თანხის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომზე მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2010 წლის 8 თებერვალს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართეს ი. და რ. ლ-ძეებმა მოპასუხე მ. გ-ძის მიმართ. მოსარჩელებმა მოითხოვეს მათ მიერ დაკავებული, ქ. ბათუმში, ... ქ. 120-22-ში მდებარე

რე 40 კვ.მ ფართის საბაზრო ღირებულების 25%-ის მოპასუხისათვის გადახდის სანაცვლოდ, აღნიშნული ფართის მესაკუთრეებად ცნობა.

სარჩელის თანახმად, 1968 წელს ბათუმის აღმასკომის გადაწყვეტილებით ი. და რ. ლ-ძეების ოჯახს საცხოვრებლად გამოეყო ქ.ბათუმში, ... ქ.120-22-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართი. მოგვიანებით, ისევ ბათუმის აღმასკომის გადაწყვეტილებით მოსარჩელების ოჯახს, როგორც მრავალსულიან ოჯახს, გადაეცა იქვე მდებარე ოთახი. მშობლების გარდაცვალების შემდეგ ი. და რ. ლ-ძეების სახელზე გაიცა სამკვიდრო მოწმობა. ისინი ამ დრომდე რეგისტრირებულნი არიან ზემომითითებულ მისამართზე, იხდიან კომუნალურ გადასახადებს. მოსარჩელებმა აღნიშნეს, რომ როგორც მათთვის გახდა ცნობილი ქ.ბათუმში, ... ქ.122-ში მდებარე ხალთმფლობელობა მემკვიდრეობით მიუღია მ. გ-ძეს, რომელმაც 2009 წელს მიმართა პოლიციას და მოითხოვა მათი საცხოვრებელი ფართიდან გამოსახლება. მოსარჩელეთა მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში სახეზე იყო «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონით მოსაწესრიგებელი ურთიერთობა. მოპასუხე უარს აცხადებდა ამ კანონიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულებაზე, მოსარჩელებისათვის სადავო საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდაზე. ამიტომ, მ. გ-ძეს უნდა დავალებოდა მოსარჩელების მიერ ამ ფართის ღირებულების 25%-ის მისთვის გადახდის სანაცვლოდ, მითითებული ფართის მოსარჩელების საკუთრებაში გადაცემა.

საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვისას მოსარჩელებმა მოთხოვნა დააზუსტეს, კერძოდ, მათ მოითხოვეს ქ.ბათუმში, ... ქ.120-22-ში მდებარე 18.09 კვ.მ ფართის მოსარგებლედ ცნობა და შესაბამისი ღირებულების გადახდის სანაცვლოდ ამ ფართის საკუთრებაში გადაცემა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილებით ი. და რ. ლ-ძეების სარჩელი დაკმაყოფილდა: მოსარჩელებს მ. გ-ძის სასარგებლოდ დაეკისრათ 1800 ლარის გადახდა; დადგინდა, რომ დასახელებული თანხის მოპასუხისათვის გადახდის შემდეგ ისინი ცნობილ იქნებოდნენ ქ.ბათუმში, ... ქ.122-ში მდებარე მათ სარგებლობაში არსებული 18.09 კვ.მ ფართის მესაკუთრეებად.

საქალაქო სასამართლომ საქმეზე დადგინდა მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

თავისუფალ კომუნალურ საცხოვრებელ ბინებში მოქალაქეთა შესახლების შესახებ ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1968 წლის 3 ივლისის 1463 გადაწყვეტილებით ი. ლ-ძე ოჯახთან ერთად შესახლდა ქ.ბათუმში, ... ქ.114-ში (ერთი ოთახი ფართით 12 კვ.მ, ამჟამად ... 122). აღნიშნულის საფუძველზე ი. ლ-ძე ოჯახის წევრებთან ერთად ცხოვრობდა და სარგებლობდა მითითებული უძრავი ქონებით;

ქ. ბათუმში, ... ქ.122-ში მდებარე ბინა 22-ში გადასახადების გადამხდელად რეგისტრირებულია ი. ლ-ძე;

ი. ლ-ძე გარდაიცვალა 2001 წლის 1 აპრილს. სამკვიდროს გახსნის ადგილს წარმოადგენდა ქ.ბათუმში, ... ქ.122;

ი. და რ. ლ-ძეები ამ დრომდე რეგისტრირებულნი არიან ქ.ბათუმში, ... ქ.122-ში. ი. ლ-ძის რეგისტრაციის თარიღია 1985 წლის 9 იანვარი, რ. ლ-ძის – 1991 წლის 29 ივლისი;

მ. დ-ს ძე გ-ძე წარმოადგენს ქ.ბათუმში, ... ქ.122-ში მდებარე 87.25 კვ.მ ფართის მესაკუთრეს;

ქონების შეფასების აუდიტორული დასკვნის თანახმად, შესაფასებლად წარდგენილი, მოსარჩელების სარგებლობაში მყოფი 40 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება შეფასების მომენტისათვის შეადგენდა 18000 ლარს.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის 1¹ მუხლიდან გამომდინარე, კანონი მოსარგებლედ მიიჩნევს 3 კატეგორიის სუბიექტს, კერძოდ: ა) პირს, რომელსაც მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული აქვს წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება; ბ) პირს, რომელსაც მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით; დ) პირს, რომელიც მფლობელობის უფლებით აღიჭურვა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში დგინდებოდა, რომ ი. და რ. ლ-ძეები საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობდნენ ზემოთ დასახელებული კანონის ამოქმედებამდე. მათ მამას ი. ლ-ძეს ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1968 წლის 3 ივლისის 1463 გადაწყვეტილებით გამოეყო და გადაეცა ორდერი ქ.ბათუმში, ... ქ.114-ში (ამჟამად 122) 12 კვ.მ ოთახზე, ხოლო მიმდებარე ოთახი დაიკავა, როგორც მრავალსულიანმა ოჯახმა. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელების მიერ ადგილი ჰქონდა საცხოვრებელი ფართის მართლზომიერ მფლობელობასა და სარგებლობას. საცხოვრებელი ფართი თავდაპირველად გადაეცა ი. ლ-ძეს, რომლის გარდაცვალების შემდეგ მოსარჩელები სარგებლობდნენ და ამ დროისთვისაც სარგებლობენ აღნიშნული ფართით. გარდა ამისა, საქმეზე დგინდებოდა, რომ მოსარჩელები მოცემულ მისამართზე რეგისტრირებულნი იყვნენ და იხდიდნენ კომუნალურ გადასახადებს.

საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, ის ფაქტი, რომ მოსარჩელები ფართის მოსარგებლები იყვნენ დასტურდებოდა მოპასუხის მიერ პოლიციის განყოფილებისათვის მიმართვით და მათი ბინიდან გამოსახ-

ლების მოთხოვნით, სადაც საუბარია იმაზე, რომ მოსარჩელებს დაკავებული აქვთ ქ.ბათუმში, ... ქ.122-ში 40 კვ.მ ფართი.

საქალაქო სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებაზე, რომ მ. გ-მემ სადავო ქონება მემკვიდრეობით მიიღო 1996 წელს, რა დროსაც საცხოვრებელ სახლზე გაიცა ტექნიკური პასპორტი და იგი მის მესაკუთრედ აღირიცხა. დასახელებულ პერიოდში მოსარჩელებს წარმოადგენდნენ მოსარჩელები. მ. გ-მეს, როგორც სახლის მესაკუთრეს, აღნიშნულზე პრეტენზია იმთავითვე არ განუცხადებია, მან მხოლოდ 2010 წლის იანვარში მიმართა პოლიციის განყოფილებას. აქედან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ გარკვეულწილად მესაკუთრის მხრიდან ადგილი ჰქონდა საკუთრებით სარგებლობის უფლების დათმობას.

იმის გათვალისწინებით, რომ მესაკუთრე მ. გ-მე უარს აცხადებდა მოსარჩელებისათვის (ი. და რ. ლ-მე-ბი) საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდაზე, ამასთან, მოსარჩელები თანახმანი იყვნენ გადაეხადათ მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის (18.09 კვ.მ) საბაზრო ღირებულების 25%, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი მოსარჩელების ამ ფართის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ დაკმაყოფილებას ექვემდებარებოდა. აღნიშნული დასკვნის გამოტანისას სასამართლომ მხდველობაში მიიღო «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 და მე-6 პუნქტები, აგრეთვე, საქმეზე წარდგენილი აუდიტორული დასკვნა, რომლის შესაბამისად, მოსარჩელების სარგებლობაში არსებული 40 კვ.მ ფართიდან 18 კვ.მ ფართის ღირებულება შეადგენდა 7200 ლარს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. გ-მემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 10 ივნისის გადაწყვეტილებით მ. გ-მის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, ი. და რ. ლ-მეების სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1968 წლის 3 ივლისის 1463 გადაწყვეტილებით ი. ლ-მე ოჯახთან ერთად შესახლდა ქ.ბათუმში, ... ქ.114-ში (ამჟამად 122) მდებარე 12 კვ.მ საცხოვრებელ ფართში. ამ პერიოდიდან იგი ცხოვრობდა და სარგებლობდა სადავო ფართით. საქმეზე დგინდებოდა, რომ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუცია რაიმე სხვა ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც ასეთივე უფლებას მიანიჭებდა მოსარჩელებს (ან მათ მემკვიდრეებს) სადავო 18.09 კვ.მ ფართზე. ასევე დგინდებოდა და არც მოსარჩელები ხდებდნენ სადავოდ იმ გარემოებას, რომ მათ დ. გ-მესთან (აპელანტის მამა) არ დაუდიათ რაიმე სახის გარიგება მითითებულ 18.09 კვ.მ ფართთან დაკავშირებით.

გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქმის მასალებით დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

ქ.ბათუმში, ... ქ.122-ში მდებარე 75.95 კვ.მ ფართის მესაკუთრეა მ. გ-მე;

სადავო 18.09 კვ.მ ფართი შედის მ. გ-მის სახელზე რეგისტრირებულ 75.95 კვ.მ ფართში;

1996 წლის 24 იანვრის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის თანახმად, მ. გ-მემ მამის დ. გ-მისაგან მემკვიდრეობით მიიღო ქ.ბათუმში, ... ქ.120-ის ბინა 22-ში მდებარე 279.20 კვ.მ სასარგებლო ფართი, მათ შორის, სადავო საცხოვრებელი ფართი;

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1997 წლის 3 მარტის 13-333 გადაწყვეტილებით მ. გ-მის სარჩელი დაკმაყოფილდა, მას საკუთრების უფლებით დაუბრუნდა ... ქ.122-ში მდებარე ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი;

ბათუმის მერიის 1997 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილებით რეპრესიების პერიოდში ა. ს-ს ძე გ-მისათვის უკანონოდ ჩამორთმეული სახლთმფლობელობა ამოირიცხა კომუნალური საკუთრებიდან და მის მემკვიდრეს მ. დ-ს ძე გ-მეს პირად საკუთრებაში დაუბრუნდა (საერთო ფართით 158 კვ.მ). ამასთან, ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურს დაევალა ჩანაწერებში შესაბამისი ცვლილებების შეტანა.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელები განმარტავდნენ, რომ ისინი სადავო (როგორც 12.05 კვ.მ, ასევე 18.09 კვ.მ) ფართის მოსარჩელები გახდნენ ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების, ანუ ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე. მათ არც პირველი და არც სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში სხვა მოსაზრება ან პოზიცია არ დაუფიქსირებიათ. ანუ მოსარჩელებს არ დაუფიქსირებიათ პოზიცია იმის თაობაზე, რომ მათ მოსარჩეობის სამართლებრივი სტატუსი მოპოვებული ჰქონდათ მესაკუთრესთან ფორმის დაუცველად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ან მესაკუთრესთან სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზემოაღნიშნულ პირობებში ი. და რ. ლ-მეების სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა, რამდენადაც არ არსებობდა ადმინისტრაციული აქტი, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელები სადავო 18.09 კვ.მ ფართში იქნებოდნენ შესახლებულნი. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლიდან გამომდინარე, მი-

თითებული ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება (მისი არსებობის შემთხვევაში) სწორედ მოსარჩელებს უნდა წარედგინათ.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრეს ი. და რ. ლ-ძეებმა, რომლებმაც მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორები მიიჩნევენ, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი. სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელები რეგისტრირებულნი არიან სადავო საცხოვრებელ ფართში და იხდიან კომუნალურ გადასახადებს, თუმცა ყურადღება გაამახვილა მხოლოდ ადმინისტრაციული აქტის არსებობა-არარსებობაზე. გარდა ამისა, სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელები **1996 წლისათვის** და ამჟამადაც ფაქტობრივად ფლობენ ქ.ბათუმში, ... ქ.122-ში მდებარე **18.09 კვ.მ** ფართის ოთახს. «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის 1.1 მუხლით, 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. ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელები გასული საუკუნის **70-იანი წლებიდან** ფლობენ ფართს (რასაც არ უარყოფს მოწინააღმდეგე მხარე), სასამართლომ არ მიიჩნია საცხოვრებელ სადგომზე გარიგების არსებობის დამადასტურებლად. ის ფაქტი, რომ მოსარჩელებს ადმინისტრაციული აქტით გადაეცათ **12 კვ.მ** საცხოვრებელი ფართი, არ გამორიცხავს, რომ იმავე სახლში სხვა ფართზე არსებობდეს საცხოვრებელი ფართის დათმობის შესახებ გარიგება, რასაც სასამართლომ ყურადღება არ მიაქცია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის ფარგლებში საკასაციო საჩივრის საფუძველების გამოკვლევის შედეგად მიიჩნევს, რომ ი. და რ. ლ-ძეების საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგინებულად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები.

ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის **1968 წლის 3 ივლისის 1463** გადაწყვეტილებით ი. ლ-ძე (ი. და რ. ლ-ძეების მამა) ოჯახთან ერთად შესახლდა ქ.ბათუმში, ... ქ.114-ში (ამჟამად **122**) მდებარე **12 კვ.მ** საცხოვრებელ ფართში. მითითებული პერიოდიდან ი. ლ-ძე ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა და სარგებლობდა ხსენებული ფართით;

უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუცია რაიმე სხვა ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც ასეთივე უფლებას მიანიჭებდა მოსარჩელებს (ან მათ მამკვიდრებელს) სადავო **18.09 კვ.მ** ფართზე;

მ. გ-ძე წარმოადგენს ქ.ბათუმში, ... ქ.122-ში მდებარე **75.95 კვ.მ** ფართის მესაკუთრეს, რომელიც მან **1996 წლის 24 იანვრის** კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის საფუძველზე მემკვიდრეობით მიიღო მამის – დ. გ-ძისაგან.

სადავო **18.09 კვ.მ** ფართი შედის მ. გ-ძის სახელზე რეგისტრირებულ **75.95 კვ.მ** ფართში;

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს **1997 წლის 3 მარტის 13-333** გადაწყვეტილებით მ. გ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა, მას საკუთრების უფლებით დაუბრუნდა ... ქ.122-ში მდებარე ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი;

ბათუმის მერიის **1997 წლის 5 აგვისტოს** გადაწყვეტილებით რეპრესიების პერიოდში ა. ს-ს ძე გ-ძისათვის უკანონოდ ჩამორთმეული სახლთმფლობელობა ამოირიცხა კომუნალური საკუთრებიდან და მის მემკვიდრეს მ. დ-ს ძე გ-ძეს პირად საკუთრებაში დაუბრუნდა (საერთო ფართით **158 კვ.მ**). ამასთან, ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურს დაევალა ჩანაწერებში შესაბამისი ცვლილებების შეტანა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის **404-ე** მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. ამავე კოდექსის **407-ე** მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

განსახილველ შემთხვევაში კასატორებს არ წარმოუდგენიათ დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ.

კასატორები ქ.ბათუმში, ... ქ.120-22-ში მდებარე **18.09 კვ.მ** საცხოვრებელ ფართზე მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნას (მოპასუხისათვის ამ ფართის საბაზრო ღირებულების **25%-ის** გადახდის სანაცვლოდ) იმით ასაბუთებენ, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა მხარეთა შორის «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონით გათვალისწინებული გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო კასატორების ხსენებულ მოსაზრებას ვერ გაიზიარებს და მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის **102-ე** მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა

დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. დასახელებული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, კასატორებს ეკისრებათ იმ გარემოების დამტკიცების ტვირთი, რომ ქ.ბათუმში, ... ქ.120-122-ში მდებარე 18.09 კვ.მ ფართზე სარგებლობის უფლება მათ მოიპოვეს მოპასუხესთან (ან მის მამკვიდრებელთან) დადებული გარიგების საფუძველზე. აღნიშნულის დასადასტურებლად კასატორები მიუთითებენ საცხოვრებელ სადგომში მათი რეგისტრაციისა და კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტზე.

