

№ 330210016001405913



**საქართველოს უზენაესი სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

**საქმე №ას-1042-962-2017
ას-1042-962-2017ი-----ლი**

**26 მარტი, 2018 წელი,
თბილისი**

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

**მოსამართლეები: მზია თოდუა (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
პაატა ქათამაძე,
ეკატერინე გასიტაშვილი**

საქმის განხილვის ფორმა _ ზეპირი მოსმენა

სხდომის მდივანი - ლელა სანიკიძე

**I საკასაციო საჩივრის ავტორები - მ-----ა ი-----ლი, ჯ-----ი ი-----ლი, ნ-----ი
ი-----ლი (მოპასუხეები)**

წარმომადგენელი - დ-----ი გ-----ია

მოწინააღმდეგე მხარე - მ-----ა ყ----ძე (მოსარჩელე)

წარმომადგენლები - ნ-----ა კ-----ძე, დ---თ გ-----ვა

II საკასაციო საჩივრის ავტორი - მ-----ა ყ----ძე (მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე - მ-----ა ი-----ლი (მოსარჩელე)

**გასაჩივრებულია - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატის 2017 წლის 21 ივნისისა და 2017 წლის 13 ივლისის
განჩინებები**

I საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

II საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა - გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა; თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი :

1. საქართველოს უზენაეს სასამართლოში 2017 წლის 14 სექტემბერს განსახილველად შემოვიდა, ერთი მხრივ, მ-----ა (შემდეგში ტექსტში ასევე მოხსენიებული, როგორც ძირითადი მოსარჩელე ან მფლობელი), ჯ----- და ნ-----ი ი-----ლების (შემდეგში ტექსტში ერთობლივად მოხსენიებული, როგორც მოპასუხეები, აპელანტები ან კასატორები) საკასაციო საჩივარი (საქმე №ას-1042-962-2017), მ-----ა ყ----ძის (შემდეგში ტექსტში ასევე მოხსენიებული, როგორც ძირითადი მოპასუხე ან მესაკუთრე) წინააღმდეგ, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 21 ივნისის განჩინებაზე, ხოლო, მეორე მხრივ, მესაკუთრის (მ-----ა ყ----ძის) საკასაციო საჩივარი (საქმე № ას-1049-969-2017) ძირითადი მოსარჩელის (მ-----ა ი-----ლის) წინააღმდეგ, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 13 ივლისის განჩინებაზე.

2. საკასაციო სასამართლოს 2017 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით ზემოაღნიშნული საქმეები (საქმე №ას-1042-962-2017 და საქმე № ას-1049-969-2017) ერთ წარმოებად გაერთიანდა.

3. ძირითადი მოსარჩელე (მ-----ა ი-----ლი) ძირითადი მოპასუხის (მ-----ა ყ----ძის) ყოფილი სიძეა. იგი მესაკუთრის ქალიშვილთან - ნ--ო შ-----ძესთან (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მესაკუთრის ქალიშვილი, ძირითადი მოპასუხის ქალიშვილი ან ძირითადი მოსარჩელის ყოფილი მეუღლე) 1992 წლიდან 2007 წლის 7 ივნისამდე რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა.

4. 2003 წლის 15 სექტემბერს ქ-----ნ ს----ძესა (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც გამყიდველი) და ძირითად მოპასუხეს (მ-----ა ყ----ძეს) შორის მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო, რომლის მიხედვით, ქ. თ-----ი, დელისის I-- ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის №-- (გ-----ს ქ. №--) ნაკვეთი (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც სადავო უძრავი ქონება, უძრავი ქონება, სადავო ქონება ან სადავო მიწის ნაკვეთი) ძირითადმა მოპასუხემ 5000 ლარად შეიძინა, რომელიც საჯარო რეესტრში ძირითადი მოპასუხის (მ.ყ----ძე) საკუთრებად აღირიცხა (იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ტ.1. ს.ფ. 26, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი).

5. 2003-2014 წლებში, სადავო მიწის ნაკვეთზე 602.92 კვ.მ ფართის სამსართულიანი საცხოვრებელი სახლი აშენდა.

6. დამოუკიდებელი აუდიტორის - ა----ლ ქ-----ლის (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც აუდიტორი) 2014 წლის 28 ოქტომბრის დასკვნის მიხედვით (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც აუდიტორული დასკვნა ან დასკვნა), საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად დახარჯული, საორიენტაციოდ 300 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარს შეადგენს. დასკვნის თანახმად, შეფასებული უძრავი ქონება წარმოადგენს საცხოვრებელ სახლს (სარდაფით და სამი სართულით, საერთო ფართობით 602.92 კვ.მ.), რომელიც გაშენებულია 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. სახლი დასრულებულია და გარემონტებულია, გამოყენებულია მაღალი ხარისხის მასალები და, შესაბამისად, ეზოც მოპირკეთებული და გამწვანებულია (იხ. გ. I, ს.ფ. 107-108).

7. ძირითადი მოპასუხის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხულ სადავო უძრავ ქონებას მოპასუხეები (მ-----ა, ჯ-----ი და ნ----- ი-----ლები) ფლობენ.

8. 2014 წლის 30 ოქტომბერს, ძირითადმა მოსარჩელემ (მ-----ა ი-----ლმა) სარჩელი აღძრა მესაკუთრის (მ-----ა ყ-----ძის) წინააღმდეგ, 287 000 ლარის დაკისრების მოთხოვნით. მისი მტკიცებით, მან და მისმა ყოფილმა მეუღლემ 3.4-ში აღნიშნული მიწის ნაკვეთი 2003 წელს საერთო სახსრებით შეიძინეს, თუმცა, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება ძირითადი მოპასუხის (მ-----ა ყ-----ძის) საკუთრებად დარეგისტრირდა იმის გამო, რომ ძირითადი მოსარჩელე სამეწარმეო საქმიანობას ეწეოდა და მის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, არსებობდა ქონების იძულებითი წესით ჩამორთმევის რეალური საფრთხე. მოსარჩელის განმარტებით, მან საკუთარი და მეუღლის ფინანსებით სადავო მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოები ჩაატარა, რის შემდგომაც, ნივთით სარგებლობას შეუდგა. იგი მეუღლესთან 2007 წელს განქორწინდა, ამჟამად კი, ყოფილი მეუღლე დედის (ძირითადი მოპასუხის) მეშვეობით, მისი და მათი საერთო შვილების სახლიდან გამოსახლებას მოითხოვს. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ სადავო უძრავი ქონების (შენობა-ნაგებობის) თვითღირებულება 530 000 ლარია (300 000 აშშ დოლარი), შესაბამისად, რადგანაც აღნიშნული ქონება შეძენილი და აშენებული იყო, როგორც მისი, ისე მისი ყოფილი მეუღლის საერთო სახსრებით, მან სარჩელით მხოლოდ ქონების ღირებულების ნახევარი - 265 000 ლარი, ასევე, მის მიერ ნივთის მოვლა-პატრონობასა და აღჭურვაზე გაწეული ხარჯი - 22 000 ლარი მოითხოვა.

