

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
სამოქალაქო, სამეწარმეო და სხვა კატეგორიის საქმეებზე

2009, # 4

ს ა ნ ი ვ თ ო
ს ა მ ა რ თ ა ლ ი

1. მფლობელობა
2. საკუთრება
უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა
უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა
3. სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება
4. დაუშვებელი ხელყოფა
5. შემძენის ინტერესების დაცვა
6. ბინის მესაკუთრეთა უფლებები
უნებართვოდ მიშენებული აივნის დემონტაჟი
სხვენის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა
7. ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში
8. ქონების გასხვისება

1. მფლობელობა

კეთილსინდისიერი მფლობელი; მტკიცებულებათა შეგროვება და შეფასება

განჩინება

#ას-144-474-09

13 ივლისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),

ნ. კვანტალიანი (მომხსენებელი),

ლ. ლაზარაშვილი

დავის საგანი: უსაფუძვლო გამდიდრებით მიღებული თანხის დაბრუნება

აღწერილობითი ნაწილი:

ე. ჯ-მემ და მ. ა-ანმა სარჩელი აღძრეს სასამართლოში ზ. კ-ძის მიმართ უსაფუძვლო გამდიდრების შედეგად მიღებული 23916 ლარის დაბრუნების შესახებ შემდეგი საფუძვლებით: 2007 წლის 29 მაისს მოსარჩელები იძულებით გამოსახლდნენ ხელვაჩაურის რ-ნის დ. მახინჯაურში, ... ქ.#23-ში მდებარე მამისეული სახლიდან. 2006 წლის 7 მარტს მათ შეიტყვეს, რომ 1992 წელს მოსარჩელეთა ბიძამ მ. ა-ანმა ხსენებული ბარაკული ტიპის 300 კვ.მ სახლი, საცხოვრებელი 81,5 კვ.მ, 3000 აშშ დოლარად მიჰყიდა ზ. კ-ძეს. უძრავი ნივთის გასხვისების შემდეგ, აღნიშნული გარიგების დადების შეტყობამდე ე. ჯ-მემ და მ. ა-ანმა სადავო სახლი გაარემონტეს, მიაშენეს საცხოვრებელი 43,5 კვ.მ, რის შედეგადაც ქონების ღირებულება 23 916 ლარით გაიზარდა. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლიდან გამომდინარე, მოპასუხე მოსარჩელეთა მიერ დახარჯული ზემოხსენებული თანხით უსაფუძვლოდ გამდიდრდა.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ამჟამად სადავო სახლი იმავე მდგომარეობაში, როგორც 1992 წელს შეძენისას იყო, შესაბამისად, სარჩელი დაუსაბუთებელია და მისი დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობს.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, რაც ზ. კ-მემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 9 დეკემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო: სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელები წლების მანძილზე კეთილსინდისიერად ფლობდნენ ხელვაჩაურის რ-ნის დ. მახინჯაურში, ... ქ.#23-ში მდებარე სახლს. 1992 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულებით აღნიშნული 81,5 კვ.მ უძრავი ქონება და 300 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შეიძინა ზ. კ-მემ. საქმის განხილვისას აპელანტის შუამდგომლობის საფუძველზე დაკითხულმა მოწმე დ-მემ დაადასტურა, რომ მამამისმა ს. დ-მემ ზ. ა-ანს, გარკვეული საბუთების უქონლობის გამო, ვერ გაუფორმა მინდობილობა. სასამართლოს მოსაზრებით, მითითებული მოწმე გულისხმობდა მინდობილობას სახლის ნასყიდობის თაობაზე. ზ. ა-ანი მოსარჩელე ე. ჯ-ძის მეუღლე და მ. ა-ანის მამაა. მოწმის განმარტებით, ზემოხსენებული მიზეზის გამო, მინდობილობა გაფორმდა მ. ა-ანის სახლზე, რომელმაც შემდგომ მის საფუძველზე სახლი ზ. კ-ძეს მიჰყიდა. მოწმემ ასევე დაადასტურა, რომ სადავო სახლში თავიდანვე ცხოვრობდა ზ. ა-ანი ოჯახთან ერთად, სავარაუდოდ, ს. დ-ძის თანხმობით. ეს რომ ნამდვილად ასეა და სადავო საცხოვრებელ სახლს 80-იანი წლებიდან მოყოლებული 2005 წლამდე მოსარჩელები ფლობდნენ, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა უთითებს სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში. მოსარჩელეთა განმარტებით, მათ პაპას, ზ. და მ. ა-ანების მამას, შესაბამისი თანხა იმთავითვე გადახდილი ჰქონდა გამყიდველის ს. დ-ძისათვის, რომელსაც, თავის მხრივ, არც არასოდეს გაუხდია სადავოდ ეს ფაქტი. სწორედ ამის გამო მოსარჩელები ხანგრძლივი დროის განმავლობაში ცხოვრობდნენ სადავო საცხოვრებელ სახლში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელებს სადავო საცხოვრებელი ბინა დაგულებული ჰქონდათ, როგორც საკუთარი და ფლობდნენ და განკარგავდნენ მას როგორც კეთილსინდისიერი მფლობელები. ამდენად, პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბინის სადავობისა და იმის თაობაზე, რომ ბინა სხვაზე იყო გაყიდული, მოსარჩელეთათვის მხოლოდ 2005 წელს გახდა ცნობილი. ამდენად, სასამართლომ დაადგინა, რომ 80-იანი წლებიდან 2005 წლამდე, გამოსახლებამდე. მოსარჩელები ფლობდნენ სადავო უძრავ ნივთს. სააპელაციო პალატამ მიუთითა მოსარჩელეთა განმარტებაზე, რომ მათ პაპას, ზ. და მ. ა-ანების მამას, სახლის გამყიდველ ს. დ-ძისათვის

შესაბამისი თანხა გადახდილი ჰქონდა, რაც ამ უკანასკნელს სადავოდ არასოდეს გაუხდია. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელებს სადავო ბინა საკუთრად მიაჩნდათ, ფლობდნენ და განკარგავდნენ მას, როგორც კეთილსინდისიერი მფლობელები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ ჩათვალა, რომ ბინის გასხვისების შესახებ მათ შეიტყვეს მხოლოდ 2005 წელს. სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მნიშვნელოვანია უსაფუძვლო გამდიდრების ფაქტის დადგენა, გაწეული ხარჯები კი გამდიდრების ოდენობის შესაბამისად უნდა განისაზღვროს. სასამართლომ აღნიშნა, რომ, მოსარჩელეთა განმარტებით, მათ სადავო ბინაზე ხარჯი გასწიეს 2000-2005 წლებში, ზ. კ-მემ კი იგი შეიძინა 1992 წელს. ამასთან, მოპასუხემ რაიმე მტკიცებულების წარდგენის გზით ვერ დაადასტურა, რომ წლების განმავლობაში სხვადასხვა საშუალებებით, მათ შორის, პოლიციის მეშვეობით ცდილობდა კუთვნილი სახლიდან მოსარჩელეთა გამოსახლებას. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ, შპს "კონსტრუქტორი-21-ის" მიერ გამოანგარიშებულ ხარჯთაღრიცხვასა და შპს "დანი-აუდიტის" მიერ შედგენილ დასკვნაზე, რომლითაც დადგენილია, რომ 1992 წლის შემდეგ მოსარჩელებმა სადავო საცხოვრებელ სახლს მიაშენეს, ფართი 81,5 კვ.მ-დან 125 კვ.მ-მდე გაზარდეს და ეზო კეთილმოაწყვეს, რისთვისაც გადაიხადეს 23 916 ლარი. ამასთან, პალატამ აღნიშნა, რომ საქმის განხილვაზე ზ. კ-მემ ზოგადად სამუშაოთა ჩატარების ფაქტი დაადასტურა, თუმცა ამ სამუშაოთა ხარისხი და შეფასება სადავოდ მიიჩნია. სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლებით, 162-ე მუხლის მეორე ნაწილით და მიუთითა, რომ მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილი აუდიტისა და ექსპერტის დასკვნების საწინააღმდეგოდ ზ. კ-მეს არანაირი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია და სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებით არ უსარგებლია. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლი ითვალისწინებს სასამართლოს შესაძლებლობას, შესთავაზოს მხარეებს დამატებითი მტკიცებულებების წარდგენა, თუმცა აღნიშნული დასაშვებია, როდესაც ასეთი მტკიცებულება რეალურად არსებობს. უდავოა, აპელანტს დამოუკიდებელი ექსპერტიზა არ ჩაუტარებია, რის გამოც სასამართლოს მიერ მტკიცებულების შეგროვების მიზნით გამოჩენილი ინიციატივა შელახავდა მოსარჩელეთა კანონიერ ინტერესს და მიმართული იქნებოდა მოწინააღმდეგე მხარისათვის დახმარების აღმოჩენისაკენ.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ზ. კ-მემ გაასაჩივრა საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ასევე ამავე სასამართლოს 2008 წლის 4 დეკემბრის განჩინების გაუქმება, რომლითაც მხარეს უარი ეთქვა მტკიცებულებათა საქმეზე დართვის მოთხოვნაზე შემდეგი საფუძვლებით: პალატამ არასწორად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელები სადავო სახლში კეთილსინდისიერად ცხოვრობდნენ და მისი გასხვისების შესახებ მხოლოდ 2005 წელს შეიტყვეს, ვინაიდან რეალურად ისინი სადავო სახლში უკანონოდ, იძულებით შესახლდნენ, რის თაობაზეც მათთვის ცნობილი იყო. ამასთან, მათ უთუოდ დასჭირდებოდათ კომუნალური გადასახადების გადახდა, სათანადო პროექტი მიშენებისათვის, რადროსაც უნდა შეეტყოთ, თუ ვის სახელზეა სახლი აღრიცხული. სასამართლომ არ ისარგებლა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 128-ე მუხლით მისთვის მინიჭებული უფლებით და სადავო გარემოებები არ გამოუკვლევა. სასამართლოს არ დაუდგენია, თუ კონკრეტულად რა პერიოდში ჩატარდა სარემონტო სამუშაოები, რაც მნიშვნელოვანია სასარჩელო ხანდაზმულობის გამოთვლისას. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს არ უნდა გაეზიარებინა მოსარჩელეთა მიერ წამოდგენილი აუდიტორის დასკვნა, ვინაიდან მასში არ არის მითითებული, თუ რა მტკიცებულებების საფუძველზე შედგა იგი, ამასთან, აუდიტ ჯ. კ-მეს დასკვნის გაცემის უფლება არ ჰქონდა "აუდიტის საქმიანობის შესახებ" კანონის მე-10 მუხლის თანახმად მისი სერტიფიკატის ვადის გასვლის გამო. ზემოხსენებული კოდექსის 102-ე და 162-ე მუხლების მიხედვით, საქმის არსიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას უნდა ჩაეტარებინა ექსპერტიზა, ხოლო აუდიტის დასკვნა ექსპერტიზად არ უნდა მიეჩნია. გაურკვეველია, თუ რის საფუძველზე დაადგინა სააპელაციო პალატამ, სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის შესაბამისად, კასატორის გამდიდრების ფაქტი. გასაჩივრებული განჩინება მიღებულია საპროცესო სამართლის ნორმათა დარღვევით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ რ. ი-მის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება გაუქმდეს და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად შემდეგ გარემოებათა გამო:

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 საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება ეფუძნება კანონის დარღვევით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს წარმოადგენს, კერძოდ,

სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ "მოსარჩელები ე. ჯ-მე და მ. ა-ანი სადავო საცხოვრებელ სახლს ფლობდნენ 80-იანი წლებიდან მოყოლებული 2005 წლამდე. მათ სადავო საცხოვრებელი ბინა დაგულვებული ჰქონდათ როგორც საკუთარი და ფლობდნენ და განკარგავდნენ მას როგორც კეთილსინდისიერი მფლობელები. ბინის სადავოობისა და იმის თაობაზე, რომ ბინა სხვაზე იყო გაყიდული, მოსარჩელეთათვის მხოლოდ 2005 წელს, სასამართლოს გადაწყვეტილებით გამოსახლებისას გახდა ცნობილი. სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილება უსაფუძვლოდ გამდიდრების შედეგად მიღებული თანხების მოპასუხისათვის დაკისრების თაობაზე სწორედ ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებს დაყრდნობდა.

საგულისხმოა ის გარემოება, რომ სააპელაციო სასამართლოს ამავე განჩინებით დადგენილად აქვს მიჩნეული ის ფაქტობრივი გარემოებაც, რომ 1992 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულებით აღნიშნული სადავო საცხოვრებელი სახლი მდებარე ხელვაჩაურის რ-ნის, დ. მახინჯაურში, ... ქ.#23-ში, საცხოვრებელი 81,5 კვ.მ-ითა და 300 კვ.მ მიწის ნაკვეთით შეიძინა ზ. კ-მემ.

მოსარჩელეთა კეთილსინდისიერი მფლობელის სტატუსის ფაქტობრივი გარემოების დადგენისას სასამართლოს მიერ სრულად უგულვებლყოფილია სამოქალაქო კოდექსის დანაწესები, კერძოდ:

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდენზე 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).

მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით (სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილი). ამასთან, კანონი იცავს მხოლოდ ნივთის მართლ-ზომიერ 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 განსაზღვრულია როგორც სუბიექტური, ასევე, ობიექტური ფაქტორები, ანუ სუბიექტური შეფასების საგანს წარმოადგენს პირის დამოკიდებულება ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლებისადმი, 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 ან სხვა კერძო თუ საჯარო სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე) აქვს მოპოვებული.

ამა თუ იმ სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობის სამართლებრივი შეფასებისათვის უნდა დადგინდეს მატერიალურ-სამართლებრივი 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 განკუთვნილობისა 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 განსაზღვრა, ანუ ეს ის შემთხვევაა, როდესაც კანონი ითვალისწინებს გარკვეული გარემოების გარკვეული მტკიცებულებით დამტკიცებას. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა მტკიცებულებებით (სსკ-ის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილი).

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლო ადგენს რა უძრავ ნივთზე მოპასუხის საკუთრებას, ყოველგვარი ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთების გარეშე ანიჭებს მოსარჩელეებს კეთილსინდისიერი მფლობელების სტატუსს. ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებისა და ანალიზის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, საერთოდ რაიმე შეფასება მისცეს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას, რომ მოსარჩელეებს, ხანგრძლივი ფლობის გამო, უძრავი ნივთი "თავისად ჰქონდათ დაგულებული".

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ ისე გამოიყენა უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმები, რომ არ დაუდგენია და არ შეუფასებია მოცემულ შემთხვევასთან მიმართებით სადავო ურთიერთობის უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული წინაპირობების არსებობა და მომწესრიგებელ ნორმათა გამოყენების კანონიერება.

საქმის ხელახლა განმხილველმა სასამართლომ გადაწყვეტილების კვლევით ნაწილში აღნიშნული დასაბუთების გათვალისწინებით პირველ რიგში უნდა გამოარკვიოს მოსარჩელეთა უფლება სადავო უძრავ ნივთზე და მათი მფლობელობის სამართლებრივი სტატუსი, მხოლოდ აღნიშნულის გამოკვლევის შემდეგ უნდა გაირკვეს, უფლებამოსილ პირს ნივთის მესაკუთრეს უნდა დაეკისროს თუ არა ნივთზე გაწეული გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რა სამართლებრივი საფუძვლით და ვალდებულების დადგენის შემთხვევაში უნდა განისაზღვროს მისი ფარგლები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

ზ. კ-მის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 9 დეკემბრის განჩინება და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად.

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

2. საკუთრება

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

განჩინება

#ას-878-1090-08

10 აპრილი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე),

თ. თოდრია (მომხსენებელი),

რ. ნადირიანი

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 19 ნოემბერს ქედის რაიონულ სასამართლოში სარჩელი აღძრა ნ. ს-ძის წარმომადგენელმა ე. ა-ძემ ნ. ფ-ძის მიმართ და მოითხოვა მისი მარწმუნებლის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული „ბელორუს იუმზ 6 ლ“ მარკის ტრაქტორის მფლობელისათვის დაბრუნება ან მოპასუხისათვის 2 000 აშშ დოლარის დაკისრება. სასამართლოს მთავარ სხდომის დანიშვნამდე მოსარჩელემ შეცვალა მოთხოვნა და წარმოადგინა დაზუსტებული სასარჩელო განცხადება, სადაც ნ. ფ-ძის გარდა მოპასუხედ ი. გ-ძეც მიუთითა და მოითხოვა მოპასუხეების დავალდებულება, დაუბრუნონ მის მარწმუნებელს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული „ბელორუს იუმზ 6 ლ“ მარკის ტრაქტორი.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ სადავო ტრაქტორს მართლზომიერად ფლობს 1990 წლიდან. 2000-2001 წლებში ტრაქტორი შესაკეთებლად და შემდგომ საზიარო სამუშაოდ შუშის დასამზადებლად წაიყვანა ნ. ფ-ძემ, რომელიც ნდობის ბოროტად გამოყენების გზით დაუფლა ტრაქტორს და 350 აშშ დოლარად მიჰყიდა ი. გ-ძეს, აღებული თანხა კი მიისაკუთრა, რითაც მოსარჩელეს 2000 ლარის მატერილური ზიანი მიადგინა. როდესაც ნ. ს-ძისათვის ცნობილი გახდა ტრაქტორის გასხვისების ფაქტი, მისი უკან დაბრუნება მოსთხოვა ნ. ფ-ძეს, მაგრამ, მიუხედავად დაპირებისა, მოპასუხემ არ დაუბრუნა. აღნიშნულის გამო მოსარჩელემ სამართალდამცავ ორგანოებს მიმართა. ნ. ფ-ძის მიმართ დაიწყო წინასწარი გამოძიება და იგი გასამართლებულ იქნა საქართველოს სსკ-ის 180-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენისათვის. გამოძიების პროცესში ნ. ს-ძე ცნობილ იქნა სამოქალაქო მოსარჩელედ, თუმცა სასამართლოს მიერ განაჩენის დადგენის დროს სარჩელი დატოვებულ იქნა განუხილველად, რის გამოც მან სამოქალაქო სარჩელით მიმართა ქედის რაიონულ სასამართლოს.

მოპასუხე ნ. ფ-ძემ სარჩელი ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელესთან ერთად მუშაობდა; ს-ძემ მას ფული დააკლო, რის გამოც ტრაქტორი აღარ გაატანა და 2 წლის განმავლობაში მის ეზოში იყო გაჩერებული. 2003 წელს მან ტრაქტორი ი. გ-ძეს მიჰყიდა 350 დოლარად, რის შემდგომაც ს-ძემ ტრაქტორი მოითხოვა. მან მოლაპარაკება დაიწყო ი. გ-ძესთან ტრაქტორის დაბრუნების თაობაზე, მაგრამ ამ უკანასკნელმა ტრაქტორის დაბრუნებაში 700 დოლარი მოითხოვა. რადგან ეს თანხა ვერ იშოვა, ამიტომ ს-ძემ მის წინააღმდეგ საჩივარი შეიტანა პოლიციაში.

ი. გ-ძემ სარჩელი უსაფუძვლოდ მიიჩნია და მის დაკმაყოფილებაზე უარი განაცხადა. მისი განმარტებით, იგი კეთილსინდისიერი შემძენია. ამასთან, მან ტრაქტორი 2001 წელს შეიძინა ნ. ფ-ძისაგან, რის შემდეგაც გასულია 5 წელზე მეტი. ეს გარემოება კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 165-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების მოპოვებას ნიშნავს სადავო ნივთზე. გარდა ამისა, საქმეში არ არის არანაირი მტკიცებულება, რომლითაც სასამართლო იმსჯელებდა და დაადგენდა, რომ სადავო საგნის მესაკუთრე სწორედ მოსარჩელეა, ამასთან სარჩელი ხანდაზმულია.

ქედის რაიონულ სასამართლოს 2007 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ. ს-ძის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ი. გ-ძეს დაევალა მოპასუხისათვის თავისი კუთვნილი „ბელორუს იუმზ 6 ლ“ მარკის ტრაქტორის დაბრუნება.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი. გ-ძემ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილებით ი. გ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა გაუქმდა ქედის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილება ი. გ-ძისათვის „ბელორუს იუმზ 6 ლ“ მარკის ტრაქტორის დაბრუნების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, ნ. ს-ძის სარჩელი ი. გ-ძის მიმართ ტრაქტორის დაბრუნების მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდა.

საპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ნ. ს-ძის სარჩელი ხანდაზმულია.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად ცნო ფაქტობრივი გარემოება, რომ ნ. ს-ძისაგან ნ. ფ-ძემ ერთობლივი საქმიანობისთვის (შუშის დამზადებისათვის) ტრაქტორი 1997 წელს წაიყვანა. უკმაყოფილება მხარეთა (ს-ძესა და ფ-ძეს) შორის 1999 წელს წარმოიშვა ერთობლივი საქმიანობისას თანხის არასწორად განაწილების გამო, რის შემდეგაც ს-ძემ ფ-ძეს ტრაქტორის უკან დაბრუნება მოსთხოვა, რაზედაც უარი მიიღო იმ საფუძვლით, რომ ტრაქტორს არ გაატანდა, სანამ თანხას სრულად არ გადაუხდოდა. ამაზე ს-ძემ უპასუხა „რაც გინდა ის ქენიო.“ 2003 წელს ფ-ძემ გ-ძის სახელზე გაასხვისა სადავო ტრაქტორი, რაც იმთავითვე ცნობილი გახდა ს-ძისთვის.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ნ. ს-ძე სადავო ტრაქტორის კეთილსინდისიერი მფლობელია, რის გამოც მასზე კეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ დაწესებული 3-წლიანი ხანდაზმულობის ვადა უნდა გავრცელდეს. სამართლებრივ საფუძვლად მითითებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე მუხლზე.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტი იმასთან დაკავშირებით, რომ ნ. ს-ძემ 5-წლიანი ფაქტობრივი ფლობით საკუთრების უფლება მოიპოვა სადავო მოძრავ ნივთზე, რადგან მიიჩნია, რომ აღნიშნული საქმის მასალებით არ დასტურდება.

სააპელაციო პალატამ ი. გ-მე არ მიიჩნია კეთილსინდისიერ შემძენად, რადგან ჩათვალა, რომ მან ნივთის შეძენისას იცოდა (ან უნდა სცოდნოდა), რომ გამსხვივებული არ იყო შესაკუთრე. ამასთან, მიუთითა, რომ ეს გარემოება არაა მოსარჩელისათვის საშელავათო, რადგან მისი სარჩელი ხანდაზმულია.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა ნ. ს-მემ.

კასატორმა მიუთითა, რომ სააპელაციო პალატამ არ გამოიყენა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლი. ნ. ფ-მის მიერ ჩადენილი დანაშაული მთლიანად დადგენილი, დადასტურებულია და ქედის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 26 ოქტომბერს გამოტანილია გამამტყუნებელი განაჩენი, რომელიც შესულია კანონიერ ძალაში.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატამ არასწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, მიიჩნია რა ნ. ს-მის სარჩელი ხანდაზმულად, არ დაადგინა, თუ როდის გაასხვივა ნ. ფ-მემ ი. გ-მის სახელზე "ბელარუს იუმზ 6 ლ" მარკის ტრაქტორი და როდის გახდა ეს ცნობილი ნ. ს-მისათვის.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, გაეცნო საკასაციო საჩივარს და თვლის, რომ ნ. ს-მის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა თვლის, რომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს, რადგან მისი დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

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

საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორის მიერ წარმოდგენილია 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, კერძოდ, საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოყვანილი ფაქტები ურთიერთსაწინააღმდეგოა.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ თავდაპირველად 2003 წელი მიუთითა ფ-მის მიერ გ-მისათვის ტრაქტორის მიყიდვის თარიღად, ხოლო შემდეგ კი 2001 წელი.

ამასთან ერთად სააპელაციო სასამართლო უთითებს, რომ 2003 წელს ფ-მის მიერ სადავო ტრაქტორის გ-მისათვის მიყიდვის ფაქტი იმთავითვე ცნობილი გახდა ნ. ს-მისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ მტკიცებულების სახით წარმოებაში მიღებული აქვს სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილი და კანონიერ ძალაში შესული გამამტყუნებელი განაჩენი, რომლითაც დგინდება, რომ ნ. ფ-მე ცნობილ იქნა დამნაშავედ იმ ქმედებისათვის, რაზედაც სამოქალაქო წესით დავობენ მხარეები.

ამდენად, გადაწყვეტილებიდან ზუსტად არ დგინდება არა მარტო სადავო ტრაქტორის გასხვივების ფაქტი, არამედ დრო, როდესაც გაიგო ან უნდა გაეგო ნ. ს-მეს თავისი უფლების დარღვევის შესახებ (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლი). ამასთან გასათვალისწინებელია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 138-ე მუხლი, რომლის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის დენა შეიძლება შეწყდეს ასევე სახელმწიფო ორგანოებისათვის მიმართვის შემთხვევაში.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ხანდაზმულობის საკითხის გარკვევისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს ის მომენტი, როდესაც მოსარჩელისათვის გახდა ან უნდა გამხდარიყო ცნობილი თავისი უფლების დარღვევის შესახებ. ამასთან ერთად სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს, თუ როდის მიმართა მოსარჩელემ პოლიციას ან სხვა სახელმწიფო უწყებას თავისი დარღვეული უფლების შესახებ. ამ გარემოებების დადგენისას სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 138-ე, 130-ე მუხლები.

საკასაციო საჩივარში მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს ნ. ს-ძის მიერ სადავო ტრაქტორის ფლობის პერიოდზე (გასათვალისწინებელია, რომ სააპელაციო პალატამ ნ. ს-ძე სადავო ტრაქტორის კეთილსინდისიერი მფლობელად მიიჩნია), კერძოდ, საკასაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ მას ხანდაზმულობით აქვს შეძენილი სადავო ტრაქტორი, რადგან იგი ხუთ წელზე მეტი დროის მანძილზე ფლობს მას.

ამასთან, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების შემოწმებისას სააპელაციო სასამართლოს დასკვნები ურთიერთსაწინააღმდეგოა, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ნ. ს-ძისაგან ნ. ფ-ძემ ერთობლივი საქმიანობისათვის (შემის დასამზადებლად) ტრაქტორი 1997 წელს წაიყვანა და ამავე დროს დადგენილად 1999 წელს წარმოშობილ დავას მიიჩნევს.

მიუხედავად აღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლო ასევე უთითებს, რომ 1994-95 წლებში ნ. ს-ძემ და ნ. ფ-ძემ წამოიწყეს ერთობლივი საქმიანობა და 2-3 თვეში წარმოეშვათ უკმაყოფილება, რა დროსაც ნ. ს-ძემ მოსთხოვა ნ. ფ-ძეს ტრაქტორის უკან დაბრუნება, რაზედაც ნ. ს-ძემ მიიღო უარი.

აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო ასკვნის, რომ ნ. ს-ძე ვერ ადასტურებს სადავო ნივთის 5-წლიანი ფლობის ფაქტს.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები არ იძლევა სადავო ურთიერთობის იურიდიული შემოწმების საშუალებას სამოქალაქო კოდექსის 165-ე მუხლის მიხედვით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 165-ე მუხლის კონტექსტის გათვალისწინებით საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ნივთის ფლობა არ უკავშირდება მის ფიზიკურ პერსონას. ნ. ს-ძის ფლობის უფლების დარღვევად უნდა მიჩნეულ იქნეს მომენტი, როდესაც ნ. ფ-ძემ უარი განაცხადა სადავო ტრაქტორის ნ. ს-ძისათვის დაბრუნებაზე. ამდენად, ნ. ფ-ძისათვის სადავო ტრაქტორის გადაცემა იმ მიზნით, რომ ერთობლივი საქმიანობის შედეგი იქნეს მიღწეული ნ. ს-ძის ტრაქტორის მეშვეობით, არ ნიშნავს ნ. ს-ძის მიერ ნივთზე მფლობელობის შეწყვეტას.

სააპელაციო სასამართლო მიერ დადგენილია, რომ ნ. ს-ძე არის სადავო ნივთის კეთილსინდისიერი მფლობელი. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ამასთან ერთად სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს აღნიშნული ფლობის (და არა პერსონის) უწყვეტი დროის მანძილი, რა დროსაც უნდა გაითვალისწინოს სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რომლის თანახმად, ხანდაზმულობით საკუთრების შეძენის ვადა აითვლება 1993 წლის 23 ივლისიდან.

ამასთან ერთად გასათვალისწინებელია შემდეგი სასამართლო დადგენა, რომ ი. გ-ძე არ არის კეთილსინდისიერი მფლობელი, რადგან მან იცოდა, რომ გამსხვილებელი არ იყო მესაკუთრე. იმ შემთხვევაში, თუ სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს ხანდაზმულობით ნ. ს-ძის მიერ ნივთზე საკუთრების შეძენის ფაქტს, არ უნდა იქნეს გამოყენებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე მუხლი, რადგან ამ შემთხვევაში არსებობს საკუთრების უფლებისა და არა კეთილსინდისიერი ფლობის ხელყოფა. (ივარაუდება, რომ კეთილსინდისიერად ფლობს ნივთს, ის ვისაც არა აქვს ფლობის უფლება, მაგრამ ამ ფაქტის მიმართ ის კეთილსინდისიერია).

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა:

ნ. ს-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას;

საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

განჩინება

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

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 24 იანვარს ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართა ნ. ლ-მემ მოპასუხე ა. ც-მის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა ზესტაფონში, ... ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების ნაწილის გამოთხოვა მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან და აღნიშნული ქონებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა.

მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლები მდგომარეობდა შემდეგში:

2006 წლის 25 ოქტომბერს ნ. ლ-მემ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გ. ი-საგან შეიძინა ზესტაფონში, ... ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონება, კერძოდ, 344კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული არასაცხოვრებელი ფართი. აღნიშნულის შემდგომ მოსარჩელე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა დასახელებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

მოპასუხე დაეუფლა ნ. ლ-მის კუთვნილი შენობა-ნაგებობის ნაწილს, განახორციელა მისი დანგრევა და დაიწყო რეკონსტრუქცია. მოცემულ ფაქტთან დაკავშირებით მოსარჩელემ შესაბამისი განცხადებებით მიმართა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობას, შინაგან საქმეთა სამინისტროს ზესტაფონის რაიონულ განყოფილებას. აღნიშნული მიმართვების შედეგად ა. ც-მემ დროებით შეაჩერა შენობა-ნაგებობის ნაწილზე დაწყებული რეკონსტრუქცია, მაგრამ მოგვიანებით ეს პროცესი კვლავ განაახლა.

მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად მოსარჩელემ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლებზე, რის შესაბამისადაც მიიჩნია, რომ უკანონო მფლობელობიდან კუთვნილი ქონების გამოთხოვის შესახებ მისი მოთხოვნა მართლზომიერი იყო და დაკმაყოფილებას ექვემდებარებოდა.

2008 წლის 4 მარტს ა. ც-მემ იმავე სასამართლოში შეგებებული სარჩელი წარადგინა, რომლითაც მოითხოვა ნ. ლ-მის შენობის ტექნიკური პასპორტიდან და საკადასტრო გეგმიდან სადავო ფართის ამორიცხვა, აგრეთვე, საჯარო რეესტრის საკუთრების უფლების ჩანაწერის შესწორება, შემდეგი საფუძვლებით:

ფართი, რომელსაც მოსარჩელე ედავებოდა, ა. ც-მეს საკუთრებაში გააჩნდა უძრავი ქონების ნატურით გადაცემის შესახებ იმერეთის სააღსრულებო ბიუროს სასამართლო აღმასრულებლის ოქმის საფუძველზე 2004 წლის 14 ივლისიდან. ამ დროიდან მოყოლებული მოპასუხეს ქონების ფლობასთან მიმართებით არანაირი პრობლემა არ გააჩნდა. აღმასრულებლის ოქმის საფუძველზე მას გადაეცა შენობები, ხოლო მიწა, რომელზეც შენობები იყო განთავსებული, სახელმწიფოსაგან მოგვიანებით შეისყიდა.

ზემოთხსენებული ფართის მანამდელი მესაკუთრე იყო შპს "კუკურა", შემდგომ მესაკუთრედ თავად ა. ც-მე დარეგისტრირდა. ამ დროისათვის ქონება შპს "ოსტატის" საწესდებო კაპიტალის შემადგენლობაში შედიოდა, რომლის დამფუძნებლებსაც ა. ც-მე და ე. ხ-მე წარმოადგენდნენ.

მოპასუხის მიზანი იყო ის, რომ ცდომილება, რომელიც ნახაზის შედგენის დროს იქნა დაშვებული, თავის სასარგებლოდ გამოეყენებინა. სადავო ქონება ნ. ლ-მის კუთვნილი არასდროს ყოფილა და აღნიშნულით მას არ უსარგებლია. პირიქით, იგი მუდმივად მოპასუხის მფლობელობაში იმყოფებოდა და თუკი მეზობელი მესაკუთრის მხრიდან რაიმე პრეტენზია არსებობდა, ამ დრომდე უნდა გაცხადებულიყო. იმ გარემოებას, რომ სადავო ქონება თავდაპირველად შპს "კუკურას" საკუთრებას წარმოადგენდა, ადასტურებდა საქმეში არსებული 11.03.1997წ. ტექნიკური პასპორტი და საჯარო რეესტრიდან 1.10.2005წ. ამონაწერი. ამ დროისათვის ქონების შპს "ოსტატის" საკუთრებაში არსებობას კი ცხადყოფდა 15.03.2006წ-ის გენგეგმა, შპს "ზესტაფონ-აუდიტის" #39 კონსულტაციის აქტი, ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 4 აპრილის დადგენილება და მიწის საკუთრების დამადასტურებელი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომელსაც ა. ც-მე მოგვიანებით წარადგენდა.

შეგებებული სარჩელის ავტორი საგულისხმოდ მიიჩნევდა იმ გარემოებას, რომ ნ. ლ-მის მიერ წარდგენილი ტექნიკური პასპორტის მიხედვით, სადავო ფართი წარმოადგენდა შენობას, რომელსაც გააჩნდა აგურით აგებული კედლები, ბეტონის იატაკი და "შიფერის" სახურავი, მაშინ როცა სინამდვილეში ამ ფართს გააჩნდა ბლოკით აგებული კედლები, ბეტონის სახურავი და იატაკი. ნ. ლ-მის ტექნიკურ პასპორტში დაჯამებული მთლიანი ფართის ოდენობა გაცილებით მეტი იყო,

ვიდრე ნახაზე მითითებული ცალკეული ოთახების ზომათა ჯამი. ამასთან, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საკადასტრო გეგმა არ იყო ბეჭდით დამოწმებული.