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის 1¹ მუხლის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის მიზნებისათვის მოსარგებლე არის პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტისათვის (1998 წლისათვის) 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. ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მხარეთა შორის საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგების არსებობის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს მოსარგებლის მფლობელობის შეწყვეტა დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდით. თავის მხრივ, კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს კომპენსაციის გადახდაზე, მოსარგებლესაც აქვს უფლება, მოითხოვოს საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ. კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტი ადგენს, რომ 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).

ზემოაღნიშნულ ნორმათა ანალიზიდან გამომდინარეობს, რომ «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის მიზნებისათვის 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 მიუთითებენ საცხოვრებელი სადგომის დათმობაზე. შეიძლება ითქვას, რომ ზემოხსენებული კანონის 2.4 მუხლში მითითებული გარემოებები: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა, მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა, წარმოადგენენ იმ ფაქტებს, რომლითაც უნდა დასტურდებოდეს საცხოვრებელი სადგომის დათმობის ფაქტი.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ კასატორების მამკვიდრებელმა ი. ლ-ქემ (თავის ოჯახთან ერთად) ქ.ბათუმში, ... ქ.120-22-ში მდებარე 12 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი სარგებლობის უფლებით მიიღო ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე. ეს ფაქტი თავისთავად განაპირობებდა დასახელებულ მისამართზე ი. ლ-ქისა და მისი ოჯახის წევრების, მათ შორის, კასატორების რეგისტრაციას. აღნიშნული გარემოება ასევე წარმოშობდა ამავე ფართზე კასატორების მხრიდან კომუნალური გადასახადების გადახდის აუცილებლობას. ასეთ ვითარებაში, ქ.ბათუმში, ... ქ.122-ში მდებარე მისამართზე კასატორების რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა, უტყუარად ვერ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ამავე მისამართზე მდებარე 18.09 კვ.მ ფართის ოთახი მათ დაკავებული აქვთ მესაკუთრესთან დადებული სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე. მოწინააღმდეგე მხარე ამგვარი გარიგების არსებობას უარყოფს. თავად კასატორები კი სარჩელში და ახსნა-განმარტებაში აღნიშნავენ, რომ ქ.ბათუმის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილებით 1968 წელს მათ ოჯახს სარგებლობის უფლებით გამოეყო ქ.ბათუმში, ... ქ.120-22-ში მდებარე 12 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის ოთახი, ხოლო მოგვიანებით ამავე ორგანოს გადაწყვეტილებით, როგორც მრავალსულიან ოჯახს, გადაეცა იქვე მდებარე ოთახი (სადავო 18.09 კვ.მ ფართი). ამდენად, მოსარჩელები სადავო ფართზე სარგებლობის უფლების ქონას ასაბუთებდნენ სახელმწიფოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტის და არა მესაკუთრესთან დადებული სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე. არც პირველი და არც სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებში მათ ხევა მოსაზრება არ დაუფიქსირებიათ. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა და სადავო არაა, რომ მოსარჩელებს ქ.ბათუმში, ... ქ.120-22-ში მდებარე 18.09 კვ.მ საცხოვრებელი ოთახის სარგებლობის უფლებით გადაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული აქტი არ წარმოუდგენიათ. მესაკუთრესთან საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების არსებობის თაობაზე კი მათ მხოლოდ საკასაციო საჩივარში მიუთითეს. კასატორების აღნიშნული განმარტება დაუსაბუთებელია, რაზეც უკვე იყო მსჯელობა გადაწყვეტილების კვლევიტ ნაწილში, თუმცა საკასაციო სასამართლოს შეეძლო არც ემსჯელა ამ განმარტებაზე (სსსკ-ის 407.1 მუხლი).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორების მიერ მითითებულ კანონის დარღვევას ადგილი არა აქვს, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო საჩივარზე უარის თქმის საფუძველია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 10 ივნისის განჩინებით დაკმაყოფილდა ი. ლ-ძის შუამდგომლობა და ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით შეჩერდა ბათუმის შინაგან საქმეთა სამმართველოს პოლიციის პირველი განყოფილების მიერ მოპასუხე ი. ლ-ძის გამო-სახლება სადაო ფართიდან, მდებარე ქ.ბათუმი, ... ქ.122.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს, ვინა-იდან საკასაციო სასამართლოს წინამდებარე განჩინებით, რომელიც საბოლოოა და რომლითაც მოცემულ საქმეზე მთავრდება საკასაციო წარმოება, ი. და რ. ლ-ძეების საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლე-ლად დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 10 ივნისის გა-დაწყვეტილება. თავის მხრივ, სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილებით გაუქმებულია ბა-თუმის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ი. და რ. ლ-ძეების სარჩელის დაკმაყოფი-ლების შესახებ, რომლის უზრუნველყოფის მიზნითაც იყო მიღებული ზემოხსენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხ-ლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ი. და რ. ლ-ძეების საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 10 ივნისის გადაწყვეტილება.
3. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 10 ივნისის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით შეჩერდა ბათუმის შინა-გან საქმეთა სამმართველოს პოლიციის პირველი განყოფილების მიერ მოპასუხე ი. ლ-ძის გამოსახლება სა-დაო ფართიდან, მდებარე ქ.ბათუმი, ... ქ.122.
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

საცხოვრებელი სადგომის კომპენსაციის ანაზღაურება

განჩინება

1ას-142-137-2011

21 ივლისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: საცხოვრებელი სადგომის კომპენსაციის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

ქ. მ-მა სარჩელით მიმართა სასამართლოს მოპასუხე საქართველოს ... სამინისტროს მიმართ და მოითხოვა მოპასუხისათვის მის სასარგებლოდ 32300 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის დაკისრება.

სარჩელის თანახმად, ქ. მ-ი არის ქ.თბილისში,14/1-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრე. სა-ქართველოს სსრ მშრომელთა დეპუტატების თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის სა-ბინაო სამმართველოს მიერ 1941 წლის 15 მაისს გაცემული 1... ორდერის საფუძველზე, აღნიშნული უძრავი ნივთის ნაწილით სარგებლობდნენ ჯერ ც. ჩ-ას მამკვიდრებლები (ოჯახის წევრები), ხოლო შემდეგ ნივთით სარგებლობდა ც. ჩ-ა, მისი ოჯახის წევრებთან ერთად. ამდენად, ც. ჩ-ა წარმოადგენდა «საცხოვრებელი სად-გომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონით გათვალისწინე-

ბულ იმ კატეგორიის მოსარგებლეს, რომელსაც სარგებლობის უფლება მოპოვებული ჰქონდა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე. მოსარჩელის მითითებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 28 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მას ც. ჩ-ას სასარგებლოდ დაეკისრა 32300 აშშ დოლარის გადახდა საცხოვრებელ სადგომზე მოსარგებლის მფლობელობის შეწყვეტის სანაცვლოდ. ამ გადაწყვეტილების საფუძველზე ქ. მ-მა ც. ჩ-ას გადაუხადა 32300 აშშ დოლარი და საცხოვრებელ სადგომზე მოპასუხის მფლობელობა შეწყდა. აღნიშნულ საქმეში მესამე პირად მონაწილეობდა საქართველოს ... სამინისტრო. სასამართლოს დასახელებული გადაწყვეტილებით ქ. მ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებას საფუძველად დაედო «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-8 პუნქტი, რომლითაც დადგენილია შემდეგი: იმ მესაკუთრეს, რომლის საცხოვრებელ სადგომშიც ადმინისტრაციული აქტით შესახლებულ იქნა მოსარგებლე, შეუძლია მოსარგებლეს მოსთხოვოს ნივთზე მფლობელობის შეწყვეტა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოსარგებლეს სახელმწიფო აუნაზღაურებს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებას. ამავე მუხლის მე-8 პუნქტის მიხედვით, მოსარგებლეს უფლება აქვს ამ მუხლის მე-8 პუნქტით განსაზღვრული კომპენსაცია თავად აუნაზღაუროს მოსარგებლეს. ასეთ შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია სასამართლო წესით მოითხოვოს მე-8 პუნქტით დადგენილი კომპენსაციის სახელმწიფოს მიერ ანაზღაურება. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2009 წლის 8 დეკემბერს მან განცხადებით მიმართა საქართველოს ... სამინისტროს და ზემოთ მოყვანილი გარემოებებიდან გამომდინარე მოითხოვა თანხის ანაზღაურება, რაზედაც მოპასუხის მხრიდან სრულიად უსაფუძვლოდ უარი მიიღო.

მოპასუხე საქართველოს ... სამინისტრომ სარჩელი არ ცნო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილებით ქ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, საქართველოს ... სამინისტროს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 32300 აშშ დოლარის გადახდა.

სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქ.თბილისში,¹/4/1-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 20/39 ნაწილი მოსარჩელე ქ. მ-ის საკუთრებაა;

მოსარჩელის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლში საქართველოს სსრ მშრომელთა დეპუტატების თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის საბინაო სამმართველოს მიერ, 1941 წლის 15 მაისის ორდერის საფუძველზე, შესახლებულ იქნა ც. ჩ-ას ოჯახი, ერთოთახიან ბინაში ფართობით 27 კვ.მ (დაზუსტებული ფართობი 29.39 კვ.მ);

სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 32000 აშშ დოლარს;

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ქ. მ-ის სარჩელი, ც. ჩ-ას დაევა ქ.თბილისში¹/4/1-ში მის მიერ დაკავებული ნივთის მფლობელობის შეწყვეტა ქ. მ-ის მიერ მისთვის 32300 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ;

ქ. მ-მა ც. ჩ-ას გადაუხადა სასამართლოს გადაწყვეტილებით განსაზღვრული თანხა.

საქალაქო სასამართლომ დავის გადაწყვეტისას იხელმძღვანელა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის პირველი, 1¹ მე-2 მუხლებით, რომელთა თანახმად, აღნიშნული კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს; მოსარგებლე არის პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტისთვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, სადავოს არ წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ საქართველოს სსრ მშრომელთა დეპუტატების თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის საბინაო სამმართველოს მიერ 1941 წლის 15 მაისის გაცემული ¹... ორდერის საფუძველზე ჯერ ც. ჩ-ას მამკვიდრებლები (ოჯახის წევრები), ხოლო შემდგომ ც. ჩ-ა მისი ოჯახის წევრებთან ერთად სარგებლობდა ზემოაღნიშნული საცხოვრებელი სახლის ნაწილით, რომელიც წარმოადგენდა ქ. მ-ის საკუთრებას. შესაბამისად, ც. ჩ-ა წარმოადგენდა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონით განსაზღვრულ იმ კატეგორიის მოსარგებლეს, რომელსაც სარგებლობის უფლება მოპოვებული აქვს ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, იმ მესაკუთრეს, რომლის საცხოვრებელ სადგომშიც ადმინისტრაციული აქტით შესახლებულ იქნა მოსარგებლე, შეუძლია მოსარგებლეს მოსთხოვოს ნივთზე მფლობელობის შეწყვეტა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოსარგებლეს სახელმწიფო აუნაზღაურებს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებას, ამავე მუხლის მე-9 პუნქტის შესაბამისად, მოსარგებლე ამ მუხლის მე-8 პუნქტით დადგენილ კომპენსაციას სახელმწიფოსგან მიიღებს მესაკუთრის ან მოსარგებლის მოთხოვნით სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე, ხოლო, ამავე მუხლის მე-10 პუნქტის თანახმად, მესაკუთრეს უფლება აქვს ამ მუხლის მე-8 პუნქტით განსაზღვრული კომპენ-

საცია თავად აუნაზღაუროს მოსარგებლეს. ამ შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია სასამართლო წესით მოითხოვოს მე-8 პუნქტით დადგენილი კომპენსაციის სახელმწიფოს მიერ ანაზღაურება.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება, რომ რადგან ქ. მ-მა ც. ჩ-ას კანონით განსაზღვრული კომპენსაცია გადაუხადა არა ნებაყოფლობით, არამედ სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, ამიტომ სახელმწიფო არ არის ვალდებული აუნაზღაუროს მას გადახდილი კომპენსაცია.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, ზემოთ მოყვანილი ნორმების თანახმად, ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შესახლებული მოსარგებლისათვის კომპენსაციის გადახდა აქტით განსაზღვრული სადგომის საბაზრო ღირებულების ოდენობით, სახელმწიფოს ვალდებულებაა. მესაკუთრე შეზღუდულია მოითხოვოს სადგომზე მოსარგებლის მფლობელობის შეწყვეტა სახელმწიფოს მიერ ამ ვალდებულების შესრულებამდე, თუმცა კანონი მას ანიჭებს უფლებას თავად გადაუხადოს მოსარგებლეს სადგომის საბაზრო ღირებულება და შემდეგ ამ თანხის ანაზღაურება მოითხოვოს სახელმწიფოსაგან. ასეთ შემთხვევაში მნიშვნელობა არ აქვს, კომპენსაციის ანაზღაურება მოხდება მხარეთა შეთანხმებით თუ სასამართლოს გადაწყვეტილებით.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმაზე, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილება ემყარებოდა სწორედ მოსარჩელის ნებას, თავად გადაეხადა მოსარგებლისათვის კანონით გათვალისწინებული კომპენსაცია, რის უფლებასაც მას ანიჭებდა ზემომითითებული კანონის მე-2 მუხლის მე-10 პუნქტი. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხის მიერ მითითებული გარემოებები არ ქმნიდა კანონით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებისაგან სახელმწიფოს გათავისუფლების საფუძველს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ... სამინისტრომ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 14 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ... სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მათი სამართლებრივი შეფასება და სააპელაციო საჩივრის არგუმენტებთან დაკავშირებით დამატებით აღნიშნა შემდეგი:

აპელანტის მოსაზრებით, საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა ქ. მ-ის ან მისი მამკვიდრებლის საკუთრების უფლება სადავო საცხოვრებელ სახლზე და «მოსარგებლის» ც. ჩ-ას მიერ საცხოვრებელი სადგომის კეთილსინდისიერად და ფაქტობრივად ფლობის ფაქტი, ანუ აპელანტი სადავოდ ხდიდა ქ. მ-ის საკუთრების უფლებას სადავო საცხოვრებელ ბინაზე და ც. ჩ-ას მოსარგებლის სტატუსს.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ საქმეში წარდგენილი 2009 წლის 20 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდებოდა თბილისში, ...^{14/1}-ში მდებარე უძრავი ნივთის 20/39 ნაწილზე მოსარჩელე ქ. მ-ის საკუთრების უფლება. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, კი რეესტრის მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია. ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. კონკრეტულ შემთხვევაში აღნიშნული საჯარო რეესტრის ჩანაწერი შეცვლილებული არ ყოფილა.

