



**საქართველოს უზენაესი სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

საქმე №330210015001181462

საქმე №ას-1474-2018

№ას-1474-2018 შ-----ი

2 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

ზურაბ ძლიერიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ბესარიონ ალავიძე, პაატა ქათამაძე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი – ქ----- შ-----ი, გ----- მ-----ე, თ----- ა-----ე, ი----- ე-----ი,
ი----- თ-----ი (მოსარჩელე)

მოწინააღმდეგე მხარე – ა----- უ-----ი, გ----- ბ-----ე, ი----- ჯ-----ე, ხ----- შ-----
—ა, ქ----- ლ-----ე, ა----- ფ-----ე, ზ----- ჭ-----ე, მ----- ქ-----ი (მოპასუხე)

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 18 ივლისის განჩინება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. ქ----- შ-----მა, გ----- მ-----ემ, თ----- ა-----ემ, ი----- ე-----მა და ი----- თ-----მა (შემდგომში – მოსარჩელე) სარჩელი აღძრეს სასამართლოში ა----- უ-----ის, გ----- ბ-----ის, ი----- ჯ-----ის, ხ----- შ-----ას, ქ----- ლ-----ის, ა----- ფ-----ის, ზ----- ჭ-----ისა და მ----- ქ-----ის (შემდგომში – მოპასუხე) მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

სარჩელის საფუძვლები:

2. მოსარჩელეთა განმარტებით, საკუთრების უფლებით ეკუთვნით უძრავი ქონება. მოპასუხეები ხელს უშლიან საკუთრებით სარგებლობაში. მათ დაიკავეს მიწის ნაკვეთზე აშენებულ კორპუსში ბინები.

3. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ვ-----თან“ (შემდგომ – ამხანაგობა) დადებული ხელშეკრულების 4.2. პუნქტის თანახმად, მშენებლობის დამთავრებამდე და სახლის მთლიანად ჩაბარებამდე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების და განკარგვის უფლება მთლიანად რჩებათ მესაკუთრეებს. იმავე ხელშეკრულების 4.3. პუნქტის მიხედვით კი, ამხანაგობის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე და მასზე არსებულ ნაგებობაზე არავითარი მატერიალური პრეტენზია ამხანაგობას არ აქვს და იგი რჩებათ მოსარჩელებს.

მოპასუხის პოზიცია:

4. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ თითოეული მოპასუხე, რომლის მიმართაც აღძრულია ვინდიკაციური სარჩელი, წარმოადგენს სადავო მიწის ნაკვეთზე აშენებული მრავალბინიანი სახლის მართლობიერ მფლობელს. მოპასუხეთა მფლობელობის სამართლებრივ წინაპირობას ქმნის ამხანაგობასთან დადებული ხელშეკრულებები, რომელთა საფუძველზე მოპასუხეებს კონკრეტულ მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე მშენებარე სახლში ბინების სამომავლო საკუთრების უფლებით შეძენასთან მიმართებით ფულადი ვალდებულებები ჰქონდათ ნაკისრი, ხოლო მშენებლობის განმახორციელებელ სუბიექტს ხსენებული ბინებით მოპასუხეთა დაკმაყოფილება ევალებოდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 2 აგვისტოს გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც მოსარჩელებმა გაასაჩივრეს სააპელაციო წესით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

6. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 18 ივლისის განჩინებით მოსარჩელეთა სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

7. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ ქ.თბილისში, ჯ-----ას ქ.№---ში მდებარე უძრავი ქონების თანამესაკუთრებად ირიცხებიან მოსარჩელები.

8. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობასა და მოსარჩელებს შორის დადებული ხელშეკრულებების თანახმად, მოსარჩელებმა ამხანაგობას დართეს ნება, დაენგრია მათი კუთვნილი სახლი, რის სანაცვლოდ ამხანაგობას უსასყიდლოდ უნდა გადაეცა მათთვის საცხოვრებელი ფართი, ავტოსადგომი და სარდაფი.

9. მათ შორის დადებული ხელშეკრულებების 4.2. პუნქტის თანახმად, მშენებლობის დამთავრებამდე და სახლის მთლიანად ჩაბარებამდე მიწის ნაკვეთზე საკუთრებისა და მისი განკარგვის უფლება მესაკუთრებს რჩებოდათ. ხელშეკრულების 4.3. პუნქტის თანახმად, ამხანაგობის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე და მასზე არსებულ ნაგებობაზე არავითარი მატერიალური პრეტენზია ამხანაგობას არ ექნებოდა და იგი რჩებოდა მოსარჩელებს.