9. მესაკუთრემ სარჩელი არ ცნო. მან წარადგინა როგორც მოთხოვნის გამომრიცხველი, ისე მოთხოვნის განხორციელების ხელისშემშლელი (ხანდაზმულობის) შესაგებელი. ის ამტკიცებდა, რომ სადავო უძრავი ქონება მან თავად, საკუთარი სახსრებით შეიძინა, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას კი, ნოტარიუსთან მასთან ერთად ძირითადი მოსარჩელე (მ-----ა ი-----

ლი), უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრე (ქ-----ნ ს----ძე) და ამ უკანასკნელის ძმა იმყოფებოდნენ. მან აღნიშნა, რომ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლი აშენდა საკუთარი და თავისი შვილების თანხებით, თვითონ მოსარჩელეს (მ-----ა ი-----ლს) კი, იმ დროისათვის, შემოსავლის წყარო არ გააჩნდა. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების მიხედვით, მოსარჩელემ სამეწარმეო საქმიანობა წამოიწყო მხოლოდ მიწის ნაკვეთის შეძენისა და სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდგომ, შესაბამისად, შეუძლებელი იყო, რომ მას ეს ნაკვეთი შეეძინა და საკუთარი სახსრებით მიეღო მონაწილეობა მშენებლობაში. მისი მტკიცებით, ძირითადი მოსარჩელე უშუალოდ მისი დავალებით მოქმედებდა და სახლი მისი (მესაკუთრის) სახსრებით აშენდა; ამასთან, მან სადავო ქონების სამშენებლო სამუშაოებში ყოფილი სიძე მხოლოდ იმიტომ ჩართო, რომ მხარეთა შორის კეთილგანწყობილი ურთიერთობა აღდგენილიყო, რაც ხელს შეუწყობდა შვილიშვილებთან ხშირ კავშირსა და კონტაქტსაც. მოპასუხის პოზიციით, იგი სადავო სახლში იმ მიზეზით არ ცხოვრობდა, რომ მას საკუთრებაში აქვს ქ. თ-----ი, გ-----ს მ--მ/რ-ში 4 - ოთახიანი ბინა, სადაც დღემდე ცხოვრობს. მან მოთხოვნის ხანდაზმულობაზეც მიუთითა.

10. ძირითადი მოსარჩელე მოთხოვნის დასადასტურებლად სხვა მტკიცებულებებთან ერთად იშველიებდა მოწმეების: თ-----ზ ჭ-----ძის, უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრის (ქ-----ნ ს----ძისა) და მისი ძმის - გ-----ი ს----ძის ჩვენებებს, რომელთა მიხედვით, სადავო მიწის ნაკვეთის შეძენაზე გამყიდველთან მოლაპარაკებებს ძირითადი მოსარჩელე (მ-----ა ი-----ლი) მართავდა და ნასყიდობის ფასიც მანვე გადაიხდა. ე-----ე ჩ-----ძის, გ-----ი რ-----ლის, შ-----ა მ-----ძის, გ-----ლ ქ-----ლის, თ---ზ შ-----იას, დ---თ რ-----ლის, ჯ---ლ ი-----ლისა და შ-----ა ი-----ლის ჩვენებების მიხედვით, სადავო საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას ხელმძღვანელობდა და მშენებლობასთან დაკავშირებულ ყველა ხარჯს იხდიდა ძირითადი მოსარჩელე (მ-----ა ი-----ლი), (იხ. საქალაქო სასამართლოს 29.04.2015 წლის მთავარი სხდომის ოქმი).

11. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილებით, სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მესაკუთრეს ძირითადი მოსარჩელის (მ-----ა ი-----ლის) სასარგებლოდ, 263 310 ლარის გადახდა დაეკისრა. სასამართლომ დავის მოსაწესრიგებლად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში სსკ-ის, 991-ე, 170-ე, 128-ე, 130-ე და 979-ე მუხლები.

12. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მესაკუთრემ (მ-----ა ყ----ძემ), გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, ახალი გადაწყვეტილების მიღებისა და სარჩელის უარყოფის მოთხოვნით, შემდეგ გარემოებებზე მითითებით :

12.1. ძირითადი მოსარჩელის მტკიცება, რომ სადავო ქონება მან საკუთარი

ფინანსებით შეიძინა, უსაფუძვლოა. დაუსაბუთებელია მისი მოსაზრება, რომ სადავო ქონების საკუთრებად დარეგისტრირება მან მხოლოდ იმ მიზეზით ვერ მოახერხა, რომ სამეწარმეო საქმიანობას ეწეოდა და არსებობდა ამ ქონების იძულების წესით ჩამორთმევის საფრთხე;

12.2. მცდარია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითება, რომ მოსარჩელემ თავისი დარღვეული უფლების შესახებ მხოლოდ მას შემდეგ შეიტყო, რაც მის მიმართ პოლიციაში გამოსახლების განცხადება შევიდა, რადგანაც, იმ შემთხვევაში, თუ მივიჩნევთ, რომ სადავო ქონება ძირითადი მოსარჩელისა და მისი მეუღლის საერთო სახსრებით იქნა შეძენილი და საკუთრება საჯარო რეესტრში ძირითადი მოპასუხის (მ-----ა ყ-----ძის) სახელზე 2003 წელს აღირიცხა, მაშინ ძირითადი მოსარჩელის უფლებაც სწორედ ამ დროიდან დაირღვა.

12.3. სასამართლომ არ გაითვალისწინა საქმეში არსებული უტყუარი მტკიცებულებები, რომლებიც ადასტურებს, რომ სადავო ქონება მესაკუთრისა და მისი ვაჟის (პაატა შ-----ძის) სახსრებით იქნა შეძენილი. ამასთან, საქმეში არსებული გადახდის ქვითრებითა და ნასყიდობის ხელშეკრულებით დადასტურებულია, რომ მესაკუთრემ გაყიდა საკუთრებაში არსებული სხვა უძრავი ქონება, ბანკიდან იმავე დღეს გამოიტანა თანხა, რითაც მან სადავო მიწის ნაკვეთი შეიძინა. სასამართლომ ყურადღების მიღმა დატოვა ის გარემოება, რომ ძირითადი მოსარჩელე სადავო სახლის მშენებლობისთვის მესაკუთრის ფულს ხარჯავდა, რის შემდგომაც მას დახარჯული თანხის შესახებ ანგარიშს აბარებდა;

