



საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

საქმე №ას-1545-1465-2017

ას-1545-1465-2017 გ-----ი

4 მაისი, 2018 წელი,
ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

ეკატერინე გასიტაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: პაატა ქათამაძე,
ბესარიონ ალავიძე

საქმის განხილვის ფორმა _ ზეპირი განხილვის გარეშე

კასატორები – ნანა გ-----ი (მოსარჩელე)

მოწინააღმდეგე მხარე – ა----- ხ-----ი (მოპასუხე)

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 24 ოქტომბრის განჩინება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და სარჩელის
სრულად დაკმაყოფილება

დავის საგანი – თანხის დაკისრება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების თანახმად, უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისში, კ-----ის ახალი გზა N12-ში (ფაქტიური ფართობი - 776.00 კვ.მ, სართულების რაოდენობა 1, საერთო ფართობი - 74,78 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართობი - 59,42 კვ.მ, დამხმარე ფართი - 15,36 კვ.მ, სარდაფის ფართი - 27,25 კვ.მ; შემდეგში - სადავო უძრავი ქონება), მესაკუთრეებს, წარმოადგენდნენ ნანა გ-----ი (შემდეგში - მოსარჩელე, აპელანტი, კასატორი) და ა----- ხ-----ი (შემდეგში - მოპასუხე, უძრავი ქონების გამყიდველი; იხ.ტ.1, ს.ფ. 18-19) .
- 1.1. აღნიშნულ ქონებაზე თანამესაკუთრერთა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტია ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ, 2009 წლის 14 სექტემბერს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N2944 (იხ. ტ.1, ს.ფ.33-34);
- 1.1.1. აღნიშნული მოწმობის გაცემის საფუძველს წარმოადგენდა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 13 ოქტომბრის ოქმი # 61, საიდანაც ირკვევა, რომ ზემოხსენებულ მისამართზე მოსარჩელე და მოპასუხე ფლობდნენ 776 კვ.მ მიწის ნაკვეთს. აქედან 316 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლის 46/59 ნაწილი მოსარჩელემ 1994 წლის 1 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა, ხოლო ამავე (316 კვ.მ) მიწის ნაკვეთზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლის **13/59** ნაწილი მოპასუხემ 1994 წლის 21 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა (იხ. ტ.1, ს.ფ.26-27);
- 1.1.2. კომისიამ დაადგინა, რომ აღნიშნულ მისამართზე მოსარჩელე და მოპასუხე, გარდა ზემოხსენებული 316 კვ.მ-ისა, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, 460 კვ.მ მიწის ნაკვეთს თვითნებურად ფლობდნენ;
- 1.1.3. ამავე ოქმის თანახმად დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც მოსარჩელე და მოპასუხე უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე ფლობდნენ, კომისია, გარკვეული საფასურის გადახდის სანაცვლოდ, მათი საკუთრების უფლებას აღიარებდა. მოსარჩელემ მითითებული საფასური - 3091,2 ლარი 2009 წლის 19 აგვისტოს გადაიხადა;
- 1.1.4. საფასურის გადახდის შემდეგ, ქ. თბილისის საკრებულომ, 2009 წლის 14 სექტემბერს, გასცა საკუთრების უფლების მოწმობა N2944, რომლის თანახმად, მოსარჩელეს და მოპასუხეს საკუთრებაში გადაეცათ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, მთლიანი ფართობი - 776 კვ.მ, საიდანაც 316 კვ.მ-ზე არსებობდა მხარეთა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო 460კვ.მ-ზე მათი საკუთრების

უფლება კომისიამ აღიარა (იხ.ტ.1, ს.ფ.20-31).

2. მოპასუხემ, 2013 წლის 21 თებერვალს, განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და წინამდებარე განჩინების პირველ პუნქტში მითითებულ მისამართზე განთავსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად მოპასუხემ რეესტრს წარუდგინა სხვადასხვა დოკუმენტი, მათ შორის - ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან (იხ. მოპასუხის განცხადება - ტ.1, ს.ფ.31-32).
- 2.1. აღნიშნული განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2013 წლის 25 თებერვალს მოსარჩელე და მოპასუხე თანამესაკუთრებად დაარეგისტრირა (იხ. ტ.1, ს.ფ. 33-34).
3. მოპასუხემ, 2014 წლის 13 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გაყიდა, ხოლო შპს „ს-----მა“ (შემდეგში - საწარმო ან უძრავი ქონების მყიდველი) იყიდა სადავო უძრავი ქონებიდან გამყიდველის კუთვნილი წილი (მხარეთა თანასაკუთრების $\frac{1}{2}$). ნასყიდობის საგნის ღირებულებამ 155 000 (ას ორმოცდათხუთმეტი ათასი) აშშ დოლარი შეადგინა (იხ.ტ.1, ს.ფ.35-37).
- 3.1. აღნიშნული ხელშეკრულების დადების შემდეგ, უძრავი ქონების მყიდველმა საწარმომ სასარჩელო განცხადებით მიმართა წინამდებარე განჩინების პირველ პუნქტში მითითებული მოსარჩელის წინააღმდეგ, რომელიც იმ დავაში საწარმოს პროცესუალურ მოწინააღმდეგეს - მოპასუხესა და იმავდროულად შეგებებულ მოსარჩელეს წარმოადგენდა. საწარმომ უძრავ ქონებაზე მოწინააღმდეგის (ამჟამად განსახილველ დავაში - მოსარჩელის) საზიარო უფლების გაუქმება მოითხოვა. 3.2.თბილისის საქალაქო სასამართლოს 17.12.2014 წლის განჩინებით საქმის წარმოება შეწყდა მხარეთა მორიგების გამო. მორიგების პირობების თანხმად, ამ განჩინების პირველ პუნქტში დასახელებულმა მოსარჩელემ გაყიდა და მყიდველ საწარმოს საკუთრების უფლება გადასცა უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ წილზე, რის სანაცვლოდაც მყიდველმა (საწარმომ) 300 000 (სამასი ათასი) აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულება იკისრა. ამავე მორიგების აქტით განისაზღვრა, რომ მხარეთა შეთანხმება არ განიმარტებოდა იმგვარად, რომ მოსარჩელე, რომელმაც კუთვნილი უძრავი ქონება საწარმოს მიჰყიდა, უარყოფდა მისი საკუთრების უფლებას უძრავი ქონების 46/59 ნაწილზე, რომელიც მას გააჩნდა მყიდველი საწარმოს მიერ მოპასუხისაგან (იხ. ამ განჩინების პირველი და მესამე პუნქტები) უძრავი ქონების შეძენამდე, ასევე - მორიგება არ განიმარტებოდა იმგვარად, რომ მოსარჩელე უარს ამბობდა იმ მოთხოვნებზე მოპასუხის წინააღმდეგ, რომელიც მას შეიძლება კანონიდან გამომდინარე ჰქონოდა (იხ.ტ.1,ს.ფ.38-43) .