10. ამხანაგობამ ვალდებულება იკისრა, მოპასუხეთათვის თანხის გადახდის სანაცვლოდ, სადავო მისამართზე მშენებლობის დასრულებისთანავე, შესაბამისი ფართის ბინები გადაეცა.

11. ამხანაგობასთან დადებული ხელშეკრულებების საფუძველზე მოპასუხეები სადავო კორპუსში დაკავებული ბინების მართლზომიერ მფლობელებს წარმოადგენენ.

12. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო სამართალურთიერთობა ეხება მესაკუთრის პრეტენზიას მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ვინდიკაციური სარჩელი) მესაკუთრის უფლების დაცვის აღიარებული საშუალებაა. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ვინდიკაციური სარჩელის არსი საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან მომდინარეობს, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკის თანახმად, ვინდიკაციური სარჩელის დასაკმაყოფილებლად

კუმულაციურად, სამი წინაპირობა უნდა არსებობდეს: მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრე უნდა იყოს, მოპასუხე სადავო ქონებას უნდა ფლობდეს და მას ამ ნივთის ფლობის უფლება არ უნდა ჰქონდეს. 1 იმ შემთხვევაში თუ დადგინდება სამივე გარემოების არსებობა სარჩელი საფუძვლიანია, შესაბამისად, სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს დასახელებული ელემენტების ცალ-ცალკე გამოკვლევას.

13. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომ – სსკ) 183-ე და 311-ე მუხლების დანაწესზე და განმარტა, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრის ჩანაწერით დასტურდება. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია არსებობს, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე მათი უზუსტობა არ დამტკიცდება.

14. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, სადავო უძრავი ქონების თანამესაკუთრეებად მოსარჩელები არიან დარეგისტრირებული. საქმის მასალებში წარდგენილი ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ ერთ-ერთი მოპასუხეა რეგისტრირებული.

15. მოცემული დავის სააპელაციო სასამართლოს მიერ განხილვის ეტაპზე, მოსარჩელების სახელზე რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერი გაუქმებული არ არის და აღნიშნულ ეტაპზე, ამ მიმართებით, არც ადმინისტრაციული, თუ სხვა სახის წარმოება მიმდინარეობს, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფციას ეჭვქვეშ დააყენებდა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედი უტყუარობის პრეზუმფცია შედაკებული არ არის, თუმცა სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება მიაპყრო აღნიშნული დავის გადაწყვეტისთვის უმნიშვნელოვანეს გარემოებას, კერძოდ, მოდავე მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ, რომ საცხოვრებელი სახლი, სადაც მოპასუხეები ცხოვრობენ, აშენებულია სამ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულ სამ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელების გარდა საჯარო რეესტრის ამონაწერში სხვა თანამესაკუთრეებიც ფიქსირდებიან, თითოეულ ამონაწერში მიწის ნაკვეთის წინა ნომრად მითითებულია №--. იმისათვის რათა, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს, უნდა დადასტურდეს არა მხოლოდ მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება, არამედ მათი საკუთრების უფლება სწორედ იმ ქონებაზე, რომლის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვასაც მოპასუხეებისაგან მოითხოვენ. განსახილველ შემთხვევაში მართალია, მოსარჩელების საკუთრების უფლება აღრიცხულია საჯარო რეესტრში, თუმცა დადასტურებულია, რომ სადავო საცხოვრებელი სახლი სამ მიწის ნაკვეთზეა აშენებული, საქმის მასალებში კი არ არსებობს მტკიცებულება, რომლითაც უტყუარად დადასტურდებოდა, რომ მოსარჩელები მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან სწორედ იმ საკუთრების გამოთხოვას მოითხოვენ, რომელზეც მათი საკუთრების უფლებაა რეგისტრირებული, მით

უფრო, კი იმ პირობებში, როდესაც ერთ-ერთი მოპასუხე მოსარჩელების მსგავსად, მესაკუთრედ ირიცხება, შესაბამისად, მისი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვას სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია.

16. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უკანონო მფლობელობიდან გამოსათხოვი ფართი იდენტიფიცირებული არ არის. ის უძრავი ქონება კი, რომელსაც მოპასუხეები ფლობენ, მათ მართლზომიერ მფლობელობაშია.

17. სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 172-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 162-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მართლზომიერი მფლობელის უფლებადამცავი გენერალური დათქმა, რომელსაც ზემოაღნიშნული ნორმა შეიცავს, ზოგადი ხასიათისაა, ხოლო თავად მართლზომიერი მფლობელობის არსი ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში შეიძლება განსხვავებული გარემოებებით დასტურდებოდეს. განსახილველი ნორმის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელად ითვლება 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 საფუძველების მიმართ. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა მიგვითითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში ვლინდება, ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდანაა ნაწარმოები. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი.