საქმეში წარდგენილი საქართველოს სსრ მშრომელთა დეპუტატების თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის საბინაო სამმართველოს მიერ 1941 წლის 15 მაისს გაცემული ¹... ორდერის ასლიდან ცხადი ხდებოდა, რომ მოსარჩელის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლში აღნიშნული ორდერის საფუძველზე შესახლებულ იქნა ც. ჩ-ას ოჯახი, ერთოთახიან ბინაში ფართობით 27 კვ.მ. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა იმის თაობაზე, რომ ზემოაღნიშნული ორდერის საფუძველზე ჯერ ც. ჩ-ას მამკვიდრებლები (ოჯახის წევრები), ხოლო შემდგომ ც. ჩ-ა ოჯახის წევრებთან ერთად სარგებლობდა ზემოაღნიშნული საცხოვრებელი სახლის ნაწილით, რომელიც წარმოადგენდა ქ. მ-ის საკუთრებას და იგი შესაბამისად წარმოადგენდა «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონით განსაზღვრულ იმ კატეგორიის მოსარგებლეს, რომელსაც სარგებლობის უფლება მოპოვებული ჰქონდა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ უსაფუძველო იყო მოსარჩელის მოთხოვნა მთლიანი საცხოვრებელი ფართის კომპენსაციის ანაზღაურების თაობაზე, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი იყო თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 28 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლითაც ც. ჩ-ას დაევალა თბილისში, ...^{14/1}-ში მის მიერ დაკავებული ნივთის მფლობელობის შეწყვეტა ქ. მ-ის მიერ მისთვის 32300 აშშ დოლარის გადახდის შემდეგ, ანუ საცხოვრებელი სახლის იმ ნაწილის გამოთავისუფლება, რომლის მესაკუთრესაც წარმოადგენდა ქ. მ-ი. აღნიშნული განხორციელდა კიდევ. კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილი იყო ვალდებულების შესრულების (მიღება-ჩაბარების) შესახებ აქტი, საიდანაც ცხადი ხდებოდა, რომ მოსარჩელემ ც. ჩ-ას გადაუხადა სასამართლოს გადაწყვეტილებით განსაზღვრული თანხა.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის არგუმენტი იმასთან დაკავშირებით, რომ «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-8 პუნქტში საუბარია მესაკუთრის მიერ მოსარგებლისათვის თავისი ინიციატივით გადახდილი

კომპენსაციის ანაზღაურებაზე და არა იმ შემთხვევაზე, როდესაც სასამართლო დააკისრებს მესაკუთრეს თანხის გადახდას. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, აღნიშნული წარმოადგენდა ნორმის არასწორ განმარტებას, შემდეგ გარემოებების გამო:

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, იმ მესაკუთრეს, რომლის საცხოვრებელ სადგომშიც ადმინისტრაციული აქტით შესახლებულ იქნა მოსარგებლე, შეუძლია მოსარგებლეს მოსთხოვოს ნივთზე მფლობელობის შეწყვეტა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოსარგებლეს სახელმწიფო აუნაზღაურებს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებას. ამავე მუხლის მე-10 პუნქტის თანახმად, მესაკუთრეს უფლება აქვს ამ მუხლის მე-8 პუნქტით განსაზღვრული კომპენსაცია თავად აუნაზღაუროს მოსარგებლეს. ამ შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია სასამართლო წესით მოითხოვოს მე-8 პუნქტით დადგენილი კომპენსაციის სახელმწიფოს მიერ ანაზღაურება. მითითებული მუხლის მე-9 პუნქტის შესაბამისად, მოსარგებლე ამ მუხლის მე-8 პუნქტით დადგენილ კომპენსაციას სახელმწიფოსგან მიიღებს მესაკუთრის ან მოსარგებლის მოთხოვნით სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ზემოაღნიშნული ნორმიდან ცხადად ჩანს, რომ გათვალისწინებულია მესაკუთრის მიერ მოსარგებლისათვის ნივთზე მფლობელობის შეწყვეტის სანაცვლოდ კომპენსაციის ანაზღაურება. ნორმაში არაა დაკონკრეტებული, ანაზღაურება უნდა მოხდეს მესაკუთრის ინიციატივით თუ სასამართლო წესით, აღნიშნული კი დასაშვებს ხდის კომპენსაციის ანაზღაურებას ორივე ფორმით. ამდენად, აპელანტის არგუმენტი ამ კუთხით მოკლებული იყო საფუძვლიანობას.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზე იყო «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-8, მე-9 და მე-10 პუნქტებით გათვალისწინებული გარემოებები, კერძოდ: მესაკუთრე ქ. მ-მა მოსარგებლე ც. ჩ-ას აუნაზღაურა დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულება, რაც მოსარჩელეს წარმოუშობდა უფლებას, მოეთხოვა აპელანტისაგან კანონით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება – კომპენსაციის ანაზღაურება.

რაც შეეხებოდა აპელანტის მიერ მოხმობილ მოსაზრებას 1938 წლის ახალი საბინაო კანონის 23-ე პუნქტთან, თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს 1976 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ დებულებასთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ დასახელებული გარემოებები მას მოყვანილი არ ჰქონდა პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას, ხოლო სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში მათზე მითითებისას ვერ განმარტა, თუ რა საპატიო მიზეზმა შეუშალა ხელი საქალაქო სასამართლოში მათი მოხმობისაგან. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლო არ მიიღებს ახალ ფაქტებსა და მტკიცებულებებს, რომლებიც მხარეს შეეძლო წარედგინა პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას, მაგრამ არასაპატიო მიზეზით არ წარადგინა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული არგუმენტები მოკლებული იყო საფუძვლიანობას.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ... სამინისტრომ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

საკასაციო საჩივრის საფუძველები შემდეგში მდგომარეობს:

2007 წლის 10 დეკემბერს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა ქ. მ-მა მოპასუხე ც. ჩ-ას მიმართ. მან მოითხოვა თბილისში, ...14/1-ში მდებარე საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა და მისი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა. 2008 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხე ც. ჩ-ას დაეკისრა მის მიერ დაკავებულ უძრავ ნივთზე მფლობელობის შეწყვეტა და ქ. მ-ისათვის ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა, ამ უკანასკნელის მიერ ც. ჩ-ასათვის 32000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდის სანაცვლოდ. სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2009 წლის 29 ივნისს, მოხდა მხარეებს შორის შეთანხმება. მოსარჩელემ განახორციელა სასამართლო გადაწყვეტილებაში მითითებული თანხის ანაზღაურება, ხოლო მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის გამოთავისუფლებაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოებში არ გასაჩივრებულა. აღნიშნული დავის განხილვისას საქართველოს ... სამინისტრო საქმეში ჩაბმული იყო მესამე პირად დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე, შესაბამისად, იგი მოკლებული იყო შესაძლებლობას, გაესაჩივრებინა სასამართლოს გადაწყვეტილება. «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-10 პუნქტის თანახმად, მესაკუთრეს უფლება აქვს ამ მუხლის მე-8 პუნქტით განსაზღვრული კომპენსაცია თავად აუნაზღაუროს მოსარგებლეს. ამ შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია სასამართლო წესით მოითხოვოს მე-8 პუნქტით დადგენილი კომპენსაციის სახელმწიფოს მიერ ანაზღაურება. მოცემულ მუხლში საუბარია მესაკუთრის მიერ მოსარგებლისათვის თავისი ინიციატივით გადახდილი კომპენსაციის ანაზღაურებაზე და არა იმ შემთხვევაზე, როდესაც სასამართლო დააკისრებს მესაკუთრეს თანხის გადახდას.

საქმეში წარმოდგენილია საქართველოს სსრ ქ.თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის საბინაო სამმართველოს მიერ 1941 წლის 15 მაისს გაცემული ¹... ორდერის ასლი. ორდერში მითითებულია, რომ ი. ჩ-ა თავის 6-სულიან ოჯახთან ერთად შესახლდა ვინმე კავერინის ყოფილ ბინაში. მოსარჩელეს არ წარუდგენია მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ 1941 წლისათვის ანუ იმ პერიოდისათვის, როდესაც ორდერი გაიცა, ორდერში აღნიშნულ მისამართზე მდებარე სახლი იყო ქ. მ-ის ან მისი მამაკვიდრების საკუთრებაში. ამასთან, «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, იმ მესაკუთრეს, რომლის საცხოვრებელ სადგომშიც ადმინისტრაციული აქტით შესახლებულ იქნა მოსარგებლე, შეუძლია მოსარგებლეს მოსთხოვოს ნივთზე მფლობელობის შეწყვეტა მას შემდეგ, რაც მოსარგებლეს სახელმწიფო აუნაზღაურებს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებას. დასახელებული პუნქტი შეეხება მხოლოდ იმ მესაკუთრეს, რომელსაც საკუთრებაში აქვს უძრავი ქონება. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი არც ერთი მტკიცებულებით არ დასტურდება ქ. მ-ის ან მისი მამაკვიდრების საკუთრების უფლება აღნიშნულ სახლზე;

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის 1-ელი მუხლის მე-11 პუნქტი განმარტავს, რომ მოსარგებლე არის პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად 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. მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა 1998 წლის 25 ივნისისათვის, ანუ კანონის მიღების მომენტისათვის ც. ჩ-ას მიერ საცხოვრებელი სადგომის კეთილსინდისიერად ფლობას. «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მიხედვით, ამ კანონით განსაზღვრული ურთიერთობები შესაძლოა ჩამოყალიბდეს მესაკუთრესა და მოსარგებლეს ან თავდაპირველი მოსარგებლის უფლებამონაცვლეს შორის. აღნიშნული კანონის არც ერთი მუხლი არ შეიცავს მითითებას მესაკუთრის უფლებამონაცვლეზე ამ კანონის მოქმედების გავრცელების შესახებ;

«საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-11 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ სადგომად განისაზღვრება ის ფართი, რომელზედაც თავდაპირველად არსებობდა გარიგება მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ან გათვალისწინებული იყო ადმინისტრაციული აქტით. საქმეში წარმოდგენილია საქართველოს სსრ ქ.თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის საბინაო სამმართველოს მიერ 1941 წლის 15 მაისს გაცემული ¹... ორდერის ასლი, სადაც საცხოვრებელ ფართად მითითებულია 27 კვ.მ, ხოლო თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ც.ჩ-ას მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ფართი შეადგენს 29.39 კვ.მ-ს. შესაბამისად, უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა მთლიანი საცხოვრებელი ფართის კომპენსაციის ანაზღაურების თაობაზე;

კასატორის მოსაზრებით, ყურადღება უნდა მიექცეს საქართველოს სსრ ქ.თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის საბინაო სამმართველოს მიერ 1941 წლის 15 მაისს გაცემული ¹... ორდერის სამართლებრივ ბუნებას, კერძოდ, საბინაო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, სახალხო დეპუტატთა ადგილობრივი საბჭოების საბინაო ფონდის სახლებში საცხოვრებელ სადგომებს მოქალაქეებს აძლევს სახალხო დეპუტატთა რაიონული, საქალაქო, ქალაქის რაიონული, სადაბო, სასოფლო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტი საბჭოების დეპუტატთაგან, საზოგადოებრივი ორგანიზაციების, შრომითი კოლექტივების წარმომადგენელთაგან აღმასრულებელ კომიტეტთან შექმნილი საბინაო საკითხთა საზოგადოებრივი კომისიის მონაწილეობით. ამავე კოდექსის 57-ე მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ან საბინაო ფონდის სახლებში საცხოვრებელი სადგომის მიცემის გადაწყვეტილების საფუძველზე სახალხო დეპუტატთა რაიონული, საქალაქო, ქალაქის რაიონულ, სადაბო, სასოფლო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტი მოქალაქეს აძლევს ორდერს, რომელიც მოცემულ საცხოვრებელ სადგომში შესახლების ერთადერთი საფუძველია. აღნიშნული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ ორდერით მოქალაქის შესახლება ხდებოდა მხოლოდ სახელმწიფო ან საბინაო ფონდის საკუთრებაში არსებულ სახლებში და არა ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებულ სახლებში. აღნიშნულ მსჯელობას განამტკიცებს 1938 წლის «ახალი საბინაო კანონის» 23-ე პუნქტი, რომლის თანახმად, ადგილობრივი საბჭოების სახლების თავისუფალი საცხოვრებელი სადგომები მოქალაქეებს ეძლევათ მხოლოდ ადგილობრივი საბჭოს კომუნალური მეურნეობის განყოფილების საბინაო განკარგულებების (ორდერების) მიხედვით. აღსანიშნავია თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს 1976 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილებით დამტკიცებული დებულება, რომლის მე-8, მე-10 პუნქტების ანალიზი ცხადყოფს, რომ კერძო საკუთრების სახლებში ადმინისტრაციული აქტით შესახლებულ პირებზე ორდერი არ გაციემოდა, იმ შემთხვევების გარდა, როცა ფართი აღნიშნულ ორდერში ეკუთვნოდა სახელმწიფო ან საუწყებო ფონდს. მოცემულ შემთხვევაში 1941 წლის ¹... ორდერში არსებული მინიშნება ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ აღნიშნული ბინა მოქალაქე ვინმე კავერინიმ გაათავისუფლა და ი. ჩ-ა შემდეგ შესახლდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლში. კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმ ნაწილში, რომლითაც სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია აპელანტის მოსაზრება 1938

წლის «ახალი საბინაო კანონის» 23-ე პუნქტთან, თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს 1976 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ დებულებასთან დაკავშირებით იმ მიზეზით, რომ აღნიშნული გარემოებები მას მოყვანილი არ ჰქონდა პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას, ამასთან, სააპელაციო ინსტანციაში მათზე მითითებით ვერ განმარტა, თუ რა საპატიო მიზეზმა შეუშალა ხელი პირველ ინსტანციაში მათი მოხმობისაგან. კასატორის მოსაზრებით, მას ახალი ფაქტები და მით უფრო მტკიცებულებები სასამართლოსათვის არ წარუდგენია. აპელანტმა ყურადღება გაამახვილა მხოლოდ იმ სამართლებრივ გარემოებებზე, რომლითაც რეგულირდებოდა ორდერის გაცემის დროს მხარეთა შორის მოქმედი სამართლებრივი ურთიერთობები.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის ფარგლებში საკასაციო საჩივრის საფუძვლების გამოკვლევის შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ... სამინისტროს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გასაჩივრებული განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქ.თბილისში,^{14/1}-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 20/39 ნაწილი მოსარჩელე ქ. მ-ის საკუთრებაა;

საქართველოს სსრ მშრომელთა დეპუტატების თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის საბინაო სამმართველოს მიერ, 1941 წლის 15 მაისის ორდერის საფუძველზე, მოსარჩელის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლში, 27 კვ.მ (დაზუსტებული ფართობი 29.39 კვ.მ) ერთოთახიან ბინაში შესახლებულ იქნა ც. ჩ-ას ოჯახი;

ც. ჩ-ას ოჯახის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 32300 აშშ დოლარს;

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 28 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ქ. მ-ის სარჩელი, ც. ჩ-ას დაევალა ქ.თბილისში,^{14/1}-ში მის მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა ქ. მ-ის მიერ მისთვის 32300 აშშ დოლარის გადახდის შემდეგ;

ქ. მ-მა ც. ჩ-ას გადაუხადა სასამართლოს გადაწყვეტილებით განსაზღვრული თანხა, 32300 აშშ დოლარი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

განსახილველ შემთხვევაში კასატორს არ წარმოუდგენია დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ.

კასატორის მოსაზრებით, «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-10 პუნქტი გულისხმობს იმ შემთხვევას, როდესაც საცხოვრებელ სადგომში ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შესახლებულ მოსარგებლეს ამ სადგომის მესაკუთრე თავისი ინიციატივით უხდის სადგომის საკომპენსაციო თანხას. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მესაკუთრემ მოსარგებლეს საკომპენსაციო თანხა გადაუხადა არა თავისი ინიციატივით, არამედ სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, ამიტომ სახელმწიფო არაა ვალდებული, საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ამ უკანასკნელის მიერ მოსარგებლისათვის გადახდილი თანხა.

საკასაციო სასამართლო კასატორის აღნიშნულ მოსაზრებას ვერ გაიზიარებს, ვინაიდან იგი ეფუძნება ზემოაღნიშნული კანონის არასწორ განმარტებას, კერძოდ, «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-8, მე-9 და მე-10 პუნქტების შესაბამისად, იმ მესაკუთრეს, რომლის საცხოვრებელ სადგომშიც ადმინისტრაციული აქტით შესახლებულ იქნა მოსარგებლე, შეუძლია, მოსარგებლეს მოსთხოვოს ნივთზე მფლობელობის შეწყვეტა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოსარგებლეს სახელმწიფო აუნაზღაურებს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებას; მოსარგებლე ამ მუხლის მე-8 პუნქტით დადგენილ კომპენსაციას სახელმწიფოსაგან მიიღებს მესაკუთრის ან მოსარგებლის მოთხოვნით სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე; მესაკუთრეს უფლება აქვს, ამ მუხლის მე-8 პუნქტით განსაზღვრული კომპენსაცია თავად აუნაზღაუროს მოსარგებლეს, ამ შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია სასამართლო წესით მოითხოვოს მე-8 პუნქტით დადგენილი კომპენსაციის სახელმწიფოს მიერ ანაზღაურება.

ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარეობს, რომ სახელმწიფოს აკისრია კომპენსაციის (საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების) ანაზღაურების ვალდებულება იმ მოსარგებლისათვის, რომელსაც «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის 1¹ მუხლის «ა» ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს ადმინისტრაციული აქტით. მესაკუთრე შეზღუდულია, მოითხოვოს საცხოვრებელ სადგომზე მოსარგებლის მფლობელობის შეწყვეტა სახელმწიფოს მიერ ამ ვალდებულების შესრულებამდე, თუმცა, კანონი მე-

საკუთრეს ანიჭებს უფლებას, თავად გადაუხადოს მოსარგებლეს სადგომის საბაზრო ღირებულება და შემდეგ ამ თანხის ანაზღაურება მოითხოვოს სახელმწიფოსაგან. ამდენად, სახელმწიფოსაგან საკომპენსაციო თანხის მოთხოვნის უფლება მესაკუთრეს წარმოეშობა იმ შემთხვევაში, თუ იგი ამ თანხას გადაუხდის მის კუთვნილ საცხოვრებელ სადგომში სახელმწიფოს მიერ ადმინისტრაციული აქტით შესახლებულ მოსარგებლეს. საკომპენსაციო თანხის გადახდა, როგორც წესი, ხდება ნებაყოფლობით, მესაკუთრისა და მოსარგებლის ურთიერთშეთანხმებით. ასეთი თანხმობის მიუღწევლობის შემთხვევაში კი, დავას გადაწყვეტს სასამართლო. აქედან გამომდინარე, საკომპენსაციო თანხა მესაკუთრის მიერ შეიძლება გადახდილ იქნეს როგორც ნებაყოფლობით, ასევე სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე. რა ფორმითაც არ უნდა გადაიხადოს მესაკუთრემ საკომპენსაციო თანხა, მას უფლება აქვს, ამ თანხის ანაზღაურება მოითხოვოს სახელმწიფოსაგან, თუ კომპენსაციის გადახდა მოხდა იმ მოსარგებლისათვის, რომელსაც საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს ადმინისტრაციული აქტით. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე, საკომპენსაციო თანხა მესაკუთრემ გადაუხადა მის საკუთრებაში ადმინისტრაციული აქტით შესახლებულ მოსარგებლეს. საგულისხმოა, რომ სასამართლოს მითითებული გადაწყვეტილება დაემყარა სწორედ მესაკუთრის (მოსარჩელის) ნებას, რომ თავად გადაეხადა მოსარგებლისათვის კანონით გათვალისწინებული კომპენსაცია, შესაბამისად, მას წარმოეშვა გადახდილი საკომპენსაციო თანხის სახელმწიფოსაგან ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება.

კასატორის პრეტენზია ეფუძნება ასევე იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია მტკიცებულებები, რომლებიც დაადასტურებდა სადავო საცხოვრებელ სადგომზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებას და «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მიღების მომენტისათვის ც. რ-ას (მოსარგებლის) მიერ სადგომის კეთილსინდისიერად ფლობის ფაქტს.

საკასაციო სასამართლო, უპირველესად, აღნიშნავს, რომ ზემოხსენებული გარემოებები კასატორს სადავო არ გაუხდია პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას, ამ გარემოებებზე მან მხოლოდ სააპელაციო სასამართლოში მიუთითა, ამასთან, არ დაუსაბუთებია ახალ ფაქტებზე მითითების საპატიოობა (სსკ-ის 380-ე მუხლი). გარდა ამისა, კასატორის პრეტენზია დაუსაბუთებელიცაა, კერძოდ, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლითაც დასტურდება ქ.თბილისში, ...¹⁴/1-ში მდებარე საცხოვრებელ სადგომზე მისი მესაკუთრეობა, წარმოდგენილია ასევე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 28 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლითაც დასტურდება ხსენებულ საცხოვრებელ სადგომზე როგორც მოსარჩელის საკუთრების უფლება, ასევე კანონის მიღების მომენტისათვის ამ სადგომის ც. რ-ას (მოსარგებლის) მიერ კეთილსინდისიერად ფლობის ფაქტი. საგულისხმოა, რომ კასატორს, რომელიც ზემოაღნიშნული საქმის განხილვაში ჩაბმული იყო მესამე პირად დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე, ეს გარემოებები სადავო არ გაუხდია. მას არც ამჯერად წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რომელიც ხსენებული გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტებს გააქარწყლებდა. იგივე უნდა ითქვას კასატორის იმ პრეტენზიაზე, რომელიც შეეხება მოსარგებლის მიერ ადმინისტრაციული აქტით დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის ფართობის ოდენობას. კასატორმა ეს გარემოებაც მხოლოდ სააპელაციო სასამართლოში გადახადა სადავო. ამასთან, მართალია, ადმინისტრაციულ აქტში მითითებული ერთობიანი საცხოვრებელი სადგომის ფართობი შეადგენს 27 კვ.მ-ს, მაგრამ, ექსპერტის დასკვნის თანახმად, ამ ოთახის დაზუსტებული ფართობია 29.39 კვ.მ, რაც იმას ნიშნავს, რომ ოთახი თავიდანვე 29.39 კვ.მ იყო. ამ გარემოების საწინააღმდეგო მტკიცებულება კასატორს არ წარმოუდგენია.

კასატორის მოსაზრებით, საქართველოს სსრ მშრომელთა დეპუტატების თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის საბინაო სამმართველოს 1941 წლის 15 მაისის ორდერი, რომლითაც ც. რ-ას ოჯახი შესახებულ იქნა მოსარჩელის კუთვნილ საცხოვრებელ სადგომში, არ არის გაცემული 1938 წლის ახალი საბინაო კანონის 23-ე მუხლის, ასევე საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის 52-ე და 57-ე მუხლების მოთხოვნათა დაცვით. საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ კასატორის მითითებული პრეტენზიაც დაუსაბუთებელია, ვინაიდან მოცემული დავის საგანს არ წარმოადგენს ზემოხსენებული ორდერის კანონიერება. ამასთან, საგულისხმოა, რომ კასატორის წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას დაადასტურა ის გარემოება, რომ ც. რ-ა წარმოადგენდა მოსარგებლეს, რომელსაც საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფლება მიღებული ჰქონდა ადმინისტრაციული აქტით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე მართებულად გადაწყვიტა და არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საპროცესო საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

დაადგინა:

1. საქართველოს ... სამინისტროს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 14 დეკემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განკარგვა

განჩინება

1ას-779-729-2010

13 დეკემბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. კვანტალიანი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ვ. როინიშვილი,

თ. თოდრია

დავის საგანი: ნივთის პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენა, საზიარო უფლების გაუქმება, წილის გამოყოფა, მორალური და მატერიალური ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

დ. დ-შვილმა სარჩელი აღძრა სასამართლოში ნ. გ-ავას, რ. რ-შვილის, გ. ა-ძისა და გ. თ-შვილის მიმართ მოპასუხეთა მიერ უკანონოდ აგებული ბეტონის ღობისა და მავთულხლართის დემონტაჟის, საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთის პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის, საზიარო უფლების გაუქმების, რეალური წილის გამოყოფისა და გ. თ-შვილისათვის მორალური და მატერიალური ზიანის – 10000 ლარის ანაზღაურების დაკისრების შესახებ შემდეგი საფუძვლებით: მოსარჩელე არის დაბა წყნეთში, ... 117-ში მდებარე 13 და 16 ბინების მესაკუთრე. 2001 წელს იგი გაემგზავრა საზღვარგარეთ, საიდანაც დაბრუნებულმა შეიტყო, რომ მოპასუხეებმა შეიძინეს მის მეზობლად მდებარე ბინები. ნ. გ-ავამ შეღობა სახლის წინა და უკანა მხარეს არსებული საერთო სარგებლობის ფართი, რითაც მიითვისა საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის კუთვნილი იდეალური წილიც და დ. დ-შვილს შეუზღუდა შენობის უკანა მხრიდან სარდაფში ჩასვლის შესაძლებლობა. რ. რ-შვილმა კედლით უკანონოდ შეღობა საერთო მიწის ნაკვეთი. გ. თ-შვილმა კი, თვითნებურად მოანგრია მოსარჩელის ბინის აივანი, უნებართვოდ გადაადგილა და მიითვისა საერთო სარგებლობის ფართი, «შიფერით» გადახურა უკანონო ნაგებობა და საერთო სარგებლობის დარჩენილ ნაკვეთს უნებართვოდ კედელი შემოავლო. მოსარჩელის ბინის აივანი დარჩა დაზიანებული, დ. დ-შვილის ბინა მოექცა იზოლაციაში, რადგან მოპასუხემ ისე შეავიწროვა კიბე, რომ ერთი ადამიანი გაჭირვებით გადაადგილდება.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ საერთო ფართის შეღობვა აუცილებელი იყო წვიმიანი ამინდების დროს ეზოს დატბორვის თავიდან ასაცილებლად, ხოლო დანარჩენ ნაწილში სარჩელში მითითებული გარემოებანი უსაფუძვლოდ ჩათვალეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 27 ნოემბრის განჩინებით გარდაცვლილი გ. ა-ძის უფლებამონაცვლედ საქმეში ჩაება რ. რ-შვილი. ამავე სასამართლოს 2008 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დ. დ-შვილის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს – ნ. გ-ავას, გ. თ-შვილსა და რ. რ-შვილს დაევალიათ მათ მიერ ქ.თბილისში, დაბა წყნეთში, ... ქ.117-ში მდებარე 528 კვ.მ მხარეთა საერთო საკუთრების 17/17 მიწის ნაკვეთზე გავლებული და აგებული მავთულბადისა და ბეტონის ღობეთა დემონტაჟი (აღება-დანგრევა), ამავე გადაწყვეტილებით დ. დ-შვილის სარჩელი საზიარო უფლების გაუქმების, წილთა რეალურად გამოყოფის, მატერიალური და მორალური ზიანის ანაზღაურების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გ. თ-შვილმა, ნ. გ-ავამ და რ. რ-შვილმა გაასაჩივრეს სააპელაციო წესით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 18 მაისის განჩინებით გ. თ-შვილის, რ. რ-შვილისა და ნ. გ-ავას სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: დ. დ-შვილი წარმოადგენს ქ.თბილისში, დაბა წყნეთში, ... ზონა 117 კორპუსში მდებარე 16 ბინის მესაკუთრეს წილობრივი მონაცემებით 28/233. გ. თ-შვილს ეკუთვნის დაბა წყნეთში, ... ქუჩა 117 კორპუსში მდებარე ბინა წილობრივი მონაცემებით 28/233; ნ. გ-ავა არის ამავე მისამართზე მდებარე 17, ხოლო რ. რ-შვილი – 18 ბინის მესაკუთრე.

«ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სასამართლომ ჩათვალია, რომ მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს ბინის მესაკუთრეთა შორის არსებული ურთიერთობის განმსაზღვრელი ნორმებით. აღნიშნული კანონის ამოქმედებასთან დაკავშირებით სამოქალაქო კოდექსის მეოთხე თავიდან, რომელიც ეხებოდა ბინის საკუთრებას მრავალბინიან სახლებში, ამოღებულ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვისას წარმოშობილი ურთიერთ-

ბების მარეგულირებელი ნორმები. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა 2008 წლის 28 ნოემბერს, ამდენად, «ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» კანონის ამოქმედების შემდგომ სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა სწორედ ამ კანონით, ვინაიდან, ახალი კანონი მოიცავს იმ ურთიერთობებს, რომლებიც აღარ არის მოწესრიგებული სამოქალაქო კოდექსით. აღნიშნული კანონის მე-5 მუხლი იძლევა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ცნების განსაზღვრებას, იმ ქონების ჩამონათვალს, რომელიც წარმოადგენს ე.წ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას, ხოლო, რაც შეეხება ინდივიდუალურ საკუთრებას, ამავე კანონის მე-4 მუხლის შესაბამისად, ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები.

პალატამ განმარტა, რომ აპელანტთა მიერ გავლებული მავთულბადე და აგებული ბეტონის ღობე მდებარეობს გ. თ-შვილის, ნ. გ-ავასა და რ. რ-შვილის საერთო საკუთრებაში არსებულ 528 კვ.მ 117/17 მიწის ნაკვეთზე და, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, არ გაიზიარა აპელანტთა მოსაზრება, რომ ბეტონის ღობე და მავთულბადე ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაში არსებულ 528 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული არ არის, არამედ აღნიშნული ნაგებობა მდებარეობს ამ ფართის გარეთ არსებული მიწის ნაკვეთზე.

«ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» კანონის მე-8 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, პალატამ მიიჩნია, რომ, მართალია, ბინის მესაკუთრე უფლებამოსილია, სხვა მესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე მიიღოს აუცილებელი ზომები იმ ზიანის თავიდან ასაცილებლად, რომელიც საერთო საკუთრებას უშუალოდ ემუქრება, თუმცა დაუსაბუთებელია აპელანტთა მოსაზრება, რომ ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე მათ მიერ განხორციელებული ქმედებები, კერძოდ, გავლებული მავთულბადე და აგებული ბეტონის ღობე, გამოწვეული იყო საერთო საკუთრებისათვის ზიანის მიყენების თავიდან აცილების აუცილებლობით. სასამართლოს მოსაზრებით, ასეთ შემთხვევაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, მტკიცების ტვირთი აპელანტებს ეკისრებოდა, რაც მათ ვერ განახორციელეს.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება გ. თ-შვილმა, ნ. გ-ავამ და რ. რ-შვილმა გასაჩივრეს საკასაციო წესით, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით: სასამართლომ იურიდიულად ვერ დაასაბუთა ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე აგებული მავთულბადე და ბეტონის ღობე უნდა მოინგრეს. საქმეში ფიგურირებს ორი მიწის ნაკვეთი 528 კვ.მ საერთო საკუთრება ნომრით 17\17, რომელზეც მდებარეობს საცხოვრებელი კორპუსი და იგი მთლიანად ათვისებულია, ხოლო 117\065 მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო საკუთრებაა და მასზე ბეტონის კედელია აგებული. აქედან გამომდინარე, საცხოვრებელ კორპუსის ფართზე სადავო ბეტონის ღობე არ არის. სასამართლომ ვერ მიუთითა საქმეში არსებულ რომელიმე მტკიცებულებაზე, რათა დაესაბუთებინა, რომ ბეტონის ღობე 528 კვ.მ მიწის ნაკვეთზეა გავლებული. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უკანონოა და მისი აღსრულების შემთხვევაში შესაძლებელია, კორპუსის მცხოვრებლების კანონიერად დარეგისტრირებული კედლების დემონტაჟიც მოხდეს. განსაზღვრული არ არის, თუ რით ილაზხება დ. დ-შვილის უფლებები ბეტონის ღობის არსებობით თუ მისი სიმაღლით. არ დასტურდება, რომ დ. დ-შვილის სარდაფამდე ან ბინაში ასასვლელ კიბესთან არსებობდა მისასვლელი გზა და ეს გზა აშენებულმა დამცავმა კედლებმა შთანთქა. დ. დ-შვილი, ისევე როგორც სხვა მცხოვრებლები, ერთი და იმავე გზით დადიან კორპუსის უკანა მხარეს მდებარე სარდაფთან და ღობეების მოშლის შემთხვევაშიც დ. დ-შვილი სარდაფში მაინც იმავე გზით ისარგებლებს, რომლითაც ამჟამად სარგებლობს. ამდენად, საქმის მასალებით დ. დ-შვილის უფლების ხელყოფის ფაქტი არ დასტურდება. სასამართლო ეყრდნობა რა ადგილზე დათვალიერების ოქმს, დათვალიერებისას სასამართლოს არ ჰქონდა ინფორმაცია, ბეტონის კედლები მხარეთა საკუთრებაში თუ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე იყო განლაგებული. სასამართლოს ამ ეტაპზე უნდა ეხელმძღვანელა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებით და არა მხარეთა ახსნა-განმარტებებით.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით – თბილისის მერიის კეთილმოწყობის სამსახურის, წყნეთის გამგეობის დასკვნებით, სადავო ზონაში საჭიროა დამცავი საშუალების აშენება და გასაჩივრებული ჯგებირის დანგრევის შემთხვევაშიც ქ.თბილისის მერია მაინც გეგმავს ამ ადგილას სანიადრე სისტემის მოწყობას, რომლის ნახაზშიც გათვალისწინებულია დღეს არსებული ნაგებობები. ის ფაქტი, რომ აღნიშნული კორპუსი საჭიროებს დამცავ საშუალებას (ჯგებირს) სათანადო მტკიცებულებებით არის გამყარებული, მაგრამ სასამართლომ ისინი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მეორე ნაწილის დარღვევით არ გამოიკვლია. პალატას საერთოდ არ შეუფასებია საქმეში წარმოდგენილი 2009 წლის 2 აპრილის ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის მიხედვით, ნ. გ-ავას მიერ მოწყობილი ღობე ამავე კორპუსის მე-2 სართულზე მცხოვრებ დ. დ-შვილს რაიმე დაბრკოლებას არ უქმნის.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო მხარეთა ახსნა-განმარტებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ გ. თ-შვილის, ნ. გ-ავასა და რ. რ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს 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 არა აქვს ადგილი და სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ სამართლებრივად სწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და საკასაციო საჩივარში მითითებული კანონის დარღვევას ადგილი არ აქვს.