4. სარჩელის მოთხოვნა და საფუძვლები

- 4.1. მოსარჩელემ 2015 წლის 11 მარტს სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ და და მოითხოვა ამ უკანასკნელისათვის, მოსარჩელის სასარგებლოდ, 86 695,14 აშშ დოლარის დაკისრება; აგრეთვე - მიყენებული ზიანის - 81 102,54 აშშ დოლარისა და 680 ლარის ანაზღაურება.
- 4.2. მოსარჩელემ მიუთითა წინამდებარე განჩინების 1-3 პუნქტებში აღწერილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და განმარტა: 1994 წელს მან და მოპასუხემ, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შეიძინეს სხვადასხვა რაოდენობის წილი იმ სახლთმფლობელობაზე, რომელიც განაშენიანებული იყო 316 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. რეალურად, მიწის ნაკვეთი 737 კვ.მ-ს შეადგენდა, მაგრამ 316 კვ.მ-ზე საკუთრება დგინდებოდა, ხოლო 421 კვ.მ - ზე - არა. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მხოლოდ 316 კვ.მ იყო რეგისტრირებული ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში. თბილისის მერიამ, მოსარჩელის განცხადებისა და მის მიერვე შეგროვილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, 2009 წელს დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება და ქ. თბილისის მერიის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ დაადასტურა მოსარჩელის მიერ მიწის ფლობის ფაქტი, შესაბამისად, მანვე გადაიხადა მიწის საკუთრებად გადასაცემად ღირებულება (საფასური) და ამის შემდეგ კომისიამ გასცა N 2944 საკუთრების უფლების მოწმობა;
- 4.2.1. ვინაიდან ტექ.აღრიცხვის ბიუროს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათების მიხედვით სახლთმფლობელობაში მოპასუხეს გააჩნდა 13/59 წილი, საკუთრების მოწმობაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა მოპასუხეც, როგორც ერთ-ერთი თანამესაკუთრე. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N 2944 საკუთრების მოწმობის საფუძველზე, რომელშიც ორივე თანამესაკუთრე (მოსარჩელე და მოპასუხე) მითითებული იყო წილების გარეშე, საკუთრების თანაბარი უფლება დარეგისტრირდა. ვიდრე მოსარჩელე საჯარო რეესტრში დააზუსტებდა თავის წილს, მოპასუხემ მოასწრო ქონებაზე თავისი კუთვნილი) წილის გასხვისება, თუმცა, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულებაშია მითითებული, მოპასუხემ კუთვნილი წილის, ანუ 13/59-ის ნაცვლად, გაასხვისა მთელი ქონების ნახევარი და თანაც არასაბაზრო ფასად. ვინაიდან ქონება არ იყოფოდა, მყიდველმა საწარმომ მოითხოვა საზიარო უფლების გაუქმება. დავა საწარმოსა და მოსარჩელეს შორის დასრულდა მორიგებით, კერძოდ, მოსარჩელე დათანხმდა, თავისი ქონება (კუთვნილი ნაწილი) მყიდველი საწარმოსათვის დაეთმო და ამ უკანასკნელმა მოსარჩელეს აუნაზღაურა მის სახელზე რეგისტრირებული ქონების 1/2-ის ღირებულება. მხარეებმა მორიგების აქტში დააფიქსირეს, რომ ეს მორიგება არ ეხებოდა მოსარჩელის კანონიერ მოთხოვნებს მოპასუხის მიმართ;

- 4.3. მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხე სახლთმფლობელობაში 13/59 წილის მესაკუთრე იყო და მიწის ნაკვეთიც შესაბამისი წილით ეკუთვნოდა, მხარეთა შორის რაიმე განსხვავებული წესით მიწის ნაკვეთის სარგებლობაზე/მართვაზე არ ყოფილა შეთანხმებული. მოპასუხის კუთვნილი 13/59 წილი შეესაბამებოდა მთლიანი მიწის ნაკვეთში 170,98 კვ.მ-ს, $(776:59 \times 13 = 170.98)$, ხოლო მოპასუხემ განკარგა საცხოვრებელი სახლის და მიწის ნაკვეთის ნახევარი, სულ - 388 კვ.მ. საიდანაც მოსარჩელის მტკიცებით, ამ უკანასკნელის კუთვნილი წილი იყო 217.02 კვ.მ $(388 - 170,98 = 217.02)$, ხოლო მოპასუხის - 170,98 კვ.მ; ნასყიდობის ფასიდან (155 000 აშშ დოლარიდან, რომელიც მოპასუხემ მიიღო მყიდველი საწარმოსაგან) გამომდინარე, 388 კვ.მ-ზე 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფასი შეადგენდა 399,48 აშშ დოლარს, რომლის გასხვისებითაც მოპასუხემ, როგორც არაუფლებამოსილმა პირმა, უსაფუძვლოდ მიითვისა მოსარჩელის კუთვნილი 86 695,14 აშშ დოლარი $(217,02 \times 399,48 = 86\,695,14)$;
- 4.4. მოსარჩელეს უძრავი ქონების მყიდველმა 1 კვ.მ-ში გადაუხადა 773.19 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში, ხოლო წილი, რომელიც მოპასუხემ გაყიდა, გაცილებით დაბალ ფასშია გასხვისებული: 1 კვ.მ - 399,48 აშშ დოლარად, რითაც მოსარჩელის მტკიცებით, ამ უკანასკნელს მოპასუხემ მიაყენა ზიანი: 1 კვ.მ -ზე 373,71 აშშ დოლარის $(773,19 - 399,48)$ სახით, რაც 217,02 კვ.მ-ზე 81 102,5 14 (217.02×373.71) აშშ დოლარს შეადგენს, რაც მოპასუხეს უნდა დაეკისროს;
- 4.5. წინამდებარე განჩინების 1.1.3. ქვეპუნქტში აღწერილ გარემოებაზე მითითებით, მოსარჩელემ განმარტა, რომ ვინაიდან მან კომისიის მიერ დადგენილი საფასური სრულად გადაიდახა, მოპასუხე ამით გამდიდრდა და ეს უკანასკნელი ვალდებული იყო, მოსარჩელისათვის დაებრუნებინა 680 (ექვსას ოთხმოცი) ლარი (იხ.სასარჩელო განცხადება - ტ.1, ს.ფ.1-16);
- 4.6. მოსარჩელემ, სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოითხოვა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) 191-ე და 198-ე მუხლების საფუძველზე, ყადაღა დადებოდა მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარეს ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტში, სოფ. ზ-----ში (საკადასტრო კოდით: 2-----; 2-----; 2-----) - იხ. ტ.1, ს.ფ. 9.

5. მოპასუხის შესაგებელი

- 5.1. მოპასუხემ, როგორც წერილობით შესაგებელში, ისე სასამართლოს სხდომაზე, სასარჩელო მოთხოვნა ცნო 680 ლარის დაკისრების ნაწილში (იხ. 2015 წლის 26 ივნისის სასამართლო სხდომის ოქმი 12:21 სთ-დან), ხოლო დანარჩენ მოთხოვნებთან მიმართებით განმარტა:
- 5.1.1. მოსარჩელე მოქმედებდა ფარულად, მას არ უთქვამს, რომ საერთო

საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების გარდა, სხვა ნაკვეთის დაკანონებასაც აპირებდა. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ისიც ჩაერთვებოდა ამ პროცესში და მიწის ნაკვეთის დაკანონების საფასურსაც გადაიხდიდა. ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიღო სწორი გადაწყვეტილება და მხარეთა თანასაკუთრებაში თანაბარი უფლება აღიარა სადავო უძრავ ქონებაზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, რადგან უფლების დამდგენი დოკუმენტი - მოწმობა N2944, ითვალისწინებდა მოსარჩელისა და მოპასუხის თანაბარ წილს თანასაკუთრებაში, საჯარო რეესტრმა ზუსტად ამგვარადვე დაარეგისტრირა მათი წილები;

5.1.2. ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან გაცემული ცნობა-დახასიათებიდან გამომდინარე, მოპასუხეს საცხოვრებელი სახლიდან გააჩნდა 13/59 ნაწილი, რომელიც ამჟამად დანგრეულია და აღარ არსებობდა, ხოლო მიწის ნაკვეთი თანაბრად ეკუთვნოდათ მხარეებს. აღსანიშნავია ისიც, რომ მოსარჩელემ თვითონ მოახდინა მიწის ნაკვეთის დაკანონება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. შესაბამისად, ჩანაწერში უზუსტობის არსებობისას, იგი აუცილებლად მოითხოვდა მის გასწორებას, თუ მიიჩნევდა, რომ მას მიწის ნაკვეთის მეტი წილი ეკუთვნოდა;

5.1.2. მოპასუხის მიერ კუთვნილი უძრავი ნივთის გასხვისების მომენტში (იხ. ამ განჩინების მე-3 პუნქტი) მხარეები საზიარო საგნის თანამესაკუთრედ იყვნენ რეგისტრირებული და, აქედან გამომდინარე, მოპასუხეს თავისუფლად შეეძლო, გაეყიდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მისი კუთვნილი წილი, საფასური კი, რომელიც მას გადაუხადეს, ბევრად აღემატებოდა ქონების საბაზრო ღირებულებას;