18. აღნიშნულთან მიმართებით სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო ფართი მოპასუხეებს სხვადასხვა დროს ამხანაგობასთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე აქვთ გადაცემული, შესაბამისად, ცალსახაა, რომ სადავო ბინაში ფართს მოპასუხეები ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობენ.

19. ამ მიმართებით მოსარჩელებმა ორი სახის შედავება განახორციელეს, ისინი აცხადებდნენ, რომ მოპასუხეთა ნაწილს ხელშეკრულებები სხვა მისამართზე, ჰქონდათ გაფორმებული, რაც მათ სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელებს ვერ გახდიდა, ხოლო იმ შემთხვევაშიც კი თუ მათ აღნიშნულ მისამართზე ექნებოდათ ხელშეკრულება გაფორმებული, იგი მაინც უცილოდ ბათილი იქნებოდა, ვინაიდან მათი საკუთრების განკარგვის უფლება ამხანაგობას არ გააჩნდა.

20. სააპელაციო სასამართლო აღნიშნული მოსაზრება არ გაიზიარა და, უპირველესად, აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის

მონაცემების შესაბამისად, მხარეთა მიერ დასახელებული ორი მისამართი რეალურად ერთსა და იმავე მისამართს წარმოადგენს, შესაბამისად, უდავოა, რომ მოპასუხეებსა და ამხანაგობას შორის დადებული ხელშეკრულებებით მათთვის საცხოვრებელი ბინების გადაცემის ვალდებულება სწორედ სადავო მისამართზე მდებარე ბინებზე შეთანხმდა.

21. რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ ამხანაგობას მოსარჩელების საკუთრების განკარგვის უფლება არ ჰქონდა და, შესაბამისად, მათ შორის დადებული გარიგება უცილოდ ბათილია, რაც მათ სამართლებრივ შედეგს ვერ წარმოუშობდა. აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილია თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1999 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილება, რომლითაც სადავო მისამართზე მცხოვრებ მობინადრეთა (მოსარჩელების) მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და მათ ნება დაერთოთ, ზემოაღნიშნულ მისამართზე მათი კუთვნილი ავარიული სახლები დაენგრიათ და მის ადგილას მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები აეშენებინათ.

22. თბილისის საკრებულოს არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის დროებითი კომისიის 2003 წლის 4 თებერვლის დროებითი სხდომის №5 ოქმის შესაბამისად, სადავო და მიმდებარე ქუჩის მაცხოვრებლებს რვასართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების ნება დაერთოთ. ასევე, 2003 წლის 30 აპრილის თბილისი მთაწმინდა-კრწანისის რაიონის გამგეობამ განიხილა ამხანაგობის მიმართვა და №109/24 დადგენილებით, სადავო მისამართებზე მცხოვრებ მოქალაქეებს ნება დაერთოთ, ამხანაგობაში გაწევრიანებულიყვნენ. 2003 წლის 17 დეკემბერს გამოიცა ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის №2/851 ბრძანება, რომლითაც მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის არქიტექტურული პროექტი დამტკიცდა. აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე სადავო კორპუსი აშენდა. 2005 წლის 10 სექტემბერს შედგა, ამხანაგობის საერთო კრების №25 ოქმი, რომლითაც სადავო შენობაში ბინები გადანაწილდა. მოპასუხეებს მათ მიერ დაკავებული ბინები სწორედ აღნიშნული ოქმით გადაეცათ.

23. მართალია, უძრავი ქონების თაობაზე დადებული გარიგებები საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ფორმასავალდებულო გარიგებათა რიგს მიეკუთვნება, თუმცა ამგვარი ფორმასავალდებულობა ნარდობის ხელშეკრულებებზე არ ვრცელდება. სსკ-ის 103-104 მუხლები, ასევე, გარიგების წარმომადგენლის მეშვეობით დადების შესაძლებლობასაც იცნობს, რომლის ნამდვილობისთვისაც კანონმდებელი რაიმე კონკრეტულ მოთხოვნებს არ აწესებს.

24. სააპელაციო პალატის მითითებით, უდავოა, რომ მოსარჩელებმა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობასთან მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შესახებ ნარდობის ხელშეკრულება თავად გააფორმეს. ამხანაგობასა და მოპასუხეებს შორის დადებულ ხელშეკრულებებს ისინი კანონით დადგენილი წესით არ შედავებიან, უფრო მეტიც, მათ თავადაც აქვთ ამხანაგობასთან იდენტური შინაარსის ხელშეკრულებები გაფორმებული.