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 10 ივნისის გადაწყვეტილებით ნ. ლ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა: ა. ც-ძეს აეკრძალა ნ. ლ-ძის კუთვნილ ქონებაზე, ზესტაფონში, ... ქ. #17-ში, (სარეგისტრაციო ზონა ზესტაფონი, კოდი 32, სექტორი ცენტრალური ზონა, კოდი 10, კვარტალი #01, ნაკვეთი #109, ფართობი 334 კვ.მ) მდებარე მფლობელობის ხელშეშლა; ა. ც-ძის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონული სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილად იქნა მიჩნეული შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს ზესტაფონის არქივის #5 ცნობის მიხედვით, ზესტაფონის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 19 თებერვლის #46 გადაწყვეტილებით რეგისტრაციაში გატარდა მსუბუქი ავტომობილების აღდგენილი საბურავების რეალიზაციისა და შეკეთების კოოპერატივი "ლადა", რომელსაც ფუნქციონირებისათვის არენდით გადაეცა ზესტაფონში, ... ქ. #10-ში მდებარე ამერიკავკასიის რკინიგზის მუშათა მომარაგების სამტრედიის განყოფილების ზესტაფონის გაერთიანების კუთვნილი შენობის ერთი სათავსი;

ზესტაფონის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 11 მარტის დადგენილებით კოოპერატივი "ლადა" გარდაიქმნა შპს "კუკურად";

უძრავი ქონების ნატურით გადაცემის შესახებ 2004 წლის 14 ივლისის ოქმის მიხედვით იმერეთის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელმა კრედიტორ ა. ც-ძეს შპს "კუკურას" ვალის 6 995 ლარის სანაცვლოდ ნატურით გადასცა ამავე საზოგადოების ოთხი ბოქსი 22.2კვ.მ, 22.80კვ.მ, 23.10კვ.მ და 15.6კვ.მ. მასვე გადაეცა ავტომობილის შენობაში 27.02კვ.მ ოთახი, 27.63კვ.მ საწყობის შენობა და 11კვ.მ დამხმარე ფართი. გადაცემა მოხდა შპს "კუკურას" უძრავი ქონების შესახებ ზესტაფონის რაიონის ყოფილი ტექნიკური პასპორტის ბიუროს მიერ 1992 წლის 6 მარტს გაცემული #17 ტექნიკური პასპორტის მიხედვით. მითითებულ უძრავ ქონებაზე ა. ც-ძის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 2004 წლის 13 აგვისტოს;

ზესტაფონის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ ზესტაფონში, ... ქუჩაზე მდებარე საქართველოს რკინიგზის მუშათა მომარაგების სამტრედიის განყოფილების #74 მაღაზიის ამორტიზებული შენობა, დაშენებით, 1997 წლის 23 ივლისს შესყიდულ იქნა გ. წ-ძის მიერ, რომლის კანონიერებაზე სახელმწიფო ქონების მართვის ზესტაფონის სამმართველოს მიერ აღძრული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2006 წლის 25 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნ. ლ-ძემ გ. წ-ძისაგან შეიძინა არასაცხოვრებელი ფართი და მიწის ნაკვეთი 334კვ.მ, ზესტაფონში, ... ქ. #17-ში, 334კვ.მ დაშენებით, მათ შორის, სასარგებლო 292კვ.მ-ით, სარეგისტრაციო ზონა ზესტაფონი, კოდი 32, სექტორი ცენტრალური ზონა, კოდი 10, კვარტლის #01, ნაკვეთის #109.

ნ. ლ-ძე შეძენილი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში;

სადავო ფართის ადგილზე დათვალიერებით სასამართლომ გამოარკვია ნ. ლ-ძის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ფართის ზომის ფაქტობრივი სისწორე და ფართის სადავო ნაწილის რეკონსტრუქცია ა. ც-ძის მიერ. რეკონსტრუქციის წარმოება ა. ც-ძისაგან დამატებით დაადასტურა მოწმედ დაკითხულმა დ. კვ-შვილმა. ამავე მოწმემ ასევე დაადასტურა რეკონსტრუქციის წარმოების დროს ნ. ლ-ძის მიერ რეკონსტრუქციის აღკვეთის მიზნით პოლიციის მიყვანა.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 266-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე, მათ უფლებამონაცვლეებს, არ შეუძლიათ სადავო გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი. აღნიშნული ნორმის შესაბამისად ზესტაფონის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილებით დადგენილად იქნა მიჩნეული ნ. ლ-ძისათვის მიყიდვამდე სადავო ფართის გ. წ-ძის მესაკუთრეობა.

მხარეები დაეთანხმნენ იმ გარემოებას, რომ გ. წ-ძემ სასამართლოს 1998 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილებაში მითითებული ქონება მიიღო მემკვიდრეობის გზით და მასზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში აღირიცხა 2006 წლის 25 ოქტომბერს.

ნივთის ადგილზე დათვალიერების, აღმასრულებლის აქტისა და შპს "კუკურას" #17 ტექნიკური პასპორტის ურთიერთშედარების საფუძველზე რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ა. ც-ძისათვის ვალის სანაცვლოდ ნატურით გადაცემული მოვალე საზოგადოების ოთხი ბოქსი 22.2კვ.მ, 22.80კვ.მ, 23.10კვ.მ და 15.6კვ.მ ფართით, ავტომობილის 27.02კვ.მ ოთახი, 27.63კვ.მ საწყობის შენობა და დამხმარე 11კვ.მ განთავსებული იყო შპს "ოსტატის" საქმიანი ეზოს შესასვლელი გზის მარცხენა მხარეს, მაშინ, როცა სადავო ფართი მდებარეობდა

მითითებული გზის მარცხენა მხარეს, წარმოადგენდა ნ. ლ-ძის მიერ შექმნილი მთლიანი ფართის ნაწილს და არ შედიოდა ნატურით გადაცემულ, აქტი სახელდებით აღწერილ ცალკეულ და არც მთლიან ფართში.

რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, რამდენადაც ა. ც-ძეს საკუთრებაში არ გადასცემია შპს "ოსტატის" საქმიანი ეზოს შესასვლელი გზის მარცხენა მხარეს მდებარე სადავო ფართი და იგივე ფართზე გ. წ-ძე საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში მისი გასხვისებისას იყო რეგისტრირებული, ა. ც-ძის მოთხოვნა საკუთრების უფლების ცნობის თაობაზე უსაფუძვლო იყო და არ ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა. ც-ძემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება, შემდეგი საფუძველებით:

საქმეზე დასტურდებოდა, რომ ა. ც-ძეს სადავო ფართი საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონების ნატურით გადაცემის შესახებ იმერეთის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის 2004 წლის 14 ივლისის ოქმით. იგი იმყოფებოდა შპს "კუკურას" საკუთრებაში. აღნიშნული ფართი თავდაპირველად წარმოადგენდა ამიერკავკასიის რკინიგზის მუშათა მომარაგების სამტრედიის განყოფილების ზესტაფონის გაერთიანების კუთვნილი შენობის ერთ სათავსო ოთახს, რომელიც ზესტაფონის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის სხდომის 1988 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილებით არენდით გამოეყო კოოპერატივ "ლადას" მსუბუქი ავტომანქანების აღდგენილი საბურავების რეალიზაციის და შეკეთების მიზნით. ზესტაფონის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 11 მარტის დადგენილებით კოოპერატივი "ლადა" გარდაიქმნა შპს "კუკურად". 1988 წლიდან სადავო ფართი გამოიყენებოდა ზემომითითებული დანიშნულებით და 2004 წლამდე მას ფლობდა შპს "კუკურა", ხოლო შემდგომ იგი გადაეცა კრედიტორ ა. ც-ძეს, რომელმაც მოგვიანებით ის მიწაც შეისყიდა, რომელზეც შენობა იდგა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ, მართალია, იმსჯელა ა. ც-ძისათვის საკუთრებაში ქონების გადაცემაზე, მაგრამ საბოლოოდ გადაწყვეტილებას საფუძველად არ დაუდო საქმეში არსებული მტკიცებულებები, რომლებიც სადავო ქონებაზე ამ უკანასკნელის საკუთრებას ადასტურებდა.

ნ. ლ-ძის საკუთრებასთან მიმართებით რაიონულმა სასამართლომ არასწორად დაადგინა რიგი ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, თითქოს მოსარჩელის ქონების მანამდელი მესაკუთრის გ. წ-ძის წინაპარ ბ. წ-ძეს აღნიშნული ქონება შექმნილი ჰქონდა ამიერკავკასიის რკინიგზის მუშათა მომარაგების სამტრედიის განყოფილების ზესტაფონის გაერთიანებიდან #74 მაღაზიის ამორტიზებული შენობა. სასამართლოს აღნიშნული დასკვნა გამომდინარეობდა ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 1998 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილებიდან, თუმცა დასახელებული გადაწყვეტილებით დადგენილია გ. წ-ძის საკუთრება #74 მაღაზიის ამორტიზებულ კედლებზე და არა 334კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. ამასთან, საქმეში არსებული, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.05.2008წ. #395 წერილით ირკვევა, რომ სადავო ფართის წინა მესაკუთრე გ. წ-ძე 334კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობის მესაკუთრედ 2004 წლის 31 დეკემბერს დარეგისტრირდა სწორედ 1998 წლის 22 ივნისის სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე.

ამდენად, 334კვ.მ გ. წ-ძის საკუთრებაში დარეგისტრირება იყო არამართლობიერი, ვინაიდან აღნიშნული რეგისტრაციის საფუძველად დასახელებული გადაწყვეტილება გ. წ-ძის წინაპარ ბ. წ-ძისათვის მხოლოდ #74 მაღაზიის ამორტიზებული კედლების მიკუთვნებაზე მიუთითებდა. რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული აღნიშნული საფუძველი თავისთავად არასარწმუნოს ხდიდა რეგისტრაციის სისწორეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 10 ოქტომბრის განჩინებით ა. ც-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 10 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს ზესტაფონის არქივის #5 ცნობის თანახმად, ზესტაფონის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის სხდომის 1998 წლის 19 თებერვლის #46 გადაწყვეტილებით რეგისტრაციაში გატარდა და დაფუნდა მსუბუქი ავტომობილების აღდგენილი საბურავების რეალიზაციისა და შეკეთების კოოპერატივი "ლადა", რომელსაც ფუნქციონირებისათვის გადაეცა ზესტაფონში, ... ქ. #10-ში მდებარე ამიერკავკასიის რკინიგზის მუშათა მომარაგების სამტრედიის განყოფილების ზესტაფონის გაერთიანების კუთვნილი შენობის ერთი სათავსო არენდით;

ზესტაფონის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 11 მარტის დადგენილებით დგინდება, რომ იმერეთის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებელმა კრედიტორ ა. ც-ძეს შპს "კუკურას" ვალის 6 995 ლარის სანაცვლოდ ნატურით, გადასცა ზესტაფონში, ... ქ. #30-ში მდებარე ამავე

საზოგადოების ოთხი ბოქსი, თითოეული 22.2კვ.მ, 22.80კვ.მ, 23.10კვ.მ და 15.6კვ.მ, ავტო-მაღაზიის შენობაში 27.02კვ.მ ოთახი, 27.63კვ.მ ფართის ოდენობის საწყობის შენობა და დამხმარე 11კვ.მ. გადაცემა მოხდა შპს "კუკურას" უძრავი ქონების შესახებ ზესტაფონის რაიონის ყოფილი ტექნიკური ინჟინერიის ბიუროს 1992 წლის 6 მარტის #17 პასპორტის შესაბამისად;

სადავო უძრავ ქონებაზე ა. ც-ძის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 2004 წლის 13 აგვისტოს;

ზესტაფონის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ ქ. ზესტაფონში, ... ქუჩაზე მდებარე რკინიგზის მუშათა მომარაგების სამტრედიის განყოფილების #74 მაღაზიის ამორტიზებული შენობა, დაშენებული ფართით, 1997 წლის 23 ივლისს შესყიდულ იქნა გ. წ-ძის მიერ, რომლის კანონიერებაზე სახელმწიფო ქონების მართვის ზესტაფონის სამმართველოს მიერ აღძრული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა;

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგინა, რომ ერთი და იმავე ადგილზე ფართის დარეგისტრირება საჯარო რეესტრის შეცდომას წარმოადგენდა;

ნოტარიულად დამოწმებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებით დასტურდებოდა, რომ 2006 წლის 25 ოქტომბერს ნ. ლ-ძემ გ. წ-ძისაგან შეიძინა არასაცხოვრებელი ფართი და 334კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. ზესტაფონში, ... ქ. #17-ში, დაშენებული 334კვ.მ-ით, მათ შორის, სასარგებლო 292კვ.მ-ით, სარეგისტრაციო ზონა ზესტაფონი, კოდი #10, კვარტალი #01, ნაკვეთი #109.

ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის სადავო პერიოდში მოქმედ რედაქციაზე, რომლის თანახმად, უძრავი ქონების შესაძენად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის მიხედვით, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია). მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეზღუდვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა (სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი). მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება (სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლი).

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, 171-ე მუხლზე, რომელთა თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს; საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზეც.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა. ც-ძე არ წარმოადგენდა სადავო ქონების მესაკუთრეს და მისი მოთხოვნა მითითებული ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოსვლის შესახებ არ ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა ა. ც-ძემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ასევე შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება, შემდეგი მოტივებით:

ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა არ გამოარკვეეს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები. ერთი მხრივ, სასამართლოებმა დაადგინეს, რომ საჯარო რეესტრში სადავო ფართზე ორივე მოდავე მხარე იყო რეგისტრირებული, რომ აღნიშნული წარმოადგენდა შეცდომას, მაგრამ არ იმსჯელეს, რით იყო ეს შეცდომა განპირობებული, რომელი მათგანის რეგისტრაციისას დაშვებულ იქნა ცდომილება. საგულისხმოა, რომ თავდაპირველად სადავო ნივთის მესაკუთრედ სწორედ ა. ც-ძე ირიცხებოდა.

სასამართლომ ასევე არ დაადგინა, თუ როგორ შეიძინა ნ. ლ-ძემ სადავო მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა გ. წ-ძისაგან, რამდენადაც თავად გ. წ-ძის მამას ბ. წ-ძეს, რომლისგანაც მან სადავო ნივთი მემკვიდრეობით მიიღო, შეძენილი ჰქონდა მხოლოდ ამორტიზებული შენობის აგურის კედლები და არა დაშენების ფართი. სასამართლო გადაწყვეტილებაში, რომელიც საფუძვლად დაედო ბ. წ-ძის საკუთრებაში სადავო ფართის რეგისტრაციას, საუბარია ამ უკანასკნელის მიერ ამორტიზებული კედლების შეძენაზე, მიწის ნაკვეთის გარეშე, ნ. ლ-ძე კი რეგისტრირებულია 334კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული ბლოკის შენობის მესაკუთრედ.

საქმის მასალებით სრულად არის დადასტურებული, რომ სადავო ნივთი ა. ც-ძეს გადაეცა შპს "კუკურასაგან" შესაბამისი აქტის საფუძველზე. ამგვარად, იგი არის სადავო ნივთის მესაკუთრე.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

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.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოტანილი დაუსაბუთებელი განჩინება, რომლის სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრში სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული აქვს როგორც მოსარჩელე ნ. ლ-მეს, ისე მოპასუხე ა. ც-მეს და რომ ამ უკანასკნელზე სადავო ფართის რეგისტრაცია შეცდომაა. სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული მსჯელობა არ არის დასაბუთებული საქმეში არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე. ამასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია ნ. ლ-მისა და ა. ც-მის საკუთრებაში სადავო მისამართზე არსებული უძრავი ქონების აღრიცხვის საფუძვლები, არც ამ ქონების წინა მესაკუთრების (კანონიერი მოსარგებლებების) საკუთრებაში (კანონიერ სარგებლობაში) სადავო ფართის არსებობის საკითხი. სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული მსჯელობა არ გამომდინარეობს არც ადგილზე დათვალიერების შესახებ ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 22 მაისის ოქმიდან, რომელსაც სააპელაციო სასამართლო ეყრდნობა, რამდენადაც მასში ასახული არ არის სადავო ტერიტორიაზე არსებული დეტალური ფაქტობრივი მდგომარეობა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებიდან გამომდინარე, სასამართლოს შეუძლია ცალკეული მტკიცებულებები სარწმუნოდ მიიჩნიოს და გაიზიაროს, მაგრამ ასეთ შემთხვევაში გადაწყვეტილებაში აუცილებლად უნდა აისახოს, სასამართლო რა მოსაზრებებით ხელმძღვანელობდა. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა სადავო ფართზე ორივე მხარის საკუთრების უფლების არსებობის თაობაზე და ერთ-ერთი მხარის რეგისტრაციის მონაცემებში შეცდომის არსებობის შესახებ აუცილებლად მოითხოვს დასაბუთებას საქმეში არსებული მტკიცებულებების, მათ შორის, შესაბამისი გეგმა-ნახაზების საფუძველზე, რაც, თავის მხრივ, საჭიროებს ფაქტობრივი გარემოებების დამატებით გამოკვლევას და შეფასებას.

მოცემულ შემთხვევაში როგორც ნ. ლ-მის, ისე ა. ც-მის სახელზე არსებულ საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში მითითებულია უძრავ ქონებაზე მოდავე მხარეთა საკუთრების წარმოშობის სხვადასხვა საფუძველი. ასეთ ვითარებაში სააპელაციო სასამართლომ დეტალურად უნდა გამოარკვიოს სადავო ქონების, ერთი მხრივ, მოსარჩელესა და მეორე მხრივ, მოპასუხეზე გადაცემის საფუძვლები, დაადგინოს, წინამორბედებს, რომლებსგანაც მოდავე მხარეებმა მიწის ნაკვეთი შეიძინეს, ჰქონდათ თუ არა იგი კანონიერ სარგებლობაში გადაცემული, სადავო ტერიტორიის რა ფარგლებში გააჩნდათ მანამდელ მესაკუთრებს კანონიერი სარგებლობის უფლება. რამდენადაც საქმეზე დადგენილია, რომ ა. ც-მეს მითითებული ქონება გადაეცა უძრავი ქონების ნატურით გადაცემის შესახებ იმერეთის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის 2004 წლის 14 ივლისის ოქმის საფუძველზე შპს "კუკურას" ვალის 6 995 ლარის სანაცვლოდ, მნიშვნელოვანია შპს "კუკურას" კუთვნილებაში არსებული ტერიტორიის ზუსტად განსაზღვრა, კერძოდ, იმის დადგენა, მოიცავს თუ არა აღნიშნული ტერიტორია ნ. ლ-მის მიერ შეძენილი ფართის ნაწილს, დადებით შემთხვევაში, გააჩნდა თუ არა შპს "კუკურას" მოცემული მიწის ნაკვეთი მართლზომიერ სარგებლობაში. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება აღნიშნული თვალსაზრისით სრულიად დაუსაბუთებელია.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნის მართლზომიერების დასადგენად ასევე მნიშვნელოვანია იმის გარკვევა, იყო თუ არა აღნიშნული ნივთი იმ პირის წინამორბედის კანონიერ სარგებლობაში, რომლისგანაც ნ. ლ-მემ იგი შეიძინა. 2006 წლის 25 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის საგანზე გამსხვისებელ გ. წ-მის საკუთრების უფლებას ადასტურებს 25.10.2006წ-ის საჯარო რეესტრის ამონაწერი. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის 28.05.2008წ. #395 ცნობით ირკვევა, რომ საჯარო რეესტრში 334კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობის მესაკუთრედ გ. წ-მის რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს ზესტაფონის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილება. დასახელებულ გადაწყვეტილებაში საუბარია გ. წ-მის მიერ ... ქუჩაზე მდებარე #74 მაღაზიის კედლების შეძენაზე. სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა იმსჯელოს,

დასახელებული მტკიცებულებების საქმის დანარჩენ მასალებთან ერთობლიობაში შეფასება რამდენად იძლევა დასკვნის საფუძველს, რომ ნ. ლ-მეზე მიყიდვამდე გასხვისებული ფართი გამყიდველ გ. წ-მის წინამორბედის კანონიერ სარგებლობაში იმყოფებოდა.

მართალია, საპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ ერთი და იმავე ფართის სხვადასხვა პირზე რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის შეცდომას წარმოადგენდა, მაგრამ იმავდროულად არ დაასაბუთა, კონკრეტულად, როდის და ვისთან მიმართებით მოხდა ამ შეცდომის დაშვება, რით იყო იგი განპირობებული და საქმეში არსებული მტკიცებულებებით აღნიშნული შეცდომა დოკუმენტურად როგორ საბუთდება. მოცემული საკითხის გასარკვევად მართლოდენ საჯარო რეესტრის სპეციალისტის ახსნა-განმარტებაზე დაყრდნობა, როგორც ეს მოცემულ შემთხვევაში მოხდა, სრულიად არასაკმარისია, რამდენადაც საქმე ეხება უძრავ ქონებაზე საკუთრების საკითხის გარკვევას, რაც, მასზე არსებული სპეციალური რეჟიმიდან გამომდინარე, აუცილებლად საჭიროებს წერილობითი მტკიცებულებების საფუძველზე დასაბუთებას, რაზეც ზემოთ უკვე აღინიშნა.

ამდენად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გასაჩივრებულ განჩინებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად უბრუნებს სააპელაციო სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა:

გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 10 ოქტომბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს; საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

განჩინება

ას-1126-1274-08

25 ივნისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

რ. ნადირიანი,

თ. თოდრია

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას სასარჩელო განცხადებით მიმართა დ. მ-შვილმა მოპასუხე კ. ს-მის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ. იმავე კოლეგიის 2008 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილებით სარჩელი დააკმაყოფილდა: დ. მ-შვილის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, საცხოვრებელი სახლი, მდებარე თბილისში, ... ქ. #2-ის ბინა #6 გამოთხოვილ იქნა კ. ს-მის მფლობელობიდან და დადგინდა მისი დაბრუნება დ. მ-შვილისთვის კ. ს-მისადმი კუთვნილი ნივთებისაგან გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში;

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრა კ. ს-მემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 13 ოქტომბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

პალატამ საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგინდად მიიჩნია, რომ სადავო ბინა, მდებარე თბილისში, ... ქ. #2-ის ბინა #6 საკუთრების უფლებით ირიცხება დ. მ-შვილის სახელზე თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2005 წლის 27 სექტემბრის #01\34-403 განკარგულების საფუძველზე.

მოპასუხე კ. ს-მე ოჯახთან ერთად ფლობს ბინას და მესაკუთრე მოკლებულია საშუალებას, ისარგებლოს საკუთარი ბინით.

მოსარჩელე დ. მ-შვილსა და მოპასუხე კ. ს-მეს შორის არ არსებობს სახელშეკრულებო ურთიერთობა.

პალატამ მიიჩნია, რომ აპელანტის მტკიცება იმის შესახებ, რომ იგი სადავო ბინას მარლზომიერად ფლობს არასწორია და არ ამყარება საქმის ფაქტობრივი გარემოებებს, ვინაიდან უდავოა ის გარემოება, რომ სადავო ბინის მესაკუთრე საჯარო რეესტრის მონაცემებით, არის მოწინააღმდეგე მხარე დ. მ-შვილი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 13 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა კ. ს-მემ.

კასატორის განმარტებით სააპელაციო სასამართლოში წარდგენილ იქნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 07.07.2008 განჩინება, რომლითაც შეჩერებულ იქნა აუქციონის და მისგან გამომდინარე შედეგების ბათილად ცნობის შესახებ ადმინისტრაციული საქმე და უკვე არამართო სისხლის სამართლის, არამედ ადმინისტრაციულ საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მიღებამდე ითხოვა საქმის წარმოების შეჩერება. ვინაიდან ადმინისტრაციული სასამართლოს განჩინება საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე მიღებულ იქნა სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ გადაწყვეტილების გამოტანის შემდეგ, ბუნებრივია, ამ განჩინებას ვერ წარუდგენდნენ სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას და სწორედ ამიტომ, ახალ ფაქტებზე დაყრდნობით, მოითხოვეს სხვა საფუძვლით საქმის წარმოების შეჩერება, რაც სააპელაციო სასამართლოს მიერ უსაფუძვლოდ იქნა განუხილველად დატოვებული.

კასატორის აზრით, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნულით დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 275-ე მუხლის მოთხოვნები. იმ შემთხვევაში, თუ სადავო გახდება აუქციონზე გატანილი ობიექტის მ-შვილის მიერ შეძენის კანონიერების საკითხი, ბუნებრივია, ამ ფაქტს პრედიციული მნიშვნელობა ექნება განსახილველ სამოქალაქო დავასთან მიმართებაში.

მითითებული საპროცესო ნორმების დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე კასატორი ითხოვს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, განიხილა საკასაციო საჩივარი და მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

თბილისის სააპელაციო პალატის 2008 წლის 23 სექტემბრის საოქმო განჩინებით განუხილველი დარჩა კ. ს-მის შუამდგომლობა საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ, ხოლო ამავე პალატის 2008 წლის 13 ოქტომბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის "დ" ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლო ვალდებულია, შეაჩეროს საქმის წარმოება იმ შემთხვევაში, თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო, სისხლის ან ადმინისტრაციული წესით.

აღნიშნული ნორმის თანახმად, საქმის წარმოების შეჩერება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სხვა კატეგორიის საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებას შეიძლება მიეცეს პრეიუდიციული მნიშვნელობა ამ საქმის გადაწყვეტისას.

ასეთ შემთხვევაში სასამართლომ ზუსტად უნდა განსაზღვროს, თუ რა კავშირი არსებობს მის მიერ განსახილველ საქმესა და იმ საქმეს შორის, რომელიც სხვა სასამართლოს ან სხვა ორგანოს მიერ განიხილება, კერძოდ, გამომდინარეობს თუ არა ისინი ერთი და იმავე ფაქტობრივი საფუძვლებიდან და სამართლებრივი ურთიერთობიდან.

განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატამ კ. ს-მეს უარი უთხრა საქმის წარმოების შეჩერებაზე იმ მოტივით, რომ აღმასრულებელ მ-შვილის მიმართ სისხლის სამართლის წესით აღძრულ საქმეს არ აქვს კავშირი სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველ დავასთან.

აღნიშნულ მოსაზრებას საკასაციო პალატა იზიარებს ვინაიდან, განსახილველი საქმის დავის საგანს წარმოადგენს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. შესაბამისად, მხარის მიერ საქმის წარმოების შეჩერების საფუძვლად მითითებულ გარემოებას არ აქვს კავშირი მოცემულ სამოქალაქო სამართლებრივი დავის გადაწყვეტასთან, რის გამოც არ არსებობს საქმის წარმოების შეჩერების კანონიერი საფუძვლები.

რაც შეეხება კასატორის განმარტებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სააპელაციო სასამართლომ დავის გადაწყვეტისას იგნორირება გაუკეთა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მოთხოვნას პალატა ვერ გაიზიარებს, ვინაიდან ამავე კოდექსის 172-ე მუხლიდან გამომდინარე,

მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა თუ მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უკეთესი უფლება. აღნიშნულთან დაკავშირებით უდავოა ის გარემოება, რომ სადავო ბინის მესაკუთრე საჯარო რეესტრის მონაცემებით არის დ. მ-შვილი. ხოლო, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამ ეტაპისათვის დადგენილი არ არის რეესტრის ჩანაწერის სიმცდარე, აქედან გამომდინარე, დ. მ-შვილი არის სადავო ბინის მესაკუთრე და მას უფლება აქვს მოითხოვოს მის საკუთრებაზე უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა.

კ. ს-მეს არ წამოუდგენია სადავო ბინის ფლობის უკეთესი უფლების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილიდან გამომდინარე, მხარე ვალდებულია, დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებს.

კასატორმა ვერ შეძლო დაესაბუთებინა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების შესახებ თავისი მოთხოვნის საფუძვლიანობა და შესაბამისად მისი მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა:

კ. ს-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 23 სექტემბრის საოქმო განჩინება და 13 ოქტომბრის განჩინება დარჩეს უცვლელი.

განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა; უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა

განჩინება

ას-453-767-09

2 ოქტომბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

რ. ნადირიანი,

თ. თოდრია

დავის საგანი: ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის ივნისს, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართა ა. თ-მემ, მოპასუხეებად დაასახელა ა. მ-მე, ი. ო-ია და მოპასუხეთა მიერ ხელშეშლის აღკვეთა მოითხოვა, კერძოდ, მოითხოვა, მოპასუხეთა დავალდებულება მოეხდინათ, მათ მიერ ქ. ბათუმში, ... ქ.#22-ში უკანონოდ აშენებული შენობების დემონტაჟი, შეეწყვიტათ უკანონო მშენებლობა-რეკონსტრუქცია და მოექციათ მშენებლობა პირვანდელი პროექტის ფარგლებში.

მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხეებთან ერთად გააჩნია საერთო სარგებლობის ეზო ქ. ბათუმში, ... ქ.#22-ში.

2005 წლის იანვარში, ა.მ-მემ და ი.ო-იამ ამავე სახლში დაიწყეს მეორე და მესამე სართულების კაპიტალური მშენებლობა, რა დროსაც მათი მხრიდან დარღვეული იქნა არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დადგენილი საორგანიზაციო წესები.

სამეზობლო ურთიერთობიდან გამომდინარე, მოპასუხეებს ქუჩის მხრიდან უნდა გაეკეთებინათ მანსარდი, რომელიც ეზოს მხარეს უნდა ყოფილიყო დახურულ მდგომარეობაში, რათა სამომავლოდ ეზოს შენარჩუნებოდა მანამდე არსებული მდგომარეობა, თუმცა მოპასუხეებმა დაარღვიეს შეთანხმება და მანსარდის ნაცვლად ააშენეს მესამე სართული, შემდეგ კიდევ მანსარდი, რამაც გამოიწვია ეზოს დაზნელება.

გარდა აღნიშნულისა, სადავო შენობას ადრე გააჩნდა საერთო სარგებლობაში სამი საკვამური მილი, რომლითაც სარგებლობდნენ პირველი და მეორე სართულის მაცხოვრებლები, მაგრამ მოპა-

სუბეგმა ყოველგვარი თანხმობის გარეშე გააუქმეს საკვამური მილი, რის გამოც ხელი ეშლება საკვამურით სარგებლობაში.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ა. თ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა. თ-მემ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 25 მარტის განთიხებით ა. თ-მის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

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

მოსარჩელე ცხოვრობს ქ. ბათუმში, ... ქ. #22-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე, ხოლო მოპასუხეებს დაკავებული აქვთ აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის მეორე და მესამე სართულები;

ქ. ბათუმის ქალაქგეგმარებისა და სივრცითი მოწყობის სამსახურის მიერ მოპასუხეთა განცხადების საფუძველზე გაიცა სანებართვო მოწმობა #123\5, რომლის თანახმად, მოპასუხე ი. ო-იას ე. და ი. მ-ძეებთან ერთად ნება დაერთო, არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად, ეწარმოებინა მათ საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლზე მანსარდის მშენებლობა;

აღნიშნული მშენებლობის ნებართვისა და წარმოებული მშენებლობის თაობაზე ცნობილი იყო ა. თ-მისათვის;

... ქუჩა #22-ში მცხოვრებ სხვა მეზობლებს, მშენებლობის წარმოებასთან დაკავშირებით, ო-იასა და მ-ძის მიმართ, არანაირი პრეტენზია არ გააჩნდათ;

საქმეში წარმოდგენილი ოქმების საფუძველზე დადგენილია, რომ არქიტექტურულ-საამშენებლო ინსპექციამ, მოპასუხის მიერ დარღვევები გამოავლინა მანამ, ვიდრე გაცემული იქნებოდა მშენებლობის ნებართვა;

აღნიშნულის შემდეგ მშენებლობის წარმოების შესახებ მოსარჩელემ და სხვა მეზობლებმა განაცხადეს თანხმობა და გაიცა ნებართვა შეთანხმებულ პროექტზე, რომელიც სადავოდ არავის გაუხდია.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 1 ოქტომბრის განჩინების საფუძველზე ჩატარებული, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2009 წლის 2 მარტის #3988\15-2008 ექსპერტიზის დასკვნით ირკვევა, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. #22-ში ი. ო-იას, ე. და ი. მ-ძეების საკუთრებაში რეგისტრირებულ საცხოვრებელ სახლზე მოწყობილი მანსარდი არ შეესაბამება 2005 წლის 6 სექტემბრის მშენებლობის ნებართვაში მითითებულ პროექტს, თუმცა ამგვარად მანსარდის მოწყობა არ გამოიწვევდა ამავე სახლის პირველ სართულში განთავსებული ა. თ-მის საცხოვრებელი ბინის განათებულობისა და ინსოლაციის გაუარესებას.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხედ დასახელებული ა. მ-ძის მიმართ უსაფუძვლოა იმ მიმართულებით, რომ იგი წარმოადგენდა, მხოლოდ საამშენებლო სამუშაოების წარმოებაზე ზედამხედველ პირს და არა უძრავი ქონების მესაკუთრეს და მის მიმართ გამოყენებული ვერ იქნება სამეზობლო ურთიერთობიდან გამომდინარე პრეტენზიები.

აღნიშნული განჩინება სკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. ლ-მემ.

კასატორის განმარტებით, როდესაც მოპასუხეებმა მშენებლობა დაიწყეს, მათ პროექტი და მეზობლებთან შეთანხმება არ ქონიათ. შეთანხმება მოხდა მეზობლებთან, რომ ქუჩის მხარეზე გაეკეთებინათ მანსარდი, რომელიც ეზოს ხელს არ შეუშლიდა, რაზედაც მეზობლებმა თანხმობა მისცეს ოფიციალურად. დავა და ჩივილი გამოიწვია იმან, რომ უკანონოდ განხორციელებულმა მშენებლობამ, რასაც მოყვა დამატებითი მანსარდების დაშენება, გამოიწვია საკვამური მილების მონგრევა და სარეცხი მოედნის გაუქმება. ამ კონკრეტულ საკითხზე ექსპერტი და მოსამართლე ყურადღებას არ ამახვილებენ.

კასატორის განცხადებით, ის, რომ მისი უფლებები ნამდვილად დარღვეული იყო, დგინდება თვით ექსპერტიზის დასკვნითაც, სადაც წერია, რომ მოპასუხეების მიერ განხორციელებული მშენებლობა, კერძოდ მოწყობილი მანსარდი არ შეესაბამებოდა 2005 წლის 6 სექტემბრის მშენებლობის ნებართვაში მითითებულ პროექტს, ანუ მოპასუხეების მიერ დარღვევა დაფიქსირდა, თუმცა სასამართლომ ამას სათანადო შეფასება არ მისცა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არ შეამოწმა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და ფაქტობრივი გარემოებები. ის დაემყარა მხოლოდ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

გასაჩივრებულ განჩინებაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო აპელირებს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნაზე, რომლის მიხედვითაც, ე. და ი. მ-ძეების საკუთრებაში რეგისტრირებულ საცხოვრებელ სახლზე მოწყობილი მანსარდი არ შეესაბამება მშენებლობის მითითებულ პროექტს, თუმცა ამგვარად მანსარდის მოწყობა არ გამოიწვევდა ამავე სახლის პირველ სართულში განთავსებული ა. თ-ძის საცხოვრებელი ბინის განათებულობისა და ინსოლაციის გაუარესებას. აღნიშნულ დასკვნაზე დაყრდნობით სააპელაციო სასამართლომ არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა მშენებლობის პირველადი პროექტის ფარგლებში მოყვანის თაობაზე. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული დავა განიხილა სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებათა უგულვებელყოფით. კერძოდ, როგორც სარჩელშია მითითებული ა. მ-ძისა და ი. თ-ძის მიერ წარმოებულმა მშენებლობამ გამოიწვია არა საცხოვრებელი ბინის, არამედ ეზოს დაზნელება, ასევე, მოშლილია სარეცხის საშრობი და სახანძრო უსაფრთხოებისათვის აუცილებელი ნაგებობა. აღნიშნულის თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია. მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლომ 2008 წლის 1 ოქტომბრის განჩინებაში მიუთითა, რომ აუცილებელია სპეციალური ცოდნა იმის დასადგენად, აზნელებს თუ არა ეზოს დაშენებული მანსარდი. ასეთი კითხვა სასამართლოს ექსპერტისათვის აღარ დაუსვამს. აღნიშნულმა კი გამოიწვია ის, რომ სარჩელში მითითებული მთელი რიგი გარემოებები დარჩა სასამართლოს შეფასების გარეშე.