6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

6.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 11 მარტის განჩინებით, დაკმაყოფილდა მოსარჩელის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ და მოპასუხეს აეკრძალა მისი კუთვნილი უძრავი ქონების (იხ. ამ განჩინების 4.6 ქვეპუნქტი), გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

6.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილებით, სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ:

6.2.1. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 680 ლარის გადახდა;

6.2.2. სხვა ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

6.3. სასამართლომ საქმეში არსებულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, გამოიკვლია და დადგენილად მიიჩნია წინამდებარე განჩინების 1-3 პუნქტებში ასახული ფაქტობრივი გარემოებანი და დავის მოსაწესრიგებლად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 170-ე, 173-ე,

316-ე, 317-ე, 312-ე, 411-412-ე მუხლები, 953-ე, 954-ე, 982-ე და 987-ე მუხლები, სსსკ-ის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილი და განმარტა:

6.3.1. სსკ-ის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. იმავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

6.3.2 სსკ-ის 953-ე მუხლის თანახმად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. ამავე კოდექსის 954-ე მუხლის თანახმად, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი. მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა თანასაკუთრების უფლება შესაბამის უძრავ ქონებზე წარმოშობილია ნასყიდობის ხელშეკრულების, აგრეთვე აღიარების კომისიის ოქმისა და საკრებულოს მიერ გაცემული საკუთრების მოწმობის საფუძველზე. ამ მტკიცებულებების საფუძველზე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების თანამესაკუთრებს წარმოადგენდნენ მოსარჩელეც და მოპასუხეც, თითოეულის კუთვნილი წილი შეადგენდა სადავო ქონების ნახევარს. სასამართლომ დაასკვნა, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა და სისრულე მოსარჩელემ ვერ გააქარწყლა, რადგან მან სასამართლოს ვერ დაუმტკიცა, რომ მოპასუხესთან სადავო უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) სარგებლობა/მართვის განსხვავებულ წესზე არსებობდა შეთანხმება. სასამართლომ უფლების დამდგენი დოკუმენტების შეფასებით დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე მხარეთა თანასაკუთრება თანაბარ წილში ვრცელდებოდა, ხოლო წილობრივი თანასაკუთრება - 46/59 და 13/59 მხოლოდ საცხოვრებელ ფართს ეხებოდა.

6.3.3. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხემ განკარგა თანასაკუთრებაში მიწის ნაკვეთის კუთვნილი ნაწილი. შესაბამისად, მის მიერ არ მომხდარა მოსარჩელის საკუთრების უფლების ხელყოფა - მოპასუხის მიერ არ განკარგულა მოსარჩელის კუთვნილი ქონების ნაწილი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ გადაწყვიტა, რომ არ არსებობდა, მოსარჩელის სასარგებლოდ, მოპასუხისათვის 86 695,14 აშშ დოლარის დაკისრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

6.3.4. სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო სამართლებრივი პასუხისმგებლობა - ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება, პირს დაეკისრება ერთდროულად შემდეგი პირობების არსებობის შემთხვევაში: 1) უნდა

არსებობდეს მართლსაწინააღმდეგო მოქმედება; 2) სახეზე უნდა იყოს ზიანი; 3) უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი დამდგარ შედეგსა (ზიანს) და მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებას შორის; 4) ზიანის მიმყენებელს უნდა მიუძღოდეს ბრალი. მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ვალდებულია დაამტკიცოს ზიანის არსებობა და მისი მოცულობა, ასევე - მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის, ანუ, მოვალის მოქმედება უნდა იყოს არა მარტო ბრალეული, არამედ - ზიანის გამომწვევიც, შესაბამისად, ზიანის მიმყენებელმა უნდა დაამტკიცოს მის ქმედებაში მართლწინააღმდეგობისა და ბრალის არარსებობა. სასამართლოს განმარტებით, ვინაიდან არ ვლინდებოდა მოპასუხის ქმედების მართლწინააღმდეგობა, ამ უკანასკნელისათვის, მოსარჩელის სასარგებლოდ, ზიანის ანაზღაურების სახით 81 102,54 აშშ დოლარის დაკისრების საფუძველიც არ არსებობდა (იხ. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება - ტ.1, ს.ფ. 181-204).

7. მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი

7.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება შემდეგ არგუმენტებზე დაყრდნობით:

7.1.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ მხარეთა თანასაკუთრება თანაბარ წილში ვრცელდებოდა მიწის ნაკვეთზე, ხოლო 46/59 და 13/59 წილობრივი თანასაკუთრება შეეხებოდა მხოლოდ საცხოვრებელ სახლს. სასამართლომ მიუთითა მხოლოდ საჯარო რეესტრის ამონაწერზე, რომლის უზუსტობაც განსახილველ შემთხვევაში სადავო იყო. სასამართლომ დაუსაბუთებლად არ გაიზიარა საქმის მასალებში წარდგენილი საკუთრების უფლების დამდგენი საბუთები: 01/04/1994 წ და 21/04/1994 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებები, საჯარო რეესტრის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება, ქ.თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 14 სექტემბრის N 2944 საკუთრების უფლების მოწმობა. ამ მოწმობით საკუთრების ობიექტად იქცა 776 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საიდანაც 460კვ.მ. მიწის ნაკვეთი წილობრივ საკუთრებაში არსებულ სახლთმფლობელობაზე იყო დამაგრებული, ხოლო თავად სახლთმფლობელობა, ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე, სხვადასხვა პროპროციით იყო განსაზღვრული. ამდენად, მართალია, ორ სხვადასხვა, ერთმანეთისგან აბსოლუტურად განსხვავებულ სამართლებრივ სივრცეში მოხდა უძრავ ქონებაზე თანასაკუთრების (წილობრივი) წარმოშობა, თუმცა, წილობრივი საკუთრება მიწის ნაკვეთზე, სახლთმფლობელობის მსგავსად უნდა

გავრცელებულიყო;

7.1.2. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროისათვის მოქმედი კანონის (სსსრ მიწის კოდექსი) საფუძველზე, უძრავი ნივთი, რომელიც ყიდვა-გაყიდვის ობიექტი შეიძლებოდა ყოფილიყო, იყო მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი, მიწა არ შეიძლებოდა ყოფილიყო ნასყიდობის საგანი. კანონი განსაზღვრავდა მიწის სარგებლობაში გადაცემის და მოქალაქეთა მიერ მიწით სარგებლობის წესს. სსსრ მიწის კოდექსის 149-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საერთო მიწის ნაკვეთის სარგებლობის წესის განსაზღვრა ხდებოდა მოქალაქეთა საკუთრებაში მყოფ ნაგებობათა გათვალისწინებით, ანუ ნაგებობაში წილის შესაბამისად; მოსარგებლეებს უფლება ჰქონდათ, გადაეხვიათ ამ წესიდან და განსხვავებულ წესზე შეთანხმებულიყვნენ. განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის ასეთი შეთანხმება არ არსებობდა. აქედან გამომდინარე, სასამართლოს უდავო გარემოებად უნდა მიეჩნია, რომ მხარეებს, სახლთმფლობელობაში არსებული წილის შესაბამისად ჰქონდათ უფლება, ესარგებლათ სახელმწიფო მიწით, რადგან ისინი მიწათსარგებლობის განსხვავებულ წესზე არასოდეს შეთანხმებულან;