მოცემულ საქმეზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: დ. დ-შვილი წარმოადგენს ქ.თბილისში, დაბა წყნეთში, ... ზონა 117 კორპუსში მდებარე 16 ბინის მესაკუთრეს წილობრივი მონაცემებით 28/233; გ. თ-შვილს ეკუთვნის დაბა წყნეთში, ... ქუჩა 117 კორპუსში მდებარე ბინა წილობრივი მონაცემებით 28/233; ნ. გ-ავა არის ამავე მისამართზე მდებარე 17, ხოლო რ. რ-შვილი – 18 ბინის მესაკუთრე; Dდ.დ-შვილის მფლობელობაში არსებულ სარდაფამდე მისასვლელი გზა დახშულია ნ. გ-ავას ბინაზე მიშენებული კედლითა და გავლებული ლითონის ღობით; გ. თ-შვილის კუთვნილ ფართთან საერთო სარგებლობის ეზოს შესასვლელიდან ამოშენებულია 2,5 მეტრამდე სიმაღლის ბეტონის კედლები, რომელთაც ფაქტობრივად ღობის ფუნქცია აქვს; რ. რ-შვილს საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთი შემოღობილი აქვს ბეტონის კედლებით.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლომ სავსებით მართებულად მიუთითა «ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» კანონის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომელიც ადგენს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. ამავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ელი ნაწილის თანახმად კი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ერთობლივად მართვა ეკისრებათ მესაკუთრეებს, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

აღნიშნული ნორმების ანალიზით, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის სხვაგვარი გამოყენება შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ ყველა მესაკუთრის თანხმობით. ზემოთ დასახელებული კანონის მე-7 მუხლის მეორე ნაწილი უფლებას აძლევს ამხანაგობის ყველა წევრს თანაბარი უფლებებით, თავისუფლად ისარგებლოს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონებით და ამ უფლების შეზღუდვა მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში დაიშვება. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შექმნა ობიექტური პირობით – მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არსებობითაა განპირობებული და ამხანაგობის წევრთა უფლება-მოვალეობებიც სწორედ ამ ნივთის – მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სპეციფიკურობიდან გამომდინარეობს, ვინაიდან ამ შემთხვევაში პირის მიერ ინდივიდუალური საკუთრების შექმნა ავტომატურად წარმოშობს საერთო საკუთრებაზე უფლებას. «ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» კანონის მიზანიც სწორედ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფაა (იხ. ამავე კანონის მეორე მუხლი). ამდენად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ქონების მესაკუთრეთა უფლებები საერთო ქონებასთან მიმართებით კანონით იმპერატიულად არის განსაზღვრული და საერთო საკუთრებაში არსებულ ფართზე ზემოქმედება მხოლოდ ამ წესით შეიძლება განხორციელდეს.

მრავალბინიანი სახლის ინდივიდუალური ბინის მესაკუთრე, ვალდებულია, საერთო საკუთრება გამოიყენოს იმდაგვარად, რომ ამით არ შეილახოს მესაკუთრეების ერთად ცხოვრების წესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში კასატორთა მხრიდან არ არის დაცული. კასატორებმა თავიანთი მოქმედებით – საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთზე ბეტონის კედლის აღმართვით შეზღუდეს დ. დ-შვილის საერთო საკუთრების უფლება, რაც ამ საკუთრების თავისუფალ სარგებლობას გულისხმობს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, უსაფუძვლოა კასატორთა მოსაზრება, რომ საქმის მასალებით დ.დ-შვილის უფლების ხელყოფის ფაქტი არ დასტურდება.

კასატორები მოითხოვენ რა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას, უთითებენ, რომ სადავო ღობე სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთზეა განთავსებული და მისი აშენება აუცილებლობითაა განპირობებული, კერძოდ, წყლის ნიაღვრისაგან დამცავი საშუალებაა. 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). ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებს და შესაგებელს. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინებით დადგენილია, რომ სადავო მავთულბადე და ბეტონის ღობე მდებარეობს მოდავე მხარეთა საერთო საკუთრებაში არსებულ 528 კვ.მ 117/17 მიწის ნაკვეთზე. ამ გარემოების საწინააღმდეგოდ კასატორებს დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია არ წარმოუდგენიათ, ასევე არ დასტურდება სადავო ღობის – როგორც წყლის ნიაღვრისაგან დამცავ საშუალებად აშენების აუცილებლობა.

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41 -ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

გ. თ-შვილის, ნ. გ-ავასა და რ. რ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 18 მაისის განჩინება დარჩეს უცვლელად.

საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განკარგვა

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

1ას-796-850-2011

29 ივლისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ბ. ალავეძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. სულხანიშვილი,

ნ. კვანტალიანი

დავის საგანი: ამხანაგობის გადაწყვეტილებისა და კრების ოქმის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ი. გ-ძემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში მ. კ-ძისა და ბმა «.....» მიმართ ბმა «.....» 2008 წლის 3 აპრილის 15 კრების ოქმის ბათილად ცნობის მოთხოვნით შემდეგ გარემოებათა გამო:

ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე მოპასუხე მ. კ-ძისათვის გადაცემულ სადავო ქონებაზე, უფლებამოსილების მატარებელი პირი – ამხანაგობა «ი-ძე» წევრი ა. ქ-ანი იყო, რომლის მემკვიდრეც ი. გ-ძეა. ბმა «.....» არ იყო უფლებამოსილი, განეკარგა ქონება, რადგან იგი ამხანაგობის საერთო ქონებას არ წარმოადგენდა. ამასთან, სადავო ფართი არ წარმოადგენს სხვენს, იგი ჩვეულებრივი საცხოვრებელი სართულია, რისი განკარგვის უფლებაც ხმათა 2/3-ით ამხანაგობის წევრებს აქვთ, თუმცა, მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, ბმა «.....» მაინც არ იყო უფლებამოსილი, განეკარგა ქონება. ამასთან, მოპასუხე არც ფლობდა სადავო ფართს, ამ ფართში შესასვლელი კარის გასაღები აქვს მოსარჩელე ი. გ-ძეს.

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

მოპასუხეთა განმარტებით, არ დასტურდება სადავო ფართის მოსარჩელისადმი კუთვნილება. ამხანაგობას ჰქონდა ვალდებულება სართულის დაშენების სანაცვლოდ მაცხოვრებლებისათვის მიეშენებინათ ლოჯიები, რაც მათ მიერ არ განხორციელებულა. ა. ქ-ანს არ მიუღია მონაწილეობა სახლზე სართულის დაშენებაში, რის გამოც მას სადავო ფართზე უფლება არ წარმოშობია. მოპასუხეთა განმარტებით, გასაღების ფლობა არ ადასტურებს ფართის ფლობას. სადავო ფართი არის სხვენი და სართულად არ არის რეგისტრირებული. ამასთან, რადგან სადავო ფართის ამხანაგობა «ი-ძის» «წევრებისათვის გადაცემა მოხდა გარკვეული ლოჯიების მიშენების პირობით, რაც არ განხორციელდა 20 წლის განმავლობაში და მშენებლობის განხორციელება მოზინადრეებს მოუწიათ, ამის გამო ამ პირობის შესრულება შეუძლებელია და იგი ძალადაკარგულად ითვლება. მოპასუხეების მითითებით, სადავო კრების ოქმი და გადაწყვეტილება კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილებით ი. გ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ამხანაგობა «.....» 2008 წლის 3 აპრილის 15 კრების ოქმი, რაც სააპელაციო წესით გასაჩივრეს მ. კ-ძემ და ბმა «.....».

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 10 მარტის გადაწყვეტილებით მ. კ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ი. გ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა შემდეგი საფუძველებით:

სააპელაციო სასამართლომ დადგინილად მიიჩნია, რომ ქ.თბილისში, ქ160-ში და ქ16-ში მდებარე სახლების მაცხოვრებლებმა თანხმობა განაცხადეს «.....» სამმართველოს მიერ აღნიშნულ სახლებზე ერთი (მეხუთე) სართულის დაშენებაზე იმ პირობით, რომ მათ მიუშენდებოდათ ლოჯიები შემინვით.

.... ქ160-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე ერთი სართულის დაშენებისა და ლოჯიების რეკონსტრუქციის შესახებ სსრკ სამინისტროს «.....» მშენებლობის სამმართველოს «.....» მოთხოვნა დაკმაყოფილდა სა-

ქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 29 დეკემბრის 1.... გადაწყვეტილებით ბინის მიღების აღრიცხვაზე მყოფი თანამშრომლების სასარგებლოდ. დასახელებულ გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ მოთხოვნასთან ერთად წარდგენილ იქნა მობინადრეთა თანხმობა. გადაწყვეტილების მიზნებისათვის «...» დაევალა: 1) საპროექტო ორგანიზაციის მიერ დამუშავებული პროექტის წარდგენა შესათანხმებლად მთავარი არქიტექტურულ-დაგეგმარებით სამმართველოსათვის, 2) პროექტსა და ხარჯთაღრიცხვაში სახლის გარე იერსახის გაუმჯობესების სამუშაოების (ლოჯიების, აივნების, ფასადებისა და სადარბაზო შესასვლელების რეკონსტრუქცია, ეზოს კეთილმოწყობა და სხვა) გათვალისწინება, 3) სამუშაოების დამთავრების შემდეგ, ობიექტის ექსპლოატაციაში ჩაბარება დადგენილი წესით, 4) დაშენების სამუშაოების წარმოებისას, ქვედა სართულის ბინების დაზიანების შემთხვევაში, აღდგენითი სამუშაოების განხორციელება საკუთარი ხარჯებით, 5) სამშენებლო სამუშაოების წარმოება არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციიდან სათანადო ნებართვის მიღების შემდეგ.

აღმასკომის 1990 წლის 20 მარტის 1345 განკარგულებით დაკმაყოფილდა «.....» თხოვნა და მას ნება დაერთო, ქუჩა 160-ში მდებარე ოთხსართულიან საცხოვრებელ სახლზე სართულის დაშენებასთან ერთად (აღმასკომის 29.12.88 1788 გადაწყვეტილება) სხვენში მოეწყო შვიდი შემოქმედებითი სახელოსნო შემოქმედებითი კავშირებისათვის.

აღმასკომის 1990 წლის 19 სექტემბრის 19.28.799 გადაწყვეტილებით ქუჩა 160-ში მდებარე სახლზე აღმასკომის 1988 წლის 29 დეკემბრის 123.24.788 გადაწყვეტილების შესაბამისად შემოქმედებითი სახელოსნოების, ერთი სართულის დაშენებასა და ლოჯიების მიშენებაზე ნება დაერთო ამავე მიზნით და ამავე გადაწყვეტილებით ჩამოყალიბებულ ინდივიდუალური მენაშენების ამხანაგობა «... 60-ს», რომელსაც დაევალა მიზნის განხორციელება ინდივიდუალური მშენებლობის სამმართველოსთან გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით.

«ამხანაგობა 60-ში გაწევრიანების შესახებ» 1990 წლის 3 ოქტომბრის რაიონის აღმასკომის 120.29.852 გადაწყვეტილებით ქუჩა 160-სა და ქ16-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლების დაშენებაში სხვენის სართულში შემოქმედებითი სახელოსნოების მშენებლობაში სხვა პირებთან ერთად გაწევრიანდა ა.ქ-ანი.

თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1995 წლის 18 სექტემბრის 1256 ბრძანებით დამტკიცდა ქ.თბილისში, რაიონში, ქ160-სა და ქ16-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლებზე ერთი სართულის დაშენების პროექტი. ამ ბრძანებით დამკვეთად მითითებულია «.....» და «.....» სააქციო საზოგადოება, ხოლო საფუძვლად – რაიონის აღმასკომის 1988 წლის 29 დეკემბრის 123.24.785 და 1990 წლის 19 სექტემბრის 19.28.799 გადაწყვეტილებები.

«ამხანაგობა ი-ძე-60-ის დაკომპლექტების შესახებ» თბილისის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 11 ოქტომბრის 113.28.198 გადაწყვეტილებით ამხანაგობა «ი-ძე-60-ს» (თანახმად ქალაქის მთავარი არქიტექტორის 18.09.95 1250 ბრძანებისა) ნება დაერთო სხვენის სართულში სახელოსნოების გაუქმებასა და ერთი საცხოვრებელი სართულის დაშენებაზე. ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ამხანაგობის წევრად, სხვა წევრებთან ერთად, დარჩა ა.ქ-ანი.

1995 წელს ამხანაგობა «ი-ძე» (დამკვეთი) და «.....» (.....) შორის გაფორმდა 168-95 საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის პირველი მუხლის შესაბამისად, «.....მ» აიღო ვალდებულება, შეესრულებინა ერთი საცხოვრებელი სართულის დაშენება ქ.თბილისში, ქ160-სა და ქ16-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლებზე არსებული დამტკიცებული პროექტის მიხედვით და ადრე მიღებულ სამშენებლო სამუშაოების ჩატარების ნებართვის საფუძველზე, ხოლო დამკვეთის ვალდებულებას წარმოადგენდა მშენებლობის დაფინანსება. მშენებლობის დამთავრების ვადა განისაზღვრა 1996 წლის 31 დეკემბრით. გათვალისწინებული იყო ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისას მხარეთა ურთიერთპასუხისმგებლობაც.

2006 წლის 26 სექტემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით ა. ქ-ანის მემკვიდრედ აღიარებულ იქნა ი. გ-ძე. სააპელაციო პალატის განმარტებით, მხარეთა შორის სადავო არაა ის გარემოება, რომ არ განხორციელებულა შემინული ლოჯიების მიშენება ქ160-სა და ქ16-ში მდებარე სახლების მაცხოვრებელთათვის – ბმა «...ს» მობინადრეთათვის.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლზე და განმარტა, რომ დასახელებული ნორმით, აღიარებითი სარჩელის წარდგენისას მოსარჩელე შეზღუდულია იურიდიული ინტერესის არსებობით, რომელიც მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება, ჩაითვალოს გამართლებულად და გახდეს აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი, თუ დასაბუთებულია, ანუ საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე იკვეთება მისი დაკმაყოფილების შესაძლებლობა. აღიარებითი მოთხოვნის დასაბუთებულობაზე მსჯელობისას უნდა არსებობდეს სწორედ ამგვარი ინტერესი და არა ის, რასაც სუბიექტური დამოკიდებულების შედეგად მხარე საკუთარ იურიდიულ ინტერესად მოიაზრებს. ისეთ პირობებში, როდესაც არ არსებობს მხარის მიერ მითითებული ინტერესის დაკმაყოფილების წინაპირობა, საფუძველი ეცლება აღიარებით მოთხოვნას. ამდენად, აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილება-არდაკმაყოფილებაზე მსჯელობისას უნდა იქნას შეფასებული მისი იურიდიული ინტერესის მართებულობა. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ სადავო ოქმის ბათილად ცნობის ინტერესად მითითებულია, აღიარებულ იქნეს მისი უფლება თბილისში, ქ160-ში მდებარე მოპასუხე მ. კ-ძის კუთვნილ ფართზე. ასეთი უფლების საფუძველად კი მოყ-

ვანილია თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე მიღებული ადმინისტრაციული აქტები, რომლებითაც მშენებლობის სამმართველო «.....» ნება დაერთო, ქ'60-ში მდებარე სახლზე დაეშენებინა მე-5 სართული ბინის მიღების აღრიცხვაზე მყოფი თანამშრომლებისათვის. პალატის განმარტებით, როგორც შესაბამისი ადმინისტრაციული აქტებიდან ირკვევა, ნებართვა გაიცა დასაშენებელი სართულიდან ფართების მიღებაზე უფლებამოსილი პირების სასარგებლოდ, რომელთა გაერთიანება ჩამოყალიბდა ამხანაგობის ფორმით. ქ'60-ში მდებარე სახლზე სართულის დაშენებასთან დაკავშირებით თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის აქტებით განისაზღვრა მშენებლობის მწარმოებლის – «.....» ვალდებულებები. აღნიშნული ვალდებულების შესრულების მიღებაზე უფლებამოსილ პირად განისაზღვრა ამხანაგობა «..... 60» აღმასკომის 1990 წლის 20 მარტის 1345 გადაწყვეტილებით, ხოლო ამხანაგობის შესაბამისი ვალდებულების განსაზღვრა დადგინდა მშენებლობის სამმართველოსთან ხელშეკრულების გაფორმების გზით. ასეთი ხელშეკრულება გაფორმებულ იქნა 1995 წელს, რომლითაც ამხანაგობას დაევალა, უზრუნველყო მშენებლობის დაფინანსების გახსნა და მისი უწყვეტობა შესრულებული სამუშაოების შესაბამისად. ამდენად, მშენებლობასთან დაკავშირებულ საკითხთან დაკავშირებით გამოცემული ადმინისტრაციული აქტებითა და ხელშეკრულებით წარმოშობილი უფლებებისა და ვალდებულებების ერთობლივი შეფასების საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზეა აღმასკომსა და «.....» შორის გაფორმებული ხელშეკრულება მესამე პირის – ამხანაგობა «ი-ძის» სასარგებლოდ, კერძოდ, სახეზეა აღმასკომისა და «.....» ნებათა გამოვლენა, მიმართული ამხანაგობა «ი-ძის» უფლების წარმოშობისკენ.