ამასთან, სასამართლომ შეფასება არ მისცა გარემოებას, რომ ექსპერტის დასკვნით აშენებული ნაგებობისა და პროექტით გათვალისწინებული პერიმეტრებს შორის არსებობს დიდი სხვაობა, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს ეზოს დაზნელება და შეზღუდოს ეზოს გამოყენება დანიშნულებისამებრ.

პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული თვალსაზრისით გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შესაძლებელია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად კი ასეთი განჩინება (გადაწყვეტილება) უქმდება და ხელახლა განხილვისათვის უბრუნდება სასამართლოს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმე ხელახლა უნდა იქნეს განხილული სასამართლოს მიერ.

საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ უნდა დაადგინოს, აზნელებს თუ არა ეზოს აღნიშნული მშენებლობა და მშენებლობისას დაცულია თუ არა სახანძრო უსაფრთხოების წესები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

ა. თ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს. ნაწილობრივ გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 25 მარტის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

განჩინება

#ას-793-1008-08

30 ოქტომბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ბინიდან გამოსახლება

აღწერილობითი ნაწილი:

2002 წლის 30 ოქტომბერს ჯ. შ-ძემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ო. ი-ძის, ც. გ-ძის, გ. და მ. ი-ძეების მიმართ და მოითხოვა მოპასუხეების გამოსახლება თავისი კუთვნილი საცხოვრებელი სახლიდან შემდეგი საფუძვლებით:

მოსარჩელის განმარტებით, 1997 წლიდან საკუთრებაში აქვს ქ. ბათუმში, ... ქ.#36-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი, რომლის პირველი სართულის ლიტ "ას" #8, #9, #10 და #11 ოთახებით, ქირავნობის უფლებით, სარგებლობდნენ მოპასუხეები. აღნიშნული ოთახები 1997 წლამდე საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ქ-ს საკუთრებაში, რომელსაც ბინის ქირას უხდიდნენ მოპასუხეები, ხოლო მას შემდეგ, რაც ბინა ჯ. შ-ძის საკუთრებაში გადავიდა, მოპასუხეებს მისთვის ბინის ქირის საფასური აღარ გადაუხდიათ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ჯ. შ-ძემ მოითხოვა მოპასუხეთა გამოსახლება მისი კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის პირველი სართულის ლიტ "ას" #8, #9, #10 და #11 ოთახებიდან.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2003 წლის 8 აპრილის გადაწყვეტილებით ჯ. შ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოპასუხეები ო. ი-ძე, ც. გ-ძე, გ. და მ. ი-ძეები გამოსახლებულ იქნენ ქ.ბათუმში, ... ქ. #36-ში, ჯ. შ-ძის საკუთრებაში რიცხული საცხოვრებელი სახლიდან.

სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

სადავო სახლთმფლობელობის 121/156-ის, მათ შორის, სადავო ოთახების მესაკუთრეა ჯ. შ-ძე;

მოპასუხეთა ოჯახი 1982 წლიდან ქირავნობის უფლებით სარგებლობდა სადავო ფართით. ბინის თავდაპირველ მესაკუთრეს უხდიდნენ ბინის ქირის საფასურს, ხოლო აღნიშნული ფართის ჯ. შ-ძის საკუთრებაში გადასვლის შემდეგ, დამქირავებლებმა ბინის ქირის საფასური აღარ გადაიხადეს. აღნიშნული გარემოება მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ;

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის საფუძველზე ბათუმის საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი მოპასუხეთა სადავო ფართიდან გამოსახლების თაობაზე საფუძვლიანი იყო.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ო. ი-ძემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს 2003 წლის 18 ივლისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში და დაინიშნა სასამართლო სხდომა.

სააპელაციო სასამართლოს 2003 წლის 8 ოქტომბრის განჩინებით აპელანტის წარმომადგენელის შუამდგომლობის საფუძველზე შეჩერდა ო. ი-ძის სააპელაციო საჩივრთან დაკავშირებული საქმის წარმოება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 23 მაისის განჩინებით განახლდა ო. ი-ძის სააპელაციო საჩივრთან დაკავშირებული საქმის წარმოება და ამავე სასამართლოს 2008 წლის 24 ივნისის განჩინებით ო. ი-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ ჯ. შ-ძე 1996 წლიდან სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე იყო;

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მოპასუხეები ფლობენ ჯ. შ-ძის საკუთრებაში არსებულ ნივთს, რასაც თავად მხარეებიც არ უარყოფენ;

სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის თანახმად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეთა მფლობელობა ვალდებულებითი ურთიერთობიდან, კერძოდ, ქირავნობის უფლების საფუძველზე იყო წარმოშობილი ადრინდელ მესაკუთრესთან. თავის მხრივ, ჯ. შ-ძეს, როგორც ახალ მესაკუთრეს, არ დაურღვევია მართლზომიერ მფლობელთა ინტერესები და შესთავაზა მათ ქირის გადახდა, რაზეც მოპასუხეებმა უარი განაცხადეს იმ საფუძველით, რომ ჯ. შ-ძე არ იყო ნივთის მესაკუთრე.

ამდენად, სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია მესაკუთრის პრეტენზია სავინდიკაციო სარჩელით თავის დაცვის შესახებ მოპასუხეებისაგან, როგორც არამართლზომიერი მფლობელებისაგან, ნივთის გამოთხოვისა და ბინიდან გამოსახლების თაობაზე.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ო. ი-ძემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება იმავე სასამართლოსათვის შემდეგი საფუძვლებით:

კასატორის განმარტებით, განჩინების მიღებისას სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, არ გამოიყენა "საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობით წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონი.

კასატორის აზრით, სასამართლომ დაარღვია საპროცესო ნორმები, კერძოდ, საქმე განიხილა სასამართლოს არაკანონიერმა შემადგენლობამ, ვინაიდან განჩინებას ხელს აწერს ის მოსამართლე, რომელსაც საქმის განხილვაში მონაწილეობა არ მიუღია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ შეისწავლა საქმის მასალები, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და თვლის, რომ ო. ი-მის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო 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 სავინდიკაციო სარჩელის შეტანის გზით ხდება. მოთხოვნა დაკმაყოფილდება სამი წინაპირობის არსებობის შემთხვევაში: უნდა არსებობდეს ნივთის მესაკუთრე, უნდა არსებობდეს ნივთის მფლობელი და მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილად არის ცნობილი, რომ ნივთის მესაკუთრეა ჯ. შ-მე, ასევე უდავოდ დადგენილია, რომ მოპასუხეები ფლობენ სადავო ნივთს.

საპელაციო სასამართლომ დადგენილად ცნო, რომ მოპასუხეთა მფლობელობა ვალდებულებით, კერძოდ, ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე იყო წარმოშობილი ადრინდელ მესაკუთრესთან.

საპელაციო პალატის აღნიშნული დასკვნა დაუსაბუთებელია, გადაწყვეტილებაში არ არის აღნიშნული ის მტკიცებულება, რომლის საფუძველზეც სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხეები ადრინდელ მესაკუთრესთან დადებული ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობენ სადავო ფართს. ის გარემოება, რომ ჯ. შ-მემ მოპასუხეებს მოსთხოვა ქირის გადახდა, არ ადასტურებს ადრინდელ მესაკუთრესთან ქირავნობის სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობას.

ამდენად, სასამართლომ არ გაარკვია მოდავე მხარეებს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსი, ამ ურთიერთობის პირობები, მაგრამ არ ჩამოაყალიბა დასკვნები აღნიშნული თვალსაზრისით იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტების არსებობის ან არარსებობის თაობაზე. აღნიშნულის გამო, გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საქმის ხელახლა განმხილველმა სასამართლომ უნდა გაარკვიოს რა სამართლებრივი ურთიერთობები არსებობდა მოდავე მხარეებს შორის და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება. ასევე სასამართლომ უნდა გაარკვიოს, ხომ არ წარმოადგენს მათ შორის არსებული ურთიერთობა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დარეგულირებულ ურთიერთობას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

ო. ი-მის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
გაუქმდეს ამ საქმეზე ქუთაისის საპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 24 ივნისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

განჩინება

#ას-646-953-09

12 ნოემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: უკანონო ნაგებობის დემონტაჟი

აღწერილობითი ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სს „თბილბრემში ცისარტყელას“ სარჩელს უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სს „თბილბრემში ცისარტყელამ“.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ საქმეზე დადგინდა დამატებითი მძივანი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

სს თბილბრემში „ცისარტყელა“ წარმოადგენდა თბილისში, ... გამზირის #64-ში მდებარე, დაზუსტებული 72331 კვ.მ-ის მქონე #05/045 მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების მესაკუთრეს.

საქართველოს სსრ თბილისის სახალხო დეპუტატთა სახალხო საბჭოს აღმასკომის ქალაქის დიზაინისა და კეთილმოწყობის სამმართველოს 1989 წლის 30 ოქტომბრის #10 შეთანხმებით დადასტურდა, რომ შეთანხმებულად ჩაითვალა ქ. თბილისში, ლენინის რაიონში, ... ქუჩაზე, აბრემში ფაბრიკის შესასვლელის მიმდებარე, საყარაულო ჯიხურის გასწვრივ ინდივიდუალური ფეხსაცმელების შემკეთებელი სახელოსნოს განთავსება სამმართველოში წარდგენილი და შეთანხმებული პროექტის მიხედვით, ზომით 3X4 მ. კაპიტალური. აღნიშნული ასევე დადასტურდა საქმეში წარმოდგენილი სქემატური ნახაზითაც.

ფეხსაცმელების შემკეთებელი სახელოსნო ა. ხ-ძის მიერ აიგო 1990 წელს, ხოლო მოგვიანებით ამ სახელოსნოს მან უნებართვოდ მიაშენა ვულკანიზაციისათვის განკუთვნილი ფართი.

საქმეში არსებული საჯარო რეესტრის ამონაწერითა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზით პალატამ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ სადავო ნაგებობები იმ დროს არსებული მდგომარეობით მოქცეული იყო სს „თბილბრემში ცისარტყელას“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება ა. ხ-ძეს არ წარმოუდგენია.

ამავე დროს, მოპასუხეს არ წარმოუდგენია მისი უფლების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც სადავო ნაგებობა იყო განთავსებული.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო ნაგებობა განლაგებული იყო იმ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, რომელზეც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო მოსარჩელე სს „თბილბრემში ცისარტყელას“ საკუთრების უფლება.

პალატამ განმარტა, რომ მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი მშენებლობის პროექტის შეთანხმება (სადავო ნაგებობის ნაწილზე), რომელიც გაცემული იყო საქართველოს სსრ თბილისის სახალხო დეპუტატთა სახალხო საბჭოს აღმასკომის ქალაქის დიზაინისა და კეთილმოწყობის სამმართველოს მიერ, არ წარმოშობდა უძრავ ნივთზე რაიმე უფლებებს. სანივთო უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ მომხდარა; შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ ა. ხ-ძე სადავო მიწის ნაკვეთს ფლობდა სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე და მესაკუთრე უფლებამოსილი იყო, გამოეთხოვა თავისი ნივთი მოპასუხის მფლობელობიდან მასზე განთავსებული უკანონო ნაგებობის დემონტაჟის გზით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დააკმაყოფილა სს „თბილბრემში ცისარტყელას“ საჩივარი და მოპასუხე ა. ხ-ძეს დაავალა მოსარჩელის მიწის ნაკვეთზე აშენებული ფეხსაცმელების ატელიესა და ვულკანიზაციის შენობების დემონტაჟი.

აღნიშნული გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ა. ხ-ძემ და მოითხოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 3 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ ა. ხ-ძის მიერ აგებული ნაგებობები მდებარეობს სს „თბილბრემში ცისარტყელას“ საკუთრებაში. არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და მიიჩნია, რომ ეს უკანასკნელი უფლებამოსილი იყო, განეხორციელებინა სადავო ნაგებობის დემონტაჟი. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს ეს დასკვნა დაუსაბუთებელია.

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, სასამართლოს უნდა დაედგინა, ჰქონდა თუ არა ა. ხ-ძეს სადავო ქონების მფლობელობის უფლება, ვინაიდან, სამო-

ქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის თანახმად, დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. აღნიშნული ფაქტის დასადგენად სასამართლოს უნდა შეეფასებინა თბილისის სახალხო საბჭოს აღმასკომის ქალაქის დაზიანებისა და კეთილმოწყობის სასამართლოს მიერ გაცემული ნებართვები. სასამართლო უთითებს, რომ ეს დოკუმენტები არ წარმოშობის სანივთო უფლებას, რადგან ასეთი უფლება წარმოიშობა მხოლოდ გარიგების დადებითა და ამ გარიგების რეგისტრაციით საჯარო რეესტრში. აღნიშნული დათქმა მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლში. მაგრამ მითითებული ნორმის თანახმად, გარიგების დადება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში აუცილებელია უძრავი ნივთის შესაძენად. მოცემულ შემთხვევაში კი დავა გამომდინარეობს არა საკუთრების, არამედ მფლობელობის უფლებიდან. ამდენად აღნიშნული ნორმის შინაარსი არასწორადაა მითითებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ.

საგულისხმოა ის გარემოება, რომ სადავო ნაგებობა აშენებულია 1990 წელს, ანუ მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის საკუთრებაში გადასვლამდე. ამასთან, ა. ხ-ძის მიერ წარმოდგენილი ადმინისტრაციული ორგანოს ნებართვები გაუქმებული არ არის, აღნიშნულს კი სასამართლოს მიერ მიეცა არასწორი შეფასება, უფრო მეტიც, აღნიშნული მტკიცებულებების დაყრდნობით სასამართლოს არ დაუდგენია ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, თუ რა ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და არსებობს თუ არა სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის გამოყენების საფუძვლები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება არასრულია, რის გამოც იგი უნდა გაუქმდეს და ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ უნდა დაადგინოს, არის თუ არა ა. ხ-ძე სადავო ნაგებობს მართლზომიერი მფლობელი და უფლებამოსილია თუ არა მოსარჩელე, განახორციელოს ნაგებობის დემონტაჟი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

ა. ხ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 3 ივნისის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

3. სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება

განჩინება

#ას-134-464-09

23 ივნისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),

ნ. კვანტალიანი (მომხსენებელი),

ლ. ლაზარაშვილი

დავის საგანი: უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

ა. ქ-ძემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ზ. თ. და ა. მ-ძეების, ნ. ქ-იასა და თ. მ-ძის მიმართ სველი წერტილების გადატანის შესახებ შემდეგი საფუძვლებით: მოსარჩელე ცხოვრობს ქ.თბილისში, ... გამზირის #93-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე, ხოლო მოპასუხეები მესამე სართულზე. მათ კუთვნილი ბინები გადააკეთეს და ა. ქ-ძის საცხოვრებელი ოთახის თავზე მოაწყეს დამატებითი სველი წერტილები, რის გამოც ბინაში სისტემატურად ჩამოდის კანალიზაციის წყალი. არაერთი სიტყვიერი თუ წერილობითი გაფრთხილებისა, მოპასუხეები პრინციპულად თავს არიდებენ სველი წერტილების მოწესრიგებას, რითაც არღვევენ სამოქალაქო კოდექსის 219-ე მუხლის დანაწესს.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს. ნ. ქ-იას განმარტებით, ა. ქ-ძის საცხოვრებელი ოთახის ზევით რეალურად ფუნქციონირებს მხოლოდ საპირფარეშო და ხელსაბანი, ხოლო აბაზანა დიდი

ხნის წინ გაუქმდა. თ. მ-მის მითითებით, აბაზანაც და საპირფარეოც მას მოწყობილი აქვს იმ ადგილას, სადაც სველი წერტილები ადრეც არსებობდა, ხოლო თავად მოსარჩელის საცხოვრებელი ოთახები განლაგებულია სამრეცხაოს ადგილზე. მოსარჩელის ბინაში წყალი ჩაედინებოდა ჯერ კიდევ გასული საუკუნის 50-იანი წლებიდან არსებული, საერთო სარგებლობის სველი წერტილებიდან, მათი გაუმართაობის გამო. ბინების პრივატიზების შემდეგ კი მოპასუხებმა არსებული სველი წერტილების ადგილას მოაწყვეს აბაზანა-ტუალეტები, რომლებშიც წყლის გამტარი კომუნიკაციები წესრიგშია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ა. ქ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც გასაჩივრა სააპელაციო წესით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 8 ივლისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი შემდეგ გარემოებათა გამო: სასამართლომ დაადგინა, რომ ქ. თბილისში, ... გამზირის #93-ში, საცხოვრებელი სახლის მე-2 სართულზე მდებარე ოროთახიანი ბინა ეკუთვნის მოსარჩელე ა. ქ-მეს. ამავე საცხოვრებელი სახლის მე-3 სართულზე მდებარე #4-11 სააბაზანანო და #4-13 ტუალეტი ეკუთვნის მოპასუხებს, რომელთაგან #4-11 არის ნ.ქ-ის საკუთრება, ხოლო #4-13 ეკუთვნის ზ., ა., თ. მ-მებსა და თ. მ-მეს. მოპასუხეთა კუთვნილი სააბაზანო-ტუალეტები განთავსებულია მოსარჩელის #3-15 და #3-16 საცხოვრებელი ოთახების თავზე. მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ იმ ადგილზე, სადაც სადავო სანტექნიკური კვანძები მდებარეობს, ჯერ კიდევ გასული საუკუნის 50-იან წლებში იყო მესამე სართულზე მცხოვრებ პირთა საერთო სარგებლობის სანტექნიკური კვანძი. სასამართლოს განჩინებებით საქმეზე დაინიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა, რომლის დასკვნების თანხმად, სადავო კვანძების მოსარჩელის საცხოვრებელი ოთახების თავზე განთავსებით ირღვევა საქართველოს საბინაო კომუნალური მეურნეობის მინისტრის 1978 წლის 24 აპრილის #190-ე ბრძანებით დამტკიცებული სანიტარული წესების 2.6 პუნქტის მოთხოვნები, კერძოდ, დაუშვებელია უშუალოდ საცხოვრებელი ოთახის ან სამზარეულოს ზევით საპირფარეოს ან სააბაზანანოს (საშხაპეს) განთავსება, ასევე დაუშვებელია საცხოვრებელი ოთახების შემომფარგლავ, მათ შორის არსებულ კედლებსა და ტიხრებზე ხელსაწყობა და მილგაყვანილობათა უშუალოდ დამაგრება. ექსპერტიზის 2003 წლის 26 დეკემბრის დასკვნით, წყალგამტარი მილების გაშიშვლებამდე ა. ქ-მის საცხოვრებელ ოთახში წყლის ჩასვლის მიზეზის დადგენა შეუძლებელია. 2007 წლის 10 სექტემბრის დასკვნის მიხედვით კი მოსარჩელის კუთვნილ #3-15 და #3-16 საცხოვრებელი ოთახების გამყოფ კედელზე აღინიშნება დაზიანება, სისველის კვალი. ექსპერტიზის ჩატარების მომენტისათვის დაზიანებული ადგილები მშრალია, მოსარჩელის საცხოვრებელი ბინის კედელში არსებული წყალგამტარი და საკანალიზაციო დგარები, ასევე, მოპასუხეთა სველ წერტილებში შემავალი წყალგამტარი კომუნიკაციები კი ტექნიკურად გამართულია, ამდენად, დაზიანების კონკრეტული მიზეზის დადგენა, შესაბამისი მეთოდის არარსებობის გამო, შეუძლებელია. ამდენად, სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხეთა სველ წერტილებში შემავალი წყალგამტარი კომუნიკაციები უკავშირდება უშუალოდ მოსარჩელის კედლებში არსებულ დგარებს და დგარები, ისევე, როგორც მოპასუხეთა კომუნიკაციები, ამჟამად ტექნიკურად გამართულია. ის გარემოება, რომ დღევანდელ დღეს წყალი არ ჩაედინება, სადავო არც სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას გამხდარა. ექსპერტიზის 2003 წლის 26 დეკემბრისა და 2005 წლის 20 იანვრის დასკვნების კვლევითი ნაწილების თანახმად, ქ. თბილისში, ... #93-ში მდებარე ნაგებობა გამოყენებულია საცხოვრებელ სახლად. 2005 წლის 20 იანვრის დასკვნის მიხედვით, შენობა არატიპურია და სახლის სადავო ნაწილში საკომუნიკაციო დგარები არ არსებობს. შესაბამისად, მოპასუხეთა ტუალეტისა და სააბაზანანოს სხვა ადგილზე გადატა. საინჟინრო-ტექნიკური ნორმების დაცვით შეუძლებელია. აღნიშნული შესაძლებელი გახდება მხოლოდ სპეციალური საპროექტო ორგანიზაციების მიერ ჩატარებული საპროექტო სამუშაოების შემდეგ, სადაც გათვალისწინებული იქნება მთლიანად ნაგებობაში საკომუნიკაციო დგარების მოწყობა. ანალოგიური შინაარსისაა ექსპერტის 2007 წლის 10 სექტემბრის დასკვნაც. სადავო ურთიერთობის მოწესრიგებისას საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით, ხოლო, აპელანტის მოსაზრებით, დავა უნდა გადაწყდეს სამოქალაქო კოდექსის 219-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე, თუმცა ნიშანდობლივია, რომ ზიანის მიყენებისაგან დაცვის მექანიზმს მითითებული ნორმაც ანალოგიურად ითვალისწინებდა. რაც შეეხება მესაკუთრეთა ერთად ცხოვრების წესების შელახვის თავიდან აცილებას, პალატამ ჩათვალა, რომ იგი თავისთავად გულისხმობს სამეზობლო ზემოქმედებას და შესაბამის თმენის ვალდებულებას იმ ფარგლებში, რაც არსებითად არ ხელყოფს ბინის მესაკუთრეთა უფლებებს, აპელანტის მიერ მითითებული „გ“ ქვეპუნქტი კი აწესებდა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილებსა და საერთო საკუთრებაზე ზემოქმედების

თმენის ვალდებულებას. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ, სარჩელის მიხედვით, მოსარჩელები თავს არიდებენ მათ საკუთრებაში არსებულ სანტექნიკური კვანძების მოწესრიგებას, თუმცა, როგორც ზემოთ აღინიშნა, ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, მოპასუხეთა სარგებლობაში არსებული სველ წერტილებში შემავალი წყალგამტარი კომუნიკაციები ტექნიკურად გამართულია, ამდენად, საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ მოსარჩელის ოთახებში წყლის ჩადინება გამოწვეულია უშუალოდ მოპასუხეთა სველ წერტილებში არსებული წყალგამტარი კომუნიკაციების გაუმართაობით ან დაზიანებით. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოპასუხეთა სააბაზანანო-ტუალეტების მოსარჩელეთა ოთახების თავზე განლაგების ფაქტი მოქმედი სანიტარული წესების დარღვევას წარმოადგენს, თუმცა აღნიშნული სარჩელის დაკმაყოფილებას საფუძვლად ვერ დაედება. ექსპერტიზის დასკვნებით, შენობა არ იყო განკუთვნილი საცხოვრებლად და ამის გამო შენობის სხვა ნაწილში არ არსებობს შესაბამისი საკომუნიკაციო დგარები. სასამართლომ არ გაიზიარა ის გარემოება, რომ სადავო აბაზანა-ტუალეტები საცხოვრებლად განკუთვნილი ოთახების თავზე სწორედ მოპასუხებმა მოაწყვეს, ვინაიდან წყალგამტარი და საკომუნიკაციო დგარები მოსარჩელის საცხოვრებელი ოთახების გამყოფ კედელშიც არის, რაც სანიტარული წესების თანახმად, ასევე სანიტარული ნორმების დარღვევას წარმოადგენს.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ა. ქ-მემ გაასაჩივრა საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება და საქმის დაბრუნება იმავე სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად შემდეგი საფუძვლებით: გასაჩივრებული განჩინება იურიდიულად დაუსაბუთებელია. სასამართლო ვერ უთითებს, თუ რა სამართლებრივ საფუძველს ემყარება მისი დასკვნა, რომ, მართალია, სადავო სველი წერტილების მოსარჩელის საცხოვრებელი ოთახების თავზე განლაგებით ირღვევა სანიტარული ნორმები, თუმცა აღნიშნული სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი ვერ გახდება. პალატამ არ გაიზიარა ის გარემოება, რომ სადავო აბაზანა-ტუალეტები საცხოვრებლად განკუთვნილი ოთახების თავზე მოპასუხებმა მოაწყვეს, თუმცა მითითებულ გარემოებას არანაირი მნიშვნელობა არ გააჩნია, ვინაიდან უდავოდ დგინდება სადავო სველი წერტილების მოპასუხეთა საკუთრებაში ყოფნისა და მოსარჩელის საცხოვრებელი ოთახების თავზე განლაგების ფაქტი. სასამართლომ სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილი ტექტიურის გეგმა, რომლის მიხედვით მოპასუხეთა ფართში განთავსებულია ერთი სველი წერტილი, ექსპერტიზის ჩატარებისას კი ექსპერტმა დააფიქსირა ორი სანკვანძი, რაც ადასტურებს, რომ საპირფარეშოს ფართი გაიზარდა და გაჩნდა ორი აბაზანა-ტუალეტი. სასამართლომ არ გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 219-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" და "გ" ქვეპუნქტები. კასატორმა სათანადოდ დაასაბუთა, რომ მოწინააღმდეგე მხარემ სადავო სველი წერტილები მოაწყო სანიტარული ნორმების დარღვევით, ხოლო ვერც მოპასუხებმა და ვერც სასამართლომ ვერ მიუთითეს, ეკისრება თუ არა კასატორს ზემოქმედების ამგვარი თმენის ვალდებულება. ა. ქ-მეს ზემოაღნიშნული ვალდებულება არ ეკისრება, შესაბამისად, მოწინააღმდეგე მხარე მოვალეა, აღმოფხვრას ასეთი გარემოებები. სასამართლოს სანიტარული ნორმების შესახებ საერთოდ არ უმსჯელობია.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა ცნო და კასატორს სადავოდ არ გაუხდია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქ. თბილისში, ... გამზირის #93-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მე-2 სართულზე მდებარე ოროთახიანი ბინა ეკუთვნის მოსარჩელე ა. ქ-მეს. ამავე საცხოვრებელი სახლის მე-3 სართულზე მდებარე #4-11 სააბაზანანო და #4-13 ტუალეტი ეკუთვნის მოპასუხებს, რომელთაგან #4-11 არის ნ.ქ-ის საკუთრება, ხოლო #4-13 ეკუთვნის ზ., ა., თ. მ-ძეებსა და თ.მ-ძეს. მოპასუხეთა კუთვნილი სააბაზანანო-ტუალეტები განთავსებულია მოსარჩელის #3-15 და #3-16 საცხოვრებელი ოთახების თავზე. მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ იმ ადგილზე, სადაც სადავო სანტექნიკური კვანძები მდებარეობს, ჯერ კიდევ გასული საუკუნის 50-იან წლებში იყო მესამე სართულზე მცხოვრებ პირთა საერთო სარგებლობის სანტექნიკური კვანძი. სასამართლოს განჩინებებით საქმეზე დაინიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა, რომლის დასკვნების თანახმად, სადავო კვანძების მოსარჩელის საცხოვრებელი ოთახების თავზე განთავსებით ირღვევა საქართველოს საბინაო კომუნალური მეურნეობის მინისტრის 1978 წლის 24 აპრილის #190ე ბრძანებით დამტკიცებული სანიტარული წესების 2.6 პუნქტის მოთხოვნები, კერძოდ, დაუშვებელია უშუალოდ საცხოვრებელი ოთახის ან სამზარეულოს ზევით საპირფარეშოს ან სააბაზანანოს (საშაპეს) განთავსება, ასევე დაუშვებელია საცხოვრებელი ოთახების შემომფარგლავ, ბინათა შორის გამავალ კედლებსა და ტიხრებზე ხელსაწყობთა და მილგაყვანილობათა უშუალოდ დამაგრება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ა. ქ-მის საკასაციო

საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება უნდა დარჩეს უცვლელად 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. ამავ 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).

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ მოსარჩელის მოთხოვნის ფარგლებში სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგინილ ფაქტობრივ გარემოებებს, კერძოდ:

"ბინათმესაკუთრეთა შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველის ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ვალდებულია, ისეთ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს და იმგვარად გამოიყენოს ინდივიდუალური საკუთრება და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება, რომ ამით სხვა მესაკუთრეს არ მიადგეს ზიანი და იმოქმედოს სამეზობლო ზემოქმედებათა თემნის ვალდებულების ფარგლებში.

სამეზობლო ურთიერთთემნის ვალდებულებას ადგენს სამოქალაქო კოდექსიც, რომლის 174-ე მუხლის თანახმად, მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობისა, ვალდებული არიან, პატივი სცენ ერთმანეთს. აღნიშნული ნორმა არ არის დეკლარაციული ხასიათის და გულისხმობს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ვალდებულებას, პატივი სცენ სხვის საკუთრებისა თუ სხვა სამოქალაქო უფლებას და თავიანთი უფლებები გამოიყენონ ისე, რომ ამით ზიანი არ მიაყენონ სხვის უფლებას. კანონი უშვებს მეზობელი უძრავი ქონებიდან მომდინარე ზემოქმედების არსებობას კანონით დასაშვებ ფარგლებში (სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლი) და ამ ზემოქმედებათა თემნა სამეზობლო ურთიერთობისათვის დამახასიათებელი თვისებაა, რომელიც თანხმობაშია მეზობლების ურთიერთპატივისცემის მოვალეობასთან.

მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ დადგინილია, რომ მხარეთა საცხოვრებელი ბინები განთავსებულია შენობაში, რომელიც არ წარმოადგენს ტიპურ საცხოვრებელ სახლს, ვინაიდან იგი თავის დროზე ამ დანიშნულებით არ აშენებულა. რაც შეეხება სადავო სანტექნიკურ კვანძს, იმ ადგილზე, სადაც იგი მდებარეობს ჯერ კიდევ გასული საუკუნის 50-იან წლებში მდებარეობდა მესამე სართულზე მცხოვრებ პირთა საერთო სარგებლობის სანტექნიკური კვანძი.

მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები აშკარად მიანიშნებენ უძრავი ნივთის ნივთობრივ ნაკლზე, რომელიც აღნიშნული ნივთის (შენობის) თანამდევნი თვისებაა და, აქედან გამომდინარე, საჭიროებს ნაკლის გამოსწორებას (სავარაუდოდ, სპეციალური საპროექტო ორგანიზაციების მიერ ჩატარებული საპროექტო სამუშაოების მეშვეობით 2005 წლის 20 იანვრის ექსპერტის დასკვნა). ამდენად, ნივთის ამგვარი ნაკლი, არასათანადოდ ადგილას სანტექნიკური კვანძების განთავსება, მოსარჩელის მოთხოვნის სველი წერტილების მოშლის უპირობოდ დაკმაყოფილების საფუძველი არ შეიძლება იყოს, ვინაიდან ამ მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში დაირღვევა მოპასუხეთა უფლება, თავისუფლად ისარგებლონ თავიანთი ქონებით, ანუ გამოიყენონ ბინა საცხოვრებლად.

ამავდროულად, მიუხედავად ზემოაღნიშნული გარემოებებისა, ნივთის მესაკუთრე (მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე) არ არის ვალდებული, ითმინოს ისეთი ზემოქმედება, რომელიც ხელს შეუშლის თავისი საკუთრებით სარგებლობაში ან მნიშვნელოვნად ხელყოფს მის საკუთრების უფლებას. თუმცა, კასატორის არგუმენტის საწინააღმდეგოდ, სააპელაციო სასამართლომ მართებულად არ იმსჯელა ამ ფაქტობრივ გარემოებების რელურად არსებობაზე, ვინაიდან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს უფლება არა აქვს, მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

ა. ქ-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 8 ივლისის განჩინება დარჩეს უცვლელად.

საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

4. დაუშვებელი ხელყოფა

განჩინება

#ას-1038-1230-08

24 მარტი, 2009 წ. ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),
ლ. ლაზარაშვილი (მომხსენებელი),
ნ. კვანტალიანი

დავის საგანი: ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 2 აპრილს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას სასარჩელო განცხადებით მიმართა გ. გ-შვილმა მოპასუხეების სს "თელასის", ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს, ა. მ-ძისა და ლ. მ-იანის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა სს "თელასის" კუთვნილი სატრანსფორმატორო ქვესადგურის პირვანდელ ადგილზე დაბრუნება, კერძოდ, აღნიშნული ქვესადგურის მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრიდან ზღვრული მანძილით დაშორება.

სარჩელში აღნიშნულია, რომ 2005 წლის 18 ნოემბერს გ. გ-შვილმა შეიძინა თბილისში, ... მდებარე მიწის ნაკვეთი #... . იმ მიზეზით, რომ მეზობელი ნაკვეთის მობინადრებს ა. მ-ძესა და ლ. მ-იანს მათსავე ნაკვეთზე დამონტაჟებული სატრანსფორმატორო ქვესადგურით ზიანი ადგებოდათ, ისინი შეუთანხმდნენ სს "თელასს" მითითებული ქვესადგურის მოსარჩელის საზღვარზე გადატანის შესახებ. გ. გ-შვილის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი გაცემულია ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მიზნით. შესაბამისად, სს "თელასმა" ამ ნაკვეთის საზღვარზე სატრანსფორმატორო ქვესადგურის განთავსებით დაარღვია მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის უფლებები. აღნიშნულ გარემოებას ადასტურებს თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურისა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს წერილები. მათში ცალსახადაა მითითებული, რომ სატრანსფორმატორო ქვესადგური საცხოვრებელი სახლის ფანჯრებიდან მინიმუმ 10 მეტრით უნდა ყოფილიყო დაშორებული.