7.1.3. ახალი სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების შემდეგ, 1513-ე მუხლის დანაწესის შესაბამისად, მოდავე მხარეებს მიწის ნაკვეთზეც წარმოეშვათ საერთო საკუთრება. საქალაქო სასამართლომ გამოიყენა როგორც სსკ-ის 1513-ე მუხლი, ასევე - კოდექსის ის ნორმები, რომლებიც არეგულირებენ უძრავი ქონების შეძენის, გასხვისებისა და სხვა წესებს. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა ამავე კოდექსის 173-ე მუხლზე, რომლითაც დადგენილია, რომ საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე, მაგრამ არ დაასაბუთა, თუ რატომ წარმოეშვათ მხარეებს კანონის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე თანაზიარი საკუთრება და არა - წილადი; უფლების დამდგენი საბუთის მიხედვით, მხარეებს წილადი საკუთრება ჰქონდათ სახლთმფლობელობაში, ხოლო მიწათსარგებლობაზე კანონის ძალით მოიპოვეს საკუთრების უფლება და გაურკვეველია, რომელი ნორმა აწესებს თანაზიარი საკუთრების წარმოშობას, თუკი სახლთმფლობელობაში, რომელზედაც ეს მიწის ნაკვეთია დამაგრებული, წილები განსხვავებულადაა განსაზღვრული; მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლებიდან გამომდინარე, აპელანტმა მიიჩნია, რომ კანონის ძალით, მოსარჩელეს და მოპასუხეს წილადი საკუთრება წარმოეშვათ და არა - თანაზიარი. ის გარემოება, რომ ქონების რეგისტრაცია მოგვიანებით მოხდა, ტექნიკური ხარვეზია და დაუშვებელია, რომ მოპასუხის წილადი საკუთრება უსაფუძვლოდ, უფლების დამდგენი საბუთის გარეშე, იქნეს გაზრდილი, ხოლო მოსარჩელის - შემცირდეს. ამდენად, გაუგებარია, ზემოთ

მითითებული ფაქტების პირობებში, რამ გამოიწვია მიწის ნაკვეთზე თანამესაკუთრეთა წილთა თანაზიარობა, როცა მხარეები იმთავითვე უძრავი ქონების 46/59-13/59 წილადი მესაკუთრეები იყვნენ. ის გარემოება, რომ აღნიშნული უფლების დამდგენი საბუთების საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების აღიარების მოწმობაში წილები არაა მითითებული, არ ნიშნავს, რომ უძრავ ქონებაზე გაუქმდა წილადი საკუთრება და წარმოიშვა თანაზიარი საკუთრება. მიწის ნაკვეთზე გაცემული საკუთრების მოწმობა არ ასახავს სახლთმფლობელობაში არსებულ წილებს და ეს წილები ვერც აისახებოდა, რადგან ნაგებობა უნებართვო არ იყო და, შესაბამისად, მიწასთან ერთად არ მოხდა მისი დაკანონება;

7.1.4. აპელანტმა ასევე მიუთითა მის მიერ წარდგენილ 2015 წლის 28 აპრილის ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომლის თანახმადაც, ქ. თბილისში კ-----ის გზა N12-ში 737 კვ.მ მიწის ფართიდან მოსარჩელის წილი იქნება $737 \times 46/59 = 574,61$ კვ.მ, ხოლო მოპასუხის - $737 \times 13/59 = 162,39$ კვ.მ; აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ დაუსაბუთებლად არ გაიზიარა საექსპერტო კვლევა, რომელიც დაეფუძნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მომზადებულ ცნობა-დახასიათებას, რომლის თანახმად, ნაკვეთის ფაქტიური ფართობი 737.00 კვ.მ არის, ასევე - 1994 წლის 1 აპრილისა და იმავე წლის 21 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებებს (ტ.1 ს.ფ. 109-113);

7.1.5. აპელანტის შეფასებით, უსაფუძვლო იყო სასამართლოს მსჯელობა იმ გარემოებაზეც, რომ საჯარო რეესტრის ხარვეზიანი/უზუსტო ჩანაწერი მხარეებს ადრე არ გაუხდიათ სადავოდ. განსახილველ შემთხვევაში, სწორედ პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასადგენი იყო ჩანაწერის უზუსტობის არსებობა და მოპასუხის ქმედების მართლზომიერება. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ რადგან ხარვეზიანი/უსწორო ჩანაწერი მოსარჩელემ საჯარო რეესტრში იმთავითვე არ გაასწორა, ამით მან საკუთრების უფლება დაკარგა მის წილზე. სასამართლო ამ გარემოებას ფორმალურად მიუდგა, არ გასცდა იურიდიულ ფიქციას – საჯარო რეესტრის ამონაწერის პრეზუმფციას და სათანადოდ არ გამოიკვლია, უფლებადამდგენი საბუთებით რა წილის მესაკუთრე იყო მოპასუხე. სასამართლოს უნდა გათვალისწინებინა ისიც, რომ სარჩელი შეტანილია არა მესამე პირის – შემძენის, არამედ ყოფილი თანამესაკუთრის წინააღმდეგ, რომელმაც კარგად იცოდა თავისი იდეალური წილის ზუსტი ოდენობა.

8. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება და დასკვნები

8.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 24 ოქტომბრის განჩინებით, მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი არ

დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება.

8.2. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე სამართლებრივი შეფასებები (სსსკ-ის 390.3-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი) და დამატებით განმარტა:

8.2.1. განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანი ემყარება როგორც კონდიქციურ, ისე - ზიანის ანაზღაურების სარჩელს. სარჩელის მოტივების თანახმად, უძრავი ქონების ერთ-ერთი თანამესაკუთრის მიერ, საკუთარ წილთან ერთად, მეორე თანამესაკუთრის წილიდან, ქონების ნაწილის არანამდვილი უფლების საფუძველზე გასხვისებამ გამოიწვია გამსხვისებლის (მოპასუხის) უსაფუძვლოდ გამდიდრება (ხელყოფის კონდიქცია); ამასთან, ქონება გასხვისდა შეუსაბამოდ დაბალ ფასად, რის გამოც მოსარჩელე ასევე ითხოვს ზიანის ანაზღაურებას მიუღებელი შემოსავლის სახით. კონდიქციური სარჩელის აღძვრის მიზანი უკავშირდება ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე კონკრეტულ უფლებაში ჩარევის გამო სხვა პირის (ამ შემთხვევაში მოპასუხის) გამდიდრების გამო თავის უფლებაში აღდგენას;

8.2.2. სსკ-ის მე-3 თავი (უსაფუძვლო გამდიდრება), მოიცავს სხვადასხვა შესაძლო შემთხვევებს, რომლებიც სხვის ხარჯზე უსაფუძვლოდ მიღებული სარგებლის დაბრუნებით გამდიდრების გათანაბრების საკითხებს წყვეტს. სსკ-ის 982.1-ე მუხლის თანახმად, „პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი“. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, „ბათილი განკარგვის შემთხვევაში უფლებამოსილ პირს შეუძლია ხელმოფისაგან მოითხოვოს დაუყოვნებლივი ანაზღაურება“. აღნიშნული მუხლის დანაწესი განიხილვას ორ შემთხვევას: 1. როცა უსაფუძვლოდ განკარგული სამართლებრივი სიკეთის მესაკუთრე საცილოდ არ ხდის გარიგებას, რომელმაც განმკარგავი პირის გამდიდრება გამოიწვია და გამდიდრების გათანაბრებას ითხოვს ამ უკანასკნელის წინააღმდეგ; 2. როცა გარიგების ბათილობის დადასტურება წარმოშობს დაუყოვნებლივ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის წაყენების შესაძლებლობას. აღნიშნული მუხლის სრულყოფილად დეფინიციისათვის საქართველოს უზენაესი სასამართლო განმარტავს: „განსახილველი ნორმით გათვალისწინებული „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ, საქმე გვაქვს გამდიდრების გათანაბრებასთან. ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია, რომ ხსენებული ნორმა მოცემულია უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტით, რაც მიგვითითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზიანის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო გამდიდრებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელმოფმა უნდა

გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. აქედან გამომდინარე, ზემოხსენებულ ნორმაში მითითებულ ზიანში იგულისხმება, მიღებული დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში, მისი ღირებულების ანაზღაურება, ანუ საქმე გვაქვს არა ზიანის ანაზღაურებასთან, არამედ გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევასთან“ (სუსგ # ას-472-448-2013, 05.12.2013წ.).