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 350-ე მუხლის პირველი ნაწილით და განმარტა, რომ ხელშეკრულების მიზნიდან უნდა დადგინდეს: ა) უფლება მესამე პირმა უნდა შეიძინოს თუ არა, ბ) ეს უფლება მას მაშინვე წარმოეშობა, თუ განსაზღვრული წინაპირობების არსებობისას, გ) ხელშეკრულების მხარეები უფლებამოსილი არიან თუ არა, მესამე პირის უფლება გააუქმონ ან შეცვალონ მისი თანხმობის გარეშე. მოცემულ შემთხვევაში, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ამხანაგობა «ი-ძის» უფლების წარმოშობისათვის განისაზღვრა წინაპირობა – ქ'60-ში მდებარე სახლის მაცხოვრებლებისათვის მიშენებული ყოფილიყო ლოჯიები შემინვით. კერძოდ, მშენებლობის მწარმოებელ «.....» ვალდებულებებისა და უფლებების განსაზღვრელი აღმასკომის 1988 წლის 29 დეკემბრის 123.24.788 გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა სახლის მაცხოვრებლების შესაბამისი თანხმობის საფუძველზე იმ პირობით, რომ დაშენებასთან ერთად სახლზე განხორციელდებოდა შემინული ლოჯიების მიშენება. როგორც დადგენილ იქნა, დასახელებული პირობა შესრულებული არ ყოფილა, ამდენად, სასამართლოს განმარტებით, ამხანაგობა «ი-ძის» უფლება დაშენებულ სართულზე არ შეიძლება, ჩაითვალოს წარმოშობილად. შესაბამისად, დასახელებული ამხანაგობის წევრობიდან გამომდინარე, უფლებაზე მოსარჩელის პრეტენზია დაუსაბუთებელია და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ი. გ-მემ, მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძველებით:

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დარღვეულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის «ე» და «ე¹» ქვეპუნქტების მოთხოვნები, სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ სახეზეა მესამე პირის სასარგებლოდ დადებული ხელშეკრულება და 1988 წელს დადებული ხელშეკრულების სამართლებრივი რეგულირებისათვის არასწორად მიუთითა 1997 წლის სამოქალაქო კოდექსის 350-ე მუხლის დებულება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეესაბამება კანონით დადგენილ მოთხოვნებს, კერძოდ, სასამართლომ გადაწყვეტილების დასაბუთებისას არ გაითვალისწინა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 249-ე მუხლის პირველი და მე-4 ნაწილებით დადგენილი მოთხოვნები. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებით სასამართლომ დაარღვია საპროცესო ნორმებიც, რაც დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა, აღნიშნული კი გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული წინაპირობაა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოსაგან განსხვავებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები. პალატა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებისას შემოიფარგლება მხოლოდ ი. გ-ძის იურიდიული ინტერესის არასწორი ინტერპრეტაციით და მოწინააღმდეგე მხარეს აკუთვნებს ი. გ-ძის მამკვიდრებლის მიერ საკუთარი ხარჯით სადავო მისამართზე მდებარე მაცხოვრებელი ბინის მე-5 სართულზე დაშენებულ 152.46 კვ.მ ფართს. სააპელაციო სასამართლომ, მართალია, სწორად მიუთითა იურიდიული ინტერესის არსებობის სავალდებულობაზე აღიარებითი სარჩელისას, თუმცა არასწორად შეაფასა კასატორის იურიდიული ინტერესის მართებულობა. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ სახეზე იყო აღმასკომსა და «.....» შორის დადებული ხელშეკრულება, მიმართული ამხანაგობა «ი-ძის» მიმართ და არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 350-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი გარემოებები.

კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო პალატის აღნიშნულ მოსაზრებას, რადგანაც სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა – მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი ნორმები და არ გამოიყენა 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, ვინაიდან «.....» და ქ'60-ში მაცხოვრებელთა შორის ურთიერთობა წარმოიშვა 1988 წლის 8 სექტემბერს 1582 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული «ქ.თბი-

ლისში, ინდივიდუალური მენაშენების ამხანაგობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შესახებ» დებულების საფუძველზე ამავე დებულების მე-7, მე-10, მე-16, მე-20 და 21-ე მუხლების შესაბამისად.

აღნიშნული დებულებების გათვალისწინებით, ამხანაგობა «.... 60» 1990 წლის 19 სექტემბერს ქ.თბილისის რაიონის აღმასრულებელი კომიტეტის '19.28.799 გადაწყვეტილების საფუძველზე წარმოადგენდა იურიდიულ პირს, რომლის წევრებსაც დამტკიცებული პროექტის საფუძველზე წარმოემვათ უფლება სამომავლო ქონებაზე – ამავე მისამართზე მდებარე სახლის მე-4 სართულის ზემოთ დასაშენებელი მე-5 სართულის ფართზე და უფლების წარმოშობა არ იყო დამოკიდებული კონკრეტულ პირობებზე, კონკრეტული პირის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ამ პირს ჩაანაცვლებდა სხვა.

კასატორის განმარტებით, გადაწყვეტილებით ამხანაგობის წევრებს უფლება მიეცათ დაშენებისა და ლოჯიების მიშენებაზე, ისე, რომ ეს უკანასკნელი უფლებამოსილი იყვნენ და არა ვალდებულები განეხორციელებინათ მშენებლობა, ამასთან ლოჯიების მიშენებაში იგულისხმებოდა არა მთელ ფართზე, არამედ, მხოლოდ დაშენებულ ნაწილზე ლოჯიების მიშენების უფლება.

საქმეში არსებული ქ.თბილისის სახელმწიფო არქიტექტურის სამშენებლო კონტროლის ინსპექციის 1991 წლის 2 ივნისის '66 ნებართვით დასტურდება, რომ ვალდებულების შესრულება ეკისრებოდა «.....», რომელსაც არ შეუსრულებია ნაკისრი ვალდებულება, შესაბამისად, გამოდის, რომ ორივე მოდავე მხარე არის ერთი მოვალის – «.....» კრედიტორი და ორივე მათგანის მიმართ არსებობს შეუსრულებელი ვალდებულება.

დასახელებული გარემოებიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად დაადგინა, რომ ამხანაგობა «ი-ძის» წევრებს ქ'60-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე ლოჯიების მიშენების ვალდებულება არ უკისრიათ.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად იხელმძღვანელა მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 350-ე მუხლის პირველი ნაწილით და დაარღვია ამავე კოდექსის 1506-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დებულება, რადგანაც სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა 1964 წლის რედაქციის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 164-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც ქ.თბილისში, ქ'60-ში მცხოვრებ როგორც ძველ მაცხოვრებლებს, ისე ამხანაგობა «ი-ძის» წევრებს უფლება აქვთ, მოსთხოვონ მოვალეს ვალდებულების ჯეროვნად შესრულება და აღნიშნული გავლენას არ მოახდენს სამომავლო ქონებაზე კასატორის საკუთრების უფლებაზე. სააპელაციო სასამართლოს ასევე უნდა ეხელმძღვანელა სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 153-ე მუხლით, რომელიც მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის მსგავსად აწესებს კრედიტორის უფლებას, მოსთხოვოს მოვალეს ნაკისრი ვალდებულების შესრულება.

კასატორის განმარტებით, განსახილველი დავის სპეციფიკურობა ისაა, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა უკავშირდება მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე სართულის დაშენებას, რომლის თაობაზე შეიქმნა ამხანაგობა, წევრების უფლება-მოვალეობები განისაზღვრა მხოლოდ სართულის დაშენების ნაწილით, ამდენად, აღნიშნული სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოადგენს საერთო საქმიანობის ხელშეკრულებასაც, სადაც წარმოდგენილი არიან კონკრეტული პირები კონკრეტული უფლება-მოვალეობებით: 1. «.....», რომელმაც მოიპოვა უფლება და იკისრა ვალდებულება, ბინის მიმდებთა რიგში მყოფი თანამშრომლებისათვის საცხოვრებელ სახლზე დაეშენებინა ერთი სართული და აღნიშნულის სანაცვლოდ ქ.თბილისში, ქ'60-ში მცხოვრებელთა წინაშე იკისრა ვალდებულება, საცხოვრებელ სახლზე მიეშენებინა ლოჯიები შემინვით. 2. ამ მისამართზე მცხოვრებლებმა განაცხადეს თანხმობა მშენებლობაზე ლოჯიების მიშენების სანაცვლოდ. 3. ამხანაგობა «.... 60», რომელმაც იკისრა ვალდებულება, საცხოვრებელ სახლზე სართულის დაშენების ნებართვის «.....» მიერ მოპოვების გამო, დაეფინანსებინა მშენებლობა. ამ გარიგებით სამივე მხარე მიიღბდა სარგებელს.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ამხანაგობა «ი-ძის» წევრებმა მოახდინეს საცხოვრებელი სახლის მე-4 სართულის ზემოთ დაშენებული ფართის შესაბამისი ნაწილის რეალიზაცია. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი გახდა ის აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტები, რაც სააპელაციო სასამართლომ არასწორად ჩათვალა მესამე პირის სასარგებლოდ დადებულ გარიგებად. 90-იან წლებში გაცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კასატორს ანიჭებენ ისეთივე უფლებას, როგორც მიენიჭათ ამხანაგობა «ი-ძის» სხვა წევრებს, მიუხედავად იმისა, საცხოვრებელ სახლს მიეშენა თუ არა ლოჯიები შემინვით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დარღვეულია არა მხოლოდ კასატორის, არამედ ამხანაგობა «ი-ძის» სხვა წევრების უფლებები, ვინაიდან სამომავლო ქონებაზე საკუთრების უფლების მოთხოვნის იურიდიული ინტერესი ი. გ-ძეს გააჩნია, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ საქმის მასალების თანახმად, სადავო მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის მე-4 სართულის ზემოთ არსებობს მე-5 სართულის მონოლითური რკინა-ბეტონის იატაკის ფილა, რომელიც 4-სართულიანი შენობის ჭერს დაშორებულია 1.10 მეტრით, ამ სართულზე არსებობს მზიდი კოლონები და მათი დამაკავშირებელი რიგელები ორქანობიანი სახურავითა და შესასვლელი კარით. მხარეთა შორის სადავო არც ის გარემოებაა, რომ მშენებლობა ნაწარმოებია ი. გ-ძის მამკვიდრებლისა და ამხანაგობის სხვა წევრების ძალისხმევით.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის 1660 ბრძანებულების 1.1, 21-ე მუხლები, ასევე 3.2 მუხლის «გ» ქვეპუნქტი და არ შეაფასა ის ფაქტი, რომ ფართის ლეგალიზებისათვის სავალდებულოა მხარემ დაადასტუროს მისი საკუთრების უფლება ქონებაზე, რაც განსახილველ შემთხვევაში 90-იან წლებში გაცემული ადმინისტრაციული აქტებია და სწორედ ეს აქტები მიიჩნია ქ.თბილისის მერიამ ამხანაგობა «ი-მის» წევრებისათვის სახლზე დაშენებული ფართების ლეგალიზებისას.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით ასევე დარღვეულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, პალატას არ უმსჯელია იმ გარემოებაზე ნ. კ-ლია იყო თუ არა უფლებამოსილი, დაეცვა ბმა «....ს» ინტერესები სასამართლოში, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი მინდობილობის თანახმად, მინდობილობა ნ.კ-ლიას სახელზე გაცემულია დ.მ-შვილის მიერ როგორც ფიზიკური პირის და არა როგორც ამხანაგობის წარმომადგენლის მიერ. აღნიშნულით სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 93-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და 96-ე მუხლის პირველი ნაწილი, ასევე «ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის «ა» ქვეპუნქტი და 26-ე მუხლის მე-7 პუნქტის «მ» ქვეპუნქტი.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ «.....» ნაკისრი ვალდებულება არ შეუსრულებია, რადგანაც საქმის მასალებითა და მოწმეთა ჩვენებებით დასტურდება, რომ «.....» ნაკისრი ვალდებულების ძირითადი ნაწილი შეასრულა, ხოლო დაწყებული სამშენებლო სამუშაოების დასრულება ამხანაგობის წევრებმა განახორციელეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 27 მაისის განჩინებით ი. გ-მის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად დასაშვებობის შესამოწმებლად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ განიხილა საკასაციო საჩივარი, შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ ი. გ-მის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). როგორც საკასაციო საჩივრის შინაარსიდან ირკვევა, კასატორი მიუთითებს საპროცესო ნორმების დარღვევაზე, რის შედეგადაც საქმეზე არასწორად იქნა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, რაც საბოლოოდ საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანის საფუძველი გახდა. საკასაციო პალატა კასატორის პრეტენზიებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით ვერ მიიჩნევს დასაშვებად და დასაბუთებულად, რის გამოც თვლის, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებანი არ საჭიროებენ დამატებით გამოკვლევას.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რამდენიმე გარემოებაზე:

ქ.თბილისში, ქ160-ში და ქ16-ში მდებარე სახლების მაცხოვრებლებმა თანხმობა განაცხადეს «.....» სამმართველოს მიერ აღნიშნულ სახლებზე ერთი (მეხუთე) სართულის დაშენებაზე იმ პირობით, რომ მათ მიუშენდებოდათ ლოჯიები შემინვით.

საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 29 დეკემბრის 123.24.788 გადაწყვეტილებით «.....» დაევალა: საპროექტო ორგანიზაციის მიერ დამუშავებული პროექტის წარდგენა შესათანხმებლად მთავარი არქიტექტურულ-დაგეგმარებითი სამმართველოსათვის; პროექტსა და ხარჯთაღრიცხვაში სახლის გარე იერსახის გაუმჯობესების სამუშაოების (ლოჯიების, აივნების, ფასადებისა და სადარბაზო შესასვლელების რეკონსტრუქცია, ეზოს კეთილმოწყობა და სხვა) გათვალისწინება; სამუშაოების დამთავრების შემდეგ, ობიექტის ექსპლოატაციაში ჩაბარება დადგენილი წესით; დაშენების სამუშაოების წარმოებისას, ქვედა სართულის ბინების დაზიანების შემთხვევაში, აღდგენითი სამუშაოების განხორციელება საკუთარი ხარჯებით; სამშენებლო სამუშაოების წარმოება არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციიდან სათანადო ნებართვის მიღების შემდეგ.

აღმასკომის 1990 წლის 19 სექტემბრის 119.28.799 გადაწყვეტილებით ქუჩა 160-ში მდებარე სახლზე აღმასკომის 1988 წლის 29 დეკემბრის 123.24.788 გადაწყვეტილების შესაბამისად შემოქმედებითი სახელოსნოების, ერთი სართულის დაშენებასა და ლოჯიების მიშენებაზე ნება დაერთო ამავე მიზნით და ამავე გადაწყვეტილებით ჩამოყალიბებულ ინდივიდუალური მენაშენების ამხანაგობა «.... 60-ს».