მოსარჩელის მითითებით, თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურმა 2006 წლის 29 სექტემბერს წერილობით მიმართა სს "თელასს" ხელმძღვანელობას. წერილში ხაზგასმით აღნიშნა, რომ სატრანსფორმატორო ქვესადგურის მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის საზღვრიდან 10 მეტრზე ნაკლები მანძილით დაცილების შემთხვევაში კანონით გათვალისწინებული ნორმები დაირღვეოდა, რასაც მათი სამსახურის მხრიდან შესაბამისი რეაგირება მოჰყვებოდა. გარდა ამისა, გ. გ-შვილმა არაერთხელ მიმართა თავად სს "თელასს" და დაწყებული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების შეწყვეტა მოითხოვა. პასუხად სს "თელასმა" მიუთითა, რომ მოქმედი ნორმებისა და წესების დაცვით მუშავდებოდა სადავო ტერიტორიაზე სატრანსფორმატორო ქვესადგურის განთავსების ახალი პროექტი, რაზეც მოგვიანებით აცნობებდნენ. სს "თელასის" პასუხი გ. გ-შვილისათვის იმთავითვე არაადაკმაყოფილებელი აღმოჩნდა, რამდენადაც იგი მიიჩნევდა, რომ არ არსებობდა ახალი პროექტის შემუშავების რაიმე საფუძველი, რომელიც მისი მიწის ნაკვეთის საზღვართან სატრანსფორმატორო ქვესადგურის განთავსების შესაძლებლობას წარმოშობდა. აქედან გამომდინარე, სს "თელასისათვის" ხელმეორედ მიმართვისას გ. გ-შვილმა ითხოვა განემარტათ კანონის ნორმა, რომელიც მათ პროექტის განხორციელების შესაძლებლობას მისცემდა. მოსარჩელეს სს "თელასის" მხრიდან ზემოაღნიშნულ კითხვაზე პასუხი არ მიუღია. ნაცვლად ამისა, 2007 წლის 29-31 მარტს სატრანსფორმატორო ქვესადგური მისი მიწის ნაკვეთის საზღვარზე განთავსდა.

მოსარჩელის მოსაზრებით, მოპასუხის არაკანონიერი ქმედებით გამოწვეული მისი უფლებების ხელყოფა შემდეგში გამოიხატებოდა: სატრანსფორმატორო ქვესადგური წარმოადგენდა გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე ფიზიკური ფაქტორის ხმაურის ზემოქმედების წყაროს, არღვევდა სანიტარულ ნორმებს, ასევე, წარმოადგენდა ხანძრის კერას, რადგან მუშაობდა ნავთობპროდუქტებზე, კერძოდ, ზეთზე, რაც ადვილად აალებადია; გარდა ამისა, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს შესაბამისი სამსახურის მიერ მინიჭებული ჰქონდა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის სტატუსი, ე.ი. გამოყენებული უნდა ყოფილიყო მხოლოდ საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად. სატრანსფორმატორო ქვესადგურის ნაკვეთის საზღვარზე დატოვების შემთხვევაში მოსარჩელეს მოცემულ ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის აშენების შესაძლებლობა არ მიეცემოდა, რამდენადაც მიწის ნაკვეთის სიგანე საშუალოდ 10 მეტრი იყო. აქედან გამომდინარე, საპროექტო სახლსა და სატრანსფორმატორო ქვესადგურს შორის მოქმედი

სამშენებლო ნორმებითა და წესებით გათვალისწინებული დაცილების მანძილის არანაკლებ 10 მეტრის დაცვა შეუძლებელი იქნებოდა.

საქალაქო სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე გამოიკვია, რომ აღნიშნული დროისათვის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც სადავო ქვესადგური იყო განთავსებული, სს "თელასის" საკუთრებაში ირიცხებოდა. შესაბამისად, მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოთხოვნის ადრესატი და საბოლოოდ მოითხოვა სს "თელასისათვის" მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მდებარე სატრანსფორმატორო ქვესადგურის ნაკვეთის საზღვრიდან არანაკლებ 10 მეტრის დამორებით გადატანის დავალება.

მოპასუხე სს "თელასმა" სარჩელი არ ცნო. მისი განმარტებით, სადავო შემთხვევაში სამშენებლო ნორმების დარღვევას ადგილი არ ჰქონდა და გ. გ-შვილს არანაირი უფლება ეზღუდებოდა. მოსარჩელის მოთხოვნა სატრანსფორმატორო ქვესადგურის კუთვნილი ნაკვეთის საზღვრიდან არანაკლებ 10 მეტრის დამორებით გადატანის შესახებ დაუსაბუთებელი იყო, რამდენადაც იგი ვერ მიუთითებდა, თუ რა ტიპის ქვესადგური იყო განთავსებული მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვარზე ზეთზე თუ მშრალად მომუშავე, რა ზემოქმედებას განიცდიდა იგი. ასევე დაუსაბუთებელი იყო მითითება იმ გარემოებაზე, რომ მას ბინის მშენებლობაში შეიძლება ხელი შეშლოდა და მშენებლობის ნებართვა ვერ მიეღო, ვინაიდან მტკიცებულება, რომელიც ასეთი უარის არსებობას დაადასტურებდა, საქმეში არ არსებობდა. ამასთან, მშენებლობის ნორმები არ დაირღვეოდა, რადგან მოსარჩელის კუთვნილ ნაკვეთზე ამ დროისათვის არანაირი შენობა არ იდგა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით გ. გ-შვილის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, სს "თელასს" დაევალა გ. გ-შვილის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვართან განთავსებული სატრანსფორმატორო ქვესადგურის გადატანა მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის (მდებარე თბილისი, საირმის გორა, ნაკვეთი #80, ნაკვეთის #25/70) სასაზღვრო მიჯნიდან არანაკლებ 6 მეტრის დამორებით.

საქალაქო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია, რომ გ. გ-შვილის საკუთრებაში არსებული სადავო მიწის ნაკვეთი გაცემული იყო ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მიზნით. აღნიშნული ნაკვეთის საზღვრიდან 60 სმ-ის დაცილებით დამცავი შენობის გარეშე განთავსებული იყო სს "თელასის" კუთვნილი სატრანსფორმატორო ქვესადგური.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, სატრანსფორმატორო ქვესადგური მასში მიწოდებული ელექტროენერჯის გამო წარმოადგენდა მომეტებული საფრთხის წყაროს, რაც განაპირობებდა სპეციალური სამშენებლო ტექნიკური ნორმების არსებობას, რომელთა გათვალისწინებაც სატრანსფორმატორო ქვესადგურების პროექტირებისა და განთავსებისას აუცილებელი იყო, რომ მისგან გამომდინარე გარემოზე ზემოქმედების შესაძლებლობები მინიმუმამდე შემცირებულიყო.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა "ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარებისა და განაშენიანების შესახებ სამშენებლო ნორმებზე" (აღიარებულია საქართველოს მთავრობის 2006 წლის 24 თებერვლის #45 დადგენილებით დამტკიცებული "საქართველოს მიერ სხვადასხვა ქვეყნების ტექნიკური რეგლამენტების აღიარებისა და მოქმედების შესახებ წესით"), რომლის მიხედვით, ყველა სატრანსფორმატორო ქვესადგური და გამანაწილებელი მოწყობილობა უნდა იყოს დახურული ტიპის. ამავე ნორმების თანახმად, ტრანსფორმატოროთა სხვადასხვა ტექნიკური მონაცემების შესაბამისად დადგენილია შენობებამდე მათი განთავსების დასაშვები მანძილის სტანდარტები. სატრანსფორმატორო ქვესადგურის სიმძლავრის, მისი სახეობის (მშრალად მომუშავე, ზეთზე მომუშავე), ასევე, შენობის ხანძარმედეგობის, შენობის დანიშნულების კრიტერიუმების გათვალისწინებით, დადგენილია ქვესადგურის შენობიდან დამორების მინიმალური და მაქსიმალური მანძილი 6 მეტრიდან 15 მეტრამდე.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სატრანსფორმატორო ქვესადგურის დამორების დადგენილი სტანდარტების დაცვის აუცილებლობიდან გამომდინარე, აგრეთვე გ. გ-შვილის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მახასიათებლების გათვალისწინებით, იმთავითვე აშკარა იყო, რომ მოსარჩელე შეიზღუდებოდა კუთვნილ მიწის ნაკვეთში სახლის განთავსების არჩევანში, ვინაიდან სახლის ადგილმდებარეობის შერჩევას განმსაზღვრელი გახდებოდა მოსარჩელის ნაკვეთის საზღვარზე (60 სმ-ის დამორებით) განთავსებული სატრანსფორმატორო ქვესადგურის ფაქტორი. სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემული გარემოება წარმოადგენდა მესაკუთრისათვის ნაკვეთით სარგებლობის უფლების დაუშვებელ ხელყოფას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საქალაქო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 176-ე მუხლის

მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთზე ისეთი ნაგებობის აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა.

რამდენადაც მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა, რომ სადავო სატრანსფორმატორო ქვესადგურისათვის გათვალისწინებული იყო შენობის კედლის ფანჯრიდან მინიმუმ 10 მეტრით დაშორება, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილებას ექვემდებარებოდა, კერძოდ, დადგინდა, რომ სს "თელასის" მიერ დაცული უნდა ყოფილიყო შენობიდან სატრანსფორმატორო ქვესადგურის მინიმალური დაშორების, ანუ 6 მეტრის მანძილი.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სს "თელასმა", რომელმაც მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელანტის მოსაზრებით, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არასწორად განიმარტა სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლი. კანონის დასახელებული ნორმა ნებისმიერ მესაკუთრეს თანაბრად იცავს, რის შესაბამისადაც სარჩელის საფუძვლიანობის გამორკვევისას ორივე მხარის უფლებები თანაბრად უნდა ყოფილიყო გათვალისწინებული. სს "თელასისათვის" თბილისის სხვადასხვა ტერიტორიებზე, მათ შორის, ... მიწის საკუთრებაში არსებობა დაკავშირებული იყო მხოლოდ ერთ მიზანთან განთავსებინა მასზე სატრანსფორმატორო ჯიხური, რომ მომხდარიყო მოსახლეობისათვის ელექტროენერჯის მიწოდება. მოცემული ინტერესი არ წარმოადგენდა მხოლოდ "თელასის" ინტერესს. დენის მიწოდებით ხორციელდებოდა საჯარო ინტერესიც. აღნიშნული ფუნქციის განხორციელებისას მნიშვნელოვანი იყო მიწის ნაკვეთის იმ რადიუსში მდებარეობა, სადაც ხდებოდა ელექტროენერჯით მომარაგება. სწორედ ამ მიზნით, სს "თელასმა" თავისი საკუთრება უკვე გამოიყენა დანიშნულებისამებრ და მასზე განათავსა სატრანსფორმატორო ქვესადგური, ისე, რომ განთავსების დროს არ დარღვეულა მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი პარამეტრები.

აპელანტმა არ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, რომ კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვარზე სატრანსფორმატორო ქვესადგურის არსებობით მოსარჩელე შემდგომში შესაძლოა მოქცეულიყო კანონმდებლობით გათვალისწინებული ბოჭვის ფარგლებში. ამგვარი მსჯელობით სასამართლომ შემდგომში განსახორციელებელი მშენებლობა ანუ მესაკუთრის სამომავლო უფლების რეალიზაცია უფრო მნიშვნელოვნად მიიჩნია, ვიდრე სხვა მესაკუთრის უკვე რეალიზებული უფლება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების თანახმად, მოსარჩელეს არ წარუდგენია მისი ნაკვეთის საზღვართან განთავსებული ქვესადგურის ტიპის, ტექნიკური მონაცემების და ა.შ. დოკუმენტაცია, რის შესაბამისადაც ვერ დაადასტურა, რომ სადავო ქვესადგური იმ ტექნიკური მახასიათებლების შემცველი იყო, რომლისთვისაც სამშენებლო ნორმები ითვალისწინებდა შენობის კედლის ფანჯრიდან მინიმუმ 10 მეტრის დაცილების სტანდარტს. აღნიშნულით სასამართლომ აღიარა, რომ სატრანსფორმატორო ქვესადგურის სტანდარტები და მისი ნორმებთან შესაბამისობა (ან შეუსაბამობა) ვერ დგინდებოდა. შესაბამისად, ვერ დადგინდებოდა მისგან გამომწვევი ნებისმიერი ზემოქმედების არსებობა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 25 ივნისის განჩინებით სს "თელასის" სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები მიიჩნია: თბილისში, ... (ნაკვეთი #...) მდებარე 390 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (სექტორი საბურთალო, კოდი ..., კვარტლის #..., ნაკვეთი #...) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გ. გ-შვილის სახელზე. თბილისში, ... (ნაკვეთი #...) მდებარე 6 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (სექტორი საბურთალო, კოდი ..., კვარტლის #..., ნაკვეთი #...) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სს "თელასის" სახელზე. ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ მომიჯნავე, მეზობელ ნაკვეთებს. სს "თელასის" კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, გ. გ-შვილის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრიდან 60 სმ-ის დაშორებით, დამცავი შენობის გარეშე, განთავსებულია სს "თელასის" კუთვნილი სატრანსფორმატორო ქვესადგური. სატრანსფორმატორო ქვესადგურის მშენებლობის თაობაზე შესაბამისი პროექტი გაცემული არ ყოფილა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და სწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 176-ე მუხლები, რომელთა თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეზღუდვის 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 მოითხოვოს

მეზობელ ნაკვეთზე ისეთი ნაგებობის აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორად მიუთითა "ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარებისა და განაშენიანების შესახებ სამშენებლო ნორმებზე" და სწორად ჩათვალა, რომ სს "თელასმა" დაარღვია ამ ნორმებით გათვალისწინებული მოთხოვნები, რაც მოცემულ შემთხვევაში დაუშვებლად ხელყოფდნენ მოსარჩელის მიერ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარა იყო.

სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს "თელასმა", რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი საფუძვლებით:

სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლი. კანონის დასახელებული ნორმა ნებისმიერ მესაკუთრეს თანაბრად იცავს, რის შესაბამისადაც სარჩელის საფუძვლიანობის გამორკვევისას ორივე მხარის უფლებები თანაბრად უნდა ყოფილიყო გათვალისწინებული. სს "თელასისათვის" თბილისის სხვადასხვა ტერიტორიებზე, მათ შორის, ... მიწის საკუთრებაში არსებობა დაკავშირებულია მხოლოდ ერთ მიზანთან განათავსოს მასზე სატრანსფორმატორო ჯიხური, რათა უზრუნველყოფილ იქნეს მოსახლეობისათვის ელექტროენერჯის მიწოდება. მოცემული ინტერესი არ წარმოადგენს მხოლოდ სს "თელასის" ინტერესს. დენის მიწოდებით ხორციელდება საჯარო ინტერესიც. აღნიშნული ფუნქციის განხორციელებისას მნიშვნელოვანია მიწის ნაკვეთის იმ რადიუსში მდებარეობა, სადაც ხდება ელექტროენერჯით მომარაგება. სწორედ ამ მიზნით, სს "თელასმა" თავისი საკუთრება უკვე გამოიყენა და-ნიშნულებისამებრ და მასზე განათავსა სატრანსფორმატორო ქვესადგური, ისე, რომ განთავსების დროს არ დარღვეულა მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი პარამეტრები.

არასწორია სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, რომ კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვარზე სატრანსფორმატორო ქვესადგურის არსებობით მოსარჩელე შემდგომში შესაძლოა მოექცეს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ბოჭვის ფარგლებში. ამგვარი მსჯელობით სასამართლო შემდგომში განსახორციელებელ მშენებლობას, ანუ მესაკუთრის სამომავლო უფლების რეალიზაციას უფრო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, ვიდრე სხვა მესაკუთრის უკვე რეალიზებულ უფლებას.

სასამართლოს არ გამოურკვევია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის რომელ ნაწილს ემიჯნება სს "თელასის" მიწის ნაკვეთზე განთავსებული სატრანსფორმატორო ქვესადგური. თუ გავითვალისწინებთ იმ გარემოებას, რომ აღნიშნული ქვესადგური განთავსებულია იმ მონაკვეთთან, სადაც მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის სიგანე შეადგენს 6.09 მეტრს, მოსარჩელე ამ მონაკვეთში საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას მაინც ვერ განახორციელებს, რადგან "ნაკვეთის საზღვარზე, საზღვართან საცხოვრებელი სახლების დამხმარე და სხვა ნაგებობების მშენებლობის წესის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის #57 ბრძანების შესაბამისად, იგი ვალდებულია დაიცვას სამეზობლო მიჯნიდან 5-მეტრიანი დისტანცია. აქედან გამომდინარე, ნათელია, რომ სადავო ქვესადგურის არარსებობის პირობებშიც მოსარჩელე მოქცეულია საკანონმდებლო ბოჭვის ფარგლებში.

სასამართლო გადაწყვეტილების თანახმად, გ. გ-შვილს არ წარუდგენია მისი ნაკვეთის საზღვართან განთავსებული ჯიხურის ტიპის, ტექნიკური მონაცემების და ა.შ. დოკუმენტაცია, რის შესაბამისადაც მან ვერ დაადასტურა, რომ სადავო ქვესადგური იმ ტექნიკური მახასიათებლების შემცველი იყო, რომლისთვისაც სამშენებლო ნორმები ითვალისწინებდა შენობის კედლის ფანჯრიდან მინიმუმ 10 მეტრის დაცილების სტანდარტს. აღნიშნულით სასამართლომ აღიარა, რომ სატრანსფორმატორო ქვესადგურის სტანდარტები და მისი ნორმებთან შესაბამისობა (ან შეუსაბამობა) ვერ დგინდებოდა. შესაბამისად, ვერ დადგინდებოდა მისგან გამოიწვევი ნებისმიერი ზემოქმედების არსებობა. საგულისხმოა, რომ სასამართლოს მიერ განსაზღვრული 10-მეტრიანი დისტანცია დადგენილია ზეთიანი ტრანსფორმატორისათვის, ხოლო მშრალი ტრანსფორმატორებისათვის დისტანცია არ დგინდება, რადგან შესაძლებელია იგი მოექცეს თვით საცხოვრებელ შენობაში.

სასამართლო გადაწყვეტილებით სს "თელასს" დაევალა სატრანსფორმატორო ქვესადგურის გადატანა გ. გ-შვილის მიწის ნაკვეთის სასაზღვრო მიჯნიდან 6 მეტრის დაშორებით, თუმცა აღსანიშნავია, რომ მითითებული მიჯნიდან 6 მეტრის რადიუსზე არსებული ტერიტორია მოპასუხის საკუთრებას არ წარმოადგენს. ფაქტობრივად, სასამართლო გადაწყვეტილებით სს "თელასი" უნდა შევიდეს სხვის საკუთრებაში, რაც კანონმდებლობით დაუშვებელია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების გამოკვლევის შედეგად მიიჩნევს, რომ სს "თელასის" საკასაციო

საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გასაჩივრებული განჩინება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

თბილისში, ... (ნაკვეთი #...) მდებარე 390 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (სექტორი საბურთალო, კოდი ..., კვარტლის #..., ნაკვეთი #...) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გ. გ-შვილის სახელზე;

თბილისში, ... (ნაკვეთი #...) მდებარე 6 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (სექტორი საბურთალო, კოდი ..., კვარტლის #..., ნაკვეთი #...) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სს "თელასის" სახელზე;

დასახელებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ მეზობელ ნაკვეთებს;

სს "თელასის" კუთვნილ ნაკვეთზე, გ. გ-შვილის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრიდან 60 სმ-ში, დამცავი შენობის გარეშე, განთავსებულია სს "თელასის" კუთვნილი სატრანსფორმატორო ქვესადგური;

სატრანსფორმატორო ქვესადგურის მშენებლობის თაობაზე შესაბამისი პროექტი გაცემული არ ყოფილა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზეც ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოცემულ შემთხვევაში სადავოა, გ. გ-შვილის საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის საზღვრიდან 60 სმ-ში სატრანსფორმატორო ქვესადგურის არსებობა წარმოადგენს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების დაუშვებელ ხელყოფას, რაც სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლის საფუძველზე ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის არსებობის აუცილებელი პირობაა.

ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ სადავო მოთხოვნის საფუძველიანობის დადგენისას მნიშვნელოვანია ნაკვეთის საზღვრიდან 60 სმ-ში განთავსებული სატრანსფორმატორო ქვესადგურის ზემოქმედების ხასიათის განსაზღვრა. სატრანსფორმატორო ქვესადგური მასში მიწოდებული ელექტროენერჯის გათვალისწინებით, თავისი ფუნქციური დანიშნულებიდან გამომდინარე, აშკარაა, რომ წარმოადგენს მომეტებული საფრთხის წყაროს. საქმეში წარმოდგენილია ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და ქ. თბილისის მერიის საგანგებო სიტუაციების საქალაქო სამსახურის წერილები, რომლებშიც საუბარია სატრანსფორმატორო ქვესადგურის ზემოქმედების ისეთ სახეებზე, როგორცაა: ხმაური, ხანძარწარმოშობის მაღალი რისკ-ფაქტორი და ა.შ. სატრანსფორმატორო ქვესადგურის სწორედ ამგვარი მახასიათებლები განაპირობებს სპეციალური სამშენებლო ტექნიკური ნორმების არსებობას, რაც სატრანსფორმატორო ქვესადგურების პროექტირებისა და განთავსებისას სავალდებულოა დაცული იყოს.

საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოცემული სამართალურთიერთობის მიმართ "ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარებისა და განაშენიანების შესახებ" სამშენებლო ნორმების გამოყენებას, რომლის მიხედვით, ყველა სატრანსფორმატორო ქვესადგური და გამანაწილებელი მოწყობილობა უნდა იყოს დახურული ტიპის. ამავე ნორმების თანახმად, ტრანსფორმატორთა სხვადასხვა ტექნიკური მონაცემების შესაბამისად დადგენილია შენობებამდე მათი განთავსების დასაშვები მანძილის სტანდარტები. სატრანსფორმატორო ქვესადგურის სიმძლავრის, მისი სახეობის (მშრალად მომუშავე, ზეთზე მომუშავე), ასევე შენობის ხანძარმედეგობის, შენობის დანიშნულების კრიტერიუმების გათვალისწინებით, დადგენილია ქვესადგურის შენობიდან დაშორების მინიმალური და მაქსიმალური მანძილი 6 მეტრიდან 15 მეტრამდე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სატრანსფორმატორო ქვესადგურის დაშორების ზემომითითებული ნორმებით დადგენილი სტანდარტების აუცილებლობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ დარღვეულია, ასევე გ. გ-შვილის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მახასიათებლები (ნაკვეთი გაცემულია ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მიზნით) სწორედ ის გარემოებებია, რომლებიც ცხადად ასაბუთებს მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის კანონით დაცული უფლებების ხელყოფას. ამასთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის მსჯელობას, რომ გ. გ-შვილს მისი ნაკვეთის საზღვართან განთავსებული სატრანსფორმატორო ქვესადგურის ტექნიკური მონაცემების დამადასტურებელი დოკუმენტი სასამართლოსათვის არ წარუდგენია. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის გათვალისწინებით, აღნიშნული დოკუმენტები უნდა წარედგინა თავად კასატორს, რომლის საკუთრებაშიც ტრანსფორმატორია, რაც მას არ განუხორციელებია. ამასთან, ტრანსფორმატორის ტექნიკური მონაცემებისა და მისი ნორმებთან შესაბამისობის გამორკვევა აუცილებელი იყო მათი გათვალისწინებით ქვესადგურის სასაზღვრო

მიჯნიდან დაშორების მანძილის განსასაზღვრად, რომელიც, როგორც უკვე აღინიშნა, 6 მეტრზე ნაკლები არ შეიძლება იყოს, ხოლო სხვა მანძილი მოცემულ შემთხვევაში სადავო არ არის.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლზე, რომლის თანახმად მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 176-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთზე ისეთი ნაგებობის აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე ამკარაა.

საპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით არ ილახება სს "თელასის", როგორც მესაკუთრის უფლებები, როგორც ამას კასატორი აღნიშნავს. საკასაციო სასამართლო ეთანხმება კასატორს, რომ საკუთრების უფლება თანაბრად უზრუნველყოფილია სამართლის ყველა სუბიექტის, მათ შორის, იურიდიული პირის მიმართ, მაგრამ აქვე განმარტავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოხდა მოსარჩელის უფლების ხელყოფა, რისი დაცვის აუცილებლობაც მოქმედი კანონმდებლობით ცალსახადაა დადგენილი. გ. გ-შვილის საკუთრების უფლების დაცვის აუცილებლობას არ გამორიცხავს ის გარემოება, რომ დღეის მდგომარეობით მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთზე არანაირი ნაგებობა არ დგას. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მახასიათებლების (ნაკვეთის სიგანე შესასვლელიდან 6.09მ, ნაკვეთის უკანა მხარის სიგანე 15.35, სიგრძე 32.05) გათვალისწინებით სრულიად ნათელია, რომ გ. გ-შვილი ნაკვეთზე მშენებლობის ნებართვის აღებისას შეიზღუდება საცხოვრებელი სახლის ადგილის განთავსების არჩევანში. ასეთ ვითარებაში ვერ ვიტყვით, რომ ამჟამად საკუთრების უფლების ხელყოფას ადგილი არ აქვს.

სასამართლო გადაწყვეტილებით სს "თელასს" დაევალა სადავო სატრანსფორმატორო ქვესადგურის გადატანა გ. გ-შვილის მიწის ნაკვეთის სასაზღვრო მიჯნიდან არანაკლებ 6 მეტრის და არა 6 მეტრის შემდგომ (როგორც კასატორი მიუთითებს) რადიუსში, რაც არ არის ერთი და იგივე. ამასთან, სასამართლო ვერ განსაზღვრავს იმ პირთა წრეს, რომელთა ნაკვეთშიც აღნიშნული ტრანსფორმატორი უნდა დაიდგას, შესაბამისად, არ არსებობდა ამ პირთა საქმეზე მოწვევის აუცილებლობაც, რამდენადაც მოსარჩელის საზღვრიდან 6 მეტრის იქით პირთა წრე განუსაზღვრელია. დასახელებულ ნაკვეთში სატრანსფორმატორო ქვესადგურის განსათავსებლად მიზანშეწონილი ტერიტორიის შერჩევის უზრუნველყოფა თავად სს "თელასმა" უნდა მოახდინოს, ისე, რომ ამით სხვისი საკუთრების უფლება არ ხელყოს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო არ აკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს და უცვლელად ტოვებს გასაჩივრებულ განჩინებას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

სს "თელასის" საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
უცვლელად დარჩეს თბილისის საპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 25 ივნისის განჩინება;
საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

აუცილებელი ვადა

განჩინება

#ას-977-1177-08

5 მაისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

**შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),
ლ. ლაზარაშვილი (მომხსენებელი),
ნ. კვანტალიანი**

დავის საგანი: ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 13 იანვარს ქობულეთის რაიონულ სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართა მ. ქ-მემ, მოპასუხეების ა. და ი. ბ-ძეების მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა მოპასუხის მიერ მისთვის სამანქანე გზით სარგებლობაში ხელშეშლის აღკვეთა და ეზომდე მისასვლელი სამანქანე გზისა და ჭიშკრის აღდგენა.

მ. ქ-მე მიუთითებდა, რომ 1987 წლიდან მის სახლს გააჩნდა მისასვლელი სამანქანე გზა, რომლითაც წლების განმავლობაში ოჯახთან ერთად სარგებლობდა. აღნიშნული გზა სამი თვე მოპასუხეს თვითნებურად გადაკეტილი ჰქონდა და სარგებლობის საშუალებას არ აძლევდა.

სამოქალაქო კოდექსის 161-ე, 177-ე, 180-ე მუხლებზე დაყრდნობით მოსარჩელე მიიჩნევდა, რომ მოპასუხეები ვალდებული იყვნენ, საცხოვრებელი სახლისათვის აუცილებელი, საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი სამანქანე გზა აღედგინათ.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 5 ივლისის საოქმო განჩინებით არასათანადო მოსარჩელე მ. ქ-მე შეიცვალა სათანადო მოსარჩელე ა. ქ-ძით, გარდა ამისა, დადგინდა ი. ბ-ძის მოპასუხეთა სიდიდან ამორიცხვა.

ა. ქ-მემ დაზუსტებულ სარჩელში განმარტა, რომ 1966-1971 წლებში შუახევის რაიონიდან ჩასახლდა დ. ჩაქვი, ... ქ. #10-ში და დღემდე ცხოვრობს აღნიშნულ მისამართზე. 1977 წლიდან მისი ოჯახი სარგებლობს საცხოვრებელ სახლთან მისასვლელი ერთადერთი სამანქანე გზით, რომელიც უკანონოდ მიითვისა მოპასუხის ოჯახმა. აღნიშნული გზა არ წარმოადგენს ა. ბ-ძის საკუთრებას, რადგან მას კანონიერად ერიცხება 1500კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ხოლო 300კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საცხოვრებელ სახლთან მისასვლელი სადავო გზა) სრულიად უკანონოდ აქვს მითვისებული.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილებით ა. ქ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ა. ბ-ძეს დაევალა ა. ქ-ძის საცხოვრებელი სახლისათვის აუცილებელი, საჯარო გზასთან დამაკავშირებელი სამანქანე მისასვლელი გზის აღდგენა და აღნიშნულ გზაზე არსებული გზის გადამღობი ჭიშკრის მოშლა.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, ქობულეთის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1975 წლის 6 თებერვლის #40 გადაწყვეტილებით ირკვეოდა, რომ ჩაისა და სუბტროპიკული კულტურების სამეცნიერო კვლევითი ინსტიტუტის ჩაქვის ფილიალში შუახევის რაიონიდან ჩასახლდა 12 ოჯახი, მათ შორის, ა. ბ-მე და ა. ქ-მე, რომლებიც დასახლდნენ მეზობლად. ა. ქ-მე მუდმივად დასახლდა დ. ჩაქვი, ... ქ. #10-ში, მიეზომა 0.15 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, სადაც ააგო ქვის კაპიტალური საცხოვრებელი სახლი და აღადგინა სახლთან მისასვლელი ერთადერთი სამანქანე გზა (სადავო გზა). ის გარემოება, რომ მას სხვა ალტერნატიული გზა არ გააჩნდა, სასამართლომ დადასტურებულად ჩათვალა საქმეზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებით.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო გზა არ წარმოადგენდა ა. ბ-ძის საკუთრებას, რამდენადაც საქმეში არსებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით ა. ბ-ძეს კანონით ერიცხებოდა 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ხოლო საქმეში არსებული აზომვითი ნახაზის მიხედვით თვითნებურად მითვისებული ჰქონდა 300კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ქობულეთის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1975 წლის 6 თებერვლის #40 გადაწყვეტილებით ჩაქვის ფილიალში ჩასახლებულ ოჯახებს, მათ შორის, მოდავე მხარეებს მიეზომათ 1500კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რა დროსაც არსებობდა სადავო გზა და არ მომხდარა აღნიშნული გზის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სტატუსით მოდავე მხარეებს არ გამოყოფათ.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა. ბ-მემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 5 მაისის განჩინებით მოცემულ საქმეზე დაინიშნა ექსპერტიზა, რომლის 2008 წლის 25 ივნისის დასკვნის შესაბამისად დადგინდა შემდეგი: სადავო გზის მონაკვეთი შედის ა. ბ-ძის საკუთრებაში; არსებობს ა. ქ-ძის მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი ალტერნატიული გზა, რომელიც ა. ქ-ძის მიწის ნაკვეთს დააკავშირებს საჯარო გზასთან; ალტერნატიული გზა თავისი ფიზიკური და გეოლოგიური მდგომარეობის გათვალისწინებით უკეთ მოსახერხებელი იქნება ა. ქ-ძის ნაკვეთთან დასაკავშირებლად; ა. ბ-ძის ნაკვეთში მოწყობილი პირდაპირი საავტომობილო გზა ვერ დააკმაყოფილებს მოქმედ სამშენებლო ნორმებსა და წესებს. სადავო გზა, რომ მოეწყოს მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების მიხედვით, საჭირო შეიქმნება სერპანტინის მოწყობა, რაზეც

უნდა დამუშავდეს შესაბამისი პროექტი. სერპანტინის გაბარიტებიდან გამომდინარე, ის დაიკავებს ა. ბ-ძის ნაკვეთის სამხრეთი მხარის უმეტეს ნაწილს, რომელზეც შეინიშნება მოწყვეტის ნაპრალები, შესაბამისად, საჭირო იქნება ბეტონის საყრდენი კედლების მოწყობა. ალტერნატიულ საავტომობილო გზას ასეთი ქანობები არ გააჩნია, ვინაიდან იქ მოწყობილია სერპანტინები. აღნიშნული გზა რიგი სამუშაოების (პროფილის გასწორება, რიგ ადგილებში მოხრეშვა, მოსახვევებში მცირე ბეტონის გამაგრებების მოწყობა) ჩატარების შემდეგ ვარგისი იქნება ა. ქ-ძის მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელად.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ა. ბ-ძის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ სადავო გზა, რომელზეც მხარეები დაობდნენ, სამანქანე გზას წარმოადგენდა, რამდენადაც აღნიშნული დასკვნა მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებს ეფუძნებოდა. საქმეში წარმოდგენილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შესრულებულ საკადასტრო გეგმაზე, რომელზეც იქ არსებული ყველა სამანქანე გზა იყო დატანებული, სადავო გზის მონაკვეთი, როგორც გზა, არ იყო ასახული.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონალური ექსპერტიზის სამსახურის 2008 წლის 25 ივნისის დასკვნაზე, რომლის თანახმად: ა. ბ-ძის ნაკვეთში მოწყობილი საავტომობილო გზა ვერ აკმაყოფილებს მოქმედ სამშენებლო ნორმებსა და წესებს; სადავო გზა რომ მოეწყოს მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების მიხედვით (ანუ სამანქანე გზად რომ იქცეს) საჭირო შეიქმნება სერპანტინების მოწყობა, რაზედაც უნდა დამუშავდეს შესაბამისი პროექტი; სერპანტინის გაბარიტებიდან გამომდინარე კი ის დაიკავებს ა. ბ-ძის ნაკვეთის სამხრეთი მხარის უმეტეს ნაწილს, რომელზედაც შეინიშნება მოწყვეტის ნაპრალები, რის გამოც, შესაბამისად, საჭირო იქნება ბეტონის საყრდენი კედლების მოწყობა.

სააპელაციო სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილება (სამანქანე გზის აღდგენა) მიზანშეუწონლად მიიჩნია, რადგან, როგორც საქმიდან ირკვეოდა, გზის აღდგენა უკვე მომხდარი და მოსალოდნელი ბუნებრივი კატაკლიზმების შედეგებიდან გამომდინარე საფრთხის შემცველი იყო ა. ბ-ძისათვის.

გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლომ საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნაზე დაყრდნობით დადგენილად ჩათვალა ისიც, რომ სადავო გზის მონაკვეთი ა. ბ-ძის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენდა.

იმის მიუხედავად, რომ ა. ქ-ძემ სააპელაციო სასამართლოში წარადგინა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის #91 გადაწყვეტილება ა. ბ-ძის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების #2431 მოწმობის ბათილად ცნობის თაობაზე, სასამართლომ მიუთითა არსებულ საჯარო რეესტრის ჩანაწერზე, რომელიც არ გაუქმებულა და რომლის თანახმადაც სადავო გზა ა. ბ-ძის საკუთრებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ა. ქ-ძის წარმომადგენელი სადავო გზის დაზიანებულ მდგომარეობაში არსებობის ფაქტს სადავოდ არ ხდიდა. ამასთან, ა. ქ-ძის მხოლოდ სიტყვიერი განმარტება, რომ სადავო გზა გამოსაყენებლად უვარგისი სწორედ ა. ბ-ძის მოქმედებათა გამო გახდა, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადასტურებულად ცნობისათვის არასაკმარისი იყო.