8.2.3. სასამართლოს შეფასებით განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ თანასაკურებაში არსებული ქონება მოპასუხემ განკარგა წილობრივი ცდომილებით, რამაც ამ უკანასკნელის უსაფუძვლო გამდიდრება გამოიწვია მოსარჩელის, ანუ თანამესაკუთრის, კუთვნილი წილის ხარჯზე; კერძოდ, მოსარჩელე ცდილობს დაამტკიცოს, რომ ქ. თბილისში კ-----ის ახალი გზა N12-ში მდებარე უძრავი ქონება არ იყო თანაზიარი და მხარეთა წილები განსაზღვრული იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტებით, ნასყიდობის ხელშეკრულებებით და ტექნიკური აღრიცხვის საარქივო ცნობებით, რის თანახმადაც, მოსარჩელეს ზემოხსენებულ მისამართზე ეკუთვნოდა ლიტერ „ა“ ერთსართულიანი სახლის 59/42 კვ.მ ფართიდან 46/59 წილი სახლთმფლობელობისა, ხოლო მოპასუხეს - მხოლოდ 13/59 წილი. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელის მტკიცებით, სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრებად აღიარების დროს მხარეთა წილი უნდა ფასდებოდეს სახლთმფლობელობაზე არსებული წილების პროპორციულად. კერძოდ, მოპასუხეს უფლება ჰქონდა განეკარგა მხოლოდ სახლთმფლობელობის 13/59 წილის პროპორციული მიწის ნაკვეთის ფართი, შესაბამისად, დანარჩენი წილის გასხვისებით მან უსაფუძვლოდ მიიღო სარგებელი; გარდა ამისა, მოსარჩელის (აპელანტის) მტკიცებით, მოპასუხემ არანამდვილი უფლების საფუძველზე გაასხვისა წილი უფრო დაბალ ფასად, ვიდრე ქონების საბაზრო ფასია, რის გამოც თანამესაკუთრეს (მოსარჩელეს) მიაყენა ქონებრივი ზიანი.

8.2.4. სსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, „ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო“. სააპელაციო სასამართლომ მოიხმო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებები მიუღებელი შემოსავლით დამდგარი ზიანის ანაზღაურების შესაძლებლობის შესახებ, რომ სსკ-ის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 411-ე, 412-ე მუხლების ამოსავალი დებულება სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება მიუღებელი შემოსავალი, ანუ ანაცდური მოგება. სსკ-ის 411-ე მუხლის მიხედვით, მიუღებლად მიიჩნევა შემოსავალი, რომელიც კრედიტორს არ მიუღია და რომელსაც იგი მიიღებდა მოვალეს რომ ვალდებულება ჯეროვნად შეესრულებინა. მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია. ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რამდენად იყო მოსალოდნელი მისი მიღება. მიუღებელი შემოსავალი, თავისი ბუნებით,

გულისხმობს „წმინდა ეკონომიკურ დანაკარგს“, რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, ხელშეკრულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ ტოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს. მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტისას, ზიანის ანაზღაურება უნდა განისაზღვროს მხოლოდ ობიექტური კრიტერიუმებით ისე, რომ ამას არ მოჰყვეს დაზარალებულის უსაფუძვლო გამდიდრება (იხ. სუსგ-ები: # ას-307-291-2011, 24.10.2011წ.). ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია და საჭიროა ყველა მნიშვნელოვანი გარემოებების შეფასებიდან ჩანდეს მისი დადგომის შესაძლებლობა; ამასთან, მიუღებელი შემოსავლის გამოვლენისათვის მნიშვნელოვანია კუმულატიური ხასიითიას ელემენტებით შემდგარი ზიანის გამოვლენა და დადგენა. კერძოდ, ეს ელემენტებია: 1) ქმედება 2) მართლწინააღმდეგობა, 3) დამდგარი ზიანი, 4) მიზეზობრივი კავშირი მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის და 5) ბრალი (განზრახვა ან გაუფრთხილებლობა). ასეთ კრიტერიუმთა მოცემულობაში, მოსარჩელე უნდა ამტკიცოს მოპასუხის ბრალეულ ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის კავშირი.

8.2.5. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მსჯელობა იმის შესახებ, ჰქონდა თუ არა ადგილი წილის გასხვისებით მხარის უსაფუძვლო გამდიდრებას, ან მიადგა თუ არა მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანი მოსარჩელეს, პირდაპირ უკავშირდებოდა საკვანძო საკითხს - გასხვისებული წილის სადავო ნაწილი ნამდვილად ეკუთვნოდა თუ არა მოსარჩელეს. ამ მხრივ, საპელაციო სასამართლომ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე იმსჯელა: დადგენილია, მოსარჩელის წინააღმდეგ სარჩელი აღძრა მყიდველმა საწარმომ და მოითხოვა თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმება, ამავე დავაში შეგებებული სარჩელის ავტორი (რომელიც განსახილველი დავის მოსარჩელეა), რომელიც არ ეთანხმებოდა თანასაკუთრების თანაბარწილად უფლებას და პრეტენზია გააჩნდა მიწის ნაკვეთის მეტ წილზე (49/59-ის ნაწილის პროპორციულად), მოითხოვა სწორედ ამ წილზე საკუთრების უფლების აღიარება. მყიდველ საწარმოსა და მის პროცესუალურ მოწინააღმდეგეს - მოპასუხეს (რომელიც ამჟამად მოსარჩელეა/აპელანტია) შორის დავა დასრულდა მხარეთა მორიგებით და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 17 დეკემბრის განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის 1.2 ქვეპუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოსარჩელე გადასცემდა მყიდველს საკუთრების

უფლებას უძრავი ქონების 1/2 წილზე, რის სანაცვლოდაც მყიდველი (საწარმო) გადაიხდიდა 300 000 (სამასი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში; მორიგების აქტის 1.8 ქვეპუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მყიდველი საწარმო არის უძრავი ქონების 1/2 წილის კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელიც მან შეიძინა მოპასუხისგან და მოსარჩელე უარს ამბობდა პრეტენზიებზე მყიდველისათვის გადაცემული საკუთრების უფლების მიმართ იმ პირობით, რომ მხარეები შეასრულებენ შეთანხმების ყველა პირობას (იხ. ტ.1, ს.ფ. 38-43).

8.2.6. სააპელაციო სასამართლომ საქმეში წარდგენილ ექსპერტიზის დაკვნასთან დაკავშირებით განმარტა, რომ აღნიშნული მოსარჩელის თანასაკუთრების წილზე უპირატესი უფლების დადგენის მტკიცებულებად ვერ გამოდგებოდა; მოსარჩელეს არ გამოუყენებია სადავო წილზე მისი საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით გაწერილი შესაბამისი სამართლებრივი საშუალებები; ამასთან, მხარემ მორიგებით დაასრულა ზემოაღნიშნული დავა სადავო წილის შემძენთან, ამით კი უარი თქვა სადავო წილზე მესაკუთრედ აღიარების შესახებ შეგებებულ სარჩეოზე; ამავე დროს, აპელანტს (მოსარჩელეს) წილთა განსაზღვრის შესახებ სარეგისტრაციო ჩანაწერში ცვლილების განხორციელების თაობაზე არც რეესტრის სამსახურისათვის მიუმართვს. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ იმ პირობებში, როდესაც მხარეს არ უდავია თანასაკუთრების წილზე უფლების ფარგლების დაზუსტების თაობაზე და თანასაკუთრების წილთა თანაზიარი უფლებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ძალაშია, მტკიცება მოპასუხის მიერ თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ისეთი განკარგვის თაობაზე, რის ხარჯზედაც უსაფუძვლოდ შემცირდა მოსარჩელის საკუთრების უფლება წილზე, აზრს იყო მოკლებული. შესაბამისად, მოსარჩელის (აპელანტის) მოთხოვნა მიუღებელი შემოსავლის სახით დამდგარი ზიანის ანაზღაურებაზეც დაუსაბუთებელი იყო, რადგან ამ უკანასკნელს არ გააჩნდა იურიდიული საფუძველი, რომელიც სადავო წილზე მისი საკუთრების უფლებას დაადასტურებდა (იხ. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება - ტ.2, ს.ფ. 109-143).

9. მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი

9.1. მოსარჩელემ საკასაციო წესით გაასაჩივრა სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

9.2. მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი შემდეგ საკასაციო პრეტენზიებს ეყრდნობა :

9.2.1. სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფის მიზნით მიუთითა საჯარო რეესტრის ჩანაწერზე, რითაც სსკ-ის 312-ე მუხლით დადგენილი

პირობა ფიქციამდე დაიყვანა და რეესტრის ჩანაწერის მიმართ არსებული პრეზუმფცია საკუთრების დადასტურების აბსოლუტურ პირობად მიიჩნია. სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის დანაწესი, რომლის თანახმადაც „საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით“. საჯარო რეესტრის ჩანაწერი არაა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ასეთ დოკუმენტებად სასამართლოს უნდა მიეჩნია ნასყიდობის ხელშეკრულებები, ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროში დაცული დოკუმენტაცია და აღიარების კომისიის მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლებიც სასამართლომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საპირწონედ და გასაქარწყლებლად დაუსაბუთებლად არ გაითვალისწინა. ამასთან, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია, რომ რეესტრის ჩანაწერი ძალაშია, რადგან დავა მიმდინარეობს სადავო ქონების ყოფილ მესაკუთრეებს შორის იმ საფუძველით, რომ მოპასუხემ ხელჰყო მოსარჩელის სამართლებრივი სიკეთე; ერთ-ერთი თანამესაკუთრის განცხადებისა და უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე, რეესტრის ჩანაწერში არსებული ხარვეზის გასწორება ნებისმიერ დროს იყო შესაძლებელი;

9.2.2. სასამართლომ, სსკ-ის 1513-ე მუხლიდან გამომდინარე, გამოიყენა ამავე კოდექსის 173-ე (საერთო საკუთრება) და 953-ე (წილთა თანაბრობა) მუხლები, მაგრამ არ დაასაბუთა, თუ რატომ წარმოეშვათ მხარეებს კანონის საფუძველზე თანაზიარი და არა - წილადი საკუთრება. გაურკვეველია, რატომ დაადგინა სასამართლომ, რომ მოპასუხის კუთვნილი წილი იყო $\frac{1}{2}$, მაშინ, როდესაც რაიმე წერილობით გარიგება მხარეთა შორის არ დადებულა. აღნიშნული მსჯელობა არასწორია, რადგან 1994 წელს დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებებში მესაკუთრეთა წილები მკაფიოდაა განსაზღვრული - 46/59 და 13/59. ზემოხსნებული წილები ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროშიც დარეგისტრირდა. აღიარების კომისიამ მოწმობა გასცა მიწის ნაკვეთზე და არა - შენობა-ნაგებობათა სახლთმფლობელობაზე, რომელიც უკვე ისედაც რეგისტრირებული იყო. სწორედ ამიტომ არ აისახა საკუთრების მოწმობაში სახლთმფლობელობაში არსებული წილების შესაბამისი უფლებები, რადგან ეს ისედაც ასახული იყო ტექ.აღრიცხვის ბიუროში;

9.2.3. სასამართლოს დავის გადაწყვეტის მიზნით უნდა გამოეყენებინა სსკ-ის 1507-ე მუხლის მესამე ნაწილი, რომლის თანახმადაც, „სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების გამო ძალადაკარგული ნორმატიული აქტების საფუძველზე წარმოშობილი ურთიერთობების მიმართ გამოიყენება ეს ნორმატიული აქტები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ურთიერთობის მონაწილეებს სურთ ერთმანეთს შორის ურთიერთობა ამ კოდექსით მოაწესრიგონ, ან, თუ სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს“. აღნიშნულის შესაბამისად,

სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სსსრ სამოქალაქო კოდექსის 1964 წლის რედაქცია, რადგან ის მოქმედებდა 1994 წელს, მაშინ, როდესაც მხარეებს საკუთრების უფლება წარმოეშვათ საცხოვრებელ სახლზე. სსსრ სამოქალაქო კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 112-ე მუხლი ადგენდა საერთო საკუთრებას წილთა განსაზღვრით და წილთა განუსაზღვრელად. უდავოა, რომ მოსარჩელე და მოპასუხე წილადი თანამესაკუთრები იყვნენ, რაც შეეხება მიწის ნაკვეთს, სსსრ სამოქალაქო კოდექსი (1964 წლის რედაქცია) 93-ე მუხლის თანახმად, იგი სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოდგენდა და ფიზიკურ პირებს მიწა მხოლოდ სარგებლობაში გადაეცემოდათ. მიწის კოდექსის 149-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენდა, რომ „საერთო მიწის ნაკვეთის სარგებლობის წესის განსაზღვრა ხდება მოქალაქეთა საკუთრებაში მყოფ ნაგებობათა გათვალისწინებით. სასამართლოს შეუძლია გადაუხვიოს ამ წესს იმ შემთხვევაში, როდესაც ინდივიდუალური ნაგებობის თანამფლობელთა შორის დამკვიდრებულია მიწის ნაკვეთით სარგებლობის წესი და მის შეცვლას შეუძლია არსებითად შელახოს მათი ინტერესები“. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარეობს, რომ მესაკუთრე მიწის ნაკვეთის მფლობელია სახლთმფლობელობის წილის პროპორციულად და ამდენად, ვინაიდან მოპასუხის წილი სახლთმფლობელობაში იყო 13/59, მისი წილი მიწის ნაკვეთზე ამდენივე უნდა ყოფილიყო. ამ ნორმის გამოყენება მნიშვნელოვანი იყო იმდენად, რამდენადაც, მოგვიანებით, როდესაც მიიღეს ახალი სამოქალაქო კოდექსი, მიწა უკვე სახლთმფლობელთა საკუთრებად გამოცხადდა, თანასაკუთრება კი ტრანსფორმირდება იმ წილობრივი პროპორციით, რაც მხარეებს სახლთმფლობელობაზე დადებული ხელშეკრულებით ჰქონდათ განსაზღვრული.

10. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

10.1. საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 8 თებერვლის განჩინებით საკასაციო განაცხადი წარმოებაშია მიღებული სსსკ-ის 391-ე მუხლის საფუძველზე დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზებისა და საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის იურიდიული დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელის საკასაციო განაცხადი არ აკმაყოფილებს სსსკ-ის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს, ამიტომ იგი დაუშვებელია შემდეგი არგუმენტაციით:

11. სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ კასატორი დაასაბუთებს, რომ: ა) საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას; ბ) საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადაწყვეტილება არ მიუღია; გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება; დ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; ე) სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; ვ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციასა და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს; ზ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს.
12. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი პუნქტით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება, მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396 - ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები; ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება); საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორს არ წარმოუდგენია დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება), რაც საშუალებას

მისცემდა სასამართლოს, არსებითად განსახილველად დაეშვა საკასაციო განაცხადი.

13. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სსსკ-ის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოხსენებული საფუძვლით.
14. საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საკასაციო სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძვლით. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არსებული პრაქტიკისაგან (იხ. ქვემოთ პუნქტები).
15. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. **გლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81; Hirvisaari v. Finland, §32).**
16. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სსკ-ის 102 -ე მუხლზე, რომლის თანახმად, „1. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. 2. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით“ და განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოკვლეული და დადგენილია ყველა ის მტკიცებულება და ფაქტობრივი გარემოება, რომელიც საჭიროა საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპზე საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის წინაპირობის შესამოწმებლად.
17. საკასაციო სასამართლო, უპირველესად, იმსჯელებს კასატორის იმ პრეტენზიაზე, რომელიც ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მიერ გამოყენებულ ნორმათა მართებულობას შეეხება (იხ. წინამდებარე განჩინების 9.2.3-ე ქვეპუნქტი) და განმარტავს, რომ არ იზიარებს მას. სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს რამდენიმე გარემოებაზე, რომელიც კასატორის მიერ მითითებული ნორმის გამოყენების საჭიროებას გამორიცხავს, ხოლო ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მიერ გამოყენებული სამართლებრივი საფუძვლის მართებულობას ადასტურებს: 1. ნორმა, რომელსაც კასატორი მისთვის სასარგებლო შედეგის დადგომას უკაშირებს,

ადგენდა საკუთრების/სარგებლობის უფლებებს უძრავ ქონებაზე იმ დროისათვის, როცა მოქალაქეებს შენობა-ნაგებობაზე სახლთმფლობელობის უფლება ენიჭებოდათ, ხოლო მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს საკუთრებად მიიჩნეოდა და მათზე სარგებლობის უფლებას მოქალაქეები მემკვიდრეობით იღებდნენ. სსსრ მიწის კოდექსის 149-ე მუხლის მე-2 ნაწილიდან გამომდინარეობს ის განმარტება, რომ საერთო მიწის ნაკვეთის სარგებლობის წესის განსაზღვრა ხდებოდა მოქალაქეთა საკუთრებაში მყოფ ნაგებობათა გათვალისწინებით, ანუ შენობა-ნაგებობებზე არსებული საკუთრების წილობრივი უფლების პროპორციულად წარმოშობდათ სარგებლობის წილობრივი უფლება მიწის ნაკვეთზეც. ახალი სამოქალაქო კოდექსის პირობებში, ამ კოდექსის ამოქმედებამდე წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობათა მოწესრიგების (სახლთმფლობელობასა და მასთან დაკავშირებული მიწის ნაკვეთების მოქალაქეთა საკუთრებაში გადაცემის) მიზნით შემუშავებულ იქნა გარდამავალი ნორმა სსკ-ის 1507-ე მუხლის სახით, რომლის მესამე ნაწილმა დაადგინა: „სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების გამო ძალადაკარგული ნორმატიული აქტების საფუძველზე წარმოშობილი ურთიერთობების მიმართ გამოიყენება ეს ნორმატიული აქტები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ურთიერთობის მონაწილეებს სურთ ერთმანეთს შორის ურთიერთობა ამ კოდექსით მოაწესრიგონ, ან, თუ სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს“. ნორმის შინაარსი ცხადყოფს, რომ გარდამავალმა დებულებამ უძრავ ნივთებთან მიმართებით განსხვავებული რეგულაცია შეიმუშვა და იმ შემთხვევაშიც კი, თუ მხარეები შეთანხმდებოდნენ სამოქალაქო კოდექსის 1964 წლის რედაქციის გამოყენების თაობაზე (თუმცა ასეთი რამ მოცემული საქმის მასალებით არ დგინდება), აღნიშნული დათქმა სასამართლოს მიერ არ იქნებოდა გაზიარებული. მოქმედი რედაქციის ზემოხსენებული ნორმა იმპერატიულად ადგენს, რომ ძველი კოდექსის გამოყენება გამოირიცხება, თუკი სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს. განსახილველ საქმეზე დავის საგანს სწორედ უძრავ ნივთზე არსებული საკუთრების უფლება წარმოადგენს, ხოლო მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი უძრავ ნივთების შესახებ ახლებურ და სრულიად განსხვავებულ მიდგომებს აწესებს და გამორიცხავს მანამდე მოქმედი კოდექსით დადგენილი წესების გამოყენებას უძრავი ნივთების მიმართ, თუ მხარეებს ეს არ სურთ. ამ მსჯელობიდან გამომდინარე, ვერ იქნება გაზიარებული კასატორის შედავება, რომ სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სსსრ მიწის

კოდექსის 1964 წლის რედაქციის 149-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის შესაბამისადაც, მოპასუხეს სადავო 460 კვ. მიწის ნაკვეთიდან უნდა მისცემოდა იმ წილის პროპორციული მიწის ფართობი, რაც მას სახლთმფლობელობაში ეკუთვნოდა. როგორც უკვე ითქვა, მიწის ნაკვეთზე წილობრივი უფლების ამგვარ განსაზღვრებას სამართლებრივ საფუძველს აცლის სსკ-ის 1507-ე მუხლი, რომელიც, თავის მხრივ, გამყარებულია ამავე კოდექსის 1513-ე მუხლით, რომელიც იმპერატიულად ადგენს: „ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები“ (იხ. სუსგ-ები: # ას-1648-1545-2012, 06.09.2013წ; #ას-439-415-2013, 30.10.2013წ; #ას-496-472-2013, 09.01.2014წ.).

18. კასატორის მორიგი შედავების (იხ. ამ განჩინების 9.2.2 ქვეპუნქტი) უსაფუძვლობის დასაბუთების მიზნით საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ზემოხსენებულ მე-17 პუნქტზე და ამასთან, მიმოხილავს იმ სამართლებრივ რეგულაციას, რომელიც სსკ-ის 1513-ე (იხ. ნორმის დეფინიცია მე-17 პუნქტში) და 173-ე „საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე“ მუხლებშია მოცემული;

18.1. სადავო არაა ის გარემოება, რომ მხარეებს თანასაკუთრების უფლება გააჩნიათ სადავო 460 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, თუმცა, განსახილველ შემთხვევაში, არ დგინდება, რომ მათ ამ მიწის ნაკვეთზე, როგორც თანასაკუთრებაზე, წილთა განსხვავებული თანაფარდობა დადგინდეს. სსკ-ის 954-ე მუხლი ადგენს: „თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი“. ვინაიდან კასატორი ვერ ადასტურებს, რომ მასსა და მოპასუხეს შორის შედგა შეთანხმება, რომლითაც მხარეებმა წილთა განსხვავებული თანაფარდობა დაადგინეს, მხარის მტკიცება მხოლოდ მოქმედი და გაუქმებულ ნორმატიული აქტების არასწორი ინტერპრეტაციით შემოიფარგლება, რაც არც ერთი ინსტანციის მიერ არ იქნა გაზიარებული და შესაბამისად, სასამართლომ, სსკ-ის 954-ე მუხლზე მითითებით დაადგინა, რომ ამ ნივთზე მხარეებს თანაბარი უფლებები (წილი) გააჩნდათ. აღნიშნული პრეზუმფციის საწინააღმდეგო დასაბუთებულ შედავება მოსარჩელეს სასამართლოსათვის არ წარუდგენია.

19. კასატორი იმაზეც დავობს, რომ სასამართლომ უპირატესობა მიანიჭა რეესტრის უზუსტო ჩანაწერს, რომელიც მხოლოდ ფიქცია იყო და არ შეისწავლა, რეალურად რა წილი ეკუთვნოდათ მხარეებს საკუთრების უფლებადამდგენი საბუთის მიხედვით. კასატორის მტკიცებით, სასამართლომ რეესტრში დაცული ჩანაწერის მიმართ გამოიყენა უტყუარობის

პრეზუმფცია, მაშინ, როდესაც აღნიშნული მოსარჩელეს შედაკებული, ანუ გასაჩივრებული ჰქონდა;