თავის დროზე მოსარჩელებს სადავოდ არ გაუხდიათ ამხანაგობის №25 კრების ოქმი, რომლითაც სადავო შენობაში ფართი განაწილდა. ამ პირობებში, საპირისპიროს დადასტურებამდე, მესამე პირებს, რაღა თქმა უნდა, ამხანაგობის უფლებამოსილების ლეგიტიმური ვარაუდი ჰქონოდათ. თუმცა, იმ პირობებშიც კი, თუ ასეთ დაშვებას სააპელაციო სასამართლო არ განახორციელებს, სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები მაინც არ არსებობს, რადგან ამგვარი კატეგორიის დავებში მოპასუხეების მიერ ნივთის არამართლზომიერი ფლობის ფაქტი უდავოდ უნდა დასტურდებოდეს, ხოლო ის გარემოება მხარეთა შორის დადებული გარიგება ნამდვილ გარიგებას წარმოადგენს თუ არა, ვინდიკაციური სარჩელის შინაარსს სცილდება და მისი განხილვისას რელევანტური არ არის. ყოველივე ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეთა მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი ეჭვქვეშ არ დგას, საქმეში არსებული მასალებით საწინააღმდეგო არ დასტურდება, შესაბამისად, არსებობს სსკ-ის 162-ე მუხლის გამოყენების წინაპირობები, რომლის ძალითაც დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოეთხოვოს.

25. ზემოაღნიშნულის გარდა, ვინდიკაციური სარჩელის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელია იმ სუბიექტთა წრის განსაზღვრა, ვისგანაც ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვაა მოთხოვილი. უდავოა, რომ აპელანტებს სადავო შენობის პირველ სადარბაზოში მცხოვრებ პირებთან პრეტენზია არ გააჩნიათ, ისინი მხოლოდ მეორე სადარბაზოში მცხოვრებ მოსახლეთა ნაწილს ედავებიან. მართალია, მოპასუხეთა წრის განსაზღვრა მოსარჩელის უფლებაა, თუმცა ამ უფლების მართებულად გამოყენებას სწორი სამართლებრივი შედეგის დადგომისთვის უდიდესი მნიშვნელობა გააჩნია. როგორც უკვე აღინიშნა, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვასთან დაკავშირებულ დავებში უმნიშვნელოვანესია მოხდეს იმ ნივთის იდენტიფიცირება, რომლის გამოთხოვასაც მხარე მოითხოვს, აღნიშნული კი მოპასუხეთა კონკრეტული წრის განსაზღვრის გარეშე ვერ მოხდება. სარჩელითა და მხარის ახსნა-განმარტებით ვერ დადასტურდა, თუ რა მოტივით ხდებოდა მეორე სადარბაზოში მცხოვრები მხოლოდ კონკრეტული პირების მიმართ შედავება და მათ მიერ დაკავებული ფართის იდენტიფიცირება მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან.

26. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისთვის საჭირო სამი წინაპირობიდან ორის არარსებობა, კერძოდ, აპელანტები უძრავი ქონების მესაკუთრეები არიან, თუმცა, მათი საკუთრების ობიექტისა და გამოსათხოვი ქონების ინდივიდუალურად გამიჯნული სახით იდენტიფიცირება ვერ დგინდება, ვინაიდან კორპუსი, რომლის ერთი სადარბაზოს მაცხოვრებლები არიან მოპასუხეები, სამ მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს. ერთი სადარბაზო მთელი კორპუსის არსებითი შემადგენელი ნაწილია. მოსარჩელები კი სამივე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს არ წარმოადგენენ. რაც შეეხება მოპასუხეებს, მათ სადავო ბინების თაობაზე ნარდობის ხელშეკრულება იმ ამხანაგობასთან აქვთ