სააპელაციო სასამართლომ სარჩელი უსაფუძვლოდ მიიჩნია იმ ფაქტობრივი გარემოების მხედველობაში მიღებითაც, რომ სამანქანე გზის მოწყობა სადავო გზის მონაკვეთში სამშენებლო ნორმებისა და წესების გათვალისწინებით ა. ბ-ძის ნაკვეთის სამხრეთ მხარის უმეტეს ნაწილს დაიკავებდა, რომელზედაც მოწყვეტის ნაპრალები შეინიშნებოდა და, შესაბამისად, სერპანტინების მოწყობა იქნებოდა საჭირო, რომელიც, მხარის განმარტებიდან გამომდინარე, მშენებლობის არაკანონზომიერ ხარჯებს გამოიწვევდა.

სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. ქ-ძემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების ძირითად საფუძველს საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნა წარმოადგენს, რომელმაც, თავის მხრივ, სადავო შემთხვევაში ალტერნატიული გზის გაყვანა შესაძლებლად მიიჩნია. ექსპერტიზის აღნიშნული დასკვნა უსაფუძვლოა, ვინაიდან ექსპერტის მიერ დასაშვებად მიჩნეული გზის ალტერნატიული

გზად გაყვანა შეუძლებელია. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ა. ქ-მე, ფაქტობრივად, საცხოვრებელ სახლთან მისასვლელი გზის გარეშე რჩება, რაც ეწინააღმდეგება კონსტიტუციითა და საერთაშორისო სამართლით აღიარებულ თავისუფალი მიმოსვლისა და საცხოვრებელი ადგილის თავისუფალი არჩევის უფლებას.

კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მითითებას სადავო გზის ა. ბ-მის საკუთრებაში არსებობის შესახებ, რადგან 1975 წელს ჩაქვის ფილიალში ჩასახლებულ კომლებს გადაეცათ მხოლოდ 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ა. ბ-მემ კი აღნიშნული გზა 2006 წელს მისაკუთრა. ამის მიუხედავად, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2008 წლის 29 ივლისის გადაწყვეტილებით ა. ბ-მის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა ბათილად ცნო (ს.ფ. 270-278).

სამოტივაციო ნაწილი:

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

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული, საქმეზე სრულად არ არის დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის ე1 ქვეპუნქტის თანახმად გადაწყვეტილების გაუქმების საპროცესო საფუძველია.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სარჩელის სამართლებრივ საფუძველს არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლი და სარჩელის დავის საგანი აუცილებელი გზის დადგენაში კი არა, არამედ გზით სარგებლობით ხელშემშლის აღკვეთაში მდგომარეობს. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხელშემშლის აღკვეთის მოცემული მოთხოვნის მართლობიერების დასადგენად, სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე, აუცილებელია იმის გარკვევა, წარმოადგენს თუ არა სადავო გზად გამოყენებული მიწის ნაკვეთი მოპასუხე ა. ბ-მის საკუთრებას. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული ნაკვეთი ა. ბ-მის საკუთრებად მიიჩნია, მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრში საკუთრებად აღრიცხვის საფუძველი საკუთრების უფლების #2431 მოწმობა ბათილად არის ცნობილი. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ ამ შემთხვევაში ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის #91 გადაწყვეტილება ა. ბ-მის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების #2431 მოწმობის ბათილად ცნობის თაობაზე არ უნდა იქნეს მხედველობაში მიღებული. ამ გადაწყვეტილებით საფუძველი გამოეცალა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს, რის გამოც სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას სწორი შეფასება უნდა მისცეს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის #91 გადაწყვეტილების სამართლებრივ შედეგებს. ასევე, საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს, მიწის ნაკვეთი, რომელზეც სადავო გზა მდებარეობს, შედის ა. ბ-მის იმ 1500კვ.მ მიწის ნაკვეთში, რომელიც მას ქობულეთის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1975 წლის 6 თებერვლის #40 გადაწყვეტილებით საკარმიდამო ნაკვეთად გამოეყო, თუ საკუთრების უფლების #2431 მოწმობით გადაცემულ იმ 1500კვ.მ ნაკვეთში, რომელიც ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 29 ივლისის #91 გადაწყვეტილებით ბათილად არის ცნობილი და, შესაბამისად, ამ ნაკვეთის ა. ბ-მის საკუთრებაში გადაცემა გაუქმებულია. ამდენად, სადავო გზის ა. ბ-მისადმი კუთვნილების საკითხი საქმეზე საჭიროებს ფაქტობრივი გარემოებების დამატებით გამოკვლევას.

საკასაციო სასამართლო ასევე არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ სარჩელის დაკმაყოფილების გამომრიცხავ საფუძველად იმაზე მითითებას, რომ სადავო გზა, რომელზეც მხარეები დაობენ, სამანქანე გზას არ წარმოადგენს, რამდენადაც საქმეში წარმოდგენილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შესრულებულ საკადასტრო გეგმაზე, რომელზეც იქ არსებული ყველა სამანქანე გზაა დატანებული, სადავო გზის მონაკვეთი, როგორც გზა, არ არის ასახული. საქმეზე დადგენილია, რომ მოსარჩელე ა. ქ-მე სადავო მიწის ნაკვეთს გზად იყენებს 1975 წლიდან. თუკი აღნიშნული მონაკვეთი არ შედის ა. ბ-მის საკუთრებაში, ამ ნაკვეთის სამანქანე გზად ოფიციალურად არსებობა გავლენას ვერ მოახდენს ხელშემშლის აღკვეთის შესახებ მოთხოვნის საფუძველიანობაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად უბრუნებს სააპელაციო სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა:

გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

5. შემძენის ინტერესების დაცვა

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

#ას-505-741-08

30 იანვარი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე),

რ. ნადირიანი (მომხსენებელი),

თ. თოდრია

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, თანამესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

რ. დ-მემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში თ. და შ. დ-ძეების, მ. ლ-ძისა და ზ. ა-ძის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის შესახებ შემდეგი საფუძვლებით: 2001 წლის 6 თებერვლის ხელშეკრულებით, მოსარჩელემ დედის შ. დ-ძისაგან საჩუქრად მიიღო ხელვაჩაურის რაიონის სოფ. ... მდებარე საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი. უძრავი ნივთი აღრიცხა რ. დ-ძის სახელზე, თუმცა კუთვნილი ქონებით ვერ ისარგებლა, რადგან სახლსა და მიწის ნაკვეთს უკანონოდ ფლობდნენ მოპასუხეები.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს, თავის მხრივ, შეგებებული სარჩელი აღძრეს რ. დ-ძის მიმართ და მოითხოვეს ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმება, ასევე, შ. დ-ძის სახელზე რეგისტრირებულ კომლში თავისი და თავისი ოჯახის წევრების აღდგენა შემდეგი დასაბუთებით: მოპასუხეები წლების განმავლობაში ცხოვრობდნენ სადავო სახლში ერთ კომლად, რომლის უფროსი იყო ი. დ-ძე, მისი გარდაცვალების შემდეგ კი შ. დ-ძე. მოგვიანებით საკრებულოს საარქივო მასალების გაცნობისას თ. დ-ძემ შეიტყო, რომ 1995 წელს იგი კანონის უხეში დარღვევით ამოწერილ იქნა მამის კომლიდან, ხოლო სასამართლო უწყებიდან მისთვის ცნობილი გახდა სადავო ჩუქების ხელშეკრულების არსებობა. ამდენად, შ. დ-ძეს, როგორც კომლის უფროსს, არ ჰქონდა უფლება, ერთპიროვნულად გაესხვისებინა კომლის წევრთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონება.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილებით რ. დ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო, თ. დ-ძისა და მ. ლ-ძის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა 2001 წლის 6 თებერვალს შ. დ-ძესა და რ. დ-ძეს შორის სანოტარო წესით დამოწმებული ჩუქების ხელშეკრულება და მოპასუხეები აღდგენილ იქნენ კომლის წევრებად ურების თემის საკრებულოში შ. დ-ძის სახელზე რეგისტრირებულ კომლში 1995 წლის 20 დეკემბერს არსებული მდგომარეობით.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა რ. დ-ძემ, მოითხოვა მისი გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება და მოპასუხეების შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

საქმე არაერთხელ იქნა განხილული სხვადასხვა ინსტანციების სასამართლოების მიერ და ბოლოს, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილებით, რ. დ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რ. დ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა, თ. დ-ძე, მ. ლ-ძე, შ. დ-ძე და ზ. ა-ძე გამოსახლებულები იქნენ ხელვაჩაურის რ-ნის ... საკრებულოს, სალიბაურის, ჩაისუბნის გზატკეცილის #29ა-ში მდებარე რ. დ-ძის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის ნაწილიდან და მათ სარგებლობაში დარჩა ამ საცხოვრებელი სახლის 20 კვ. მ ერთი

ოთახი და 20 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; თ. დ-მის, მ. ლ-მის, შ. დ-მისა და ზ. ა-მის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა რ. დ-მის საკუთრებაში არსებული 1480 კვმ მიწის ნაკვეთი და გადაეცა მოსარჩელეს; თ. დ-მის, მ. ლ-მის, შ. დ-მისა და ზ. ა-მის შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, შ. დ-მესა და რ. დ-მეს შორის 2001 წლის 6 თებერვალს დადებული ჩუქების ხელშეკრულებიდან ამოირიცხა საცხოვრებელი სახლისა და მიწის ნაკვეთის ნაწილი (20 კვ.მ), დანარჩენ ნაწილში შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2001 წლის 6 თებერვლის ხელშეკრულებით შ. დ-მემ რ. დ-მეს აჩუქა ხელვაჩაურის რაიონის ურეხის საკრებულოში, სალიბაურის ჩაისუბნის გზატკეცილის #29-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი; ი. დ-მის ოჯახი წარმოადგენდა საკოლმეურნეო კომლს.

საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის #949 დადგენილებასა და სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის დეკრეტის თანახმად, 1993 წლიდან საკოლმეურნეო კომლი გაუქმდა და, სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 122-ე და 125-ე მუხლების მიხედვით, მისი ქონება თანასაკუთრების უფლებით გადანაწილდა კომლის წევრებზე.

ი. დ-მის საკოლმეურნეო კომლის გაუქმების დროისთვის, საკოლმეურნეო კომლის წევრები იყვნენ: ი. დ-მე, შ. დ-მე, თ. დ-მე, მ. დ-მე, ნ. დ-მე, მ. დ-მე და შ. დ-მე, შესაბამისად, სადავო სახლი წარმოადგენდა მითითებული პირების საერთო საკუთრებას თანაბარი წილის უფლებით; მათ წარმოეშვათ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება, რომლითაც არ უსარგებლიათ და, შესაბამისად, სადავო გარიგების დროს, როგორც სახლზე, ისე მიწის ნაკვეთზეც ერთადერთი მესაკუთრე საჯარო რეესტრის თანახმად, იყო შ. დ-მე, რაც მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

ურეხის საკრებულოს 1995 წლის 20 დეკემბრის #81 გადაწყვეტილებით თ. დ-მე, მ. დ-მე, მ. დ-მე, ნ. დ-მე და შ. დ-მე ცალკე კომლად გამოეყვნენ, ცვლილებები შევიდა საკომლო წიგნში და თ. დ-მის ოჯახი ცალკე კომლად აღირიცხა;

გაჩუქებულ ნივთზე გარიგების დროს შ. დ-მის გარდა, უფლებები გააჩნდათ სხვა პირებსაც, შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ შ. დ-მე არ იყო უფლებამოსილი ერთპიროვნულად მიეღო გადაწყვეტილება ქონების გასხვისებაზე, შესაბამისად, სასამართლომ ჩათვალა, რომ არსებობდა სადავო გარიგების ბათილობის საფუძვლები;

სასამართლომ დადგენილად ცნო, რომ სადავო გარიგების დადების დროისათვის რეესტრის ჩანაწერი, რომლის თანახმად, სადავო ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო შ. დ-მე, გასაჩივრებული არ ყოფილა, შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო გარიგება ბათილი იქნებოდა მხოლოდ მაშინ, თუ აპელანტს ეცოდინებოდა, რომ გაჩუქებულ უძრავ ქონებას შ. დ-მის გარდა სხვა მესაკუთრეც ჰყავდა.

იმის გათვალისწინებით, რომ სადავო გარიგების დადების დროისათვის აპელანტის მოწინააღმდეგე მხარე საკომლო წიგნების მონაცემებით კომლის წევრად აღარ ირიცხებოდა, პალატამ დაადგინა, რომ რ. დ-მე რეესტრის მონაცემების მიმართ კეთილსინდისიერი იყო, შესაბამისად, რ. დ-მეს არ შეიძლება სცოდნოდა, რომ შ. დ-მე გაჩუქებული ქონების ერთპიროვნული მესაკუთრე არ იყო და ქონებაზე უფლებრივი პრეტენზიები მოწინააღმდეგე მხარესაც გააჩნდა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი, რომლის საფუძველზეც დაიდო გასაჩივრებული გარიგება, შემძენისათვის ითვლებოდა სწორად, რის გამოც გარიგების ბათილად აღიარება დაუშვებლად მიიჩნია.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს თ. დ-მემ და მ. ლ-მემ, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე რ. დ-მისათვის უარის თქმა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორთა აზრით, სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილი;

საპელაციო სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ ფაქტობრივ გარემოებებს და ისე გამოიტანა გადაწყვეტილება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ხელვაჩაურის რაიონის ურეხის საკრებულოს, სალიბაურის, ჩაისუბნის გზატკეცილის #29-ა-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში 1963 წლიდან ცხოვრობს თ. დ-მე ოჯახთან ერთად. მშობლებთან ერთად ააშენა და კეთილმოაწყო საცხოვრებელი სახლი, ეზოსა და საკარმიდამო ნაკვეთს იყენებდა დანიშნულებისამებრ.

დადგენილია, რომ ი. დ-ის ოჯახი წარმოადგენდა საკოლმეურნეო კომლს. საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის #949 დადგენილებისა და სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან საკოლმეურნეო კომლი გაუქმდა და სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 122-ე და 125-ე მუხლების თანახმად, მისი ქონება თანასაკუთრების უფლებით გადანაწილდა კომლის წევრებზე.

დადგენილია, რომ ი. დ-ის საკოლმეურნეო კომლის გაუქმების დროისათვის, 1993 წლისათვის, საკოლმეურნეო კომლის წევრები იყვნენ: ი. დ-მე, შ. დ-მე, თ. დ-მე, მ. დ-მე, ნ. დ-მე, მ. დ-მე და შ. დ-მე, შესაბამისად, სადავო საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენდა აღნიშნული პირების საერთო საკუთრებას თანაბარი წილის 1/7-ის უფლებით.

დადგენილია, რომ ი. დ-მე გარდაიცვალა 1998 წელს, სამკვიდრო გაიხსნა ი. დ-ის 1/7 წილზე, რომელიც ფაქტობრივი ფლობით მიიღეს მეუღლემ შ. დ-მემ და შვილმა თ. დ-მემ.

დადგენილია ასევე, რომ მთელი სახლმფლობელობა აღირიცხა შ. დ-ის სახელზე, რომელმაც 2001 წლის 6 თებერვლის ხელშეკრულებით სადავო სახლი აჩუქა რ. დ-მეს.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს არ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება და მოცემულ საქმეზე მიიღო დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება, რის გამოც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

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

აღნიშნული ნორმის ანალიზით შეიძლება დავასკვნათ, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს, თავისი უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არაარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის არცოდნაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციაა და, შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტს შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ანუ უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით.

მოცემულ საქმეზე დადგენილია, რომ მოსარჩელე და მოპასუხე ახლო ნათესაურ კავშირში არიან ერთმანეთთან (და-ძმამა), თ. დ-მე 1963 წლიდან ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა და დღესაც ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სახლში. მას სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია, შესაბამისად, მოსარჩელისათვის გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში ცნობილი უნდა ყოფილიყო ოჯახის წევრთა საკუთრებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ასეთი ფაქტების არცოდნას ვერ ასაბუთებს. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ მოსარჩელისათვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო, რომ შ. დ-ის გარდა სადავო სახლმფლობელობას ჰყავდა სხვა თანამესაკუთრეებიც, შესაბამისად, შემძენის ინტერესების დაცვა ვერ იქნება დაცული საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ.

დადგენილია, რომ ი. დ-ის კომლის გაუქმების დროისათვის კომლი 7 წევრისაგან შედგებოდა, შესაბამისად, თითოეულის წილი შეადგენდა სადავო სახლმფლობელობის 1/7 ნაწილს. ი. დ-ის გარდაცვალების შემდეგ მისი წილი მიიღო ორმა მემკვიდრემ შ. და თ. დ-მემ. შესაბამისად, შ. დ-ის წილი სადავო სახლმფლობელობაში შეადგენდა 3/14, ხოლო 11/14 ეკუთვნოდა თ. დ-მეს, მ. დ-მესა და მათ არასრულწლოვან შვილებს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, შეგებებული სარჩელი სადავო სახლმფლობელობის თანამესაკუთრებად ცნობის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს და ჩუქების ხელშეკრულებიდან უნდა ამოირიცხოს სადავო საცხოვრებელი სახლისა და მიწის ნაკვეთის 11/14, შესაბამისად, რ. დ-ის

სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხეთა გამოსახლების შესახებ უსაფუძვლოა, ვინაიდან, სკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხეები სადავო საცხოვრებელი სახლის მართლზომიერი მფლობელები არიან და მათი გამოსახლების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

- თ. დ-ძისა და მ. დ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
- გაუქმდეს ამ საქმეზე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
- რ. დ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
- თ. დ-ძის, მ. და შ. დ-ძის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
- შ. დ-ძესა და რ. დ-ძეს შორის 2001 წლის 6 თებერვალს დადებული ჩუქების ხელშეკრულებიდან ამოირიცხოს ხელვაჩაურის რაიონის ურეხის საკრებულო, ..., ჩაისუნის გზატკეცილის #29-ა-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლისა და მიწის ნაკვეთის 11/14 და ამ ნაწილის თანამესაკუთრეებად ცნობილ იქნენ თ. მ. დ-ძეები და მათი შვილები- ნ. მ. და შ. დ-ძეები;
- დანარჩენ ნაწილში შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
- საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და გასაჩივრებას არ ექვემდებარება.

შემძენის ინტერესების დაცვა

განჩინება

#ას-1026-1219-08 3 ივლისი 2009 ქ. თბილისი
საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
რ. ნადირიანი,
თ. თოდრია

დავის საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ბინიდან გამოსახლება

აღწერილობითი ნაწილი:

ი. კ-ძემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების მ. ქ-იანის, ლ. დ-ძისა და ნოტარიუს ნ. უ-ძის მიმართ და მოითხოვა 2005 წლის 5 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ მასსა და ლ. დ-ძეს შორის 2002 წლიდან მიმდინარეობს დავა, რომლის ერთ-ერთ ეტაპზე აღმასრულებლის 2004 წლის 24 ივნისის განკარგულებით ლ. დ-ძეს საკუთრებაში ნატურით გადაეცა მის საკუთრებაში არსებული ბინა, მდებარე ქ. ქათუმში, ... ქუჩის #51-ში. ზემოაღნიშნულ განკარგულებაში ცვლილების შეტანის მოთხოვნით მის მიერ აღძრულ იქნა სარჩელი, რომელიც აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს 2005 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა, რომ სადავო ქონება ლ. დ-ძის საკუთრებაში აღირიცხებოდა მხოლოდ მას შემდეგ, როცა იგი გადაიხდიდა ბინის აღსრულების პროცესში დაფიქსირებულ შეფასებას და ვალს შორის სხვაობას 17 448 აშშ დოლარს.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება ამჟამად გასაჩივრებულია საქართველოს უზენაეს სასამართლოში და ამდენად კანონიერ ძალაში არ არის შესული.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილებით ი. კ-ძის უფლებამონაცვლის ნ. კ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ლ. დ-ძესა და მ. ქ-იანს შორის 2005 წლის 5 თებერვალს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. მ. ქ-იანს კი შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა მ. ქ-იანმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო მ. ქ-იანის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა.

პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2001 წლის 7 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ი. კ-ძეს ლ. დ-ძის სასარგებლოდ დაეკისრა 8120 აშშ დოლარის გადახდა 2002 წლის 24 ივნისს აღმასრულებლის განკარგულებით ლ. დ-ძეს ნატურით გადაეცა ი. კ-ძის საკუთრებაში აღრიცხული 121,57 კვ.მ საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. ბათუმში, ... ქუჩა #51-ში, რის შემდეგაც საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ დარეგისტრირდა ლ. დ-ძე. ზემოაღნიშნულ განკარგულებებში ცვლილებების შეტანის მოთხოვნით ი. კ-ძის მიერ აღძრულ იქნა სარჩელი, რომელიც აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს 2005 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში აღნიშნულია, რომ ცვლილებები იქნას შეტანილი ქ. ბათუმის სააღსრულებო ბიუროს 2002 წლის 24 ივნისის განკარგულებაში იმ მითითებით, რომ კრედიტორ ლ. დ-ძეს ნატურით გადაეცეს ი. კ-ძის საკუთრებაში აღრიცხული სახლი მას შემდეგ, როცა კრედიტორი მოვალეს გადაუხდის სახლის ღირებულებასა და ვალს შორის სხვაობას 17 448 აშშ დოლარს. ამავე გადაწყვეტილების თანახმად, გაუქმდა საჯარო რეესტრში ქ. ბათუმში, ... ქუჩა #51-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ლ. დ-ძის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ იქნა საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში. მხარეთა განმარტებით საქმე შეჩერებულია და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შესული არ არის.

პალატამ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2005 წლის 5 თებერვალს ლ. დ-ძესა და მ. ქ-იანს შორის სადავო ბინაზე გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც 2005 წლის 7 თებერვლიდან ქ. ბათუმში, ... ქუჩა #51-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მ. ქ-იანი.

პალატა თვლის, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში ვერ მიუთითა მტკიცებულებაზე, რომელიც უტყუარად ადასტურებდა, რომ მ. ქ-იანისთვის ცნობილი იყო ის გარემოება, რომ ი. კ-ძეს გასაჩივრებული ჰქონდა ადმინისტრაციული ორგანოს სამართლებრივი აქტი.

პალატამ მიიჩნია, რომ მიუხედავად იმისა რომ 2008 წლის 21 თებერვლის საჯარო რეესტრის ამონაწერით ქ. ბათუმში, ... ქუჩის #51-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი იყო დაყადაღებული, აღნიშნული ვერ განიხილებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მტკიცებულებად.

აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო საჩივრით გასაჩივრა ნ. კ-ძის წარმომადგენელმა მ. ბ-ძემ.

კასატორის აზრით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, როდესაც აღნიშნა, რომ აღმასრულებლის განკარგულებით კრედიტორისათვის აუქციონზე მოვალის ქონების ნატურით გადაცემისთანავე უქმდება ყადაღა. ყადაღა უქმდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც მეორე მხარის მიერ აღმასრულებლის განკარგულება კანონით დადგენილ ვადაში არ გასაჩივრდება.

კასატორის აზრით, მ. ქ-იანისათვის, რომელიც 2005 წლის 5 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულებით 9800 აშშ დოლარად იძენდა მისი საცხოვრებელი სახლის გვერდით მდებარე სახლს, ცნობილი უნდა ყოფილიყო, რომ აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი ჯერ კიდევ დაკავებული ჰქონდა კასატორის ოჯახს და მიმდინარეობდა დავა მის კუთვნილებასთან დაკავშირებით. მ. ქ-იანისათვის რომ ცნობილი იყო ქ. ბათუმში, ... ქუჩა #51-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლთან დაკავშირებით არსებული დავა, ამ გარემოებას სასამართლო იმითაც ასაბუთებს, რომ მ. ქ-იანმა სახლი შეიძინა 2005 წლის 7 თებერვალს, ხოლო მის მიერ აღნიშნული საცხოვრებელი სახლიდან კასატორის გამოსახლების თაობაზე სარჩელი სასამართლოში შეიტანა ერთი წლის შემდეგ, 2006 წლის თებერვალში და ისიც მხოლოდ მას შემდეგ, როცა მათთვის ცნობილი გახდა სადავო სახლის გაყიდვის თაობაზე და მოითხოვა სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

კასატორის წარმომადგენლის განმარტებით, მ. ქ-იანი არ შეიძლება ჩაითვალოს კეთილსინდისიერ შემძენად. ასევე მისი განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ საჯარო რეესტრის სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 4 თებერვლის ცნობით, ნასყიდობის საგანი არ იყო დატვირთული ყადაღით, შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტში, გარიგების დადების ხელის შემშლელი გარემოება არ არსებობდა. ეს აზრი არასწორია ვინაიდან მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრიდან ცნობით, უძრავ ქონებას ყადაღა არ ადევს, რეალურად სადავო ბინას ყადაღა ედო, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით, რომელშიც აღნიშნულია, რომ ყადაღა რეგისტრირებულია 2002 წლის 26 მარტიდან #557 მომართვის საფუძველზე. შესაბამისად,

მას შემდეგ, რაც აღმოჩნდა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტში უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით რეგისტრირებული იყო ყადაღა, იმ მომენტიდან ნებისმიერი გარიგება უნდა ჩაითვალოს ბათილად.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

სააპელაციო სასამართლომ მ. ქ-იანი მიიჩნია კეთილსინდისიერ შემძენად იმ გარემოებაზე დაყრდნობით, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში ვერ მიუთითა მტკიცებულებაზე, რომელიც უტყუარად დაადასტურებდა იმ ფაქტს, რომ მ. ქ-იანისათვის ცნობილი იყო ი. კ-ძის მიერ ადმინისტრაციული ორგანოს აქტის გასაჩივრების ფაქტი.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების მოტივაცია აგებულია სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებზე. აღნიშნული ნორმებით დაცულია ნივთის შემძენის ინტერესები და თუ გამსხვიებელი რეესტრში რეგისტრირებული იყო მესაკუთრედ, მის მიერ დადებული გარიგება ითვლება ნამდვილად. აღნიშნულიდან გამონაკლისს წარმოადგენს ის გარემოება, როდესაც ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. ასეთ შემთხვევაში, სასამართლოს ამ პირთა შორის დავის გადასაწყვეტად უნდა დაედგინა, იყო თუ არა საჩივარი შეტანილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ და შემძენმა იცოდა თუ არა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი უზუსტოა. იმ შემთხვევაში, თუ უფლებამოსილ პირს საჩივარი აქვს შეტანილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერების თაობაზე, სამოქალაქო კოდექსის 313-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ივარაუდება რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობა. იმ შემთხვევაში თუ სასამართლო დაადგენდა საჩივრის შეტანის ფაქტს, მას უფლება არ ჰქონდა, დაყრდნობოდა საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას და სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად შემძენი მიეჩნია კეთილსინდისიერად.

ზემოთ მითითებული შედეგი დგება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. როგორც კასატორი უთითებს, ბინის შემძენი მისი კარის მეზობელია. ასეთ შემთხვევაში კი ძნელად სარწმუნოა ის გარემოება, რომ შემძენს არ სცოდნოდა მის მეზობლად მდებარე სახლის ნაკლის არსებობა-არარსებობის თაობაზე, უკიდურეს შემთხვევაში მას მცდელობა მაინც უნდა ჰქონოდა, შეეტყო მეზობლისგან ყველა გარემოება, რაც დაკავშირებული იყო ბინის აკვარგიანობასთან.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნულ გარემოებას საერთოდ აუარა გვერდი და არ იმსჯელა ამ ფაქტის თაობაზე. მით უმეტეს, რომ მითითებულ გარემოებას ეყრდნობოდა საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილების მიღებისას.

ამასთან უნდა აღინიშნოს ის გარემოებაც, რომ განსახილველი საქმის ბედი სამართლებრივად დაკავშირებულია ლ. დ-ძისა და ი. კ-ძეს შორის არსებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივ დავაზე, ამიტომ სასამართლომ უნდა შეაფასოს აღნიშნული გარემოებაც. ამასთან შეგებებული სარჩელის ბედიც მთლიანად დამოკიდებულია ძირითადი სარჩელის ბედზე. ამიტომ პალატა მიიჩნევს, რომ ამ სარჩელის ბედიც უნდა გადაწყდეს ძირითად სარჩელთან ერთად.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რის გამოც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად იგი უნდა გაუქმდეს და ხელახლა იქნეს განხილული სააპელაციო სასამართლოს მიერ.

საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ უნდა დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებანი იმის თაობაზე, იყო თუ არა გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის მონაცემები ბინის გასხვისებისას და იცოდა თუ არა შემძენმა ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

ნ. კ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს:

გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

შემშენის ინტერესების დაცვა

განჩინება

#ას-161-489-09

17 სექტემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ქობულეთის რაიონულ სასამართლოს 2008 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სარჩელი ლ. დ-ოვასა და გ. ხ-აშს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების და მისგან გამომდინარე ყველა სამართლებრივად შედეგის გაუქმების თაობაზე და მოეხსნა ყადაღა ქობულეთის მუნიციპალიტეტში, დ. ჩაქვში, ... ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე 0,356 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა ი. ბ-მემ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 15 იანვრის განჩინებით ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელი დარჩა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ დადგინდად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 9 მარტის #9 საოქმო და #14 გადაწყვეტილების და საკუთრების უფლების მოწმობა #10595 საფუძველზე, დაკანონებულ იქნა ქობულეთის მუნიციპალიტეტში, დ. ჩაქვში, ... ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე 0,356 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ლ. დ-ოვას საკუთრება.

ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 16 აპრილის #11 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი 9 მარტის #9 საოქმო და #14 გადაწყვეტილება, თუმცა ეს გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში წარდგენილი არ ყოფილა და რეესტრის ჩანაწერები არ გაუქმებულა.

საქმის მასალებით არ დადგინდა, რომ ამ გადაწყვეტილების თაობაზე ლ. დ-ოვას ეცნობა კანონით დადგენილი წესით.

2008 წლის 1 ივლისს ლ. დ-ოვასა და გ. ხ-აშს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გ. ხ-აში საჯარო რეესტრში გაფორმდა დ. ჩაქვში, ... ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე 0,356 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ.

პალატა დაეთანხმა რაიონულ სასამართლოს, რომ გ. ხ-აშმა არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა მიწის ნაკვეთზე აპელანტის პრეტენზიების თაობაზე. ამაზე არ მიუთითებია თავად აპელანტსაც.

პალატის განმარტებით, კანონმდებლობა ავალდებულებს პირს, წარმომადგენლოს თავისი შემოსავლების დამადასტურებელი მტკიცებულებები მხოლოდ გამოწვევის, კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში. სხვა შემთხვევებში, გარიგების ბათილად აღიარება მხოლოდ იმიტომ, რომ მხარე ვერ ასაბუთებს შემოსავლების არსებობას დაუშვებელია. ამდენად ვერ გაიზიარებს აპელანტის მოსაზრებას გარიგების მოსაჩვენებლად დადებულად ცნობაზე მხოლოდ იმიტომ, რომ გ. ხ-აშს არ წარმოუდგენია ნასყიდობის საზღაურის გადახდის შესაძლებლობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები. ამასთან, პალატა აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი საკრედიტო ხელშეკრულებებით დგინდება გ. ხ-აშის მიერ სესხების სახით შემოსავლების მიღების ფაქტი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 15 იანვრის განჩინება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

კასატორი მიიჩნევს, რომ ლ. დ-ოვასა და გ. ხ-აშს შორის გაფორმებული 2008 წლის 1 ივლისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება მოჩვენებითია, რის საფუძველსაც იწვევს შემდეგი გარემოებანი:

მოქალაქე ლ. დ-ოვამ აღნიშნული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება მოიპოვა, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, როგორც შემდგომ გახდა ცნობილი აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია კი დაეყრდნო კომისიაში წარმოდგენილ დოკუმენტაციას და მოწმეთა ნოტარიულად დადასტურებულ ჩვენებებს.

კასატორი საეჭვოდ თვლის იმ გარემოებას, თუ რა გზებით და რა სახსრებით გადაიხდა მოქალაქე გ. ხ-აშმა მიწის ნაკვეთის საფასური 125 600 ლარი. ვინაიდან მან ვერც რაიონულ და ვერც სააპელაციო სასამართლოში ვერ განმარტა, თუ რა ფორმით გადაიხდა აღნიშნული თანხა, უფრო მეტიც, მან სასამართლოში საერთოდ უარყო ნასყიდობის ხელშეკრულებული თანხის გადახდა და განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთის საფასურის სანაცვლოდ მხარეს გადასცა 2 ძვირადღირებული მანქანა, შესაბამისად, მათივე განმარტებები წინააღმდეგობაში მოდის ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან.

კასატორის განმარტებით მოქალაქე გ. ხ-აშმა სააპელაციო სასამართლოში წარმოადგინა შესაგებელი, რომლის საფუძველზეც ირწმუნებოდა, რომ მას გააჩნდა ამ მიწის ნაკვეთის შეძენის ინტერესი. ამ დროს კი კასატორის განმარტებით მიწის ნაკვეთი ღობითაც კი არ არის შეღობილი და მასზე არ აღინიშნება მხარის მიერ სარგებლობა.

კასატორის განმარტებით აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას წარმოდგენილი არ იყო აუდიტორული დასკვნა.

კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

როგორც ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისია საკასაციო საჩივარში აღნიშნავს, 2008 წლის 16 აპრილის გადაწყვეტილებით გაბათილდა ამა წლის 9 მარტის #9 საოქმო და #14 გადაწყვეტილება, რომლითაც მოპასუხეს დაუკანონდა ქობულეთის მუნიციპალიტეტში, დ. ჩაქვიძე ... ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე 0,356 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ლ. დ-ოვას საკუთრება. საგულისხმოა ის გარემოება, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ თავად არ უზრუნველყო ზემოთ აღნიშნული გარემოების დაფიქსირება საჯარო რეესტრში იმ შედეგის თავიდან ასაცილებლად, რის ბათილად ცნობასაც ითხოვს დღეისათვის კასატორი.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისია გარიგებას მიიჩნევს მოჩვენებით დადებულად და ამ საფუძვლით ითხოვს ბათილად ცნობას. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს. აღნიშნული ნორმის გამოყენების სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს მხარეთა შორის ისეთი გარიგების არსებობა, რომლის მიზანს არ წარმოადგენს შესაბამისი იურიდიული შედეგის დადგომა. აღნიშნულ გარემოებათა მტკიცების ტვირთი კი მოსარჩელეს აწევს. დღეისათვის სახეზეა ის გარემოება, რომ მიწის მესაკუთრეა გ. ხ-აში, ანუ გარიგებაში მითითებული შედეგი არსებობს და ხელშეკრულების მეორე მხარე ამას სადავოდ არ ხდის. უფრო მეტიც, იგი სადავოდ არ ხდის თანხის გადახდის ფაქტსაც. ასეთ შემთხვევაში შეუძლებელია იმსჯელო იმაზე, რომ ლ. დ-ოვას განზრახვა არ ჰქონდა, რომ მესაკუთრე გ. ხ-აში გამხდარიყო. იმ შემთხვევაში, თუ დადასტურდებოდა მხარეთა შორის ნათესაური ან სხვა ახლობლური ურთიერთობა ან ის ფაქტი, რომ ლ. დ-ოვამ ადმინისტრაციული წარმოების შედეგის ასაცილებლად გაასხვისა მიწის ნაკვეთი და თან ისე, რომ იგი კვლავაც მას საკუთრებაში დარჩებოდა, სასამართლო უფლებამოსილი იქნებოდა გარიგება მიეჩნია მოჩვენებად. მაგრამ იმ პირობებში, როდესაც მხარეთა შორის ნათესაური კავშირი არ დგინდება. ამასთან ლ. დ-ოვამ მიწა გაასხვისა ადმინისტრაციული წარმოების დასრულების შემდგომ ორი-სამი თვის შემდეგ, თანაც ისე, რომ მან ამ აქტის გაუქმების შესახებ არაფერი იცოდა, ამასთან სადავოდ არ ხდის მისთვის მიწის საფასურის გადახდის საკითხს, შეუძლებელია კასატორის არგუმენტების გაზიარება. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად რეგისტრირებული იყო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. მოცემულ შემთხვევაში მიწის გასხვისებისას უპრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღრიცხული იყო ლ. დ-ოვა. ის გარემოება კი,

რომ გ. ხ-აშმა იცოდა ლ.დ-ოვას საკუთრების უფლების გაუქმების თაობაზე, საქმის მასალებით არ დგინდება. აღნიშნული გარემოების დაუდასტურებლობის შემთხვევაში კი გ. ხ-აში ითვლება კეთილსინდისიერ შემძენად და შეუძლებელია მისი საკუთრების უფლების გაუქმება სადავო მიწის ნაკვეთზე.

შესაბამისად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და გასაჩივრებული განჩინება უცვლელად უნდა დარჩეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 15 იანვრის განჩინება დარჩეს უცვლელად.

განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

**შემძენის
ინტერესების დაცვა**

განჩინება

#ას-581-888-09

8 დეკემბერი, 2009 წ. ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

**შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),
ლ. ლაზარაშვილი (მომხსენებელი),
ნ. კვანტალიანი**

დავის საგანი: ნაჩუქრობისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, მემკვიდრედ ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 20 სექტემბერს ქობულეთის რაიონულ სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართა მ. შ-შვილმა მოპასუხეების: ფ. კ-ძისა და ე. ც-ძის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა: ა) 1996 წლის 11 ნოემბერს შ-შვილსა და ფ. კ-ძეს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა; ბ) შ-შვილის დანაშთ ქონებაზე კანონისმიერ მემკვიდრეებად მ. შ-შვილისა და ნ. ხ-აშის ცნობა; გ) ფ. კ-ძესა და ე. ც-ძეს შორის 2005 წლის 22 აგვისტოს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელის ზემომითითებული მოთხოვნების საფუძველები მდგომარეობდა შემდეგში:

მ. შ-შვილის მშობლებს შ-შვილსა და ნ. ხ-აშს ჰქონდათ უთანხმოება, რის გამოც სასამართლოს მიმართეს განქორწინების თაობაზე. მართალია, სასამართლომ განქორწინების შესახებ მათი მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა, მაგრამ მოდავე პირებს შორის მოახდინა ქონების გაყოფა, კერძოდ, ქობულეთის რაიონის სასამართლოს 1965 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით ნ. ხ-აშს შ-შვილის საკუთრებაში არსებული, ქობულეთში, ... ქ. #322-ში მდებარე სახლიდან მიეკუთვნა მე-2 სართულზე 14კვ.მ #9 ოთახი, აივნის, კიბისა და სველი წერტილების საერთო სარგებლობის უფლებით. მოგვიანებით მათ სახლში მდგმურის უფლებით შევიდა ფ. კ-ძე, რომელმაც ისარგებლა ოჯახში არსებული მდგომარეობით და დაუახლოვდა შ-შვილს;

1991 წელს შ-შვილი გახდა ავად, განუვითარდა აზროვნებისა და მეტყველების დეფექტი. ამ უკანასკნელის ავადმყოფობის დროს 1996 წლის მდგომარეობით, ქონების ხელში ჩაგდების მიზნით, ფ. კ-ძემ მოახერხა შ-შვილთან ქორწინების გაფორმება, ისე, რომ შ-შვილი ქორწინებაში იმყოფებოდა;

1996 წლის 11 ნოემბრის ხელშეკრულებით შ-შვილმა ქობულეთში, ... გამზირის #322-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთითურთ გააჩუქა მეუღლეზე ფ. კ-ძეზე;

ნ. ხ-აშმა ზემოაღნიშნული ქორწინების ბათილობის მოთხოვნით ქობულეთის რაიონულ სასამართლოში სარჩელი აღძრა, რაც სასამართლოს 1999 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა, შ-შვილსა და ფ. კ-ძეს შორის 1996 წლის 29 მარტს ქობულეთის რაიონის მმჩის ბიუროში რეგისტრირებული ქორწინება ბათილად იქნა ცნობილი, როგორც ფიქტიური;

მოსარჩელემ სადავოდ გახადა 1996 წლის 11 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულებაზე შ-შვილის ხელმოწერის ფაქტი, რის შედეგადაც საბოლოოდ გამოირკვა, რომ მასში შ-შვილის გვარით არსებული ხელმოწერები შესრულებულია არა შ-შვილის, არამედ სხვა პირის მიერ;

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 1998 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილებით ნ. ხ-აშის სარჩელის განხილვის შედეგად, 1996 წლის 11 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულებიდან ამოირიცხა ნ. ხ-აშზე ქობულეთის რაიონის სასამართლოს 1965 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით მიკუთვნებული 14კვ.მ ოთახი, აგრეთვე საერთო სარგებლობის აივანი და კიბე;

2005 წელს ფ. კ-ძე გაურიგდა მეზობლად მცხოვრებ ... ც-ძესა და მის შვილებს და 2005 წლის 22 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო ქონება აღირიცხა ე. ც-ძის სახელზე.

მოსარჩელის მოსაზრებით, ზემოთ დასახელებული ნასყიდობის ხელშეკრულება იყო უკანონო. ამის დასაბუთებლად მან მიუთითა ნასყიდობის ხელშეკრულების ფასზე 30 000 აშშ დოლარზე, რაც ქალაქის ცენტრში მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის არარეალურ ფასს წარმოადგენდა. გარდა ამისა, იმის გათვალისწინებით, რომ ნ. ხ-აშმა და ფ. კ-ძეს შორის წლების განმავლობაში არსებული დავის შესახებ კარგად იცოდნენ მეზობლებმა, მათ შორის, ე. ც-ძემ და მისი ოჯახის წევრებმა, არსებობდა შემძენის არაკეთილსინდისიერება.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილებით მ. შ-შვილის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა: ბათილად იქნა ცნობილი 1996 წლის 11 ნოემბერს ნოტარიუს მ. კ-ძის მიერ დამოწმებული, შ-შვილსა და ფ. კ-ძეს შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულება; მ. შ-შვილი და ნ. ხ-აში ცნობილ იქნენ შ-შვილის კანონიერ მემკვიდრეებად; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, საქმეში არსებული მასალებით დასტურდებოდა, რომ 1996 წლის 11 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულებაზე, რომლითაც შ-შვილმა მთელი თავისი უძრავ-მომრავი ქონება საჩუქრად გადასცა ფ. კ-ძეს, ხელს აწერდა არა შ-შვილი, არამედ სხვა პიროვნება, რაც იმას ნიშნავდა, რომ ჩუქების ხელშეკრულებაზე შ-შვილის ხელმოწერა იყო გაყალბებული და იგი ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი. აღნიშნულთან დაკავშირებით რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმას.

რაიონულმა სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 1336-ე მუხლის საფუძველზე ნ. ხ-აში და მ. შ-შვილი მიიჩნია შ-შვილის პირველი რიგის კანონისმიერ მემკვიდრეებად.

რაც შეეხებოდა მოსარჩელის მოთხოვნას 2005 წლის 22 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის თაობაზე, რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, იგი არ ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას, ვინაიდან ე. ც-ძემ სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის საფუძველზე შეიძინა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ქონება, რომელიც გასხვისების მომენტში არ იყო ყადაღა-დადებული, იპოთეკით დატვირთული და ა. შ. აღნიშნული ქონება სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლის შესაბამისად, წარმოადგენდა უფლებრივად უნაკლო ქონებას, რამდენადაც გასხვისების მომენტში, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლიდან გამომდინარე, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებდა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

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

რაიონული სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში ე. ც-ძისათვის უცნობი იყო ჩუქების ხელშეკრულებაზე შ-შვილის ხელმოწერის გაყალბების ფაქტი და აღნიშნულის შესახებ არც შეიძლებოდა სცოდნოდა, რადგან იგი ცხოვრობდა საქართველოს ფარგლებს გარეთ. გარდა ამისა, შემძენის მომენტში გამსხვისებელმა წარადგინა საჯარო რეესტრიდან უძრავი ქონების ამონაწერი, რაც სრულიად საკმარისი იყო ნასყიდობის ხელშეკრულების გასაფორმებლად.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ფ. კ-ძემ და ე. ც-ძემ, რომლებმაც მოითხოვეს მითითებულ ნაწილში საქმის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნება.

აპელანტთა მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა მათ მიერ წარდგენილი მტკიცებულება, კერძოდ, 2007 წლის ექსპერტიზის დასკვნა. მთლიანობაში საქმეზე წარდგენილი იყო სამი სხვადასხვა დასკვნა, რომელთა დადგენილებითი ნაწილები ერთმანეთისგან არსებითად

განსხვავდებოდა. აქედან გამომდინარე, ერთ-ერთისათვის უპირატესობის მინიჭება არ იყო სწორი. ამასთან, ერთი დასკვნა კატეგორიულად უარყოფდა ხელმოწერის გაყალბებას, მეორე ვარაუდობდა, რომ ხელმოწერა შესაძლოა ყალბი ყოფილიყო. არსებით კითხვაზე, რაც იმაში მდგომარეობდა, რომ შეიძლებოდა თუ არა ერთი და იმავე პიროვნებას სხვადასხვა დროს სხვადასხვანაირად მოეწერა ხელი, ექსპერტიზა პასუხობდა, რომ კომპეტენტური არ იყო.

აპელანტები აღნიშნავდნენ, რომ ზემომითითებული ვითარების გამო მათ დააყენეს შუამდგომლობა საქმეზე დამატებითი ექსპერტიზის დანიშვნის შესახებ, თუმცა სასამართლომ ეს არ გაითვალისწინა და უპირატესობა მიანიჭა ბოლო, 2007 წლის ექსპერტიზის დასკვნას.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი შეიტანეს აგრეთვე მ. შ-შვილმა და ნ. ხ-აშმა, რომლებმაც მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

აპელანტთა მიუთითებით, ე. ც-ძე იყო არაკეთილსინდისიერი შემძენი. მათი განმარტებით, სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლიდან გამომდინარე, შემძენის ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინ-ნაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად კი არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. საქმის მასალებით ნათლად იკვეთებოდა ის გარემოება, რომ ე. ც-ძემ იცოდა იმ გაუთავებელი დავების შესახებ, რაც მათ უახლოეს მეზობელს (ნ. ხ-აშს) და კ-ძეებს შორის არსებობდა. მ. შ-შვილმა და ნ. ხ-აშმა წინასწარ გააფრთხილეს ც-ძეები, რომ გამსხვისებლები არ იყვნენ გასაყიდი ქონების კანონიერი მესაკუთრეები, მათ სადავო ქონების მესაკუთრეობა მოპოვებული ჰქონდათ თაღლითურად, ქორწინების, ჩუქებისა თუ სხვა იურიდიული მოქმედებების კანონსაწინააღმდეგო განხორციელების შედეგად. მიუხედავად ამისა, ე. ც-ძემ სადავო ქონება შეიძინა. ამდენად, შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტი არ არსებობდა. უფრო მეტიც, ამ ფაქტის დასადასტურებლად მოწინააღმდეგე მხარეებს სასამართლოსათვის არანაირი მტკიცებულება არ წარუდგენიათ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 18 მარტის გადაწყვეტილებით ფ. კ-ძის და ე. ც-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, ხოლო მ. შ-შვილისა და ნ. ხ-აშის სააპელაციო საჩივარს უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე; გაუქმდა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილება 1996 წლის 11 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, აგრეთვე შ-შვილის კანონიერ მემკვიდრეებად მ. შ-შვილისა და ნ. ხ-აშის ცნობის ნაწილში; დანარჩენ ნაწილში გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა; მ. შ-შვილის სარჩელი 1996 წლის 11 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის და შ-შვილის კანონიერ მემკვიდრეებად მ. შ-შვილისა და ნ. ხ-აშის ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილად იქნა მიჩნეული შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქობულეთის სახალხო სასამართლოს 1965 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით ნ. ხ-აშს მიეკუთვნა მ. შ-შვილის საკუთრებიდან 14კვ.მ #9 ოთახი;

ნ. ხ-აში, როგორც მეუღლე, ფაქტობრივად არ ცხოვრობდა შ-შვილთან 1963 წლიდან;

ფ. კ-ძე ფიქტიურ ქორწინებაში იმყოფებოდა შ-შვილთან 1970 წლიდან;

საჯარო რეესტრის მონაწერის თანახმად, სადავო სახლის ნაწილის 14კვ.მ ოთახის მესაკუთრეს წარმოადგენდა ნ. ხ-აში;

1996 წლის 11 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულებით შ-შვილმა მთელი თავისი უძრავ-მოდრავი ქონება საჩუქრად გადასცა ფ. კ-ძეს;

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 1998 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილებით სადავო ჩუქების ხელშეკრულებიდან ამოირიცხა ნ. ხ-აშის წილი #9 ოთახი, რომელიც მას გამოეყო 1965 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით;

ზემოთ დასახელებული გადაწყვეტილების მიღებისას სასამართლო სხდომას ესწრებოდა მ. შ-შვილი;

დამსაჩუქრებელი შ-შვილი გარდაიცვალა 1999 წლის 25 ოქტომბერს.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნებით ვერ დგინდებოდა ფაქტობრივი გარემოება, რომ 1996 წლის 11 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულებაზე არ იყო შესრულებული შ-შვილის ხელმოწერა. ამასთან, საქმეში არ მოიპოვებოდა სისხლის სამართლის საქმეზე მიღებული განაჩენი, რომლითაც ხელშეკრულების გაყალბების ფაქტი უტყუარად დადასტურდებოდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება ხელმოწერილი იყო შ-შვილის მიერ, ხოლო რამდენადაც ჩუქება ნამდვილი იყო, შესაბამისად, დასაჩუქრებული ფ. კ-ძე სადავო ნივთის კანონიერ მესაკუთრეს წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. შ-შვილის სარჩელი ჩუქების ხელშეკრულების ბათილობისა და მემკვიდრედ ცნობის მოთხოვნის ნაწილში ხანდაზმული იყო. აღნიშნული სასამართლომ შემდეგნაირად დაასაბუთა:

საქმეზე დგინდებოდა, რომ ქობულეთის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილებით მ. შ-შვილი გამოსახლდა სადავო სახლიდან შ-შვილის სიცოცხლეში;

მ. შ-შვილს 1996 წლის ჩუქების ხელშეკრულების ბათილობის თაობაზე სარჩელი არ წარუდგენია 2007 წლის 20 სექტემბრამდე, მაშინ როდესაც, სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით ხელშეკრულებებზე დაწესებულია 6-წლიანი ხანდაზმულობის ვადა.

საქმის მასალებით დგინდებოდა, რომ მ. შ-შვილს კანონით დადგენილ 6-თვიან ვადაში არ მიუღია სამკვიდრო. ამასთან, აღნიშნულ მასალებში არც იმის დამადასტურებელი დოკუმენტი მოიპოვებოდა, რომ მ. შ-შვილს აღდგენილი ჰქონდა სამკვიდროს მიღების ვადა.

ნ. ხ-აშთან მიმართებით სააპელაციო სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა შემდეგზე:

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 14 აპრილის განჩინებით შეწყდა საქმის წარმოება საქმეზე ნ. ხ-აშის სარჩელისა გამო ფ. კ-ძის მიმართ ჩუქების ხელშეკრულების ბათილობისა და მემკვიდრედ ცნობის თაობაზე.

საქმის მასალებით დგინდებოდა, რომ ნ. ხ-აშს წარდგენილი ჰქონდა სარჩელი, როგორც მემკვიდრედ ცნობის, ისე ჩუქების ხელშეკრულების ბათილობის შესახებ, რომლებზეც არსებობდა სასამართლოს შესაბამისი გადაწყვეტილებები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, იმავე დავის საგანზე, იმავე მხარეებს შორის და იმავე საფუძვლით არსებულ დავაზე ნ. ხ-აშის მიერ წარდგენილი სარჩელი უსაფუძვლო იყო.

რაც შეეხებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ მოსარჩეეების მოთხოვნას, სააპელაციო სასამართლომ იგი უსაფუძვლოდ მიიჩნია, რაც შემდეგნაირად დაასაბუთა:

საქმის მასალებით დგინდებოდა, რომ სახლის გასხვისებისას სადავო ქონება ირიცხებოდა ფ. კ-ძის სახელზე, სახლის ნაწილი 14კვ.მ-ის ოდენობით კი ნ. ხ-აშის სახელზე;

გარდა ამისა, საქმის მასალების თანახმად, არსებობდა სასამართლო გადაწყვეტილებები, რომლითაც ნ. ხ-აშს უარი ეთქვა როგორც მემკვიდრედ ცნობაზე, ისე ჩუქების ხელშეკრულების ბათილობაზე;

საქმეზე დგინდებოდა, რომ ჩუქების ხელშეკრულება დადებული იყო ნოტარიულად. გასხვისების პერიოდში რეესტრში სადავო ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო ფ. კ-ძე.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მოთხოვნა დაცული იყო, სადავო ქონება უფლებრივი ნაკლის მქონე ნივთს არ წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 185-ე, 312-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ამდენად, რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ ე. ც-ძე კეთილსინდისიერ შემძენს წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს მ. შ-შვილმა და ნ. ხ-აშმა, რომლებმაც მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორები არ იზიარებენ სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის შესახებ, რომ საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნების ურთიერთგამომრიცხაობის გამო შ-შვილის ხელმოწერის ფაქტის დადგენა შეუძლებელია. სინამდვილეში მოცემულ საკითხზე დასკვნის გამოტანა სრულიად მარტივია. ექსპერტიზის პირველი დასკვნის თანახმად, დასმულ კითხვაზე პასუხის გაცემა შეუძლებლად იქნა მიჩნეული. მეორე დასკვნის მიხედვით, შ-შვილის ხელმოწერა, სავარაუდოდ, არაა მის მიერ შესრულებული. მესამე დასკვნა მიუთითებს, რომ 1996 წლის 11 ნოემბრით დათარიღებული ჩუქების ხელშეკრულების სანოტარო მოქმედებათა რეგისტრაციის რეესტრში რიგითი ნომრის (#5019) გასწვრივ გრაფაში "სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთის მიმღების ხელმოწერა" არსებული ხელმოწერები შ-შვილის გვარით შესრულებულია არა შ-შვილის, არამედ

სხვა პირის მიერ. ამდენად, ექსპერტის დასკვნით ნათლად და მკაფიოდ დადგინდა, რომ ხელმოწერა არ იყო შესრულებული შ-შვილის მიერ.

კასატორთა აზრით, არასწორია სასამართლოს მსჯელობა სარჩელის ხანდაზმულობაზე. სასამართლო ხანდაზმულობის ვადის ათვლას იწყებს ჩუქების ხელშეკრულების დადებიდან, მაშინ როდესაც ეს ვადა უნდა აითვალოს მოსარჩელეთა მიერ მემკვიდრეობის უფლების შელახვის გაგების დღიდან. საქმეზე დგინდება, რომ უკანასკნელი 13 წლის მანძილზე მოსარჩელები ცდილობდნენ მოცემულ დავასთან დაკავშირებული პრობლემების სხვადასხვა ინსტანციებში მოგვარებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2009 წლის 22 სექტემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მ. შ-შვილის ნაწილში დარჩა განუხილველი, ხოლო ამავე სასამართლოს 2009 წლის 2 ოქტომბრის განჩინებით ნ. ხ-აშის საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული დასაშვებობის შესამოწმებლად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების გამოკვლევის შედეგად მიიჩნევს, რომ ნაწილობრივ უნდა გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სარჩელის დავის საგანია 1996 წლის 11 ნოემბერს შ-შვილსა და ფ. კ-ძეს შორის დადებული ნაჩუქრობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, შ-შვილის დანაშთ ქონებაზე კანონისმიერ მემკვიდრეებად მ. შ-შვილისა და ნ. ხ-აშის ცნობა; ფ. კ-ძესა და ე. ც-ძეს შორის 2005 წლის 22 აგვისტოს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ ნაჩუქრობის ხელშეკრულების ბათილობისა და მემკვიდრედ ცნობის მოთხოვნების ნაწილში მოცემულ შემთხვევაში წარდგენილია სარჩელი იმავე დავის საგანზე, იმავე მხარეებს შორის და იმავე საფუძვლით, რაც ერთხელ უკვე განხილულია სასამართლოს მიერ. აღნიშნული მსჯელობისას სააპელაციო სასამართლო კონკრეტულად არ უთითებს, თუ რომელი, საქმის არსებითად განხილვის შედეგად გამოტანილი კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე გამოიტანა მითითებული დასკვნა, არ აანალიზებს, თუ როგორ დგინდება აღნიშნულ საქმეებზე დავის საგნის, მხარეებისა და მოთხოვნის საფუძვლების იდენტურობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმეში მოიპოვება კანონიერ ძალაში შესული ორი სასამართლო გადაწყვეტილება, სადაც ნ. ხ-აშის მოთხოვნას წარმოადგენდა ნაჩუქრობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა ქობულეთის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილება და ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 14 აპრილის განჩინება. პირველ შემთხვევაში ნ. ხ-აშის სარჩელის მოთხოვნაა 1996 წლის 11 ნოემბრის ნაჩუქრობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა იმ საფუძვლით, რომ ხელშეკრულებით გასაჩუქრდა ნ. ხ-აშის კუთვნილი 14კვ.მ #9 ოთახი. აღნიშნული გადაწყვეტილებით საქმე არსებითადაა განხილული და სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ნაჩუქრობის ხელშეკრულებიდან ამორიცხებულია ნ. ხ-აშზე ქობულეთის რაიონის სასამართლოს 1965 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით მიკუთვნებული 14კვ.მ ოთახი და საერთო სარგებლობაშია დატოვებული აივანი და კიბე. მეორე შემთხვევაში ნ. ხ-აშის სარჩელი ნაჩუქრობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და მემკვიდრედ ცნობის შესახებ არსებითად არ არის განხილული, აღნიშნულ საქმეზე შეწყვეტილია წარმოება იმ მოტივით, რომ საქმეზე უკვე არსებობს კანონიერ ძალაში შესული ქობულეთის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილება. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ დავაზე და ქობულეთის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილებით განხილულ საქმეზე არ არის სარჩელის მოთხოვნა და საფუძვლები იდენტური. 1998 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილების თანახმად, ნაჩუქრობის ხელშეკრულების ბათილობის მოთხოვნის საფუძველი იყო ამ ხელშეკრულებით ნ. ხ-აშის კუთვნილი 14კვ.მ ოთახის განკარგვა, ხოლო განსახილველ დავაზე ნაჩუქრობის ხელშეკრულების ბათილობა მოთხოვნილია იმ საფუძვლით, რომ ხელშეკრულებაზე შ-შვილის ხელმოწერა არ არის ნამდვილი. გარდა ამისა, მემკვიდრედ ცნობის მოთხოვნა ზემოაღნიშნული დავის საგანი არ ყოფილა. იგივე მოთხოვნებით და საფუძვლით მანამდე აღძრული სარჩელისა და ამ სარჩელის არსებითად განხილვის შედეგად გამოტანილი კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების არსებობა საქმის მასალებით არ დგინდება.

ასევე დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა ნაჩუქრობის ხელშეკრულებაზე შ-შვილის ხელმოწერის ნამდვილობის შესახებ მხოლოდ ზოგადი მოტივით, რომ საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნები ურთიერთგამომრიცხავია. გასაჩივრებული განჩინებაში არ არის მოცემული სააპელაციო სასამართლოს დასაბუთება აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნების გამოკვლევისა და

მათი გაზიარებისა თუ გაუზიარებლობის კონკრეტული არგუმენტების შესახებ. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა, სასამართლო მტკიცებულებებს აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას. მხოლოდ ამის შედეგად შეიძლება გამოტანილ იქნეს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად, ექსპერტის დასკვნის შეფასება, მიუხედავად მისი შინაარსისა, ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, რაც დასაბუთებული უნდა იყოს სასამართლოს მიერ.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმეში მოიპოვება გრაფიკული ექსპერტიზის სამი დასკვნა. აქედან ორ დასკვნაში, რომელთაგან ერთ-ერთი კომისიურია საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური მთავარი სამმართველოს კომისიური ექსპერტიზის 2006 წლის 16 ივლისის დასკვნასა და საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სასამართლო ექსპერტიზის კრიმინალური სამსახურის 2003 წლის 18 აგვისტოს დასკვნაში საკვლევ საკითხზე გაცემულია პასუხი, რომ ნაჩუქრობის ხელშეკრულებაზე არსებული ხელმოწერა შ-შვილის გვართ შესრულებულია სხვა პირის მიერ. მესამე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ექსპერტიზისა და სპეციალურ გამოკვლევათა ცენტრის აჭარის ფილიალის 2002 წლის 25 ივლისის დასკვნაში, რომელიც შესრულებულია ექსპერტის მიერ ერთპიროვნულად, მითითებულია, რომ პასუხის გაცემა კითხვაზე, ხელმოწერა შ-შვილის სახელით ჩუქების ხელშეკრულებაზე შესრულებულია თუ არა შ-შვილის მიერ, შეუძლებელია კვლევით ნაწილში მითითებულ მიზეზთა გამო. სააპელაციო სასამართლოს არ მოუხდენია ექსპერტიზის დასკვნების ყოველმხრივი და სრული განხილვა საქმის მასალებთან ერთობლიობაში, არ დაუსაბუთებია, თუ რითი გამორიცხა ექსპერტიზის ზემომითითებული ორი დასკვნა.

საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ არსებითად უნდა შეამოწმოს ნაჩუქრობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და ნ. ხ-აშის მემკვიდრედ ცნობის მოთხოვნების კანონიერება და გამოიტანოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

ასევე დაუსაბუთებელია გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, სადაც სააპელაციო სასამართლო ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან მიმართებით მსჯელობს შემძენის კეთილსინდისიერების შესახებ. სააპელაციო სასამართლო შემძენს კეთილსინდისიერად მიიჩნევს მხოლოდ იმის გამო, რომ გამსხვისებელი ფ. კ-მე საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ იყო აღრიცხული. აქვე სააპელაციო სასამართლო არასრულად განმარტავს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ყველა შემთხვევაში, სადაც უძრავი ქონების შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხის სადავოობა დგება, გამსხვისებელი ამ ნივთის მესაკუთრედ არის აღრიცხული საჯარო რეესტრში. წინააღმდეგ შემთხვევაში უძრავ ნივთზე სადავო გარიგება ვერც დაიდებოდა. აქ გადამწყვეტია საკითხი, არის თუ არა შემძენი კეთილსინდისიერი გამსხვისებლის საკუთრების უფლების მიმართ, იცის თუ არა შემძენმა გამსხვისებლის საკუთრების უფლების ნაკლი, რა დროსაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ აღარ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია. სასამართლომ ამ შემთხვევაში სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა შეაფასოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის საფუძველზე, რომლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. მოცემული ნორმით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული გამსხვისებლის მესაკუთრედ აღიარება ემსახურება მხოლოდ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვას, ხოლო როდესაც შემძენმა იცის ან უნდა იცოდეს, რომ გამსხვისებელი არ არის ნივთის მესაკუთრე, იგი ვერ ისარგებლებს ამ მუხლით მინიჭებული დაცვის უფლებით.

მოცემულ შემთხვევაში ასევე გასათვალისწინებელია საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მოქმედების ფარგლები, რაც სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლშია მოცემული. აღნიშნული მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, რეესტრის ჩანაწერები მხოლოდ იმ შემთხვევაში ითვლება სწორად, თუ ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილი არ არის საჩივარი ან შემძენმა არ იცის, რომ ჩანაწერი უზუსტია.

თუკი სააპელაციო სასამართლო საქმის განხილვის შედეგად დაადგენს, რომ ნაჩუქრობის ხელშეკრულება არ არის ნამდვილი, მან უნდა იმსჯელოს შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხზე, ამასთან მიმართებით უნდა დაადგინოს, იცოდა თუ არა ე. ც-მემ ფ. კ-მის საკუთრების უფლების ნაკლი, ამასთან დაკავშირებით უნდა გამოიკვილოს სარჩელში და სააპელაციო საჩივარში დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები და სათანადო შეფასება მისცეს მათ.

საკასაციო სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებში არ მოიპოვება ზემოაღნიშნული სარჩელის მოთხოვნის ობიექტი ფ. კ-ძესა და ე. ც-ძეს შორის 2005 წლის 22 აგვისტოს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამდენად, გაურკვეველია, ამ ხელშეკრულებამ მოიცვა თუ არა ნ. ხ-აშის კუთვნილი 14კვ.მ #9 ოთახი და ამ ნაწილშიც არის თუ არა სარჩელის მოთხოვნა მართლზომიერი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ნ. ხ-აშის ნაწილში აუქმებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად უბრუნებს სააპელაციო სასამართლოს. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს მოწინააღმდეგე მხარის არგუმენტს, რომ ნ. ხ-აში არ არის მხარე, რამდენადაც მას სარჩელი არ ჰქონია შეტანილი და არ არსებობს მისი სასარჩელო მოთხოვნები. მ. შ-შვილს სარჩელი აღძრული ჰქონდა როგორც თავისი, ისე ნ. ხ-აშის სახელით. აქედან გამომდინარე, ნ. ხ-აშის ნაწილში მ. შ-შვილი წარმოადგენდა არა-სათანადო მოსარჩელეს. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება გამოტანილია როგორც მ. შ-შვილის, ისე ნ. ხ-აშის მიმართ. აღნიშნული გადაწყვეტილება ნ. ხ-აშმა გაასაჩივრა სააპელაციო წესით, რაზეც იმსჯელა სააპელაციო სასამართლომ. ნ. ხ-აშმა მხარი დაუჭირა მისი სახელით აღძრული სარჩელის მოთხოვნებს, რაზეც მიუთითებს მთელი საქმის წარმოება. ფაქტობრივად, ამ შემთხვევაში მ. შ-შვილი, როგორც არასათანადო მოსარჩელე, ნ. ხ-აშის ნაწილში ჩანაცვლებულია ამ უკანასკნელის, რაზედაც სააპელაციო სასამართლოს ასევე უნდა ემსჯელა და გამოეტანა შესაბამისი განჩინება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 84-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება უცვლელად უნდა დარჩეს მ. შ-შვილის ნაწილში, რამდენადაც მისი საკასაციო საჩივარი განუხილველად არის დატოვებული.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა:

გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 18 მარტის გადაწყვეტილება ნ. ხ-აშის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

მ. შ-შვილის ნაწილში უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 18 მარტის გადაწყვეტილება;

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

6. ბინის მესაკუთრეთა უფლებები

უნებართვოდ მიშენებული აივნის დემონტაჟი

განჩინება

#ას-777-992-08

8 აპრილი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე),

თ. თოდრია (მომხსენებელი),

რ. ნადირიანი

დავის საგანი: უნებართვოდ მიშენებული აივნის დემონტაჟი

აღწერილობითი ნაწილი:

ნ. გ-ავამ სარჩელით მიმართა სასამართლოს ა. შ-ძის მიმართ და მოითხოვა ბინაზე მიშენებული აივნის დემონტაჟი.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ა. შ-ძე მოსარჩელის მეზობელია, რომელმაც ჯერ კიდევ 1998 წელს ამ უკანასკნელთან შეთანხმების გარეშე დაიწყო აივნის მშენებლობა, რასაც მოჰყვა ნ. გ-ავას პროტესტი და მშენებლობა შეჩერდა. მოგვიანებით, მოპასუხემ ისარგებლა რა ნ. გ-ავას ავადმყოფობით, მისი თანხმობისა და გამგეობის ნებართვის გარეშე დაასრულა მშენებლობა.

მოსარჩელის განმარტებით, ა. შ-მის მიერ თავის ბინაზე აივანის მიშენებით გაუმჯობესებულ იქნა მისი საცხოვრებელი პირობები, მაგრამ შეილახა მეზობლის ნ. გ-ავას უფლებები. დაირღვა მეორე სართულზე მდებარე ნ. გ-ავას ბინის უსაფრთხოება, გართულდა სარეცხის გაფენა, აივანის სახურავზე გროვდება მაღალი სართულებიდან გადმოყრილი ნაგავი და იქმნება ანტისანიტარია; აივანის თუნუქის სახურავი ცხელდება ზაფხულში და იწვევს ბინაში ტემპერატურის მომატებას.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ა. შ-მის მიერ განხორციელებული მიშენება უკანონოა და ლახავს მოსარჩელის უფლებებს, მოსარჩელემ მოითხოვა, მოპასუხეს დაევალოს აივანის დემონტაჟი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 3 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, ა. შ-მეს დაევალა უნებართვოდ მიშენებული აივანის დემონტაჟი და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა. შ-მემ და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებით ა. შ-მის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 3 ივლისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, ნ. გ-ავას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, უსაფუძვლოა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მოპასუხის მიერ აივანის მიშენების შედეგად გაუარესდა მოსარჩელის საყოფაცხოვრებო პირობები, აივანის სახურავთან სიახლოვე შეუძლებელს ხდის, გაიფინოს სარეცხი მეორე სართულზე მდებარე ბინიდან, მაღალი სართულებიდან გადმოყრილი ნაგავი, რომელიც გროვდება აივანის სახურავზე, ქმნის ანტისანიტარიას, აივანიდან (მიწის ზედაპირიდან 1 მეტრის დაცილების, რკინის გისოსების არსებობის, აივანის სახურავის მოსარჩელის ბინასთან 25 სმ-ის დაშორების გათვალისწინებით) გაადვილებულია მოსარჩელის საცხოვრებელ ბინაში შეღწევა, რაც მოსარჩელეს უკარგავს უსაფრთხოების შეგრძნებას, აივანის გადახურვით შესაძლოა მასზე მზის სხივების დაცემისას ოთახში ტემპერატურამ მოიმატოს.