19.1. საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის მტკიცებას, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების გადაწყვეტილება დაეფუძნა მარტოდენ საჯარო რეესტრის ჩანაწერს, როგორც იურიდიულ ფიქციასა და პრეზუმფციას და არ დადგინდა საქმისთვის მნიშვნელოვანი სხვა ფაქტობრივი გარემოებები. საქმის მასალებით ირკვევა, რომ სასამართლომ დეტალურად შეისწავლა საჯარო რეესტრში სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების როგორც სისწორე და ნამდვილობა, ასევე - მათი სამართლებრივი ბუნება, მათგან წარმოშობილი უფლებები და დაადგინა, რომ ამ დოკუმენტების საფუძველზე არ დასტურდებოდა სასარჩელო მოთხოვნის იურიდიული დასაბუთებულობა მიწის ნაკვეთზე მხარეთა წილების არათანაბარი განსაზღვრის შესახებ. ქვემდგომმა სასამართლოებმა დაადგინეს, რომ უძრავი ქონების თანამესაკუთრებად მხარეების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა ადგილობრივი თვითმმართველობის მიერ გაცემულ საკუთრების მოწმობა, რომლის საფუძველზეც მხარეებს საკუთრებაში გადაეცათ მიწა იმგვარად, რომ წილთა განსხვავებული პროპორცია არ განსაზღვრულა. აღნიშნული ფაქტი, სსკ-ის 954-ე მუხლის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე მხარეების კუთვნილ წილთა თანაბრობაზე მიუთითებს. უფლების დამდგენი დოკუმენტის იდენტური ჩანაწერი განახორციელა საჯარო რეესტრმაც (იხ. ამ განჩინების 2.1 ქვეპუნქტი). ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგო გარემოება კასატორმა სასამართლო წარმოების პროცესში ვერ დაადასტურა, რაც ნიშნავს, რომ რეესტრის ჩანაწერი ძალაში დარჩა. აღსანიშნავია, რომ კასატორი არ უარყოფს, რომ მას არასოდეს გამოუყენებია სადავო ქონებაზე მისი საკუთრების უფლების დაზუსტების (მიწაზე წილის გაზრდის კონტექსტში) უფლების აღიარებისათვის კანონით დადგენილი სამართლებრივი საშუალებები, პრეტენზია არ გამოუთქვამს მაშინ, როდესაც კომისიამ საკუთრების მოწმობა გადასცა; უძრავ ქონებაზე მხარეთა საკუთრების უფლების დარეგისტრირების შემდეგ, მოსარჩელეს კუთვნილი ნივთის წილობრივ განსაზღვრაზე პრეტენზია არც მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის წარუდგენია. ამ გარემოებათა გათვალისწინებით, დაუსაბუთებელია კასატორის შედაკება, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი განსახილველ შემთხვევაში წარმოადგენს ფიქციას, სასამართლომ კი ეს გარემოება არ შეაფასა. აქვე გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ კასატორმა მორიგებით დაასრულა დავა მოპასუხის კუთვნილი წილის შემძენ საწარმოსთან, სადაც ამ უკანასკნელის წინააღმდეგ წარდგენილი შეგებებული

სარჩელით კასატორი სადავო წილზე მესაკუთრედ აღიარებას ითხოვდა. ამ ქმედებით კასატორმა, როგორც შეგებებულმა მოსარჩელემ, უარი თქვა სასარჩელო მოთხოვნაზე (იხ. ამ განჩინების მე-3 პუნქტი, 3.1-3.2 ქვეპუნქტები) ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც კასატორს არ უდავია თანასაკუთრებიდან კუთვნილი წილის მოცულობის დაზუსტების თაობაზე, ხოლო საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ძალაშია, მისი სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფციის გასაქარწყლებლად, არ არსებობს დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძველი. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლომ დასაბუთებულად გამოიყენა სსკ-ის 173-ე და 954-ე მუხლებით გათვალისწინებული პრეზუმფცია და, მხარეთა სპეციალური დათქმის არარსებობის პირობებში, კანონის მითითების შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთზე მხარეთა თანაბარი წილობრივი საკუთრება აღიარა.

20. საკასაციო შედავებასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელის ქონება მოპასუხემ ხელყო და ამით ზიანი მიაყენა მას მიუღებელი შემოსავლის სახით, კასატორი მოთხოვნის საფუძველად მიუთითებს სსკ-ის 982-ე მუხლზე (ხელყოფის კონდიქცია; ნორმის დეფინიცია იხ. ამ განჩინების 8.2.2-ე ქვეპუნქტში). საკასაციო სასამართლომ არაერთ საქმეზე განმარტა: „ხელყოფის კონდიქცია ჰგავს დელიქტური ვალდებულებიდან წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას, მაგრამ იგი წინაპირობად არ აყენებს ბრალულობას. ხელყოფის მოთხოვნის წამოყენების საფუძველი ხელყოფის არამართლობიერებაში მდგომარეობს, რადგან თავად მოქმედება აკრძალული არ არის (ამ შემთხვევაში საქმე გვექნებოდა დელიქტთან და ზარალის ანაზღაურების მოთხოვნასთან), არამედ გადამწყვეტი გარემოება არის ის, რომ მოპოვებული ქონებრივი შეღავათი სხვას ეკუთვნოდა. საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ განსახილველი ნორმით გათვალისწინებული „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ, საქმე გვაქვს გამდიდრების გათანაბრებასთან. ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია, რომ განსახილველი ნორმა მოცემულია უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტით, რაც მიგვითითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზიანის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო გამდიდრებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელმოყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. აქედან გამომდინარე, ამ ნორმაში მითითებულ ზიანში იგულისხმება, მიღებული დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში, მისი ღირებულების ანაზღაურება (იხ. სუსგ # ას-852-796-2017, 22.09.2017წ; შდრ: სუსგ-ებს: # ას-472-448-2013, 05.12.2013წ; # ას-308-293-2013, 30.05.2017წ; # ას-197-186-2017 -30.05.2017წ.).

21. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის (კასატორის) მოთხოვნის საფუძვლიანობა (ხელყოფის კონდიქციის დადასტურება) დამოკიდებულია მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის ნორმატიული შინაარსის ობიექტურ გამოვლინებებზე, ანუ შემდეგი

ფაქტობრივი გარემოებების არსებობაზე: უნდა დგინდებოდეს სამართლებრივ სიკეთეზე მესაკუთრის უფლება, ამ სიკეთის ხელყოფა (მესაკუთრის თანხმობის გარეშე განკარგვა). საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის ამგვარი შემადგენლობა არ დასტურდება, რადგან მოსარჩელემ, სსსკ-ის 102-ე მუხლიდან გამომდინარე, ვერ დაძლია მტკიცების ტვირთი და ვერ დაასაბუთა მისი გაზრდილი წილობრივი საკუთრება სადავო მიწის ნაკვეთზე, შესაბამისად, არ დასტურდება ისიც, რომ მოპასუხემ სხვისი სამართლებრივი სიკეთე ხელყო, რაც მოსარჩელის მოთხოვნას ხელყოფის კონდიქციიდან გამომდინარე მოპასუხის დავალდებულებაზე, საფუძველს აცლის, რადგან შეუძლებელია პირმა მოითხოვოს იმ უფლების აღდგენა, რომელიც, როგორც ირკვევა, მას არც ეკუთვნოდა (იხ. სუსგ-ები: ას-307-291-2011; #ას-472-448-2013; # ას-308-293-2013; # ას-838-796-2013, # ას-881-843-2014; # ას-459-438-2015; # ას-197-186-2017).

22. ზემოხსენებული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კასატორს არ წარმოუდგენია არც ერთი არგუმენტი, დასაბუთებული შედავა, თუ რა საფუძვლით უნდა იქნეს ცნობილი დასაშვებად საკასაციო განაცხადი. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება დასაბუთებულია და კანონიერი, შესაბამისად, არ არსებობს საკასაციო განაცხადის არსებითად განსახილველად დასაშვებად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.
23. სსსკ-ის 401-ე მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე, თუ საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნება ცნობილი, პირს დაუბრუნდება, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70 პროცენტი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 284-ე, 285-ე, 391-ე, 401-ე, 408.3-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ნანა გ-----ის საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველად;
2. ნანა გ-----ს (პ/ნ 0-----) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან (**ქ.თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი 300773150**) დაუბრუნდეს საკასაციო

საჩივარზე ვ----- ჭ-----ის (პ/ნ 0-----) მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 6000 ლარის (გადახდის ქვითარი N0, გადახდის თარიღი 2018 წლის 29 იანვარი), 70% – 4200 (ოთხი ათას ორასი) ლარი;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

ე. გასიტაშვილი

მოსამართლეები:

პ. ქათამაძე

ბ. ალავეძე