დადებული, რომლის კონტრაქტორებს ნარდობის საფუძველზე თავად მოსარჩელები წარმოადგენენ. გარდა ამისა, ამხანაგობისთვის ნაგულისხმევი თანხმობა იმაზე მეტი ბინის გასხვისების თაობაზე, ვიდრე აღნიშნული მიწის მესაკუთრეთა ინტერესების დაკმაყოფილებას მოემსახურებოდა, სსკ-ის 102-ე და 103-ე მუხლების მოთხოვნებს აკმაყოფილებს, კერძოდ, მიწის მესაკუთრეებმა ისეთი გარემოებები შექმნეს, რომ მესამე პირებს აღნიშნულ ქონებაზე ამხანაგობის მხრიდან ნარდობის ხელშეკრულების დადების უფლებამოსილების ვარაუდი გაუჩნდეთ. ამგვარი დასკვნა ემყარება იმას, რომ მოსარჩელებს ამხანაგობასთან იგივე ხელშეკრულებები აქვთ დადებული. მათვე მოითხოვს აღნიშნულ მიწაზე შენობა-ნაგებობების დანგრევა და მრავალსართულიანი მშენებლობის ნებართვა, რომლის უფლება ამხანაგობას მიენიჭა. შესაბამისად, მოპასუხეებმა ბინაზე ნარდობის ხელშეკრულება მესაკუთრეთა კონკლუდენტური ქცევით ნაგულისხმევი თანხმობის პირობებში დადეს. მით უფრო, რომ მესაკუთრეებს თავად აქვთ ამავე ამხანაგობასთან ხელშეკრულებები გაფორმებული. შესაბამისად, მოპასუხეები უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელები არიან, რაც იმას ნიშნავს, რომ სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მხრიდან მართებულიად არ დაკმაყოფილდა.

27. სსკ-ის 168-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს დასაბუთებულ პრეტენზიას წაუყენებს, ამავე კოდექსის 162-ე მუხლის თანახმად კი დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოეთხოვოს. ამდენად, ვინაიდან, ვერ გამოიკვეთა სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელების მიერ მოპასუხეების მიმართ წარდგენილი პრეტენზია დაუსაბუთებელია.

კასატორის მოთხოვნა და საფუძვლები:

28. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე მოსარჩელებმა შეიტანეს საკასაციო საჩივარი, მოითხოვს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძვლებით:

29. კასატორებმა მიიჩნიეს, რომ სააპელაციო პალატას უნდა გაეუქმებინა 2017 წლის 24 აპრილს საოქმო განჩინება ექსპერტიზის დანიშვნაზე უარის თქმის შესახებ და იშამდგომლეს, დაინიშნოს ექსპერტიზა სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში“ იმ საკითხის გამოსაკვლევად, მოპასუხეთა მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი ბინები მდებარეობს თუ არა სადავო კონკრეტულ მისამართზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების საზღვრებში.

30. კასატორთა მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ ვერ შეაფასა სათანადოდ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებები, ვერ დაასაბუთა, რატომ უნდა ჩაითვალოს მოწინააღმდეგე მხარე მართლზომიერ მფლობელად, არ დაადგინა, ფლობს თუ არა მოწინააღმდეგე მხარე სადავო ქონებას.

31. კასატორ მხარეს სრულიად დაუსაბუთებლად ეთქვა უარი ექსპერტის ჩატარების შუამდგომლობაზე, რის შედეგადაც სააპელაციო სასამართლომ არ დაადგინა მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოება. მოპასუხეთა მიერ შესაგებელში მითითებული პოზიციის მიუხედავად (ისინი აღნიშნავდნენ, რომ ერთობლივი საქმიანობის მონაწილენი იყვნენ) სასამართლომ უძრავ ქონებაზე გაფორმებული ხელშეკრულებები შეაფასა ნარდობად. გარდა ამისა, სასამართლო პროცესზე მოპასუხე მხარე ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ შესაძლოა, ისინი იყვნენ სადავო მისამართზე მდებარე ბინის მფლობელები, თუმცა აღნიშნული სასამართლოს საერთოდ არ გაუთვალისწინებია.

32. კასატორთა მოსაზრებით, საპირისპირო გარემოების მტკიცების ტვირთი მოპასუხე მხარეს უნდა დაკისრებოდა, რადგან ისინი შესაგებელში ამტკიცებდნენ, რომ ცხოვრობენ სადავო ტერიტორიაზე მდებარე ბინებში. ექსპერტის ჩატარებაზე უარი თქმა კი მოსარჩელეთა მიერ მითითებული გარემოების დადასტურებას ნიშნავს, კერძოდ, რომ მოწინააღმდეგე მხარე უკანონოდ ფლობს სადავო საცხოვრებელ ბინებს. გარდა ამისა, გაურკვევლია, სააპელაციო სასამართლომ წარმოდგენილი ხელშეკრულებების საფუძველზე როგორ მიიჩნია მოპასუხე მხარე სადავო ქონების მართლზომიერ მფლობელად, როდესაც მათ ხელშეკრულება გაფორმებული აქვთ სხვა მისამართზე მდებარე უძრავ ქონებაზე. ერთ-ერთ მოპასუხეს საერთოდ არ წარმოუდგენია ხელშეკრულება, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით კი, საკუთრების უფლება ამავე ქუჩის განსხვავებულ ნომერზე აქვს მინიჭებული. სააპელაციო სასამართლოს არ მიუქცევია ყურადღება საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციაზე, რომლის მიხედვით ახლად აშენებული ნაგებობის მესაკუთრეებს ამჟამად წარმოადგენენ კასატორები. ჩანაწერის არ გასაჩივრებულა.