სააპელაციო პალატამ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია დადგენილი გარემოება, რომ პირველი სართულის აივანის სახურავზე ზედა სართულებიდან გადაყრილი ნაგავი ქმნის ანტისანიტარიას, ილახება მეორე სართულზე მცხოვრები მოსარჩელის უფლებები, ვინაიდან იგი ეწინააღმდეგება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე და 105-ე მუხლების მოთხოვნებს. პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელისათვის ზიანის მომტანი ზემოქმედება მომდინარეობს არა მოპასუხის მხრიდან, არამედ ამავე კორპუსში მის ზედა სართულებზე მცხოვრები მოხინდრეების მხრიდან და, შესაბამისად, მოსარჩელის პრეტენზია, თავისი უფლების დარღვევის გამო, სწორედ მათ წინააღმდეგ უნდა იყოს მიმართული.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ, რაც შეეხება მოპასუხის აივანის მიშენების საფუძველზე მოსარჩელის ბინის უსაფრთხოების დარღვევას, არც აღნიშნული გარემოება უნდა ჩაითვალოს დადასტურებულად და აივანის დემონტაჟის თაობაზე მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველად, რადგან მიიჩნია, რომ მხოლოდ მოსარჩელის სურვილის გამო ვერ იცვლება.

სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა ნ. გ-ავამ. კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორმა მიუთითა, რომ სააპელაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები იმის თაობაზე, რომ მოპასუხის მიერ აივანის მიშენების შედეგად გაუარესდა მოსარჩელის საყოფაცხოვრებო პირობები, მაშინ, როდესაც ადგილზე დათვალიერებით დადასტურდა, რომ მოცემულ შემთხვევაში უხეშად დაირღვა მოსარჩელის უფლებები.

კასატორმა მიუთითა, სააპელაციო პალატამ უგულვებლყო სპეციალისტის ვარაუდის გათვალისწინებით დადგენილი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მოპასუხის მიერ მიშენებული აივანის სახურავი მზის სხივების ზემოქმედებისას გახურდება და მოსარჩელის ბინაში ტემპერატურა მოიმატებს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ განიხილა საქმის მასალები, გაეცნო საკასაციო საჩივარს და თვლის, რომ, ნ. გ-ავას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა თვლის, რომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს, რადგან მისი დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

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

საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორის მიერ წარმოდგენილია 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.

საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მოსარჩელე ნ. გ-ავა და მოპასუხე ა. შ-ძე წარმოდგენენ მრავალბინიან სახლში (თბილისში, ... ქუჩის #29-ში) პირველ და მეორე სართულზე მდებარე ბინების მესაკუთრეებს, რომელთა შორის დავა წარმოიშვა მოპასუხე ა. შ-ძის მიერ პირველი სართულის ბინაზე აივნის მიშენების გამო.

საკასაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის განმარტება, რომ მოპასუხის მიერ აივნის მიშენებით დაირღვა მისი უფლება. ამასთან ერთად საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის სასარგებლოდ გამოტანილი პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება, რომელიც ემყარება 2007 წლის 20 ივნისს ჩატარებულ ადგილზე დათვალიერებასა და სპეციალისტის ახსნა-განმარტებას, არ არის შესაბამისად დასაბუთებული.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, აღნიშნულ ურთიერთობაზე გამოყენებულ უნდა იქნეს ამავე ძალადაკარგული ამავე კოდექსის 219-ე მუხლი (გაუქმებულია 11.07.2007 #5278), რადგან მხარეთა შორის ურთიერთობა წარმოშობილია ძალადაკარგული ნორმის საფუძველზე, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 219-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, ბინის მესაკუთრე მოვალეა ისეთ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს და იმგვარად გამოიყენოს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილები, აგრეთვე, საერთო საკუთრება, რომ ამით არ შეილახოს მესაკუთრეთა ერთად ცხოვრების წესები და არ მიადგეთ მათ ზიანი.

უპირველეს ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 219-ე მუხლის მიზანს წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის მესაკუთრეთა უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვა. აღნიშნული მუხლით გათვალისწინებული ბინის მესაკუთრეთა მოვალეობათა მომწესრიგებელი სამართლებრივი დანაწესები გულისხმობენ ბინის მესაკუთრეთა უფლებებს, მოითხოვონ ერთმანეთისაგან ამ მუხლით გათვალისწინებული მოვალეობების შესრულება. ზუსტად ამ მიზნის გათვალისწინებით უნდა განიმარტოს განსახილველი ნორმა (სამოქალაქო კოდექსის 219-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტი), რისთვისაც უნდა განისაზღვროს, თუ რაში გამოიხატება ბინის მესაკუთრეთა უფლება და შემდეგ დაირღვა თუ არა იგი.

ტერმინებში "შეინარჩუნოს" და "გამოიყენოს" იგულისხმება მრავალბინიანი სახლის მესაკუთრეების მიერ მიღებული ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილების, აგრეთვე, საერთო საკუთრების შენარჩუნება და გამოყენება, ასევე იმ ნაგებობის, ფართის მიმატება ან მიშენება და სარგებლობა, რომელიც აკმაყოფილებს სამოქალაქო კოდექსის 211-ე მუხლის პირველ ნაწილის მოთხოვნას. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ინდივიდუალური საკუთრების ფართის შემადგენელი ნაწილებია, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ფართს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ანდა არ შეიცვალოს შენობის გარეგნული სახე.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ბინის მესაკუთრეებს უფლება აქვთ, ერთმანეთს მოსთხოვონ ინდივიდუალური და საერთო საკუთრების შენარჩუნება და გამოყენება სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების ფარგლებში.

აღნიშნული ნიშნავს იმას, რომ ინდივიდუალურ და საერთო საკუთრების ფართის "შენარჩუნების" და "გამოყენებისათვის" მესაკუთრის მოქმედებები არ უნდა სცილდებოდეს სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების ფარგლებს (ამავე კოდექსის 219-ე მუხლის პირველი ნაწილის "გ" ქვეპუნქტი).

კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხემ თავის საკუთრებაში არსებულ ბინაზე აივანი მიაშენა და სარგებლობას. აღნიშნული ურთიერთობის მართებულად გადაწყვეტისათვის აუცილებელია, გაირკვეს, მიშენებითა და აღნიშნული სარგებლობით ირღვევა თუ არა მოსარჩელის უფლებები.

მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობის შემოწმებისათვის საკასაციო სასამართლომ, უპირველეს ყოვლისა, უნდა გამოიკვლიოს და დაადგინოს, შეიცვალა თუ არა მოპასუხის მოქმედებით მეორე სართულის მესაკუთრის (მოსარჩელის) აივნის პირველადი სახე, რომლის შენარჩუნების უფლება მას გააჩნია. გასარკვევია, თუ რამდენად შესაძლებელია მოსარჩელის (მეორე

სართულის მეზობლის) მიერ თავისი აივნის გამოყენება ისე, როგორც ეს შესაძლებელი იყო მიშენებამდე.

იმ შემთხვევაში, თუ პირველი სართულის მიშენებით არ ირღვევა მეორე სართულის მესაკუთრის უფლებები, კერძოდ, შეინარჩუნოს თავის საკუთრებაში არსებული აივნის პირველადი სახე და ისარგებლოს თავისი აივნით ისევე, როგორც ეს შესაძლებელი იყო მიშენებამდე (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 211-ე მუხლის პირველი ნაწილი, ასევე 219-ე მუხლის პირველი ნაწილი), სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს და დაადგინოს, მიშენებული ფართით სარგებლობით ირღვევა თუ არა მოსარჩელის უფლება, კერძოდ, კასატორი აღნიშნავს, რომ ზედა სართულიდან გადმოყრილი ნაგვით შექმნილი ანტისანიტარიით ილახება მისი უფლება, რაც არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლომ.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ აღნიშნული გარემოების სწორად შეფასებას გააჩნია დიდი მნიშვნელობა, კერძოდ, როგორც უკვე აღინიშნა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 219-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაწესი ასევე მიუთითებს ვალდებულებაზე უკვე მიშენებული ნაგებობის ისეთ გამოყენებაზე, რომ ამით არ შეილახოს მესაკუთრეთა ერთად ცხოვრების წესები და არ მიადგეთ მათ ზიანი. ამ შემთხვევაში უნდა განისაზღვროს სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების ფარგლები.

ამდენად, განსახილველი ნორმის კონტექსტიდან გამომდინარე, გასარკვევია, თუ პირველი სართულის მესაკუთრეს (მოპასუხეს) რამდენად შეუძლია, ისე ისარგებლოს მიშენებით, რომ დაცული ჰქონდეს სანიტარიის წესები და იმ მდგომარეობაში ჰქონდეს მიშენებული ფართის სახურავის ზედა ნაწილი, რომ ზიანი არ მიაყენოს მეორე სართულის მესაკუთრეს (მოსარჩელეს). ამისათვის უნდა გაირკვეს ზემოქმედების ფარგლები, არსებითია იგი თუ არა.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ზემოქმედება არსებითია და არ გამომდინარეობს საკუთრების ჩვეულებრივი სარგებლობიდან, გასარკვევია, თუ მოსარჩელის მოთხოვნა რამდენად თანაზომიერია და აუცილებელია იმისათვის, რომ აღკვეთილ იქნეს ზიანის გამომწვევი მიზეზი (მოსარჩელე ითხოვს პირველ სართულზე მიშენებული აივნის დემონტაჟს).

სპეციალურ ცოდნასთან დაკავშირებული საკითხების გასარკვევად სასამართლოს შეუძლია დანიშნოს ექსპერტიზა ან მოიწვიოს სპეციალისტი.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. კანონის აღნიშნული დანაწესი მიუთითებს იმაზე, რომ მტკიცებულებების შეფასება უნდა მოხდეს ერთობლიობაში, მხოლოდ მათი ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვა წარმოადგენს მათი სწორი შეფასების ერთ-ერთ აუცილებელ წინაპირობას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა:

ნ. გ-ავას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას;

საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

სხვენის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა

განჩინება

#ას-122-453-09

10 ივლისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

თ. თოდრია

დავის საგანი: სხვენის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა

აღწერილობითი ნაწილი:

ქ. თბილისში, ... ქ. #6/8-ში მდებარე სახლის მცხოვრებლებმა სარჩელით მიმართეს სასამართლოს ნ. გ-შვილისა და ც. ლ-ძე-გ-შვილის მიმართ, სადაც მიუთითეს, რომ მოპასუხეები მშენებლობას აწარმოებდნენ უკანონოდ; გაასხვისეს რა თავისი საცხოვრებელი ბინა, აღარ წარმოადგენენ საერთო საკუთრების მონაწილეებს და არასწორად მიიღეს დაშენების უფლება სახლის მდგომარეობიდან გამომდინარე; საცხოვრებელი სახლი ვერ გაუძღვება ზედმეტ დატვირთვას. მოსარჩელებმა მოითხოვეს, ნ. გ-შვილსა და ც. ლ-ძე-გ-შვილს აეკრძალოთ იმავე სახლის სახურავზე მანსარდის მშენებლობა და ნაგებობა მოიყვანონ პირვანდელ მდგომარეობაში.

ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელების მ. ე-ძის, ლ. მ-შვილის და სხვათა სარჩელი მოპასუხეების ც. ლ-ძე-გ-შვილისა და ნ. გ-შვილის მიმართ მანსარდის დაშენების აკრძალვისა და სახლის სახურავის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოდ გამო. გაუქმდა ამ საქმეზე ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 3 ოქტომბრის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლითაც ც. ლ-ძე-გ-შვილსა და ნ. გ-შვილს აეკრძალათ ქ. თბილისში, ... ქ. #6/8-ში მანსარდის მშენებლობა, სასამართლოს მიერ საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებამდე.

რაიონულმა სასამართლომ გადაწყვეტილება გამოიტანა შემდეგი საფუძვლით: დადგინდა ცნო ფაქტობრივი გარემოება, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. #6 და #8 სახლები წარმოადგენენ ერთმანეთის მომიჯნავე ნაგებობებს. #6 სახლის მცხოვრებელთა ნაწილი სარგებლობს #8 სახლის კიბის უჯრედით. მცხოვრებლებს ბინები პრივატიზებული აქვთ და წარმოადგენს მათ საკუთრებას. რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელეთა არგუმენტი იმის შესახებ, რომ თითქოსდა თანასაკუთრებაში არსებული ქონება მოპასუხეებმა მიითვისეს მათთან შეუთანხმებლად და თვითნებურად, რადგან დადგინდა ცნო ის ფაქტი, რომ 2001 წლის დასასრულსა და 2002 წლის დასაწყისში ორივე სახლის მცხოვრებელთა გარკვეულმა ნაწილმა გამოთქვა სურვილი და მისცეს თანხმობა მოპასუხეებს, რათა ამ უკანასკნელებს ეწარმოებინათ მანსარდის ტიპის საცხოვრებელი ბინის მშენებლობა მათი სახლის სახურავზე. რაიონულმა სასამართლომ დადგინდა ცნო ისიც, რომ მოპასუხეებს ქ. თბილისში ... ქ. #6 სახლის სახურავზე მშენებლობა დაწყებული აქვთ არა თვითნებურად, უკანონოდ და დაუპროექტებლად, არამედ მთავარი არქიტექტორის მიერ 2002 წლის 3 ივლისს გაცემული #20/341 ბრძანების საფუძველზე.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ მოსარჩელები თავიანთ მოთხოვნას აფუძნებდნენ ეჭვებსა და ვარაუდზე, მაშინ, როდესაც მშენებლობის პროექტი შეთანხმებული იყო "არქიტექტურული საქმიანობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლით უფლებამოსილი ორგანოს პირის მიერ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მშენებლობის ნებართვა გაცემული იყო საქართველოს ურბანიზაციის მშენებლობის მინისტრის 1998 წლის 5 მარტის #12 ბრძანებით დამტკიცებული "მშენებლობის დაწყების ნებართვის გაცემის წესის" შესაბამისად.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ მოპასუხეთა მიერ სახლზე ნებართვის მისაღებად სრულად იყო წარმოდგენილი ის მასალები, რაც საჭირო იყო მშენებლობის დასაწყებად, შესაბამისად, სასამართლოს აზრით, მოსარჩელები თავიანთ მოთხოვნებს მშენებლობის აკრძალვის თაობაზე აფუძნებდნენ შიშზე, რომ შესაძლოა სახლი დაინგრეს, მაშინ, როდესაც ექსპერტის დასკვნით აღნიშნული ეჭვი გაბათილებულია;

სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მოსარჩელეთა არგუმენტაცია მოპასუხეთა მხრიდან მშენებლობის დაწყების ნებართვის მისაღებად საჭირო დოკუმენტაციის გაყალბებასთან დაკავშირებით.

ამასთან, სასამართლომ ჩათვალა, რომ გაუქმებას ექვემდებარებოდა მოცემულ საქმეზე ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 3 ოქტომბრის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რამდენადაც იგი მიღებული იყო მოპასუხეთა მიმართ მშენებლობის აკრძალვისათვის საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებამდე.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ. ე-ძემ, ლ. მ-შვილმა, ნ. ვ-ძემ და ნ. კ-ძემ, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აღნიშნული საქმე არაერთხელ იქნა განხილული ზემდგომი ინსტანციების სასამართლოების მიერ და ზოლოს, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ნ. ვ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, მ. ე-ძის, ლ. მ-

შვილისა და ნ. კ-ძის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება: მ. ე-ძის, ლ. მ-შვილისა და ნ. კ-ძის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ც. ლ-ძე-გ-შვილისა და ნ. გ-შვილს დაევალით თბილისში, ... ქ.#6-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის სახურავის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

სააპელაციო სასამართლო არ დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ თბილისში, ... ქ.#6-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის სახურავზე მშენებლობა მიმდინარეობდა უფლებამოსილი პირების ნებართვით თუ უნებართვოდ, იყო თუ არა მშენებლობის პროექტი შეთანხმებული და ა.შ., ვინაიდან ჩათვალა, რომ მსჯელობა იმის შესახებ, რომ სხვენი-მანსარდი ეწინააღმდეგებოდა თუ არა ადმინისტრაციული კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, წარმოადგენდა არა სამოქალაქო, არამედ ადმინისტრაციული სამართლის მსჯელობის საგანს;

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნია, რომ სასამართლოს უნდა დაედასტურებინა მოწინააღმდეგე მხარის მიერ აშენებული სხვენი-მანსარდი ხელყოფდა თუ არა მოსარჩელების ინტერესებს და იმის გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა სამოქალაქო კანონმდებლობის შესაბამისად წარმოიშვა, დავა უნდა განხილულიყო სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით.

სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქ. თბილისში, ... ქ. #6 და #8 სახლები წარმოადგენენ ერთმანეთის მომიჯნავე ნაგებობებს. #6 სახლის მაცხოვრებელთა ნაწილი სარგებლობს #8 სახლის კიბის უჯრედით;

მ. ე-ძე, ლ. მ-შვილი, ნ. კ-ძე ცხოვრობენ თბილისში ... #6-ში, ხოლო ნ. ვ-ძე ... #8-ში;

ც. ლ-ძე-გ-შვილი და ნ. გ-შვილი 2002 წლის 14 იანვრამდე ცხოვრობდნენ ... ქ.#6-ში და ამ დრომდე წარმოადგენდნენ მითითებული საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრების თანამესაკუთრებს;

საქმის მასალებით სასამართლო დადგენილად ჩათვალა, რომ აპლანტებმა და სხვა მეზობლებმა 2001 წლის 20 დეკემბერს კანონით დადგენილი წესით, იმ დროს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 226-ე მუხლის შესაბამისად, თანხმობა მისცეს მეზობელ ც. ლ-ძეს, მოეწყო თავის საცხოვრებელი ბინის თავზე სხვენი-მანსარდი სურვილისამებრ. ასეთივე თანხმობა მიიღო ც. ლ-ძემ მ. რ-იასგან 2002 წლის 14 იანვარს, მას მერე რაც მ. რ-იამ მოპასუხეებისაგან შეიძინა მათ საკუთრებაში არსებული ბინა.

2001 წლის 20 დეკემბრისათვის, ანუ შეთანხმების გაცემის დროისთვის, ც. ლ-ძე და ნ. გ-შვილი იყვნენ შენობის საერთო საკუთრების თანამესაკუთრები, ხოლო მას შემდეგ, რაც გაასხვისეს მათ საკუთრებაში არსებული ინდივიდუალური საკუთრება, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნია, რომ ნ. გ-შვილმა და ც. ლ-ძე-გ-შვილმა დაკარგეს მითითებულ სახლში საერთო საკუთრების თანამესაკუთრის უფლება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა აპელანტთა მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ საერთო საკუთრების თანამესაკუთრეთა მიერ ერთ-ერთ თანამესაკუთრეზე ც. ლ-ძეზე 2001 წლის 20 დეკემბერს გაცემული თანხმობა უკვე ვეღარ ჩაითვლებოდა შესაბამისად პირების მიმართ გაცემულ თანხმობად საცხოვრებელი ბინის თავზე სხვენი-მანსარდის აშენებისათვის. სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნია, რომ სადავო სხვენი-მანსარდის აშენებით ხელყოფილ იქნა ... ქ.#6-ში მაცხოვრებლის მ. ე-ძის, ლ. მ-შვილისა და ნ. კ-ძის, როგორც თანამესაკუთრეების უფლებები და მათი მოთხოვნა ... #6-ში საცხოვრებელი სახლის სახურავის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის შესახებ, საფუძვლიანად ჩათვალა, თუმცა აპელანტების მოთხოვნა სახურავზე დაშენების აკრძალვის თაობაზე, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილად ჩათვალა, რომ სადავო მანსარდა აშენებული და ექსპლუატაციაში მიღებულია და დღეის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით ირიცხება ც. ლ-ძის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ... #8-ში მცხოვრები ნ. ვ-ძის, როგორც მესაკუთრის, მოსაზრება მისი უფლებების დარღვევის შესახებ, ვინაიდან საქმის მასალებით ვერ დადგინდა, თუ რა უფლებები დაერღვა მას მანსარდის აშენებით;

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნია, რომ ნ. ვ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, ხოლო მ. ე-ძის, ლ. მ-შვილისა და ნ. კ-ძის სააპელაციო საჩივრის ნაწილობრივი დაკმაყოფილებით უნდა შეცვლილიყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მათი სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 3 ნომერის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. გ-შვილმა, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით:

კასატორის განმარტებით, თბილისის სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილება მიიღო საპროცესო ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რომელმაც იმოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე. სარჩელი ისე დააკმაყოფილა, რომ ჯერ არ არის დადგენილი რამდენად კანონშესაბამისი იყო სადავო მანსარდის მოწყობის სამართლებრივი საფუძვლები.

კასატორის აზრით, სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 244-ე მუხლის მოთხოვნები, გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ არის მითითებული არცერთი მტკიცებულება, რომელთა გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე, სასამართლოს შეეძლო გადაწყვეტილების გამოტანა. გადაწყვეტილება საერთოდ არ შეხებია ნ. გ-შვილის მოსაზრებებს, არ შეუფასებია მის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

კასატორის მოსაზრებით, სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის შესაბამისად, გადაწყვეტილების დასაბუთება კანონშეუსაბამო იყო, ვინაიდან იმავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთი თანამესაკუთრეთა თანხმობით შეიძლება უფლებრივად დაიტვირთოს ერთ-ერთი მესაკუთრის სასარგებლოდ. ასეთი თანხმობა კი ... ქ.#6 და #8 სახლის მობინადრეებს კასატორის სასაგებლოდ გაცემული ჰქონდათ. შესაბამისად, კასატორის აზრით, მათ თავიანთი წილი დათმეს კასატორის სასარგებლოდ და შემდგომში იგი მისი ბინის რეალიზაციას მოახდენდა თუ არა, აღნიშნული ზეგავლენას ვერ იქონიებდა ასეთი გარიგების ნამდვილობაზე, მით უმეტეს, რომ ბინის შემქმნმა რ-იამ გასცა თანხმობა მანსარდის აშენებაზე.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 208-ე მუხლი, ვინაიდან საქმის მასალების თანახმად, დადგენილია, რომ კასატორმა განკარგა მხოლოდ ბინა, საცხოვრებელი ფართი მას არ განუკარგავს, ანუ არ განუკარგავს საერთო საკუთრებაში მისი წილი და აღნიშნული არც გადაწყვეტილებით არის დამტკიცებული. ამასთან, კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლის მოთხოვნები, ვინაიდან უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით უდავოდ იყო დადგენილი, რომ მეზობლების თანხმობები გაცემული იყო კანონმდებლობის შესაბამისად და ისინი მისი ნამდვილობის ან დავასთან შესაბამისობის თვალსაზრისით სადავო არ იყო.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

მოცემულ საქმეზე დადგენილია, რომ ც. ლ-მე-გ-შვილი და ნ. გ-შვილი ცხოვრობდნენ ... ქ.#6-ში და წარმოადგენდნენ ამ საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრების თანამესაკუთრებს. 2001 წლის 10 დეკემბერს ამ სახლის მაცხოვრებლებმა კანონით დადგენილი წესით (სანოტარო ფორმის დაცვით) სამოქალაქო კოდექსის იმ დროს მოქმედი 226-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნის შესაბამისად, თანხმობა მისცეს მეზობელს ც. ლ-მეს, მოეწყო თავისი საცხოვრებელი ბინის თავზე სხვენ-მანსარდი თავის სურვილისმებრ. 2002 წლის 14 იანვარს, მოპასუხეებმა გაასხვისეს თავიანთ საკუთრებაში არსებული ბინა და მიწის შემქმნისაგან მ. რ-იასაგანაც მიიღეს თანხმობა მანსარდის მოწყობაზე. ასევე დადგენილია, რომ სადავო მანსარდა აშენებულია, ექსპლუატაციაში მიღებულია და დღეის მდგომარეობით, საკუთრების უფლებით ირიცხება ც. ლ-მის სახელზე.

სააპელაციო პალატამ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლად მიუთითა, რომ მოპასუხე მხარემ ბინის გასხვისებით დაკარგა მითითებულ სახლში საერთო საკუთრების უფლება და მანსარდის აშენებით ხელყოფილ იქნა მოსარჩელების, როგორც თანამესაკუთრების, უფლებები, კერძოდ, მოსარჩელებს შეეზღუდათ კანონით მინიჭებული უფლება ისარგებლონ სხვენით.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების დასაბუთება არასრულია, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე¹“ პუნქტის შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

სამოქალაქო კოდექსის იმ დროს მოქმედი 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთი, შენობის ნაწილი და ნაგებობა-დანადგარები, რომლებიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას, ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაა. საერთო საკუთრებაში წილთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის შესაბამისად.

აღნიშნული ნორმა განსაზღვრავს მრავალბინიანი სახლის ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრების უფლებას. დაუშვებელია მრავალბინიან სახლებში ისეთი მოქმედებების განხორციელება, რომლებიც ზღუდავენ საერთო საკუთრების უფლების, მათ შორის ისეთი მოქმედებების

განხორციელებას, რომლებიც უკავშირდება ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის გადაკეთებას, მოცილებას ან დამატებას, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს საერთო საკუთრებაში არსებულ ფართზე უფლების შელახვა (სსკ-ის 211-ე მუხლის I ნაწილი).

იმ შემთხვევაში თუ არსებობს საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის სხვაგვარი გამოყენება (იგულისხმება ისეთი გამოყენება, რომელიც განსხვავდება საერთო საკუთრების მართვის ზოგადი წესებისაგან, მაგრამ ემსახურება მესკუთრეთა ინტერესებს) აუცილებელია მოზინდრეთა ნება. ნების გამოვლენა კი იწვევს სამართლებრივ შედეგებს, კერძოდ, სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობას, შეცვლას ან შეწყვეტას (სკ-ის 50-ე მუხლი).

მოცემულ საქმეზე დადგენილია, რომ მოსარჩელებმა გამოხატეს ნება ც. ლ-ძეს თავისი საცხოვრებელი ბინის თავზე მოეწყო მანსარდი. ამასთან, ც. ლ-ძეს თავისი სახსრებით უნდა უზრუნველყო სახლის სახურავის ტექნიკური გამართვა. აღნიშნული გარიგებების საფუძველზე, მოსარჩელებმა უარი თქვეს თავიანთ სანივთო უფლებაზე, ხოლო მოპასუხეებს წარმოეშვათ უფლება სადავო ფართი მოექციათ ინდივიდუალურ საკუთრებაში. აღნიშნული გარიგება ნამდვილია (საწინააღმდეგო არ არის დადგენილი) და, შესაბამისად, გამოიწვია სამართლებრივი შედეგი, კერძოდ, მოპასუხემ ააშენა მანსარდი და დღეის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით ირიცხება მის სახელზე. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ მანსარდის აშენებით ხელყოფილ იქნა მოსარჩელეთა, როგორც თანამესაკუთრეთა, უფლება სადავო სხვენიტ სარგებლობისა.

საკასაციო სასამართლო ასევე არ იზიარებს სააპელაციო პალატის დასკვნას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელებმა მანსარდის მოწყობაზე თანხმობა მისცეს ერთ-ერთ თანამესაკუთრეს და ამ თანამესაკუთრის მიერ ბინის გასხვისებით, მან დაკარგა უფლება თანასაკუთრებაზე და ეს თანხმობა ვერ ჩაითვლება მესამე პირების მიმართ გაცემულ თანხმობად.

თანამესაკუთრების (მოსარჩელების) მიერ თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე უფლების განკარგვით, მოპასუხეებს მიეცათ შესაძლებლობა (სამართლებრივი საფუძველი) თავიანთი საცხოვრებელი ბინის თავზე სხვენიტ მოექციათ ინდივიდუალურ საკუთრებაში და მოპასუხის მიერ განხორციელდა არა თანასაკუთრებაში არსებული მისი წილის გარეშე ინდივიდუალური საკუთრების გასხვისება, არამედ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის ნაწილის გასხვისება.

საქმის ხელახლა განმხილველმა სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს არსებობს თუ არა სადავო ფართის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის მოსარჩელეთა მიერ მითითებული სხვა საფუძველები და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

ნ. გ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

გაუქმდეს ამ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილება მ.ე-ძის, ლ. მ-შვილის და ნ. კ-ძის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სასამართლო ხარჯები განისაზღვროს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას.

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

7. ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში

განჩინება

#ას-520-755-08

8 დეკემბერი, 2008 წ. ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),

ლ. ლაზარაშვილი (მომხსენებელი),

ნ. კვანტალიანი

სარჩელის დავის საგანი: უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 12 მარტს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას სასარჩელო განცხადებით მიმართა ლ. ბ-დამ მოპასუხე კ. ჩ-შვილის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა ხელშეშლის აღკვეთის მიზნით სადარბაზოს კარის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

სასარჩელო განცხადებაში აღნიშნულია, რომ ლ. ბ-და ცხოვრობს თბილისში, ... ქ. #21-ში. მითითებულ საცხოვრებელ სახლს გააჩნია საერთო სარგებლობის სადარბაზო, რომლითაც ერთობლივად სარგებლობდნენ მეზობლები. სახლის ერთ-ერთმა მცხოვრებმა კ. ჩ-შვილმა მითთვისა და ამოქოლა ქუჩაში გასასვლელი საერთო სარგებლობის სადარბაზო, რითაც მოსარჩელეს ხელი ეშლებოდა სარგებლობაში. მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველად მოსარჩელემ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 208-ე, 220-ე მუხლებზე და 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე.

მოპასუხე კ. ჩ-შვილმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ იგი ცხოვრობს თბილისში, ... ქ. #21-ში მდებარე ბინაში მე-2 სართულზე. მის ქვემოთ ცხოვრობდა აწ გარდაცვლილი ო. ბ-და, ხოლო მოპირდაპირე მხარეს, ეზოს მხრიდან მოსარჩელე. აწ გარდაცვლილ ო. ბ-დას ბინას ჰქონდა ორი შესასვლელი, ერთი ეზოდან, ხოლო მეორე, სათადარიგო, ქუჩის მხრიდან. ორი შესასვლელი ჰქონდა ასევე მის ბინასაც, ერთი ეზოს მხრიდან (მეორე სართულზე ასასვლელი კიბით, რომლის ქვეშაც განლაგებული იყო მისი საკუჭნაო) და მეორე ქუჩის მხრიდან. აწ გარდაცვლილ ო. ბ-დასა და მოპასუხე კ. ჩ-შვილს შორის მიღწეული შეთანხმების შედეგად, მოპასუხემ უარი თქვა ეზოს მხრიდან შესასვლელით სარგებლობაზე და იგი სარგებლობდა ქუჩის მხრიდან არსებული შესასვლელით, ხოლო ო. ბ-დამ, თავის მხრივ, გააუქმა ქუჩიდან შესასვლელი და სარგებლობდა ეზოს მხრიდან შესასვლელით.

მოპასუხე მიუთითებდა, რომ 10-12 წლის განმავლობაში სარგებლობდა ქუჩის მხრიდან შესასვლელით, სადაც განთავსებული იყო მე-2 სართულზე ასასვლელი კიბე, რომელიც მხოლოდ მის ბინასთან იყო დაკავშირებული და რომლითაც მხოლოდ თვითონ სარგებლობდა. ქუჩის მხრიდან შესასვლელში მოპასუხემ დაამონტაჟა რკინის კარები, რომლითაც აწ გარდაცვლილ ო. ბ-დას არ უსარგებლია. ქუჩის მხრიდან შესასვლელში გამავალი ბინის ხის კარი წლების განმავლობაში იყო გაუქმებული.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით ლ. ბ-დას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქმეში არსებული, 2007 წლის 24 მაისს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერით საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თბილისში, ... ქ. 321-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე რეგისტრირებული იყო სამი თანამესაკუთრის ლ. ბ-დას, კ. ჩ-შვილისა და ნ. ს-ოვას საკუთრების უფლება. ნ. ს-ოვას საკუთრებას შეადგენდა დასახელებული უძრავი ნივთის 1/6, კ. ჩ-შვილის საკუთრებას 3/6, ხოლო ლ. ბ-დას საკუთრებას 2/6, საიდანაც 1/6 2007 წლის 26 იანვრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა ო. ბ-დასაგან.

სასამართლოს მითითებით, იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ ზემოაღნიშნული სახლი წარმოადგენდა მრავალბინიან სახლს, ეკისრებოდა მოსარჩელეს, რომელმაც ვერ დაასაბუთა ის გარემოება, რომ ქუჩის მხრიდან შესასვლელი წარმოადგენდა თანამესაკუთრეთა საერთო სარგებლობის სადარბაზოს. საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერების გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ თანამესაკუთრეთა საცხოვრებელი სახლი განხილული უნდა ყოფილიყო საერთო საკუთრების საგნად, რომლის 3/6 ეკუთვნოდა მოპასუხეს, ხოლო 2/6 მოსარჩელეს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერებით, რომელიც სადავოდ არც ერთ მხარეს არ გაუხდია, მთლიანი სახლის შესაბამის ნაწილებზე რეგისტრირებული იყო სამი თანამესაკუთრის საკუთრების უფლება და სადავო შესასვლელის ფართზე განსხვავებული სამართლებრივი რეჟიმი არ იყო დადგენილი. სასამართლომ მხედველობაში მიიღო ის გარემოება, რომ მოცემულ შემთხვევაში თანამესაკუთრეთა საცხოვრებელი სახლის (შენობის) ცალკეულ ნაწილებზე მრავალბინიანი სახლების მსგავსად არ ვრცელდებოდა განსხვავებული სამართლებრივი რეჟიმი (ინდივიდუალური საკუთრება, საერთო საკუთრება).

მხარეთა ახსნა-განმარტებებიდან გამომდინარე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქუჩის მხრიდან არსებულ შესასვლელში განთავსებული კიბის უჯრედით სარგებლობდა მხოლოდ მოპასუხე და სხვა თანამესაკუთრეებს ამ კიბით სარგებლობის საჭიროება არ გააჩნდათ, რამდენადაც დასახელებული კიბე უკავშირდებოდა მხოლოდ მოპასუხის საცხოვრებელ ფართს.