12.4. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ სადავო ქონება შეძენილი და აშენებულია ძირითადი მოსარჩელისა და მისი ყოფილი მეუღლის მიერ, ანუ წარმოადგენს მეუღლეთა თანაცხოვრებისას შეძენილ ქონებას, მაშინ, მოთხოვნა განხორციელებადი არ იყო და იგი სასამართლოს არ უნდა უარეყო. პირველი ინსტანციის სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიუთითა, რომ მოსარჩელის უფლებები მაშინ დაირღვა, როდესაც, 2014 წელს მესაკუთრემ სადავო ქონებიდან მისი გამოსახლება მოინდომა. სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხემ 2003 წელს შეიძინა, რაც ასევე ცნობილი იყო მოსარჩელისა და მისი მეუღლისათვის, შესაბამისად, თუკი ქონება მათი სახსრებით იყო შეძენილი, გაუგებარია, რატომ არ დაირეგისტრირეს ის საკუთრებად და რატომ დაუშვეს, რომ უძრავი ქონება მესამე პირის საკუთრებად აღრიცხულიყო. ამდენად, ძირითად მოსარჩელეს უფლების დარღვევის შესახებ სწორედ იმ დღიდან უნდა შეეცყო, როდესაც უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა. ამასთან, ხანდაზმულობის 6 - წლიანი ვადა, რომელიც უძრავ ქონებაზე ვრცელდება, 2009 წელს გავიდა. აპელანტის განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებითაც დადასტურდა, რომ სადავო სახლის პროექტიც კი, მოსარჩელემ დაუკვეთა, ამიტომ, იმის მტკიცება, რომ, სამეწარმეო საქმიანობისა და ქონების

ჩამორთმევის საშიშროების გამო, მან სხვაზე გააფორმა მიწის ნაკვეთი, ასევე, თითქოს იგი ხელმძღვანელობდა მშენებლობას და ქონების მესაკუთრეა, არადა მაჯერებელი არგუმენტია;

12.5. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არ ასახულა, რომ ძირითადი მოსარჩელე და მისი ყოფილი მეუღლე 2007 წელს განქორწინდნენ, ხოლო თანაცხოვრების პერიოდში შეძენილი ქონება მათ არ გაუყვიათ. აღნიშნული მოთხოვნა ძირითად მოსარჩელეს არ დაუყენებია. სსკ-ის 1171-ე მუხლის თანახმად, „განქორწინებულ მეუღლეთა თანასაკუთრების ქონების გაყოფის თაობაზე მოთხოვნებისათვის დადგენილია ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადა“. მხარეები განქორწინდნენ 2007 წელს, ხოლო მოსარჩელემ აღნიშნულ ქონებაზე პრეტენზია 6 წლის შემდეგ განაცხადა და აპელანტს სწორედ ამ საფუძვლით მოსთხოვა ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილი. ამდენად, ამ ნაწილში მოთხოვნა ხანდაზმულია;

12.6. პირველი ინსტანციის სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნა მიკერძოებული იყო.

13. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 13 ივლისის განჩინებით, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

13.1. სააპელაციო სასამართლომ მოწმეთა ჩვენებებისა და მხარეთა განმარტებების საფუძველზე, დადგენილად მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის საფასური და საცხოვრებელი სახლის აშენების ხარჯები გადახდილი იყო უშუალოდ ძირითადი მოსარჩელის (მ-----ა ი-----ლის) მიერ. სააპელაციო პალატის განმარტებით, ფულადი ტრანზაქციების დროს მოქმედებს პრეზუმფცია, რომ გადახდილი ფულის მესაკუთრე არის გადამხდელი, შესაბამისად, საწინააღმდეგოს მტკიცების ტვირთი იმ პირს აწევს, ვინც პრეზუმფციის საწინააღმდეგო გარემოებაზე უთითებს. ამდენად, პალატამ მიიჩნია, რომ მესაკუთრის (აპელანტის) მტკიცების საგანში შემავალ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენდა იმის დამტკიცება, რომ მან ძირითად მოსარჩელეს მიწის ნაკვეთის შესაძენად და შემდგომ საცხოვრებელი სახლის ასაშენებელი ფული გადასცა;

13.2. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მესაკუთრის მიერ ძირითადი მოსარჩელისთვის თანხების გადაცემის დამადასტურებელი კანონით გათვალისწინებული და დასაშვები მტკიცებულება წარმოდგენილი არ ყოფილა. პალატის დასკვნებით, საქმეში არც მესაკუთრის შვილის - პაატა შ-----ძის მიერ ძირითადი მოსარჩელის სახელზე თანხების გადარიცხვის დამადასტურებელი მტკიცებულებები წარმოდგენილა, რაც შეეხება ყოფილი მეუღლის მხრიდან მოსარჩელისთვის (მ-----ა ი-----ლისთვის) თანხების გადარიცხვებს, აღნიშნულ გარემოებას არც ძირითადი მოსარჩელე ხდიდა სადავოდ და მიუთითებდა, რომ სადავო უძრავი

ქონების შექმნაზე გაწეული დანახარჯების ნახევარი გაიღო მისმა ყოფილმა მეუღლემ და მესაკუთრის ქალიშვილმა, შესაბამისად, მოსარჩელის ეს აღიარება სააპელაციო პალატამ, სსსკ-ის 131-ე მუხლის მიხედვით, საკმარის მტკიცებულებად მიიჩნია იმის დასადგენად, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის შეძენისა და საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ღირებულების ნახევარი მოსარჩელის ყოფილმა მეუღლემ გადაიხადა, რის გამოც მან სარჩელით მხოლოდ მის მიერ გაწეული ხარჯების (მთლიანი დანახარჯის ნახევარი) ანაზღაურება მოითხოვა. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზეც, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების მიხედვით, მესაკუთრის ქალიშვილის მხრიდან ძირითადი მოსარჩელისთვის გადარიცხული თანხები ბევრად ნაკლები იყო, აუდიტის დასკვნით განსაზღვრულ სადავო უძრავი ქონების შექმნაზე გაწეული დანახარჯების ნახევარზე;

13.3. სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ძირითადმა მოსარჩელემ სადავო უძრავი ნივთის შეძენა-მშენებლობის ხარჯების ნახევარი გაწია, რითაც მისი მესაკუთრე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა;