33. კასატორთა მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია ამხანაგობასა და უძრავი ქონების მესაკუთრეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 4.2 და 4.3 პუნქტებზე, რომლის მიხედვით, ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე და მასზე არსებულ ნაგებობაზე არავითარი მატერიალური პრეტენზია ამხანაგობას არ აქვს და იგი რჩებათ აპელანტებს.

34. მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარმოდგენილი არცერთი ხელშეკრულება კანონით დადგენილი წესით არ გაფორმებულა (არ არის დაცული ხელშეკრულების ფორმა) და იგი არ უნდა ყოფილიყო მიჩნეული ნარდობის ხელშეკრულებად. რეალურად ხელშეკრულებით მოწინააღმდეგე მხარე გახდა ამხანაგობის წევრი და გააკეთა შენატანი ამხანაგობაში. სადავო ქონებას სვანიძის ქუჩაზე მდებარე უძრავ ქონებასთან არავითარი შეხება არ აქვს.

35. კასატორთა მითითებით, ვინაიდან ვერ მოხდა მათთვის ბინების გადაცემა, შესაბამისად, არ მოხდა ამხანაგობისათვის მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა და სამივე მიწის ნაკვეთის ერთი საკადასტრო კოდის ფარგლებში გაერთიანება, რათა საცხოვრებელი კორპუსი ერთ მთლიან ობიექტად აღრიცხულიყო ერთი მესაკუთრის – ამხანაგობის საკუთრებაში, ან სამივე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ სრულად აღირიცხებოდა ამხანაგობა, რომელსაც ქონების განკარგვის უფლება მიეცემოდა ხელშეკრულების შესაბამისად. რა თქმა უნდა, სამივე მიწის ნაკვეთის გაერთიანებამდე ან სამივე ნაკვეთის მესაკუთრედ ამხანაგობის რეგისტრაციამდე ვერ მოხდებოდა მოპასუხეების სახელზე ქონების გასხვისება. სააპელაციო სასამართლომ ამჟამად შეცდომით, უკანონოდ სამივე მიწის ნაკვეთზე აშენებული კორპუსი ერთი უფლების ობიექტად გამოაცხადა და მოპასუხეები მის მართლობიერ მფლობელებად მიიჩნია. მოწინააღმდეგე მხარე ვერ იქნება მიჩნეული სადავო ბინის კეთილსინდისიერ შემძენად, რადგან საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ კასატორები არიან მითითებული და მათ ჰქონდათ შესაძლებლობა, გადაემოწმებინათ მესაკუთრის ვინაობა მარეგისტრირებელ ორგანოში.

36. სააპელაციო სასამართლომ არ გაამახვილა ყურადღება კასატორებსა და ამხანაგობას შორის გაფორმებული ხელშეკრულების იმ პირობაზე, რომლის მიხედვით მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ დარჩნენ კასატორები. ამ პირობის ძირითადი მიზანი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ინტერესების დაცვაა, რომლებიც ფაქტობრივად დარჩებოდნენ დაუცველნი, თუ მიწის ნაკვეთს ამხანაგობას გადასცემდნენ. ამხანაგობის მიმართ სანქციას წარმოადგენდა ხელშეკრულების პირობა, რომლის მიხედვითაც აშენებულ ბინაზე ამხანაგობას პრეტენზია არ ექნებოდა, თუ არ მოხდებდა კასატორების დაკმაყოფილება.

37. სააპელაციო სასამართლომ ფაქტობრივად ხელშეკრულება განმარტა ისე, როგორც მოპასუხე მხარეს აწყობდა და არა ისე, როგორც სიტყვა-სიტყვითაა მითითებული.

38. სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ განსხილველ შემთხვევაში, მართალია, მოსარჩელების საკუთრების უფლება აღრიცხულია საჯარო რეესტრში, თუმცა დადასტურებულია, რომ სადავო საცხოვრებელი სახლი აშენებულია სამ მიწის ნაკვეთზე საქმის მასალებში კი არ არსებობს მტკიცებულება, რომლითაც უტყუარად დადასტურდება, რომ მოსარჩელები მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან სწორედ იმ საკუთრების გამოთხოვას მოითხოვენ, რომელზეც მათი საკუთრების უფლებაა რეგისტრირებული. ამ განმარტებით სააპელაციო სასამართლომ დაუშვა ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო მოსაზრება, კერძოდ, დაადსტურა, რომ საკუთრება ეკუთვნის კასატორებს, თუმცა აღნიშნა, რომ ისინი ვერ ადასტურებენ, რომელი ბინებიდანაც მოითხოვენ მოწინააღმდეგე მხარის გამოსახლებას, ეს ფართი მათ საკუთრებაშია.