«ამხანაგობა 60-ში გაწევრიანების შესახებ» 1990 წლის 3 ოქტომბრის რაიონის აღმასკომის 120.29.852 გადაწყვეტილებით ქუჩა 160-სა და ქ16-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლების დაშენებაში სხვენის სართულში შემოქმედებითი სახელოსნოების მშენებლობაში სხვა პირებთან ერთად გაწევრიანდა ა.ქ-ანი.

თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1995 წლის 18 სექტემბრის 1256 ბრძანებით დამტკიცდა ქ.თბილისში, რაიონში, ქ160-სა და ქ16-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლებზე ერთი სართულის დაშენების პროექტი.

«ამხანაგობა ...-60-ის დაკომპლექტების შესახებ» თბილისის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 11 ოქტომბრის 113.28.198 გადაწყვეტილებით ამხანაგობა «...-60-ს» ნება დაერთო სხვენის სართულში სახელოსნოების გაუქმებასა და ერთი საცხოვრებელი სართულის დაშენებაზე. ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ამხანაგობის წევრად, სხვა წევრებთან ერთად, დარჩა ა. ქ-ანი.

1995 წელს ამხანაგობა «... 60-სა» (დამკვეთი) და «.....» (.....) შორის გაფორმდა '68-95 საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის პირველი მუხლის შესაბამისად, «.....მ» აიღო ვალდებულება, შეესრულებინა ერთი საცხოვრებელი სართულის დაშენება ქ.თბილისში, ქ.160-სა და ქ.16-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლებზე არსებული დამტკიცებული პროექტის მიხედვით და ადრე მიღებულ სამშენებლო სამუშაოების ჩატარების ნებართვის საფუძველზე, ხოლო დამკვეთის ვალდებულებას წარმოადგენდა მშენებლობის დაფინანსება. მშენებლობის დამთავრების ვადა განისაზღვრა 1996 წლის 31 დეკემბრით.

2006 წლის 26 სექტემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით ა. ქ-ანის მემკვიდრედ აღიარებულ იქნა ი. გ-ძე.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობა შეაფასა როგორც მესამე პირის სასარგებლოდ დადებული ხელშეკრულება. საკასაციო პალატა ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მოცემულ სამართლებრივ კვალიფიკაციას და ვერ გაიზიარებს კასატორის საწინააღმდეგო მოსაზრებას, თუმცა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განსაზღვრა მესამე პირის სასარგებლოდ დადებული გარიგების ერთ-ერთ მხარედ აღმასკომი.

როგორც საქმის მასალებითაა დადგენილი, ქ.160-ისა და ქ.16-ში მდებარე მრავალბინიანი სახლის მაცხოვრებლებმა თანხმობა განაცხადეს «.....» სამმართველოს მიერ აღნიშნულ სახლებზე ერთი (მეხუთე) სართულის დაშენებაზე, იმ პირობით, რომ მათ არსებულ ფართზე მიუშენდებოდათ ლოჯიები შემინვით. თავის მხრივ «.....» სამმართველო მოქმედებდა ბინის მიღების აღრიცხვაზე მყოფი თანამშრომლების ინტერესების დასაკმაყოფილებლად. მოცემული ურთიერთობის ანალიზიდან შეიძლება დავასკვნათ, რომ ქ.160-ისა და ქ.16-ში მდებარე მრავალბინიანი სახლის მაცხოვრებლებმა განკარგეს საერთო ქონება. ამასთან, მათ საერთო ქონება კრედიტორს («.....» სამმართველოს) გადასცეს განსაზღვრული პირობების შესრულების სანაცვლოდ. ამდენად სახეზეა ქ.160-ისა და ქ.16-ში მდებარე მრავალბინიანი სახლის მაცხოვრებლებსა და «.....» სამმართველოს შორის დადებული ორმხრივი ხელშეკრულება მესამე პირის – ბინის მიღების აღრიცხვაზე მყოფი თანამშრომლების (შემდგომში – ინდივიდუალური მენაშენეების ამხანაგობა «ი-ძის») სასარგებლოდ.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორის არგუმენტს იმასთან დაკავშირებით, რომ სააპელაციო სასამართლოს განსახილველი სადავო ურთიერთობის სამართლებრივი შეფასებისას უნდა გამოეყენებინა 1964 წლის სამოქალაქო კოდექსის ნორმები და არ უნდა გამოეყენებინა მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის ნორმები. საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს კასატორის მოწინააღმდეგე მხარის მითითებას მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის მიხედვით, «სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების გამო ძალდაკარგული ნორმატიული აქტების საფუძველზე წარმოშობილი ურთიერთობების მიმართ გამოიყენება ეს ნორმატიული აქტები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ურთიერთობის მონაწილეებს სურთ ერთმანეთს შორის ურთიერთობა ამ კოდექსით მოაწესრიგონ, ან, თუ სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს». ვინაიდან მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის დებულებები უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს, ეჭვგარეშეა ახალი სამოქალაქო კოდექსის გამოყენების აუცილებლობა. ამასთან, გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ კასატორს თავისი მოთხოვნის სამართლებრივი დასაბუთებისას არც პირველ და არც სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებში არ უხელმძღვანელებია 1964 წლის სამოქალაქო კოდექსით.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მესამე პირის სასარგებლოდ ხელშეკრულების დადებისას, იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებაში არ არის სპეციალური დათქმა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 350-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს შეფასების საგანია მესამე პირისათვის როგორც უფლების წარმოშობის, ისე მისი შეცვლის ან გაუქმების დადგენა. მოცემული ნორმის ანალიზიდან გამომდინარე, არ არის გამორიცხული, რომ უფლების წარმოშობა გარკვეული პირობის დადგომას უკავშირდებოდეს. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს უნდა შეეფასებინა ქ.160-ში და ქ.16-ში მდებარე სახლების მაცხოვრებლებსა და «.....» სამმართველოს შორის 1998 წლის 14 ოქტომბერს დადებული ხელშეკრულებით შეიძინა თუ არა უფლება მესამე პირმა; ეს უფლება მას მაშინათვე წარმოეშვა, თუ მისი წარმოშობა დაკავშირებული იყო განსაზღვრულ წინაპირობებთან; ხელშეკრულების მხარეები უფლებამოსილნი არიან თუ არა, მესამე პირის უფლება გააუქმონ ან შეცვალონ მისი თანხმობის გარეშე.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იმ გარემოებასთან დაკავშირებით, რომ ინდივიდუალური მენაშენეების ამხანაგობა «ი-ძე»-ის უფლების წარმოშობა დამოკიდებული იყო იმ პირობაზე, მიუშენდებოდათ თუ არა შემინული ლოჯიები ქ.160-ისა და ქ.16-ში მდებარე მრავალბინიანი სახლის მაცხოვრებლებს, ვინაიდან ასეთი დათქმა არ გამომდინარეობს არც ხელშეკრულების მიზნიდან და არც მისი შინაარსიდან. ამასთან, საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს საქმეზე დადგენილ იმ გარემოებაზე, რომ აღმასკომის 1990 წლის 19 სექტემბრის 119.28.799 გადაწყვეტილებით ქუჩა 160-ში

მდებარე სახლზე აღმასკომის 1988 წლის 29 დეკემბრის '23.24.788 გადაწყვეტილების შესაბამისად შემოქმედებითი სახელოსნოების, ერთი სართულის დაშენებასა და ლოჯიების მიშენებაზე ნება დაერთო ამავე მიზნით და ამავე გადაწყვეტილებით ჩამოყალიბებულ ინდივიდუალური მენაშენების ამხანაგობა «.... 60-ს». თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1995 წლის 18 სექტემბრის '256 ბრძანებით დამტკიცდა ქ.თბილისში, რაიონში, ქ'60-სა და ქ'16-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლებზე ერთი სართულის დაშენების პროექტი. მითითებული გარემოებები ცხადყოფენ, რომ ამხანაგობა «.... 60-ს» უფლება წარმოეშვა იმ პერიოდიდან, რაც მშენებლობის მიზნით ჩამოყალიბდა ამხანაგობა და შესაბამისი აღმკურნელი ადმინისტრაციული აქტებით ნება დაერთო ეწარმოებინა მშენებლობა.

რაც შეეხება ქ.თბილისში, ქ'60-ში და ქ'16-ში მდებარე სახლების მცხოვრებლების სასარგებლოდ სანაცვლო ვალდებულების შეუსრულებლობის საკითხს, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გავლენას ვერ მოახდენს მესამე პირის უფლებაზე იმ პირობებში, როდესაც ხელშეკრულების მხარეებს უარი არ უთქვამთ ხელშეკრულებაზე. ამდენად თუ ბმა «....» მიიჩნევს, რომ მის მიმართ ვალდებულება არ შესრულდა ან არაჯეროვნად შესრულდა, მას შეუძლია მოვალეს მოსთხოვოს ვალდებულების შესრულება ან/და ზიანის ანაზღაურება.

საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს კასატორის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა კასატორის იურიდიული ინტერესის მართებულობა. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ინდივიდუალური მენაშენების ამხანაგობა «ი-ძის « წევრად, სხვა წევრებთან ერთად, დარჩა ა. ქ-ანი, რომლის მემკვიდრედაც 2006 წლის 26 სექტემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით აღიარებულ იქნა ი. გ-ძე. როგორც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შინაარსიდან ირკვევა, მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი სასამართლომ გარკვეულწილად დაუკავშირა ამხანაგობა «ი-ძის « უფლების წარმოშობას. როგორც ზემოთ დავასაბუთეთ, ქ.თბილისში, ქ'60-ში და ქ'16-ში მდებარე სახლების მცხოვრებლებსა და «....» სამმართველოს შორის დადებული ხელშეკრულებით ინდივიდუალური მენაშენების ამხანაგობა «.... 60-ს», რომლის წევრიცაა მოსარჩელე, უფლება წარმოეშვა. ეს უფლება არ გაუქმებულა და დღესაც ძალაშია. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ამხანაგობა «ი-ძის» რამდენიმე წევრმა, რომლებიც თავიანთ უფლებებში მოსარჩელესთან შედარებით არ იმყოფებოდნენ უპირატეს მდგომარეობაში, მოახდინეს სამართლებრივი სიკეთის რეალიზაცია. ის თუ რა გზით განხორციელდა ეს ფაქტი, იურიდიული ინტერესის დასაბუთებისთვის ნაკლებად მნიშვნელოვანია.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნა განიხილა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე და 350-ე მუხლებთან შესაბამისობაში. სააპელაციო სასამართლოს არ შეუძლონ მხარეთა შორის სადავოდ გამხდარი ბმა «....ს» 2008 წლის 3 აპრილის '15 კრების ოქმი ხომ არ ეწინააღმდეგებოდა «ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» საქართველოს კანონის მოთხოვნებს.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქ.160-ისა და ქ.16-ში მდებარე მრავალბინიანი სახლზე უნდა დაშენებულიყო შემოქმედებითი სახელოსნოები და ერთი საცხოვრებელი სართული. საქმეში წარმოდგენილია ლ.სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2009 წლის 24 სექტემბერს გაცემული დასკვნა, რომლის შეფასების საფუძველზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო ფართი წარმოადგენს სრულყოფილ საცხოვრებელ სართულს. აღნიშნული გარემოება არ უარუყვია სააპელაციო სასამართლოსაც. მხარეთა შორის სადავოდ გამხდარი 2008 წლის 3 აპრილის '15 კრების ოქმის შინაარსიდან ირკვევა საწინააღმდეგო, კერძოდ ის, რომ ბმა «....ს» წევრს მ. კ-ძეს გადაეცა საკუთრებაში სადავო ფართი, როგორც სხვენი.

«ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენი და ა. შ.). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენი და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. საქმის მასალებით არ არის დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ მ.კ-ძე «ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» საქართველოს კანონის ძალაში შესვლის დროისათვის (2007 წლის 1 აგვისტო) ფაქტობრივად ფლობდა სადავო ფართს.

«ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-16 მუხლი მე-2 პუნქტის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეუძლია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების, მათ შორის, იმ სახურავის, სხვენის, სარდაფის, მიწის ნაკვეთის, რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში, სარგებლობის უფლებით გაცემა ან გასხვისება. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ქ.160-ისა და ქ.16-ში მდებარე მრავალბინიანი სახლის მცხოვრებლებმა ერთხელ უკვე განკარგეს საერთო ქონება. აქედან გამომდინარე, ქ.160-ისა და ქ.16-ში მდებარე მრავალბინიანი სახლის მცხოვრებლებს, რომელთა მონაწილეობითაც დაფუძნდა ბმა «....», არ ჰქონდა უფლება გასხვისებული საერთო ქონება განეკარგა ამხანაგობის წევრ მ. კ-ძეზე.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი საკითხების გათვალისწინებით უდავოდ დასტურდება ის ფაქტი, რომ ზმა «....ს» 2008 წლის 3 აპრილის 15 კრების ოქმი ეწინააღმდეგება «ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» საქართველოს კანონის და სამოქალაქო კოდექსის ნორმებს, რის გამოც აღნიშნული ოქმი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, ამასთან, იურიდიულად საკმარისად არ დაასაბუთა გადაწყვეტილება, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტისა და ამავე კოდექსის 394-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტის თანახმად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში 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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, იმ მხარის მიერ გადებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად კი, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

მოცემული საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელე ი. გ-მემ საქმის პირველი ინსტანციის წესით განხილვისას სახელმწიფო ბაჟის სახით გადაიხადა 120 ლარი, ხოლო საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარია. ვინაიდან მოცემული დავის საგნის ღირებულება, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის «კ» ქვეპუნქტის საფუძველზე 4000 ლარით განისაზღვრა, ხოლო საკასაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა, ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის «თ» ქვეპუნქტის თანახმად – 300 ლარია, ამასთან, საკასაციო საჩივრის წარმოებაში მიღების ეტაპზე კასატორმა წარმოადგინა მხოლოდ 150 ლარის ჩარიცხვის ქვითრის დედანი, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოპასუხეებს: მ. კ-მესა და ზმა «....» სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ საკასაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის დარჩენილი ნაწილის – 150 ლარის, ხოლო ი. გ-მის სასარგებლოდ – მის მიერ სარჩელსა და საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 120 ლარის და 150 ლარის, სულ – 270 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ვ ე ტ ა :

1. ი. გ-მის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 10 მარტის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. ი. გ-მის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ზმა «....ს» 2008 წლის 3 აპრილის 15 კრების ოქმი.
5. მ. კ-მესა და ზმა «....» სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ 150 ლარის, ხოლო ი. გ-მის სასარგებლოდ – 270 გადახდა.
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განკარგვა

განჩინება

1ას-1246-1096-10

12 მაისი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ვ. როინიშვილი,

პ. ქათამაძე

დავის საგანი: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

გ. ჭ-მემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ბმა «... ქ'34/36-ის», გ. კ-მისა და დ. კ-მის მიმართ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ შემდეგი საფუძვლებით: მხარეები ცხოვრობენ ქ.თბილისში, ... ქ'34/36-ში. გ. კ-მემ და დ. კ-მემ უკანონოდ შემინეს '22 და 29 ბინებთან არსებული ღიობი, გაჭრეს კედელი, მოაწყეს გასასვლელი კარები, რითაც შელახეს მოსარჩელის უფლებები, კერძოდ, სადარბაზო სათანადოდ აღარ ნიავდება, შემცირდა ბუნებრივი განათება და მითვისებულ იქნა გ. ჭ-მის კუთვნილი ფართი. ბმა «... ქ'34/36-ის» კრების სადავო გადაწყვეტილებებით აღნიშნული ქმედებები საჭიროდ იქნა მიჩნეული, რაც უკანონოა. ამასთან, მოსარჩელე კრებაზე სათანადოდ მიწვეული არ ყოფილა.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს იმ მოტივით, რომ ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილებები მიღებულ იქნა კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც მოსარჩელემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 24 ივნისის განჩინებით გ. ჭ-მის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები.

სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მითითება, რომ სადავო კრების ოქმებით განკარგული ფართი საქმეში არსებულ დოკუმენტებსა და პროექტში მითითებულია, როგორც სადარბაზოს ნაწილი, კიბის უჯრედის ღიობი, რის გამოც იგი ვერ ჩაითვლება სამეურნეო ფართად, რომლის განკარგვის უფლებამოსილებაც გააჩნდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებას. საქმეში არსებულ არც ერთ დოკუმენტში, მათ შორის, სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას წარმოდგენილ მასალებში კიბის უჯრედის ფართი ცალკე აღნიშნული არ არის, ამასთან, მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ მოპასუხეების მიერ სადავო ფართში სადარბაზოს ღიობის გარე ფასადზე სათავსის მოწყობით სადარბაზოსა და კიბის უჯრედის ფართი არ იცვლება.