13.4. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მესაკუთრის პრეტენზია სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით და მიუთითა, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, ხანდაზმულობის ვადის ათვლის წერტილის სწორად განსაზღვრისათვის გადამწყვეტ გარემოებას მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება წარმოადგენდა. პალატის განმარტებით, მოსარჩელე მოპასუხის ყოფილი სიძეა. მოსარჩელე და მოპასუხის ქალიშვილი 1992 წლიდან 2007 წლამდე რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდნენ. მათ ჰყავთ საერთო სრულწლოვანი შვილები, რომლებიც მამასთან ცხოვრობენ, ხოლო დედა 2000 წლიდან საზღვარგარეთ ცხოვრობს. შესაბამისად, 2007 წლამდე მხარეები ერთი ოჯახის წევრები იყვნენ და მათი ურთიერთობა დამყარებული იყო ურთიერთნდობაზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ სრულიად შესაძლებლად მიიჩნია, ძირითად მოსარჩელეს საკუთარი და ყოფილი მეუღლის ფინანსებით შეძენილი მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით სიდედრის სახელზე აღერიცხა, მასზე აეშენებინა საცხოვრებელი სახლი და კეთილსინდისიერად ევარაუდა, რომ უძრავი ქონება მისი ოჯახის საკუთრება იყო. სასამართლომ განსახილველი სარჩელის ხანდაზმულობის ვადის დენის დასაწყისად ის მომენტი მიიჩნია, როდესაც მოსარჩელეს უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. ასეთი მომენტი კი, პალატის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, ის თარიღია, როდესაც მოსარჩელესა და მოპასუხის ქალიშვილს შორის შეწყდა რეგისტრირებული ქორწინება, რის შემდეგაც, მოსარჩელე და მოპასუხე აღარ წარმოადგენდნენ ერთი ოჯახის წევრებს და, შესაბამისად, მათ შორის შესაძლოა, წარმოშობილიყო ქონებრივი დავა. სააპელაციო პალატის დასკვნებით, მოსარჩელეს მოთხოვნის უფლება წარმოეშვა 2007 წლიდან, ე.ი.

იმ დღიდან, როდესაც მხარეთა ერთ ოჯახად ყოფნას საფუძველი გამოეცალა. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ უსაფუძვლო გამდიდრების თავიდან გამომდინარე, სასარჩელო მოთხოვნებზე საერთო ხანდაზმულობის 10 - წლიანი ვადა ვრცელდება, ამდენად, რადგანაც დადგენილი იყო, რომ ძირითადად მოსარჩელემ წინამდებარე სარჩელით სასამართლოს 2014 წელს მიმართა, ხოლო 2007 წლიდან 2014 წლამდე გასული არ იყო 10 წელი, სასარჩელო მოთხოვნა ხანდაზმული ვერ იქნებოდა.

14. 2016 წლის 22 ივნისს, მესაკუთრემ (მ-----ა ყ----ძემ) სარჩელი აღძრა მოპასუხეების (მ-----ა, ჯ-----ი და ნ-----ი ი-----ლების) წინააღმდეგ, უკანონოდ დაკავებული ფართის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის მოთხოვნით (სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი). ის ამტკიცებდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მან 2003 წლის 15 სექტემბერს შეიძინა, სადაც ააშენა საცხოვრებელი სახლი საერთო ფართობით 602,92 კვ.მ. მოსარჩელის მითითებით, სადავო ქონებაში, მისი ნების საწინააღმდეგოდ, ძირითადი მოსარჩელე საკუთარ მშობლებთან ერთად ცხოვრობს და არ ათავისუფლებს მას. მესაკუთრემ განმარტა, რომ ძირითადად მოსარჩელემ 2014 წლის 30 ოქტომბერს სარჩელი აღძრა მის წინააღმდეგ (უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე თანხის დაკისრების მოთხოვნით) და თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელის სასარგებლოდ, 263 310 ლარის გადახდა დაეკისრა. სასარჩელო მოთხოვნა გამყარებული იყო იმ საფუძველით, თითქოს ძირითადად მოპასუხემ სადავო ქონების მშენებლობასა და მოვლაზე ხარჯები გაწია, რის გამოც მას უკან უნდა დაჰბრუნებოდა ის ფული, რომლითაც მესაკუთრე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა. გასათვალისწინებელია, რომ ძირითად მოსარჩელეს სადავო ქონებაზე რაიმე ხარჯი არ გაუღია და ის აშენებულია მხოლოდ მისი და მისი შვილების სახსრებით. ამრიგად, რადგანაც, იგი სადავო ქონების რეგისტრირებული მესაკუთრეა, მას უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში უნდა გადასცემოდა.

15. მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებლით, მოპასუხეებმა, მათ შორის ძირითადად მოსარჩელემ (მ-----ა ი-----ლმა), სარჩელი არ ცნეს. ამ უკანასკნელის განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ სადავო ქონება ძირითადი მოპასუხის (მ-----ა ყ----ძის) საკუთრებად ირიცხება, ეს ქონება შეიძინა და შემდგომ მასზე საცხოვრებელი ააშენა თვითონ და თავისმა მეუღლემ, რაც დადგენილი იყო თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილებით, რომლითაც მესაკუთრეს უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე, 263 310 ლარის გადახდა დაეკისრა. ძირითადად მოსარჩელემ (მოპასუხემ) განმარტა, რომ სასამართლოს მიერ მესაკუთრისათვის დაკისრებული თანხა, ამჟამადაც არ იყო გადახდილი, შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლო იყო.

16. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილებით, სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდა. სასამართლომ დავის მოსაწესრიგებლად გამოიყენა სსკ-ის 168-ე, 170-ე, 183-ე და 311-ე-312-ე მუხლები.

17. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოპასუხეებმა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, ახალი გადაწყვეტილების მიღებისა და სარჩელი უარყოფის მოთხოვნით, შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

17.1. აპელანტების განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ იმსჯელა და არ გამოიკვლია მათი მფლობელობის კანონიერება, ასევე, არ გაამახვილა ყურადღება იმ გარემოებაზე, რომ მათ ნივთზე მფლობელობის უკეთესი უფლება გააჩნდათ.

17.2. სასამართლომ არ შეაფასა ის ფაქტი, რომ მხარეებს შორის სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში მიმდინარეობდა სამოქალაქო დავა, სადაც, ძირითადი მოსარჩელის (მ-----ა ი-----ლის) სასარჩელო მოთხოვნა სადავო უძრავ ქონებაზე გაწეული ხარჯების თაობაზე, უდავოდ იყო დადასტურებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ, უფრო მეტიც, მესაკუთრეს პირველი ინსტანციის სასამართლოში უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე, ძირითადი მოსარჩელის სასარგებლოდ, დაახლოებით 224 000 ლარის გადახდა დაეკისრა;

17.3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი შეფასებისას არასწორად გამოიყენა სსკ-ის 168-ე მუხლი. ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს უნდა ემსჯელა სსკ-ის 159-ე და 162-ე მუხლებზე, სადაც განსაზღვრულია კეთილსინდისიერი ან/და მართლზომიერი მფლობელის უფლებები. მითითებული ნორმების შეფასებით, სასამართლო დაასკვნა, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს არ წამოუყენებია დასაბუთებული პრეტენზია მფლობელობის შეწყვეტასთან დაკავშირებით და მოპასუხეები წარმოადგენენ ისეთი ტიპის მართლზომიერ მფლობელებს, რომელთა მიმართაც დროის ამ მონაკვეთში ვინდიკაციური სარჩელის წარდგენა დაუშვებელი იყო.

18. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 21 ივნისის განჩინებით, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

18.1. სააპელაციო სასამართლოს დასკვნებით, განსახილველ შემთხვევაში, ძირითადი მოპასუხე სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა, რაც დასტურდებოდა საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიმართ, სსკ-ის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად,

უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მოქმედებს. დადასტურებული იყო ასევე ის გარემოება, რომ აპელანტები არ იყვნენ სადავო ქონების მართლობიერი მფლობელები, ამდენად, პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა და დასკვნები და მიუთითა, რომ სასარჩელო მოთხოვნა მართებულად დაკმაყოფილდა.

19. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 13 ივლისის განჩინება **(მ---ა ი-----ლის სარჩელთან დაკავშირებით)** საკასაციო წესით გაასაჩივრა მესაკუთრემ (მ-----ა ყ----ძემ), გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების, ახალი გადაწყვეტილების მიღებისა და სარჩელის უარყოფის მოთხოვნით, შემდეგ საფუძვლებზე მითითებით:

19.1. სააპელაციო სასამართლომ არსწორად შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და ისინი უკანონოდ გამოიყენა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების მიზნით. 2003 წელს გაფორმებული ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობა სადავო ვერ გახდება, გამომდინარე იქედან, რომ გასულია სასარჩელო მოთხოვნის 6 წლიანი ხანდაზმულობის ვადა;

19.2. ძირითად მოსარჩელეს არ გააჩნია რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ მესაკუთრე მის ხარჯზე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა;

19.3. სააპელაციო პალატამ არ გამოიკვლია ძირითად მოსარჩელეს რა სახის ფინანსური შემოსავალი ჰქონდა. მესაკუთრის მოსაზრებით, გაუგებარია, თუ რატომ არ შეეძლო მესაკუთრეს უძრავი ქონების შეძენა საკუთარი სიძისათვის დაევალებინა, თუკი თანხას ძირითადი მოსარჩელე გადაიხდიდა, ქონება კი, მის (მ-----ა ყ----ძის) საკუთრებად აღირიცხებოდა;

19.4. სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ ძირითადი მოსარჩელე სადავო ქონებაზე გაწეულ ხარჯებს სიდედრის დავალებით და ამ უკანასკნელის ფულადი სახსრებით ფარავდა;

19.5. გაუგებარია, ძირითადი მოსარჩელე რატომ აღრიცხავდა სადავო ქონებაზე გაწეულ ხარჯებს და რატომ აბარებდა ანგარიშს სხვა პირს, თუკი იგი მის კუთვნილ ფულს ხარჯავდა;

19.6. ძირითადმა მოსარჩელემ სადავო ქონების შესაძენად მოლაპარაკებები მესაკუთრის თხოვნით გამართა;

19.7. ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებს უნდა გაეთვალისწინებინათ საქმეში არსებული მტკიცებულება, რომლის მიხედვითაც, სადავო ქონების შეძენის დღეს, მესაკუთრემ ბანკიდან 30 750 აშშ დოლარი სწორედ უძრავი ქონების შეძენის მიზნით გამოიტანა. სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიუთითა,

რომ ბანკიდან გამოტანილი თანხა არ ემთხვეოდა ნასყიდობის საფასურს;

19.8. დაუსაბუთებელია სასამართლოს დასკვნა, რომ ძირითადად მოსარჩელემ მართლაც მის მიერ მითითებული ოდენობის თანხა დახარჯა, თუკი ქონებაზე გაწეული ხარჯები მართლაც მისი გადახდილი იყო, საინტერესოა, რატომ არ მოითხოვა მან ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილზე თანამესაკუთრედ ცნობა. სასამართლოები ყურადღებას ამახვილებენ სწორედ მეუღლეთა ერთად ცხოვრების პერიოდში შეძენილი ქონების თანაბრად გაყოფაზე, მაშინ, როდესაც მესაკუთრის ქალიშვილი თავადაც არ არის სადავო ქონების მესაკუთრე, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ იგი მესაკუთრე იქნებოდა, მაშინ, სასამართლოს იმ გარემოებაზე უნდა ემსჯელა, რომ მხარეები 2007 წელს განქორწინდნენ.

19.9. სასამართლომ სათანადო არგუმენტაციის გარეშე, უკრიტიკოდ გაიზიარა ძირითადი მოსარჩელის პოზიცია, რომ სადავო ქონება მისი სახსრებით არის შეძენილი, მაშინ, როდესაც, საქმეში არ მოიპოვება რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, მის ფინანსურ მდგომარეობას;

19.10. ჯ---ლ ი-----ლის ჩვენება ტენდენციურია, როცა მიუთითებს, რომ მისმა დედამ (მესაკუთრის ქალიშვილმა) 2005 წლიდან თანხების გადმორიცხვა შეწყვიტა. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მესაკუთრის ქალიშვილი შემდგომ წლებშიც უგზავნიდა ფულს ძირითად მოსარჩელეს. დასახელებული მოწმე საკუთარ დედასთან (მესაკუთრის ქალიშვილთან) დაპირისპირებულია და სწორედ ამან განაპირობა ასეთი ჩვენების მიცემა;

19.11. მხოლოდ ის ფაქტი, რომ სადავო ქონების პროექტი ძირითადად მოსარჩელემ დაუკვეთა, არ მიუთითებს იმაზე, რომ იგი უძრავი ქონების მესაკუთრეა;

19.12. სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიუთითა, რომ ძირითადი მოსარჩელის მიერ შესრულებული ხარჯთაღრიცხვა განკუთვნილი იყო არა მესაკუთრის, არამედ მისი ყოფილი მეუღლისთვის;

19.13. გაუგებარია, თუ რატომ მიიჩნია სასამართლომ, რომ სადავო სახლის მშენებლობა 2014 წელს დასრულდა, მაშინ, როდესაც საქმეში წარმოდგენილია 2007 წლით დათარიღებული განცხადება (მიმართვა აშშ-ს საელჩოსადმი) უძრავი ქონების 5000 აშშ დოლარად გასაქირავებლად;

19.14. მესაკუთრემ სახლის გასაქირავებლად მინდობილობა არა ძირითად მოსარჩელეს, არამედ შ-----ა შ-----ძეს დაუტოვა;

19.15. ის გარემოება, რომ ძირითადი მოსარჩელე სამეწარმეო საქმიანობას ეწეოდა და სწორედ ამიტომ ეშინოდა სადავო ქონების საკუთარ სახელზე

დარეგისტრირება, არ დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულებით;

19.16. სააპელაციო პალატის განმარტებით, ფულადი ტრანზაქციების დროს მოქმედებს პრეზუმფცია, რომ გადახდილი თანხის მესაკუთრე არის გადამხდელი, თუმცა, არსებობს მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფციაც, რომლის მიხედვით, საჯარო რეესტრის მიმართ მოქმედებს სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე არ დადგინდება უზუსტობა. ასეთი უზუსტობა, კონკრეტულ შემთხვევაში, დადგენილი არ არის, მესაკუთრე კვლავ სადავო ქონების მესაკუთრეა, ამდენად, სადავო უძრავ ქონებაზე გაწეული ხარჯების კომპენსაციის ნახევრის მისთვის დაკისრება არაკანონიერია;

19.17. გამომდინარე იქიდან, რომ ძირითადი მოსარჩელე დაინტერესებულია სადავო ქონებაზე გაწეული ხარჯების ნახევარი მიიღოს, მან სწორედ ამ მიზნით აღიარა, რომ დანახარჯების ნახევარი მისმა ყოფილმა მეუღლემ გაიღო, მით უფრო, რომ ამ აღიარებით ზიანი მხოლოდ და მხოლოდ მესაკუთრეს ადგება.

20. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 21 ივნისის განჩინება **(მ---ა ყ---ძის სარჩელთან დაკავშირებით)** საკასაციო წესით გაასაჩივრეს მოპასუხებმა, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების, ახალი გადაწყვეტილების მიღებისა და სარჩელის უარყოფის მოთხოვნით, სააპელაციო საჩივრის ანალოგიურ საფუძვლებზე მითითებით (იხ. პ. 17).

21. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 3 ოქტომბრისა და 5 დეკემბრის განჩინებებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის, შემდეგში სსსკ-ის, 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის "ა" და "ე" ქვეპუნქტების საფუძველზე, საკასაციო საჩივრები ცნობილ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა განსახილველად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო საჩივრები ნაწილობრივ დასაბუთებულია. საქმეზე არ არის დადგენილი მტკიცების საგანში შემავალი ყველა ფაქტობრივი გარემოება. გარდა ამისა, მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის არასწორად განაწილებას შედეგად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების მიღება მოჰყვა. რადგანაც გამოვლინდა სსსკ-ის 412-ე მუხლის წინაპირობები, საკასაციო საჩივრები ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახალი განხილვის მიზნით უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

22. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის

407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებსა და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება გათვალისწინდეს ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები; ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება);

23. სააპელაციო პალატამ ისე მიიჩნია დადგენილად ძირითადი მოსარჩელის (მ---ა ი-----ლის) მიერ მესაკუთრის (მ-----ა ყ----ძის) კუთვნილი უძრავი ქონების მშენებლობის ხარჯების ნახევრის გაწევა, რომ ყოველმხრივად, სრულად და ობიექტურად არ გამოიკვლია და სათანადოდ არ შეაფასა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტები (სსსკ-ის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი), რასაც შედეგად მოჰყვა არასწორი სამართლებრივი დასკვნები.

24. განსახილველ შემთხვევაში, ძირითადი მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა სადავო უძრავი ქონების შეძენის, მშენებლობისა და გარემონტების ხარჯების ანაზღაურების შესახებ ეფუძნება იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომ მან საკუთარი და ყოფილი მეუღლის სახსრებით შეიძინა, ააშენა და გაარემონტა სადავო უძრავი ქონება, რომელიც შეძენისას ფორმალურად აღირიცხა მისი სიდედრის - ძირითადი მოპასუხის სახელზე. რადგანაც სადავო უძრავ ქონებაზე გაღებული ხარჯების ნახევარი მისმა ყოფილმა მეუღლემ გასწია, რომელთანაც ამჟამად განქორწინებულია, მისი მოთხოვნა შემოიფარგლება მხოლოდ უძრავი ქონების შეძენა-მშენებლობის გაწეული მთლიანი დანახარჯების ნახევრით. მისი განმარტებით, ის სადავო უძრავ ქონებას შეძენიდან დღემდე ფლობს, როგორც საკუთარს.

25. მესაკუთრის სასარჩელო მოთხოვნა, ძირითადი მოსარჩელის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაეფუძნა იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომ სადავო ქონება მისი საკუთრებაა, ხოლო მოპასუხე მშობლებთან ერთად ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მითითებულ ქონებას და არ ათავისუფლებს მას, მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული მფლობელობა მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

26. როგორც ცნობილია, შედეგის განმაპირობებელი ფაქტების კვლევისა და დადგენის პროცესს სასამართლო ვერ დაიწყებს მანამ სანამ, ზუსტად და სწორად არ განსაზღვრავს იმ სამართლის ნორმას (ან ნორმებს), საიდანაც ეს შედეგი შეიძლება გამომდინარეობდეს. მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ ძირითადი მოსარჩელის მოთხოვნის მატერიალურსამართლებრივი საფუძველი

სსკ-ის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან (პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გაწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია, მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა) გამომდინარეობს, რადგანაც უსაფუძვლო გამდიდრება სუბსიდიური ხასიათისაა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მხარეთა შორის არ უნდა არსებობდეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი, ამდენად, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების გამოყენება მხოლოდ მოთხოვნის სხვა სამართლებრივი საფუძვლების არარსებობის შემთხვევაშია შესაძლებელი. განსახილველ შემთხვევაში, ძირითადი მოსარჩელის მოთხოვნა შეიძლება, დაეფუძნოს სსკ-ის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილს (კეთილსინდისიერი მფლობელს შეუძლია, უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებებზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტიდან მოყოლებული ჯერ კიდევ არსებობდა). აღნიშნულიდან გამომდინარე, ძირითადი მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად სააპელაციო პალატას უნდა დაედგინა სსკ-ის 163-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ა) ძირითადი მოსარჩელე, როგორც ნივთის არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელი, რა დროიდან ფლობს ნივთს და როდიდან წარმოეშვა მას ნივთის მესაკუთრისათვის დაბრუნების ვალდებულება;
- ბ) კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს გაწია თუ არა მან ხარჯები ნივთზე, დადებით შემთხვევაში - რას შეადგენდა ამ ხარჯების ოდენობა;
- გ) მის მიერ ნივთზე გაწეული ხარჯი ხომ არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და ამ სარგებლობისგან მიღებული ნაყოფით.