39. კასატორთა მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ თავად დაადასტურა, რომ საქმისათვის მნიშვნელობისაა გარემოება დარჩა გამოკვლევის გარეშე, როდესაც უარი თქვა ექსპერტიზის ჩატარებაზე.

სასამართლომ დაარღვია შეჯიბრებითობის პრინციპი და მხარეს არ მისცა ფაქტის მტკიცების საშუალება, რომელსაც შუამდგომლობით ითხოვდა.

40. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 15 ოქტომბრის განჩინებით მოსარჩელეთა საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

41. საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხი და თვლის, რომ იგი დაუშვებლად უნდა იქნეს მიჩნეული შემდეგ გარემოებათა გამო:

42. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი გარკვეულ შეზღუდვებს აწესებს საკასაციო საჩივრის დასაშვებობასთან დაკავშირებით, კერძოდ, 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ ან არაქონებრივ დავაზე 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 კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს; ზ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე.

43. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

44. საკასაციო საჩივარში მითითებული პრეტენზიებიდან საკასაციო

პალატა ყურადღებას გაამახვილებს მხოლოდ იმ პრეტენზიებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. ამასთან, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად.

45. მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს მესაკუთრის პრეტენზია არამართლზომიერი მფლობელის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

46. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში RYSOVSKYY v. UKRAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწორზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად. (RYSOVSKYY v. UKRAINE, 2012)

47. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში – მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

48. სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას დამატებითი №1 ოქმის პირველი მუხლის მიხედვით, დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია, საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ (იხ. იონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ, დიდი პალატა, №48939/99, § 124, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2004-XII და პრინცი ჰანს-ადამ II ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ; დიდი პალატა, N42527/98, § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2001-VIII).

49. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი,

კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

50. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

51. შესაბამისად, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

52. სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამდენად, უნდა გამოიკვეთა სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, რათა მოსარჩელეს უფლება ჰქონდეს, ნივთის მისთვის გადაცემა მოეთხოვა. (სუს №ას-1082-1039-2016, 2017 წლის 14 თებერვლის განჩინება; №ას-1043-1004-2016, 2016 წლის 12 დეკემბრის განჩინება; № ას-901-867-2016, 2016 წლის 9 დეკემბრის განჩინება; № ას-750-718-2016, 2016 წლის 13 ოქტომბრის განჩინება; №ას- 3-3-2016, 2016 წლის 9 მარტის განჩინება, №ას-1032-952-2017 2017 წლის 17 ოქტომბრის განჩინება, №ას-1375-1295-2017 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინება).

53. მოცემულ საქმეზე სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ ქ.თბილისში, ჯ-----ას ქ.№---ში მდებარე უძრავი ქონების თანამესაკუთრეებად ირიცხებიან მოსარჩელები.

54. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობასა და მოსარჩელებს შორის დადებული ხელშეკრულებების თანახმად, მოსარჩელებმა ამხანაგობას დართეს ნება, დაენგრია მათი კუთვნილი სახლი, რის სანაცვლოდ ამხანაგობას უსასყიდლოდ უნდა გადაეცა მათთვის საცხოვრებელი ფართი, ავტოსადგომი და სარდაფი.

55. მათ შორის დადებული ხელშეკრულებების 4.2. პუნქტის თანახმად, მშენებლობის დამთავრებამდე და სახლის მთლიანად ჩაბარებამდე მიწის ნაკვეთზე საკუთრებისა და მისი განკარგვის უფლება მესაკუთრეებს რჩებოდათ. ხელშეკრულების 4.3. პუნქტის თანახმად, ამხანაგობის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე და მასზე არსებულ ნაგებობაზე არავითარი მატერიალური პრეტენზია ამხანაგობას არ ექნებოდა და იგი რჩებოდა მოსარჩელებს.

56. ამხანაგობამ ვალდებულება იკისრა, მოპასუხეთათვის თანხის გადახდის სანაცვლოდ, სადავო მისამართზე მშენებლობის

დასრულებისთანავე, შესაბამისი ფართის ბინები გადაეცა.

57. ამხანაგობასთან დადებული ხელშეკრულებების საფუძველზე მოპასუხეები სადავო კორპუსში დაკავებული ბინების მართლობიერ მფლობელებს წარმოადგენენ. მოდავე მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ, რომ საცხოვრებელი სახლი, სადაც მოპასუხეები ცხოვრობენ, აშენებულია სამ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულ სამ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელების გარდა საჯარო რეესტრის ამონაწერში სხვა თანამესაკუთრებიც ფიქსირდებიან.

58. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორებმა დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია ვერ წარმოადგინეს სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილი იმ გარემოების გასაქარწყლებლად, რომ საქმის მასალებში არ მოიპოვება მტკიცებულება, რომლითაც უტყუარად დადასტურდებოდა, რომ მოსარჩელები მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან სწორედ იმ საკუთრების გამოთხოვას მოითხოვენ, რომელზეც მათი საკუთრების უფლებაა რეგისტრირებული, მით უფრო, როდესაც ერთ-ერთი მოპასუხე მოსარჩელების მსგავსად, სადავო ფართის მესაკუთრედ ირიცხება.

59. ამდენად, უკანონო მფლობელობიდან გამოსათხოვი ფართი იდენტიფიცირებული არ არის. ის უძრავი ქონება კი, რომელსაც მოპასუხეები ფლობენ, მათ მართლობიერ მფლობელობაშია. შესაბამისად, განსახილველ შემთხვევაში არ გამოიკვეთა ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ყველა წინაპირობის არსებობა.

60. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული დავის ფარგლებს სცდება იმ საკითხის გარკვევა, რამდენად ლეგიტიმური ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი გააჩნია მოპასუხეთა სახელზე სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციას.

61. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის შუამდგომლობას საქმეზე ექსპერტიზის დანიშვნისა და აღნიშნულით საქმისათვის ახალი მტკიცებულებების დართვის შესახებ, ვინაიდან სსკ-ის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში.

62. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ითვალისწინებს მხარეთა მიერ მათი მოთხოვნების დასაბუთებლად და მითითებული ფაქტების დასამტკიცებლად საჭირო მტკიცებულებების წარდგენის საკმაოდ მკაცრად გაწერილ პროცედურას, რომლის შესაბამისად მხარეებს მტკიცებულებათა წარდგენა შეუძლიათ პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას შესაბამისი წესების დაცვით. გამონაკლის შემთხვევაში, კანონით დადგენილი წინაპირობების არსებობისას, დასაშვებია ახალი მტკიცებულების წარდგენა სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოშიც (სსკ-ის 380-ე მუხლი), თუმცა საქმის საკასაციო სასამართლოში განხილვისას მხარე ასეთ შესაძლებლობას მოკლებულია.

63. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე არ არის განხილული

მნიშვნელოვანი მატერიალური ან/და საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორი მიუთითებს რაიმე ისეთ დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, რის გამოც საკასაციო საჩივარს არა აქვს წარმატების პერსპექტივა.

64. კასატორებმა ვერ დაასაბუთეს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციასთან და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალთან წინააღმდეგობაში მოდის.

65. ამასთან, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით და არც იმ საფუძვლით, რომ საკასაციო სასამართლოს მსგავს საკითხზე ჯერ არ უმსჯელია და გადაწყვეტილება არ მიუღია. შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე არ არსებობს ვარაუდი, რომ საკასაციო საჩივრის განხილვის შემთხვევაში მოსალოდნელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს უკვე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება.

66. ამავდროულად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ განსხვავდება საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკისაგან.

67. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, დაუშვას წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი, რის გამოც მას უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

68. სსსკ-ის 401-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, თუ საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნება მიჩნეული, პირს დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70%. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორებს უნდა დაუბრუნდეთ სახელმწიფო ბაჟის სახით თ----- ა-----ის მიერ 2018 წლის 31 აგვისტოს №- საგადახდო დავალებით გადახდილი 300 ლარის 70% – 210 ლარი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

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

დაადგინა:

1. ქ----- შ-----ის, გ----- მ-----ის, თ----- ა-----ის, ი----- ე-----ისა და ი----- თ-----ის საკასაციო საჩივარი დარჩეს განუხილველად დაუშვებლობის გამო.

2. კასატორ ქ----- შ-----ს (პირადი №-----), გ----- მ-----ეს (პირადი №-----), თ----- ა-----ეს (პირადი №-----), ი----- ე-----სა (პირადი №-----) და ი----- თ-----ს (პირადი №-----) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან **(ქ.თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი 300773150)** დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟის სახით თ----- ა-----ის მიერ 2018 წლის 31 აგვისტოს №-საგადახდო დავალებით გადახდილი 300 ლარის 70% – 210 ლარი.

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ზ. ძლიერიშვილი

მოსამართლეები:

ბ. ალავიძე

პ. ქათამაძე