გარდა ამისა, საქმეზე დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ... ქ. #21-ში მდებარე სახლს გააჩნია ორი შესასვლელი: ქუჩის მხრიდან და ეზოს მხრიდან. ქუჩის მხრიდან შესასვლელში არსებული ხის კარი, რომელიც უკავშირდებოდა 19.05 კვ.მ ოთახს, სადაც ცხოვრობდა აწ გარდაცვლილი ო. ბ-და, წლების მანძილზე იყო გაუქმებული. ო. ბ-და სარგებლობდა ეზოდან არსებული შესასვლელით. თავის მხრივ, მოპასუხე კ. ჩ-შვილმა დათმო ეზოდან შესასვლელში

მდებარე კიბით სარგებლობის უფლება და მხოლოდ ქუჩის მხრიდან არსებული შესასვლელით სარგებლობდა. ამგვარი წესით სარგებლობა არსებობდა წლების მანძილზე (დაახლოებით 10-12 წელი) და სადავოდ არც ერთ თანამესაკუთრეს არ გაუხდია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიუთითა, რომ არ დგინდებოდა სამოქალაქო კოდექსის 172-ე, 108-ე მუხლებით, ასევე, 220-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ ნორმათა კვალიფიკაციისათვის აუცილებელი წინაპირობები, რის გამოც სარჩელი არ ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ბ-დამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელანტის მტკიცებით, სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოება იმის შესახებ, თითქოს სადარბაზოში გასასვლელი კარი 10-12 წელიწადია დაკეტილი იყო და ამ კარით არავინ სარგებლობდა, სინამდვილეს არ შეესაბამებოდა. ასევე არასწორი იყო მითითება იმის თაობაზე, რომ სადარბაზოს ორი კარი ჰქონდა, ვინაიდან ფაქტობრივად იქ სამი კარი იყო. ერთი კარით სარგებლობდა თავად მოპასუხე, მეორე კარით მოსარჩელე, ხოლო მესამე იყო სადარბაზოს კარი ქუჩის მხრიდან, რაც სასამართლომ არ გაითვალისწინა. ამასთან, აპელანტი მიუთითებდა, რომ მოპასუხისაგან შევიწროებული იყო და ხელი ეშლებოდა საერთო სარგებლობის სადარბაზოთი სარგებლობაში.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 23 აპრილის განჩინებით ლ. ბ-დას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმეზე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქ. თბილისში, ... ქ. #21-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 1/6 საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ. ს-ოვას, 3/6 კ. ჩ-შვილის, ხოლო 2/6 ნაწილი ლ. ბ-დას სახელზე. აღნიშნულ სახლს გააჩნია ორი შესასვლელი: ქუჩის მხრიდან და ეზოს მხრიდან. ქუჩის მხრიდან შესასვლელში არსებული ხის კარი, რომელიც უკავშირდება 19.05 კვ.მ ოთახს, სადაც ცხოვრობდა აწ გარდაცვლილი ო. ბ-და, წლების მანძილზე იყო გაუქმებული. ო. ბ-და სარგებლობდა ეზოდან არსებული შესასვლელით. თავის მხრივ კ. ჩ-შვილმა დათმო ეზოდან შესასვლელში არსებული კიბით სარგებლობის უფლება და მხოლოდ ქუჩის მხრიდან არსებული შესასვლელით სარგებლობდა. ამგვარი წესით სარგებლობა არსებობდა წლების მანძილზე (დაახლოებით 10-12 წელი) და სადავოდ არც ერთ თანამესაკუთრეს არ გაუხდია.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და სამოქალაქო კოდექსის 173-ე, 956-ე, 957-ე და 958-ე მუხლებზე მითითებით სწორად უთხრა უარი მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

მითითებული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ბ-დამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნება შემდეგი საფუძვლებით:

სასამართლო, ერთი მხრივ, დადგენილად მიიჩნევს თბილისში, ... ქ. #21-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე სამი თანამესაკუთრის რეგისტრაციის ფაქტს, ხოლო, მეორე მხრივ, ასკვნის, რომ იგი მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს არ წარმოადგენს, რაც გაურკვეველია. ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 208-ე-232-ე მუხლები, რომლებზე დაყრდნობითაც მოცემული დავა გადაწყდა, გაუქმებულია.

გარდა ამისა, მცდარია სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, რომ ქუჩის მხრიდან შესასვლელში არსებული ხის კარი, რომელიც უკავშირდება 19.05 კვ.მ ოთახს, სადაც აწ გარდაცვლილი ო. ბ-და ცხოვრობდა, წლების განმავლობაში გაუქმებულია. სინამდვილეში აღნიშნული კარი არავის გაუქმებია. იგი დაკეტილი იყო იმ მიზეზით, ო. ბ-და, რომელიც რაიონში მუშაობდა, ამ ფართში წლების განმავლობაში არ ცხოვრობდა.

სასამართლომ სრულიად უყურადღებოდ დატოვა ის გარემოება, რომ ო. ბ-დას კუთვნილ 19.05 კვ.მ ოთახში ეზოდან მისასვლელი კარები არასტანდარტულია და შესასვლელად ვერ ჩაითვლება; ამასთან, არ შეიძლება გეგმა-ნახაზების მიხედვით რეალურად არსებული, ოთახისათვის აუცილებელი კარებით სარგებლობის აკრძალვა მხარეთა შორის არარსებულ შეთანხმებაზე დაყრდნობით. სააპელაციო სასამართლო უთითებს, რომ მოპასუხესა და ო. ბ-დას შორის არსებობდა შეთანხმება საერთო საკუთრების სადარბაზოთი მოპასუხის სარგებლობის შესახებ, მაგრამ ასეთი შეთანხმება მოპასუხემ ვერ წარმოადგინა, რამდენადაც იგი არ არსებობს და მასზე აპელირება არასწორია. ო. ბ-და წლების განმავლობაში არ ცხოვრობდა ამ სახლში და ვერ

იყენებდა სადარბაზოში გამავალი საცხოვრებელი ოთახის კარს, რამდენადაც 1957-1994 წლებში მუშაობდა ხარაგაულში მასწავლებლად.

ის გარემოება, რომ საცხოვრებელი სახლის სადარბაზო საერთოა და კ. ჩ-შვილის საკუთრებას არ წარმოადგენს, დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომლის თანახმად 16 კვ.მ (იგულისხმება სადარბაზო) სერვიტუტითაა დატვირთული.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების გამოკვლევის შედეგად მიიჩნევს, რომ ლ. ბ-დას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. #21-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 1/6 საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ. ს-ოვას, 3/6 კ. ჩ-შვილის, 2/6 ლ. ბ-დას სახელზე. პირველი ინსტანციის სასამართლომ გადაწყვეტილება დააფუძნა იმ გარემოებას, რომ აღნიშნული სახლი, სადაც მხარეები ცხოვრობენ, არ განეკუთვნება მრავალბინიან სახლს და მის ცალკეულ ნაწილებზე არ ვრცელდება განსხვავებული სამართლებრივი რეჟიმი (ინდივიდუალური საკუთრება, საერთო საკუთრება) მსგავსად მრავალბინიან სახლებისა. სააპელაციო სასამართლო სრულად დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს აღნიშნულ შეფასებას. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ან ნაწილში დაუსაბუთებელია, სააპელაციო სასამართლოს არ აქვს ნამსჯელი, თუ რატომ არ განეკუთვნება მოცემულ შემთხვევაში საცხოვრებელი სახლი, სადაც მხარეები ცხოვრობენ და რომელიც ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების ბინისაგან შედგება, მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს სადავო პერიოდში მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 208-ე-232-ე მუხლების შესაბამისად.

სამოქალაქო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილს თანახმად (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), მიწის ნაკვეთი, შენობის ნაწილი და ის შენობა-დანადგარები, რომლებიც არ წარმოადგენენ ინდივიდუალურ საკუთრებას, ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაა. საერთო საკუთრებაში ბინის ნაწილის ქონა ნიშნავს, რომ ყოველი ბინის მესაკუთრეს აქვს ამ ფართით სარგებლობის უფლება. ამავე კოდექსის 215-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, შეთანხმებები, რომლებსაც ბინის მესაკუთრენი ამ კოდექსის ნორმებისგან განსხვავებულად აწესრიგებენ, ძალაშია მესამე პირებისათვის შეთანხმების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. იმავდროულად, დასაშვებია, რომ მესაკუთრეთა მიერ მიღებული შეთანხმება შემდგომში მათ მიერვე შეიცვალოს ან გაუქმდეს.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა დაადგინოს, სამოქალაქო კოდექსის 208-ე-232-ე მუხლების შესაბამისად (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), წარმოადგენს თუ არა სახლი, სადაც მხარეები ცხოვრობენ, მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს; ასეთ შემთხვევაში რომელია მხარეთა ინდივიდუალურ და საერთო საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილები, სადავო სადარბაზო შედის თუ არა საერთო საკუთრების ფართში; არსებობდა თუ არა ამ ნორმების შესაბამისად მიღებული შეთანხმება სახლის მესაკუთრეთა შორის სადავო სადარბაზოს სხვაგვარი გამოყენების შესახებ; იყო თუ არა აღნიშნული შეთანხმება რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

საკასაციო საჩივრის წარმოებაში მიღების შესახებ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 25 მაისის განჩინებით ლ. ბ-დას გადაუადგა სახელმწიფო ბაჟის 300 ლარის გადახდა საკასაციო წარმოების დასრულებამდე. რამდენადაც მოცემულ შემთხვევაში დაკმაყოფილდა ლ. ბ-დას საკასაციო საჩივარი სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად საქმის დაბრუნების შესახებ, არ არსებობს ლ. ბ-დასათვის გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის გადახდის დაკისრების საპროცესო საფუძველი. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის საკითხი (შეჯამებისა და განაწილების საკითხი) უნდა გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა ა დ გ ი ნ ა:

ლ. ბ-დას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 23 აპრილის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

სასამართლო ხარჯების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

8. ქონების გასხვისება

განჩინება

#ას-513-860-07

30 ივნისი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),

მ. ცისკაძე (მომხსენებელი),

ნ. კვანტალიანი

დავის საგანი: ხარაგაულის რაიკოოპერატივის წარმომადგენელთა კრების 2006 წლის 19 მაისის დადგენილების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ხარაგაულის რაიკოოპერატივის მეპაიეებმა თ. ფ-მემ, ა. ს-მემ, ნ. მ-მემ, თ. ა-ანმა, ზ. ფ-მემ, თ. ლ-მემ, ც. ფ-იამ, ვ. კ-მემ, ი. ლ-შვილმა, ვ. მ-შვილმა, შ. ბ-მემ, ი. გ-მემ, ზ. ბ-მემ, ბ. ლ-შვილმა, ზ. ა-მემ, ი. ს-მემ, ა. ლ-შვილმა, მ. მ-მემ, ი. კ-მემ, მ. ზ-მემ, გ. ზ-მემ, მ. ჭ-მემ, ლ. ა-მემ, ნ. ბ-შვილმა, თ. დ-მემ, ვ. ვ-მემ, მ. მ-მემ, ჟ. შ-მემ, ა. თ-მემ, ჯ. გ-მემ, ნ. ბ-მემ, ს. ა-მემ, მ. ჭ-შვილმა 2006 წლის ივნისში სასარჩელო განცხადებით მიმართეს სასამართლოს მოპასუხე ხარაგაულის რაიკოოპერატივის გამგეობის მიმართ და მოითხოვეს ხარაგაულის რაიკოოპერატივის 2006 წლის 19 მაისის წარმომადგენელთა კრების გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. მათ სასარჩელო მოთხოვნა იმით დაასაბუთეს, რომ 2006 წლის 19 მაისის წარმომადგენელთა კრების საფუძველზე ბათილად იქნა ცნობილი 2006 წლის 28 აპრილის ხარაგაულის რაიკოოპერატივის წარმომადგენელთა კრების გადაწყვეტილება ხარაგაულის რაიკოოპერატივის ქონების სახელმწიფოზე უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ, რაც მოსარჩელეთა მოსაზრებით არის უკანონო. მოსარჩელეთა მითითებით, 2006 წლის 28 აპრილს წარმომადგენელთა კრების მოწვევა მოხდა კანონის სრული დაცვით, კერძოდ, დაცულ იქნა ხარაგაულის სამომხმარებლო კოოპერატივის წესდების მე-7 თავის მე-7 და მე-10 მუხლებით გათვალისწინებული მოთხოვნები. კრებაზე მიზანშეუწონლად იქნა მიჩნეული ხარაგაულის რაიკოოპერატივის ქონების სახელმწიფოზე უსასყიდლოდ გადაცემა. 2006 წლის 19 მაისის კრება კი უკანონოდ იქნა მოწვეული რაიკოოპერატივის გამგეობის მიერ, რადგან წარმომადგენელთა კრების მოწვევა მოხდა ხარაგაულის სამომხმარებლო კოოპერატივის წესდების მე-7 თავის მე-7-10 მუხლებით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევით, რაზეც მათ მიერ გაკეთებული შენიშვნები არ იქნა გაზიარებული. მოსარჩელეთა მოსაზრებით, უკანონოა ასევე 2006 წლის 19 მაისის ხარაგაულის რაიკოოპერატივის წარმომადგენელთა კრების დადგენილებაც, რადგან გადაწყვეტილების მიღება რაიკოოპერატივის ქონების გასხვისების შესახებ უნდა მომხდარიყო 3/4 ხმით ხარაგაულის სამომხმარებლო კოოპერატივის წესდების IV თავის 4.8-ე მუხლის თანახმად. მოცემულ შემთხვევაში კრებას ესწრებოდა 24 წარმომადგენელი და ქონების უსასყიდლოდ გაჩუქებას ხმა მისცა თოთხმეტმა წარმომადგენელმა. ხარაგაულის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელებს თ. ფ-მის, მ. ჭ-შვილის, ა. ს-მის, ნ. მ-მის, თ. ა-ანის, ზ. ფ-მის, თ. ლ-მის, ც. ფ-იას, ვ. კ-მის, ი. ლ-შვილის, ზ. ა-მის, ი. ს-მის, ვ. მ-შვილის, ი. გ-მის, ი. ხ-მის, ა. ლ-შვილის, მ. მ-მის, ი. კ-მის, ნ. მ-მის, მ. ხ-მის, გ. ზ-მის, მ. ჭ-მის, ლ. ა-მის, ნ. ბ-შვილის, თ. დ-მის, ვ. ვ-მის, მ. მ-მის, ჟ. შ-მის, ა. თ-მის, ჯ. გ-მის, ნ. ბ-მის, ს. ა-მის და შ. ბ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ხარაგაულის რაიკოოპერატივის მეპაიეების წარმომადგენელმა მ. მ-მემ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 26 აპრილის განჩინებით ხარაგაულის რაიკოოპერატივის მეპაიეთა წარმომადგენელი მ. მ-მის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელი დარჩა ხარაგაულის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება. სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მოცემულ დავას მიეცა სწორი სამართლებრივი შეფასება. სააპელაციო სასამართლომ "სამომხმარებლო კოოპერაციის შესახებ" საქართველოს კანონსა და ხარაგაულის სამომხმარებლო კოოპერატივის წესდებაზე მითითებით ჩათვალა, რომ არ არსებობს ხარაგაულის რაიკოოპერატივის 2006 წლის 19 მაისის დადგენილების ბათილად ცნობის არანაირი საფუძველი,

ვინაიდან მითითებული დადგენილების თანახმად კრებას 30 წარმომადგენლიდან ესწრებოდა 24, ანუ რაიკოოპერატივის წესდების თანახმად, კრება გადაწყვეტილებაუნარიანი იყო, ვინაიდან მას ესწრებოდა ხმების უფლების მქონე უმრავლესობა და საკითხს ხარაგაულის რაიკოოპერატივის ქონების 100%-ის სახელმწიფოსათვის გადაცემას შესახებ მხარი დაუჭირა 14 წარმომადგენელმა. სააპელაციო პალატამ "სამომხმარებლო კოოპერაციის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მეორე ნაწილზე მითითებით ჩათვალა, რომ მოცემული დავის შემთხვევაში ხარაგაულის რაიკოოპერატივის მართვის უმაღლეს ორგანოს წარმომადგენს წარმომადგენელთა საერთო კრება, რომლის დადგენილების თანახმადაც განხორციელდა რაიკოოპერატივის ქონების სახელმწიფოსათვის უსასყიდლოდ გადაცემა კანონით დადგენილი წესით. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ წარმომადგენელთა კრება არაუფლებამოსილი იყო გადაეწყვიტა საკითხი ქონების სახელმწიფოსათვის უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ, ვინაიდან აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტისათვის საჭირო იყო წარმომადგენელთა არა უმრავლესობის, არამედ 3/4-ის მხარდაჭერა წესდების 3.8 მუხლის თანახმად. აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ წესდების მითითებული პუნქტი შეეხება მხოლოდ საწესდებო კაპიტალის გადიდებას ან შემცირებას, ხოლო 2006 წლის 19 მაისის დადგენილებით კი გადაწყდა არა კაპიტალის გადიდებას ან შემცირებას საკითხი, არამედ ქონების სახელმწიფოსათვის უსასყიდლოდ გადაცემის საკითხი, რომელიც მიღებული უნდა ყოფილიყო წარმომადგენელთა საერთო კრების არა 3/4-ის მხარდაჭერით, არამედ ხმების უბრალო უმრავლესობით, წესდების 7.2 პუნქტის თანახმად.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 26 აპრილის განჩინებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა ხარაგაულის რაიკოოპერატივის მეპაიეთა წარმომადგენელმა მ. მ-მემ, რომლითაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოსთვის დაბრუნება. კასატორის მოსაზრებით, 2006 წლის 19 მაისის კრება უკანონოაა მოწვეული. მისი მითითებით, 2006 წლის 11 მაისს გაიმართა რაიკოოპერატივის გამგეობის სხდომა, რომელზეც რაიკოოპერატივის წესდების 7.10 მუხლის თანახმად მოწვეული იყო 2006 წლის 19 მაისის წარმომადგენელთა კრება. გამგეობამ მოიწვია ახალი კრება, რადგან ეჭვქვეშ დადგა 2006 წლის 28 აპრილის კრების გადაწყვეტილებებისუნარიანობა, 19 მაისს კი ჩატარდა ფაქტობრივად სულ სხვა კრება არა ერთი, არამედ ორი საკითხით დღის წესრიგში; ხარაგაულის რაიკოოპერატივის მეპაიეთა წარმომადგენელმა მ. მ-მემ მიუთითა, რომ 2006 წლის 19 მაისის კრება არ იყო უფლებამოსილი, გაეუქმებინა 2006 წლის 28 აპრილის კრების დადგენილება, კრებამ წესდების სრული დაცვით მიიღო დადგენილება, რომ არ გაესხვისებინა კოოპერატორთა ქონება. 2006 წლის 19 მაისის კრება კანონიერადაც რომ ყოფილიყო მოწვეული, წინა დადგენილებას ესაჭიროებოდა დამსწრე წარმომადგენელთა 3/4, რასაც თვით მოპასუხე ამტკიცებდა 2006 წლის 11 მაისის #4/1 დადგენილებაში. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, 2006 წლის 19 მაისის კრებამ არაკანონიერად გააუქმა 2006 წლის 28 აპრილის კრების დადგენილება; კასატორმა ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ 2006 წლის 19 მაისის კრებაზე კენჭისყრა ჩატარდა ყოველგვარი წესის დაცვის გარეშე, კრების წინაშე გადაწყვეტილების მისაღებად დაისვა ორი წინადადება და ამ ორივე საკითხზე ერთდროულად ჩატარდა კენჭისყრა. ცალ-ცალკე კენჭისყრის შემთხვევაში წარმომადგენელთა უმრავლესობა გამოიჩინა კეთილგონიერებას და ასობით მესაკუთერე არ დაკარგავდა თავის საკუთრებას; ამასთან, 2006 წლის 19 მაისის კრებაზე დაირღვა კოოპერატორთა უფლებები და ზეწოლა ხდებოდა წარმომადგენლებზე, 2006 წლის 19 მაისის კრებაზე წაკითხულ იქნა და კრებას გადაეცა ხარაგაულის კოოპერატორთა მიმართვა წარმომადგენლებზე, სადაც აღნიშნული იყო, რომ მათზე განხორციელებული ზეწოლის მიუხედავად არ გაესხვისებინათ კოოპერატორთა ქონება. ამასთან, მათი მოთხოვნის მიუხედავად სასამართლო პროცესზე ვერ იქნა დაკითხული ოთხი წარმომადგენელი, მათ შორის, 19 მაისის კრების მდივანი; კასატორის მოსაზრებით, 2006 წლის 19 მაისის კრების დადგენილება უკანონოა, რადგან დადგენილება მიღებულია ხმების უბრალო უმრავლესობით. კასატორის მითითებით, წარმომადგენელთა კრება უბრალო უმრავლესობით იღებს უბრალო გადაწყვეტილებებს და არა ფინანსურს ან საწესდებო კაპიტალის განკარგვასთან დაკავშირებულ საკითხებს; კასატორის მიერ ყურადღება გამახვილებულია იმ გარემოებაზეც, რომ 2006 წლის 19 მაისის კრება არ შეიძლება ჩაითვალოს კანონიერად, რადგან წარმომადგენლები თვითონ უკანონოდ არიან არჩეული. კასატორმა წესდების 8.1, 8.3 და 8.4 მუხლებზე მითითებით განმარტა, რომ, ამ პუნქტებიდან გამომდინარე რეორგანიზაციის შემდეგ ხარაგაულის რაიკოოპერატივში უნდა ჩატარებულიყო არჩევნები და უნდა არჩეულიყო არამარტო წარმომადგენლები, არამედ ყოველ წარმომადგენლისათვის უნდა არჩეულიყო თითო სათადარიგო პირი, რაც არ მომხდარა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატა საქმის მასალების განხილვის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ ხარაგაულის რაიკოოპერატივის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, მოცემულ საქმეზე უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 26 აპრილის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ხარაგაულის რაიკოოპერატივის წარმომადგენელთა კრების 2006 წლის 19 მაისის დადგენილებით ხარაგაულის რაიკოოპერატივის ქონება უსასყიდლოდ გადაეცა სახელმწიფოს კოოპერაციის შიდა და გარე (სახელმწიფო ბიუჯეტის და სახელფასო) დავალიანების ჩათვლით, იმის გათვალისწინებით, რომ სახელმწიფოზე გადაცემული ქონების გასხვისების დროს პირდაპირი მიყიდვის წესით მიეყიდოთ მოიჯარეებს, რომლებთანაც რაიკოოპერატივის გამგეობას გაფორმებული აქვს ხელშეკრულება და კოოპერატივის მეპაიეებს. საქმეში წარმოდგენილი, ხარაგაულის რაიკოოპერატივის წარმომადგენელთა 2006 წლის 19 მაისის კრების ოქმიდან ირკვევა, რომ კრებას 30 წარმომადგენლიდან ესწრებოდა 24 წარმომადგენელი, საკითხს რაიკოოპერატივის ქონების 100%-ით სახელმწიფოსათვის უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ ხმა მისცა 14 წარმომადგენელმა.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ ხარაგაულის რაიკოოპერატივის წარმომადგენელთა 2006 წლის 19 მაისის კრება უკანონოდ მოიწვიეს, რადგან რაიკოოპერატივის ქონების სახელმწიფოსათვის უსასყიდლოდ გადაცემის მიზანშეწონილობის საკითხზე ერთხელ უკვე იმსჯელა რაიკოოპერატივის წარმომადგენელთა 2006 წლის 28 აპრილის კრებამ. როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, ხარაგაულის რაიკოოპერატივის წარმომადგენელთა 2006 წლის 28 აპრილის კრების დღის წესრიგს შეადგენდა ხარაგაულის რაიკოოპერატივის ქონების სახელმწიფოსათვის უსასყიდლოდ გადაცემის მიზანშეწონილობის საკითხი. აღნიშნული კრების დადგენილების თანახმად მიზანშეუწონლად იქნა მიჩნეული ხარაგაულის კოოპორგანიზაციის ქონების სახელმწიფოზე უსასყიდლოდ გადაცემა. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ხარაგაულის რაიკოოპერატივის წარმომადგენელთა 2006 წლის 28 აპრილის კრებაზე სადავო ქონების სახელმწიფოსათვის უსასყიდლოდ გადაცემის მიზანშეუწონლობის გადაწყვეტილება შემდგომ შვიდმა წარმომადგენელმა სადავოდ გახადა იმის გამო, რომ მათ რაიკოოპერატივის ქონების სახელმწიფოსათვის უსასყიდლოდ გადაცემის მიზანშეუწონლობაზე ხმა არ მიუციათ, რადგან ისინი თანახმანი იყვნენ ქონების სახელმწიფოსათვის უსასყიდლოდ გადაცემაზე და კრებაზე არასწორად იქნა დაფიქსირებული მათი პოზიცია. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სადავო ქონების სახელმწიფოსათვის უსასყიდლოდ გადაცემის მიზანშეწონილობის საკითხი ხელახლა სწორად იქნა განხილული წარმომადგენელთა კრებაზე.

საკასაციო პალატას დაუსაბუთებლად მიაჩნია კასატორის მითითება იმის თაობაზე, რომ 2006 წლის 19 მაისის კრებაზე კენჭისყრა ჩატარდა ყოველგვარი წესის დაცვის გარეშე, კენჭისყრა ჩატარდა ორ საკითხზე ერთდროულად. საქმეში წარმოდგენილი ხარაგაულის რაიკოოპერატივის 2006 წლის 19 მაისის წარმომადგენელთა კრების ოქმიდან ირკვევა, რომ კრებას 30 წარმომადგენლიდან ესწრებოდა 24 წარმომადგენელი. კენჭისყრაზე დადგა ორი წინადადება: 1. კოოპერაციული ქონების სახელმწიფოსათვის უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ 100%-ით; 2. სახელმწიფოსათვის ქონების 50%-ით გადაცემის შესახებ. კენჭისყრა მიმდინარეობდა ღია კენჭისყრის წესით. კენჭისყრის შედეგად პირველ წინადადებას ხმა მისცა 14 წარმომადგენელმა; მეორე წინადადებას ხმა მისცა 6 წარმომადგენელმა; წინააღმდეგი იყო 2 წარმომადგენელი; კენჭისყრაში მონაწილეობა არ მიუღია 2 წარმომადგენელს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კენჭისყრის ჩატარებისას არანაირ დარღვევას ადგილი არ ჰქონია, რის გამოც კასატორის ზემოაღნიშნული მოტივიც დაუსაბუთებლად უნდა იქნეს მიჩნეული.

კასატორი სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების ერთ-ერთ მოტივად მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად ჩათვალა, რომ მოპასუხე ორგანიზაციის წესდების მოთხოვნა იმის თაობაზე, რომ კოოპერატივის საერთო კრებას შეუძლია ხმების 3/4-ით მიღებული დადგენილებით გადაწყვეტოს საწესდებო კაპიტალის გადიდება ან შემცირება, არ შეეხება ქონების სახელმწიფოსათვის უსასყიდლოდ გადაცემის საკითხს, რადგან კასატორის განმარტებით მათი საწესდებო კაპიტალი შემცირდა 345000 ლარით. საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს ამგვარ მოსაზრებას, რადგან საწესდებო კაპიტალი არის კანონით განმტკიცებული და საზოგადოების წესდებით განსაზღვრული ქონება, რომელიც აუცილებელია შპს-ის, სს-ის ან კოოპერატივის დაფუძნებისათვის და რომლის შეტანის ვალდებულებასაც პარტნიორები წესდებით კისრულობენ. კოოპერატივის მინიმალური საწესდებო კაპიტალის ოდენობას კანონი არ განსაზღვრავს. მინიმალური საწესდებო კაპიტალის ოდენობას თითოეული კოოპერატივისათვის პარტნიორები თავად ადგენენ. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საწესდებო კაპიტალი არ არის საზოგადოების ქონების იდენტური ცნება. საწესდებო კაპიტალი

არის წესდებაში მყარად განსაზღვრული თანხა. იგი კოოპერატივებში დაყოფილია პაიებად. საზოგადოების ქონება არის საზოგადოების საკუთრებაში არსებული ყველა ობიექტის ერთობლიობა. მათ განეკუთვნება: ფული, მანქანა-დანადგარები, მიწის ნაკვეთები და ა.შ. საზოგადოების ქონება შეიძლება იყოს საწესდებო კაპიტალზე მეტი ან ნაკლები. საზოგადოების ქონება, როგორც წესი, აღემატება საწესდებო კაპიტალს. თუ საზოგადოების საქმიანობა წამგებიანია, ქონება შეიძლება საწესდებო კაპიტალზე ნაკლებიც იყოს. საწესდებო კაპიტალის შეტანისა და კაპიტალის შენარჩუნების უზრუნველყოფის პრინციპი კანონის მრავალ ნორმაშია განმტკიცებული და მიზნად ისახავს საწესდებო კაპიტალის დაცვას. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას სააპელაციო სასამართლომ სწორად გამოიყენა "სამომხმარებლო კოოპერაციის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მეორე ნაწილი. ამ ნორმის თანახმად, სამომხმარებლო კოოპერატივებისა და მათი კავშირების ქონების გასხვისება შეიძლება სამომხმარებლო კოოპერატივებისა და მათი კავშირების მართვის უმაღლესი ორგანოების გადაწყვეტილებით. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ წარმომადგენელთა კრება, როგორც მართვის უმაღლესი ორგანო, უფლებამოსილი იყო, გადაეწყვიტა საკითხი ქონების სახელმწიფოსათვის უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ. სააპელაციო პალატამ სწორად ჩათვალა, რომ წესდების 4.8 პუნქტი შეეხება მხოლოდ საწესდებო კაპიტალის გადიდებას ან შემცირებას, ხოლო 2006 წლის 19 მაისის დადგენილებით კი თუ გადაწყდა საწესდებო კაპიტალის შემცირების საკითხი, ამის თაობაზე კასატორს სასამართლოსათვის არ წარუდგენია ამის დამადასტურებელი მტკიცებულება. ამ დადგენილებით გადაწყდა არა კაპიტალის გადიდებას ან შემცირების საკითხი, არამედ ქონების სახელმწიფოსათვის უსასყიდლოდ გადაცემის საკითხი, რაზეც გადაწყვეტილება მიღებული უნდა ყოფილიყო წარმომადგენელთა საერთო კრების არა 3/4-ის მხარდაჭერით, არამედ წესდების 7.2 პუნქტის თანახმად, ხმების უბრალო უმრავლესობით.

"მეწარმეთა შესახებ" საქართველოს კანონის მე-60.1 მუხლის "ზ" ქვეპუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე სამომხმარებლო (მრავალდარგოვანი) კოოპერატივების სამართლებრივი, ეკონომიკური და სოციალური საფუძვლები რეგულირდება "სამომხმარებლო კოოპერაციის შესახებ" საქართველოს კანონით. "სამომხმარებლო კოოპერაციის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად სამომხმარებლო კოოპერატივის მართვის უმაღლესი ორგანოა მეპაიეთა საერთო კრება, თუ წევრ-მეპაიეთა რაოდენობა 200-ზე ნაკლებია, ხოლო თუ წევრ-მეპაიე 200-ზე მეტია წარმომადგენელთა კრება, რომელიც იღებს წესდებს, განსაზღვრავს სავალდებულო საპაიო შესატანის ოდენობას, ირჩევს აღმასრულებელ-განმკარგულებელ და მკონტროლებელ ორგანოებს გამგეობას და სარევიზიო კომისიას. ამავე ნაწილის ბოლო წინადადების თანახმად, წარმომადგენელთა რაოდენობას ადგენს სამომხმარებლო კოოპერატივის წევრთა საერთო (წარმომადგენელთა) კრება. საქართველოს სამომხმარებლო კოოპერაციის ეროვნული ალიანსი "ცეკავშირის" ხარაგაულის სამომხმარებლო კოოპერატივის წესდების 7.10 პუნქტის თანახმად, საერთო კრება გადაწყვეტილება უნარიანია, თუ მას ესწრება ან წარმოდგენილია ხმის უფლების მქონე წევრთა ნახევარზე მეტი. "მეწარმეთა შესახებ" საქართველოს კანონის 63.2 მუხლის თანახმად, საერთო კრება გადაწყვეტილებებს იღებს ხმების უბრალო უმრავლესობით, თუ კანონით ან წესდებით არ არის გათვალისწინებული ხმების უფრო დიდი რაოდენობა ან სხვა დამატებითი მოთხოვნები. არჩევნებისათვის წესდებამ შეიძლება გაითვალისწინოს გამონაკლისი წესი. ამ ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, საერთო კრების მიერ გადაწყვეტილების მიღების წესი, არსებითად, კოოპერატივის წესდებით განისაზღვრება. თუ ეს წესები წესდებით განსაზღვრული არ არის, მაშინ მოქმედებს ნორმა, რომლის მიხედვითაც საერთო კრება გადაწყვეტილებებს იღებს ხმების უბრალო უმრავლესობით ანუ კოოპერატივის საერთო კრების მონაწილეთა ხმების ნახევარზე მეტით. ამასთან, წესდებამ უნდა განსაზღვროს, თუ კოოპერატივის რამდენი წევრი უნდა ესწრებოდეს კრებას, რომ იგი იყოს უფლებამოსილი მიიღოს გადაწყვეტილება ამა თუ იმ საკითხზე, ანუ კრება იყოს გადაწყვეტილება უნარიანი.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო პალატამ სწორად ჩათვალა, რომ არ არსებობს ხარაგაულის რაიკოოპერატივის 2006 წლის 19 მაისის დადგენილების ბათილად ცნობის არანაირი საფუძველი, ვინაიდან მითითებული დადგენილების თანახმად, კრებას 30 წარმომადგენლიდან ესწრებოდა 24 წარმომადგენელი, ანუ რაიკოოპერატივის წესდების თანახმად კრება გადაწყვეტილება უნარიანი იყო, ვინაიდან მას ესწრებოდა ხმების უფლების მქონე 30 წარმომადგენლიდან 24, ანუ უმრავლესობა და საკითხს ხარაგაულის რაიკოოპერატივის ქონების 100%-ის სახელმწიფოსათვის გადაცემას მხარი დაუჭირა 14 წარმომადგენელმა.

საქართველოს სამომხმარებლო კოოპერაციის ეროვნული ალიანსი "ცეკავშირი" ხარაგაულის სამომხმარებლო კოოპერატივის წესდების 4.8 პუნქტის თანახმად, კოოპერატივის საერთო კრებას შეუძლია ხმების 3/4-ით მიღებული დადგენილებით გადაწყვიტოს საწესდებო კაპიტალის გადიდება ან შემცირება. წესდების 4.9 პუნქტის თანახმად, კოოპერატივის გადაწყვეტილება საწესდებო

კაპიტალის შეცვლის შესახებ ძალაში შედის სახელმწიფო რეესტრში შესაბამისი ცვლილებების შეტანის შემდეგ. "მეწარმეთა შესახებ" საქართველოს კანონის 5.3.3. მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების, სააქციო საზოგადოებისა და კოოპერატივისათვის, ამ კანონის მე-5 მუხლის 5.3.1 პუნქტში მოცემულის გარდა დამატებით საჭიროა მიეთითოს საწესდებო კაპიტალის ოდენობა და საბუთი შესრულებული შენატანის შესახებ. ამავე კანონის 56.1-ე მუხლის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული რეგისტრაციისათვის სავალდებულო ფაქტების ყოველი ცვლილება ასევე საჭიროებს რეგისტრაციას. წესდების 4.1 პუნქტიდან ირკვევა, რომ კოოპერატივის საწესდებო კაპიტალი რეგისტრაციის მომენტში შეადგენდა 350000 ლარს.

სამოქალაქო საპროცესო 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). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს, რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორი შეფასება და მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების არასწორად გამოყენება და განმარტება. საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორს ასეთი დასაბუთებული პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოს მოცემული დავის გადაწყვეტისას კანონი არ დაურღვევია და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

ხარაგაულის რაიკოოპერატივის მეპაიეთა საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
უცვლელი დარჩეს მოცემულ საქმეზე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 26 აპრილის განჩინება.
საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.