26.1. ძირითადი მოსარჩელის სანივთო მოთხოვნა ამ შემთხვევაში მიზნად ისახავს გაწეული ხარჯების ანაზღაურებას და, შესაბამისად, სსკ-ის 163-ე მუხლი უფრო მეტად იცავს კეთილსინდისიერი მფლობელის ინტერესებს სსკ-ის 987-ე მუხლთან შედარებით, რადგანაც ამ უკანასკნელ შემთხვევაში, კრედიტორს მხოლოდ იმ დანახარჯების მოთხოვნა შეუძლია, რითაც გამდიდრდა ნივთის მესაკუთრე. ამდენად, იგი უპირატესად გამოსაყენებელი მოთხოვნის საფუძვლად უნდა იქნეს მიჩნეული. ამასთან, სსკ-ის 163-ე მუხლის სპეციალური ბუნება უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებთან მიმართებით უდავოა, ვინაიდან იგი კეთილსინდისიერი არამართლზომიერი მფლობელის სამართლებრივ სტატუსსა და უფლება-მოვალეობებს ამომწურავად აწესრიგებს. სსკ-ის 163-ე მუხლის გამოყენების სფეროს ავიწროებს ამ ნორმის საგამონაკლისო წინაპირობა - არაუფლებამოსილი მფლობელის კეთილსინდისიერების ფაქტი. სწორედ ამ წინაპირობის გათვალისწინებით, უდავოდ უნდა იქნეს მიჩნეული, რომ სსკ-ის 163-ე მუხლით

გათვალისწინებული შემთხვევა უსაფუძვლო გამდიდრების გამოყენების სფეროს გამორიცხავს. ამ შემთხვევაში იკვეთება განმდევნი თუ გამომრიცხველი კონკურენცია, რომლის შესაბამისად, სსკ-ის 163-ე მუხლით უნდა გამოირიცხოს კეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ სსკ-ის 976-ე და შემდგომი მუხლების გამოყენება (შდრ. მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია, გვ. 171, სოფიო ჩაჩავა, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, თბილისი 2011, Olzen/Wank Zivilrechtliche Klausurenlehre mit Fallrepetitorium, 2. Aufl., 1998, S.407; Palandt/Bassenge, BGB Kommentar, 67. Aufl., 2008, par. 993, RdNr.1.; Stadler, Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion: Eine rechtsvergleichende Studie zur abstrakten und kausalen Gestaltung rechtsgeschäftlicher Zuwendungen anhand des deutschen, schweizerischen, österreichischen, französischen und US amerikanischen Rechts, 1996, S. 229, f.; BGH Urteil vom 29.09.1995 – V ZR 130/94 (Karlsruhe), NJW, 1996, S. 52.).

26.2. საკასაციო სასამართლო მფლობელობის ინსტიტუტის სამართლებრივ ბუნებასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატის ყურადღებას მიაქცევს შემდეგზე: სსკ-ის 162-ე მუხლით მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, განსხვავებით კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან, რომელსაც არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონისმიერი საფუძველი. კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება მიუთითებს სუბიექტურ კრიტერიუმებზე, რაც განისაზღვრება პირის დამოკიდებულებით ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლების მიმართ. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა მიგვიითითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში. ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდან გამომდინარეობს. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე-164-ე მუხლები). კანონი გამიჯნავს კეთილსინდისიერი მფლობელის მოთხოვნას (160-ე-161-ე მუხლები) და მართლზომიერი მფლობელის მოთხოვნას (162-ე მუხლი). ასევე, არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (163-ე მუხლი) და არაკეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (164-ე მუხლი) (**შდრ. სუსგ-ები: №ას-524-493-2012, 04.10.2012; №ას-211-196-2014, 25.01.2017**).

27. რაც შეეხება მესაკუთრის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს, საკასაციო პალატა ეთანხმება ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების შეფასებას, რომ ის სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან (მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება) გამომდინარეა. განსახილველ შემთხვევაში, უდავოა, რომ ძირითადი მოსარჩელე ფლობს სადავო უძრავ ქონებას, ასევე - ძირითადი მოსარჩელე იყო მესაკუთრის ოჯახის წევრი - სიძე და მისი ნებართვით ფლობდა და სარგებლობდა სადავო უძრავი ქონებით,

მანამდე, სანამ მის წინააღმდეგ მესაკუთრემ არ წარადგინა სარჩელი სადავო ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის შესახებ. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ სარჩელის წარდგენის შემდეგ, ძირითადად მოსარჩელემ დაკარგა სადავო უძრავი ნივთის ფლობის უფლება, რის გამოც, მოცემულ შემთხვევაში, იგი მიჩნეულ უნდა იქნეს არაუფლებამოსილ კეთილსინდისიერ მფლობელად (სსკ-ის 163.1).

28. ძირითადი მოსარჩელის მხრიდან სადავო უძრავ ქონებაზე გარკვეული გაუმჯობესებებისა და ხარჯების გაწევის ფაქტის დადასტურების შემთხვევაში, ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს კვლევის საგანი უნდა გახდეს ის სარგებელი (ნაყოფი), რაც ძირითადად მოსარჩელემ მიიღო ნივთის ფლობის შედეგად, მესაკუთრის მიერ ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნის წარდგენის, ანუ 2016 წლის 22 ივნისის, შემდეგ. აღნიშნულის დადგენის შემდგომ კი, სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს, ძირითადი მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯები, ხომ არ გამოიქვითება (კომპენსირდება) ნივთის სარგებლობიდან მიღებული ნაყოფით. იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება, რომ გაწეული ხარჯები აღემატება უძრავი ქონებით სარგებლობიდან მიღებულ ნაყოფს, მაშინ ეს უკანასკნელი უნდა გამოაკლდეს გაწეულ ხარჯებს და მიღებული სხვაობის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს მესაკუთრეს. ამასთან, პალატამ უნდა გაითვალისწინოს სსკ-ის 163-ე მუხლის მესამე ნაწილით გათვალისწინებული ძირითადი მოსარჩელის კანონისმიერი უფლება - გაწეული ხარჯების ანაზღაურებამდე უარი განაცხადოს ნივთის მესაკუთრისთვის დაბრუნებაზე. იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება რომ ნივთით სარგებლობის ნაყოფი ტოლია ან აღემატება ძირითადი მოსარჩელის მიერ გაწეულ ხარჯებს, მესაკუთრის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ძირითადი მოსარჩელის მოთხოვნა - უარყოფილ იქნეს.

29. გარდა ამისა, სააპელაციო პალატამ მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი სწორად უნდა გაანაწილოს. სასამართლოს ვალდებულებაა, სწორი მიმართულება მისცეს მტკიცებით საქმიანობას, რაც გულისხმობს იმას, რომ მან საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების განსაზღვრის შემდეგ სადავო და უდავო ფაქტები უნდა გამიჯნოს ერთმანეთისგან. სადავო ფაქტები მტკიცების საგანში შემავალ ფაქტებს წარმოადგენს და მტკიცების ტვირთის განაწილების პროცესიც სწორედ აქ ვლინდება. სასამართლომ, როგორც საპროცესო საქმიანობის სუბიექტმა, მტკიცების ტვირთი იმგვარად უნდა გაანაწილოს, რომ საფრთხე არ შეექმნას მხარეთა მატერიალურ-სამართლებრივი უფლების რეალიზაციას. მტკიცების ტვირთის განაწილების ზოგადი პროცესუალური წესი მოცემულია სსსკ-ის 102-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მითითებული ნორმა საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლთან კავშირში იმ დასკვნის საფუძველს ქმნის, რომ მხარეს, რომელიც სასამართლოს მიმართავს