სააპელაციო პალატა ასევე არ დაეთანხმა აპელანტის მითითებას, რომ სადავო ღიობები ემსახურებოდა სადარბაზოს განიავებასა და განათებას. შესაბამისად, კრების გადაწყვეტილებების შედეგად ვერ ხდება ამ ქონების გამოყენება სინათლისა და განიავების წყაროს დანიშნულებით.

საქმეში წარმოდგენილია შპს «... – XXI-ის» დასკვნა, რომლის თანახმად ქ.თბილისში, ... ქუჩა '34-36 მისამართზე მდებარე დ. კ-მის ბინის მიმდებარე კიბის უჯრედის ღიობის შემინვის შემდეგ ბუნებრივი განათების ნორმატიული მაჩვენებლები აღემატება ნორმატიულ მოთხოვნებს, კიბის უჯრედის ღიობის შემინვა არ იწვევს ნორმატივის დარღვევას. საქმეში ასევე წარმოდგენილია ქ. თბილისის მერიის საგანგებო სიტუაციების საქალაქო სამსახურის ვაკე-საბურთალოს რაიონული განყოფილების მიერ 2009 წლის 15 ივნისის გაცემული დასკვნა, რომელიც დასაშვებად მიიჩნევს დ. კ-მისა და გ. კ-მის ბინების მიმდებარე არსებული ღიობების შემინვას. რაც შეეხება იმ საკითხს, თუ რამდენად დასაშვებია სამშენებლო და ტექნიკური თვალსაზრისით სადავო კართა არსებობა, სსიპ «კ. ზ-ის საამშენებლო მექანიკისა და სეისმომედეგობის ინსტიტუტის» მიერ გაცემული დასკვნის თანახმად, მათი მოწყობა ტექნიკურად დასაშვებია და ისინი არ აუარესებენ შენობის მზიდი კონსტრუქციების ტექნიკურ მდგომარეობას.

ამდენად, აღნიშნული მტკიცებულებების საფუძველზე, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მართებულად არ იქნა გაზიარებული მოსარჩელის მითითება, რომ მოპასუხეთა მიერ განხორციელებული ცვლილებები (ღიობების შემინვა და კარების მოწყობა) სადარბაზოს ბუნებრივი განათებისა და განიავების თვალსაზრისით, ტექნიკურად გაუმართლებელია.

პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის მითითება, რომ «ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მეორე პუნქტის გამოყენების საფუძველი არ არსებობდა, ვინაიდან 2007 წლის 24 აგვისტომდე, სახლის ექსპლუატაციაში შესვლამდე, მოპასუხეთა მიერ სადავო ფართების მფლობელობა ვერ განხორციელდებოდა.

სასამართლოს მითითებით, აპელანტს სადავოდ არ გაუხდია ის გარემოება, რომ კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მოპასუხეები სადავო ფართს ფაქტობრივად ფლობდნენ, აწარმოებდნენ სარემონტო სამუშაოებს, შესაბამისად, იხდიდნენ კომუნალურ გადასახადებს, თუმცა მიიჩნია, რომ მართლზომიერი მფლობელობა ვერ იარსებებდა ბინის ექსპლუატაციაში მიღებამდე.

პალატამ იხელმძღვანელა «ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მეორე პუნქტით და აღნიშნა, რომ მითითებული კანონი ამოქმედდა 2007 წლის 1 აგვისტოს, ქ.თბილისში, ... ქ. 134-36-ში მდებარე კორპუსი კი ექსპლუატაციაში შევიდა 2007 წლის 24 აგვისტოს. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის გადაწყვეტილება, რომლითაც დადასტურებულ იქნა დ. კ-ძის მიერ მომიჯნავე პერიმეტრზე არსებული დიობის მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებობის ფაქტი, მიღებულ იქნა 2009 წლის 28 ივნისს.

სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ ამხანაგობის მიერ სადავო კრების გადაწყვეტილებით დადასტურდა ამხანაგობის წევრის, დ. კ-ძის მიერ სადავო ფართის ფაქტობრივი მფლობელობა (სარგებლობა) და ის გარემოება, რომ უძრავი ქონება სამართლებრივად ქონების სტატუსს მხოლოდ საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში შესვლის შემდეგ იძენს არ წარმოადგენს კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველს. ასევე უსაფუძველოა აპელანტის მითითება, რომ სადავო კრების გადაწყვეტილებებს ამხანაგობის წევრთა 2/3-მა მხარი არ დაუჭირა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სასამართლომ მართებულად მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ კენჭისყრაში მონაწილე დ. კ-ძისა და გ. კ-ძის (რომელთა სასარგებლო გადაწყვეტილებებიც იქნა მიღებული) ხმების გამოკლების შემთხვევაშიც, 2009 წლის 24 იანვრის გადაწყვეტილებას მხარი დაუჭირა ამხანაგობის 21-მა, ხოლო 2009 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებას – 24-მა წევრმა. ამდენად, სადავო კრებების გადაწყვეტილებები მიღებულია «ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მეოთხე პუნქტისა და ბმა «... ქუჩა 134/36-ის» წესდების მე-12 მუხლის მეხუთე პუნქტის მოთხოვნათა შესაბამისად. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სადავო კრების ოქმებში მითითებული ფართები არ წარმოადგენს კიბის უჯრედს, საფუძველს მოკლებულია აპელანტის მოსაზრება დავის გადაწყვეტისათვის «ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-5 პუნქტის «ა» ქვეპუნქტის გამოყენების შესახებ.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი ვერ გახდება სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოება კრების შესახებ გ. კ-ძის შეტყობინების წესების დარღვევის თაობაზე. სააპელაციო პალატა დაეთანხმა ამ მიმართებით პირველი ინსტანციის მსჯელობასა და მიიჩნია, რომ გ. კ-ძის მონაწილეობის შემთხვევაშიც მისი საწინააღმდეგო ხმა ზეგავლენას ვერ მოახდენდა სადავო გადაწყვეტილებების მიღებაზე, შესაბამისად ამ მოტივით სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობდა.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება გ. კ-ძემ გაასაჩივრა საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძველებით:

სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, «ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მეორე პუნქტი. აღნიშნული ნორმა ეხება კანონის ამოქმედების დროისათვის სამეურნეო ფართზე ფაქტობრივ მფლობელობას. კანონის მითითებული დანაწესის ამოქმედებისათვის უნდა არსებობდეს ორი პირობა: ფართი იყოს სამეურნეო და ამ ფართზე მფლობელობა არსებობდეს კანონის ამოქმედების დროისათვის. მოცემულ შემთხვევაში არც ერთი პირობა არ არსებობს, რადგან კანონი ამოქმედდა 2007 წლის 1 აგვისტოს, სახლი კი ექსპლუატაციაში შევიდა 2007 წლის 24 აგვისტოს. შესაბამისად, ნივთზე მფლობელობაც ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ წარმოიშობა.

«არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ» საქართველოს კანონის 55-ე მუხლი არა თუ უშვებს, სანქციებს აწესებს ექსპლუატაციაში მიუღებელი ობიექტის ფუნქციონირებისათვის. ამდენად, მოპასუხეები – დ. კ-ძე და გ. კ-ძე სადავო ფართს კანონის ამოქმედებამდე არ დაუფლებიან. სადარბაზოს დიობის შემინვა მათ სცადეს სახლის ექსპლუატაციაში მიღებამდე, მაგრამ ეს მცდელობა აღკვეთილ იქნა, რაც დასტურდება შპს «...ს» წერილით.

სააპელაციო სასამართლო არასწორად უთითებს, რომ აპელანტი მოპასუხეების მიერ სადავო ფართის ფაქტობრივ მფლობელობას სადავოდ არ მიიჩნევს.

აღსანიშნავია, რომ გასაჩივრებული კრების ოქმების საფუძველზე დ. კ-ძისა და გ. კ-ძის მიერ საკუთრებაში მიღებული ფართი არ არის სამეურნეო კატეგორიის.

სააპელაციო სასამართლომ არასწორად არ გამოიყენა «ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტი, მე-6 მუხლის მეხუთე პუნქტი და მე-10 მუხლის პირველი ნაწილი, რაც უნდა გამოეყენებინა.

დაუსაბუთებელია სასამართლოს მსჯელობა სადავო კრების ოქმებზე ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის მონაწილეობასთან დაკავშირებით. მიუხედავად იმისა, რომ ეს საკითხები ხმათა 2/3-ით არ უნდა გადაწყვეტილიყო, მაინც უნდა აღინიშნოს, რომ სადავო კრებებზე წევრთა 2/3 ხმა არ გროვდება. დ. კ-ძე, გ. კ-ძე, ო. კ-ძე (გ. კ-ძის მამა), ქ. გ-შვილი და ნ.შ-ია, რომელთაც პირველ სადარბაზოში ანალოგიურად აქვთ მიღებული ასეთივე ფართი, შ. ლ-ია (ნ. შენგელიას ქალიშვილის მეუღლე) არიან 8 ხმის მქონე წევრები. გ. კ-ძესა და დ. კ-ძეს არ ჰქონდათ ხმის მიცემის უფლება ზემოხსენებული კანონის 28-ე მუხლის მეექვსე პუნქტის თანახმად, რად-

გან საკითხი ეხებოდა მათ წინააღმდეგ სასამართლოში შეტანილ სასარჩელო განცხადებას, ხოლო დანარჩენ ოთხ წევრს არ ჰქონდა კენჭისყრაში მონაწილეობის მიღების უფლება ინტერესთა კონფლიქტის გამო. ამდენად, 8 ხმის გამოკლებით ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3 ვერ გროვდება.

არასწორია სასამართლოს არგუმენტაცია, რომ ამხანაგობამ არ იცოდა კასატორის მისამართი და ვერ შეატყობინა კრების მოწვევის შესახებ. მოპასუხეები თვითონვე აღიარებენ, რომ იცნობენ და ურთიერთობა ჰქონდათ კასატორის წარმომადგენელ ნ. ჭ-ძესთან. მათ იცოდნენ გ. ჭ-ძის მისამართი როგორც ნ. ჭ-ძისაგან, ასევე საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან, სადაც მისი რეკვიზიტებია დაფიქსირებული. ამხანაგობას წერილი უნდა გამოეგზავნა აღნიშნულ მისამართზე და, მიუხედავად იმისა, იქნებოდა თუ არა კასატორი თბილისში, ჩაითვლებოდა, რომ მას დადგენილი წესით კრების მოწვევის შესახებ ეცნობა. ამხანაგობას აღნიშნული ვალდებულება არ შეუსრულებია. ის გარემოება კი, რომ კრების დაწყებამდე ერთი საათით ადრე ნ. ჭ-ძეს ტელეფონზე დაუკავშირდნენ, ვერ ჩაითვლება გ. ჭ-ძის მიწვევად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ გ. ჭ-ძის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდეს და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ განსახილველი საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები სრულად და ყოველმხრივ არ გამოიკვლია, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია, კერძოდ:

გ. ჭ-ძის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა «... ქუჩა 34/36-ის» წევრთა 2009 წლის 24 იანვრისა და 28 ივნისის კრებების გადაწყვეტილებათა ბათილად ცნობა. აღნიშნული გადაწყვეტილებებით სხვა საკითხებთან ერთად მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული დ. კ-ძისა და გ. კ-ძის ბინების მიმდებარედ არსებული ღიობების შემინულ მდგომარეობაში დატოვება, '22 და '29 ბინების მომიჯნავე პერიმეტრზე არსებულ ღიობებში გაკეთებული კარებების დატოვება, ასევე ამხანაგობამ დაადასტურა, რომ 2006 წლიდან დ. კ-ძის ფაქტობრივი მფლობელობის საგანს წარმოადგენს '29 ბინის მიმდებარედ, ამხანაგობის კრებაზე წარდგენილ აზომვით ნახაზში მითითებული 18 კვ.მ და აღნიშნული ფართი საკუთრებაში გადაეცა დ. კ-ძეს.

სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო ფართების ინდივიდუალური საჭიროებისათვის გამოყენება მოსახერხებელია მხოლოდ დ. კ-ძისა და გ. კ-ძისათვის, თუმცა პალატას სარწმუნოდ არ დაუდგინია, სადავო ფართი სამეურნეო დანიშნულებისაა თუ კიბის უჯრედის ნაწილს განეკუთვნება. ამ კუთხით სასამართლოს მსჯელობა ბუნდოვანია. სააპელაციო პალატა არ იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას, რომ სადავო კრების ოქმებით განკარგული ფართი სადარბაზოს ნაწილი და კიბის უჯრედის ღიობია, მაგრამ ცალსახად არც სამეურნეო ფართად მიიჩნევს.

საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა სრულფასოვან შეფასებად ვერ ჩაითვლება სასამართლოს დასკვნა, რომ კიბის უჯრედის ფართი ცალკე აღნიშნული არ არის, მხარეები კი სადავოდ არ ხდიან, რომ მოპასუხეების მიერ სადარბაზოს ღიობის გარე ფასადზე სათავსის მოწყობით სადარბაზოსა და კიბის უჯრედის ფართი არ იცვლება.

სასამართლოს არ გამოუკვლევიან მოპასუხის მიერ წარდგენილ შესაგებელზე თანდართული შპს «...-XXI-ის» დასკვა, რომელშიც პირდაპირაა მითითებული, რომ სადავო ცვლილებები განხორციელდა კიბის უჯრედის ღიობებზე (კიბის უჯრედის ღიობები შეიშინა, გაიჭრა კარებები).

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენას არსებითი მნიშვნელობა აქვს მოცემული დავის კანონიერად გადაწყვეტისათვის, ვინაიდან «ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» საქართველოს კანონი თანასაკუთრებაში არსებული სამეურნეო ფართისა და, მეორე მხრივ, კიბის უჯრედის ღიობის ინდივიდუალურ სარგებლობა-საკუთრებაში გადაცემის განსხვავებულ წესებს ადგენს.

«ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-6 მუხლის მეხუთე ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრე-

თა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი კიბის უჯრედებისა და კიბეების სარგებლობაში გადაცემა.

დასახელებული ნორმები ადგენს იმპერატიულ მოთხოვნას, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების არსებითი სახეცვლილების, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი კიბის უჯრედებისა და კიბეების სარგებლობაში გადაცემის შესახებაც კი გადაწყვეტილება ამხანაგობამ მიიღოს მისი ყველა წევრის თანხმობით.

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ აღინიშნა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებებით მოპასუხების სადავო ფართები გადაეცათ სარგებლობასა და საკუთრებაში.

ამდენად, საქმის ხელახლა განმხილველმა სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად შესწავლის შემდეგ უნდა გამოარკვიოს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა «... ქუჩა 34/36-ის» წევრთა 2009 წლის 24 იანვრისა და 28 ივნისის კრებების გადაწყვეტილებებით გ. კ-ძისა და დ. კ-ძისათვის გადაცემული ფართი წარმოადგენს კიბის უჯრედს თუ სამეურნეო ღირსებას. მითითებული გარემოების დადგენისას სასამართლომ უნდა იმსჯელოს ისეთი საპროცესო ღონისძიების გამოყენების მიზანშეწონილებაზე, როგორცაა ადგილზე დათვალიერება, რაც ხელს შეუწყობს სადავო ფართის რეალური დანიშნულების სწორად დადგენას.

აღნიშნულის შედეგად სააპელაციო პალატა, მოცემული განჩინების კვლევით ნაწილში მითითებული კანონის დანაწესის შესაბამისად, შეაფასებს რა შემადგენლობით აქვს ამხანაგობის წევრთა კრებას უფლება, ამხანაგობის წევრებს არა მარტო სარგებლობაში, არამედ საკუთრებაშიც გადასცეს საერთო ქონების გარკვეული ნაწილი და გააჩნდა თუ არა აღნიშნული უფლებამოსილება სადავო ამხანაგობის წევრთა კრებას.

ამავდროულად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ უნდა დაადგინოს, სადავო კრების გადაწყვეტილებებით გ. ჭ-ძის რა სახის კანონიერი უფლება დაირღვა და მოპასუხეთა ქმედებების შედეგად ეზღუდება თუ არა მოსარჩელეს საერთო საკუთრებით სარგებლობის შესაძლებლობა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

გ. ჭ-ძის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 24 ივნისის განჩინება და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად.

საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.