კონკრეტული მოთხოვნით, აწევს - როგორც ამ მოთხოვნის საფუძვლად არსებული ფაქტების მითითების, ასევე, მათი დამტკიცების, ანუ მტკიცებულებების წარდგენის ტვირთი. როგორც წესი, ფაქტის მითითებისა და მისი დამტკიცების ტვირთი მჭიდროდ უკავშირდება ერთმანეთს, თუმცა არც ისაა გამორიცხული, რომ მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით ერთ მხარეს მხოლოდ ფაქტის მითითების ტვირთი ეკისრებოდეს, ხოლო მეორე მხარეს, საწინააღმდეგოს დამტკიცების ტვირთი (**შდრ. სუსგ №ას-1485-1401-2012, 11.11.2013**). მოცემულ შემთხვევაში, მართალია, სააპელაციო პალატამ სწორად მიიჩნია უდავო ფაქტობრივ გარემოებად, რომ სადავო უძრავი ქონების შეძენა-გარემონტებისას თანხებს ფიზიკურად, უშუალოდ ძირითადი მოსარჩელე იხდიდა, თუმცა, გამომდინარე იქიდან, რომ მხარეთა შორის სადავო თანხების წარმომავლობა (კუთვნილება) და ამასთან, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მხარეები ერთმანეთის ოჯახის წევრები იყვნენ, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ ძირითად მოსარჩელეს ევალება, დაამტკიცოს ის ფაქტი, რომ ხარჯები რომლის ანაზღაურებასაც ის მოითხოვს, მან მისი კუთვნილი სახსრებიდან გაიღო. ძირითადი მოსარჩელე იმის დასადასტურებლად, რომ სადავო ქონებაზე გაწეული ხარჯები მის ფინანსურ რესურსს წარმოადგენდა, უთითებდა იმ გარემოებაზე, რომ იგი საწარმოს დამფუძნებელი იყო და სამეწარმეო საქმიანობიდან სოლიდურ შემოსავლებს იღებდა. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლომ სათანადოდ არ გამოიკვლია, თუ რა შემოსავალს იღებდა მოსარჩელე იმ საწარმოდან, რომლის პარტნიორიც იყო, ან ჰქონდა თუ არა მას სხვა რაიმე შემოსავალი, რომლითაც ის შეძლებდა ხარჯების გაწევას. მშენებლობაზე დახარჯული თანხების წარმომავლობასთან დაკავშირებით ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს კვლევის საგანი უნდა გამხდარიყო მოსარჩელის ყოფილი მეუღლისა და მესაკუთრის ქალიშვილის მიერ მშენებლობის პერიოდში ძირითადი მოსარჩელისათვის გამოგზავნილი თანხების ოდენობა და დანიშნულებაც, როდესაც უნდა გათვალისწინებულიყო ხსენებულ თანხებზე მეუღლეთა თანასაკუთრების რეჟიმი (სსკ-ის 1158-ე მუხლი). ამ კუთხით, მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ ძირითადი მოსარჩელე რეგისტრირებულ ქორწინებაში ყოფილ მეუღლესთან 2007 წლის 7 ივნისამდე იმყოფებოდა, ხოლო ეს უკანასკნელი ძირითად მოსარჩელეს თანხებს ანგარიშზე ურიცხავდა როგორც ქორწინების განმავლობაში (**38800 აშშ დოლარი**), ისე - განქორწინების შემდეგაც (**47560 აშშ დოლარი**). ძირითადი მოსარჩელის ყოფილი მეუღლე საქმეში არც მხარედ და არც მესამე პირად ჩართული არ ყოფილა და, შესაბამისად, თანხების კუთვნილებაზე მას პრეტენზია არ გააჩნია. სააპელაციო პალატამ სათანადოდ უნდა გამოიკვლიოს და შეაფასოს განქორწინების შემდეგ ყოფილი მეუღლის მიერ მოსარჩელისათვის გამოგზავნილი თანხები, რამდენად შეიძლება განხილულ იქნეს მოცემულ დავაში, როგორც ძირითადი მოსარჩელის კუთვნილი ფულადი სახსრები.

30. საკასაციო პალატა იზიარებს ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს მიერ

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე მესაკუთრის სარჩელთან დაკავშირებით, სახელდობრ, უდავოა, რომ ძირითადი მოპასუხე სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეა, ხოლო ძირითადი მოსარჩელე და მოპასუხეები ფლობენ ამ ქონებას, თუმცა, მიუხედავად იმისა, რომ გამოვლინდა მესაკუთრის სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი შემადგენლობა (**მოთხოვნა წარმოშობილია**), პალატის მოსაზრებით, ის შესაძლოა, ძირითადი მოსარჩელის მიმართ დროებით განხორციელებადი არ იყოს, თუ დადგინდება ამ უკანასკნელისათვის მესაკუთრის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება (სსკ-ის 163-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია, უარი თქვას ნივთის დაბრუნებაზე, ვიდრე მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდება).

31. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ სამართლებრივად არასწორად შეაფასა მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობები და შესაბამისად, არასრულყოფილად დაადგინა ამ ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის ფაქტობრივი წანამძღვრები, ამასთან, არასწორად გაანაწილა მხარეებს შორის მტკიცების ტვირთი და არ გამოიკვლია საქმის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები, რამაც საბოლოო ჯამში არასწორი გადაწყვეტილების მიღება განაპირობა. ამრიგად, სააპელაციო სასამართლომ, საქმის ხელახალი განხილვისას, მხარეთა შორის სწორად უნდა გაანაწილოს მტკიცების ტვირთი (სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი), სრულყოფილად გამოიკვლიოს და ობიექტურად შეაფასოს როგორც სარჩელსა და შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი საფუძვლები, ისე - მათი დამადასტურებელი მტკიცებულებები და ისე მიიღოს გადაწყვეტილება.

32. სსსკ-ის 412-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ: ა) საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა; ბ) არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა. ამავე კოდექსის 394-ე მუხლის „ე1“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. მოცემული ნორმების ანალიზისა და წინამდებარე განჩინებაში ჩამოყალიბებული დასაბუთების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მოკლებულია შესაძლებლობას, შეამოწმოს გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება, ვიდრე

საქმეზე არ დადგინდება დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება.

33. სსსკ-ის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმის ხელახლა განხილვისას, სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს შემაჯამებელი გადაწყვეტილების გამოტანისას.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

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

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. მ-----ა, ჯ-----ი, ნ-----ი ი-----ლებისა და მ-----ა ყ-----ის საკასაციო საჩივრები ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 21 ივნისისა და 2017 წლის 13 ივლისის განჩინებები და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მოსამართლეები:

მზია თოდუა

პაატა ქათამაძე

ეკატერინე გასიტაშვილი

