

საქმე №330210015001061621



საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

საქმე №ას-1122-2018

ას-1122-2018 ა—ი

18 ნოემბერი, 2019 წელი,

ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

ეკატერინე გასიტაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: ზურაბ ძლიერიშვილი,
ბესარიონ ალავეძე

საქმის განხილვის ფორმა _ ზეპირი განხილვა

სხდომის მდივანი - ლელა სანიკიძე

კასატორი - შპს „ა—ი“ (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - დ----- ჯ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები – შპს „კ-----ი“, რ----- ქ-----ა, ლ----- ს-----ა, ე—
--- კ-----ე, რ----- კ-----ა, გ----- მ-----ე, მ----- ჯ-----ა, მ--- კ-----ა
(მოპასუხეები)

წარმომადგენელი - გ----- ქ-----ა

მესამე პირი - ქალაქ თბილისის მერია

წარმომადგენელი - ნ----- ჯ-----ე

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 მარტის განჩინება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება

დავის საგანი – მართლზომიერ მფლობელობაში (სერვიტუტით დატვირთული) არსებული უძრავი ქონების სარგებლობის უფლების ხელშეშლის აღკვეთა და მოპასუხეთა გამოსახლება

საკითხი, რომელზედაც მიღებულია განჩინება - საკასაციო საჩივრის უარყოფა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ქ. თბილისის მიწის მართვისა და განკარგვის (საკონკურსო) კომისიის 2000 წლის 28 ნოემბრის №20 ოქმისა და ქალაქ თბილისის პრემიერის 2000 წლის 13 დეკემბრის №900 განკარგულების საფუძველზე, შპს „ა—ის“ (შემდეგში: მოსარჩელე, აპელანტი ან კასატორი) აუქციონის წესით საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ჩუღურეთის რაიონში, ვაგზლის მიმდებარე ტერიტორიაზე №8- მიწის ნაკვეთი 113 კვ.მ კაფე-ბარისათვის (ს.ფ. 21-26).
2. ქალაქ თბილისის მთავრობას და მოსარჩელეს შორის, 2002 წლის 24 მაისს, დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, მიწის ნაკვეთზე: დაზუსტებული ფართი – 113 კვ.მ შენობა-ნაგებობა №1 – 99.15 კვ.მ საკადასტრო კოდით №0--- -----, რომელიც საჯარო რეესტრში მოსარჩელის საკუთრებადაა რეგისტრირებული (ს.ფ. 16-19).
3. ქ. თბილისში, ვაგზლის მიმდებარე ტერიტორიაზე, მოსარჩელის საკუთრებად №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ქვეშ არის მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორია.
4. საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულია, რომ მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორია ფართობით 81 კვ.მ დატვირთულია სერვიტუტით (ს.ფ. 16-19).
5. მოსარჩელისათვის კაფე-ბარის მოსაწყობად აუქციონის წესით გადაცემული 123 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გეგმაზე არსებული ყვითელი ფერით დაფერილი ფართის ადგილმდებარეობა განსხვავდება ამავე გეგმაზე არსებულ სიტუაციურ სქემაზე ასახული დაშტრიხული ფართის ადგილმდებარეობისაგან; კერძოდ, 123 კვ.მ მიწის ნაკვეთი განთავსებული უნდა იყოს მეტრო ვაგზლის მოედნის დასავლეთ ნაწილში, სადაც მდებარეობს მიწისქვეშა გადასასვლელი, ხოლო სიტუაციურ სქემაზე ასახული დაშტრიხული ფართი უნდა მდებარეობდეს თამარ მეფის გამზირის კუთხეში (მოპასუხეთა მიერ წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის

სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2015 წლის 22 სექტემბრის დასკვნა, ს.ფ. 94-101).

6. 2002 წლის 15 თებერვლის საკადასტრო რუკის შესაბამისად, სერვიტუტით დატვირთული მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორია ფართობით 81 კვ.მ განთავსებულია ქ.თბილისში, ვაგზლის მიმდებარე ტერიტორიაზე მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის ქვეშ არსებულ მიწისქვეშა გადასასვლელში (შპს „დამოუკიდებელი საინჟინრო ექსპერტიზის“ 2016 წლის 15 მარტის დასკვნა, ს.ფ. 217-220).
7. მოსარჩელის საკუთრებად №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ქვეშ არსებულ მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორიას ფლობენ მოპასუხეები – შპს „კ-----ი“, რ----- ქ-----ა, ლ----- ს-----ა, ე----- კ-----ი, რ----- კ-----ა, გ----- მ-----ე, მ----- ჯ-----ა, მ----- კ-----ა.

8. სასარჩელო მოთხოვნა

- 8.1. მოსარჩელემ 2015 წლის 10 აგვისტოს სარჩელით მიმართა სასამართლოს მოპასუხეების წინააღმდეგ და მოითხოვა მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას ქ. თბილისში, ვაგზლის მიმდებარე ტერიტორიაზე, #0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ქვეშ მდებარე მოქალაქეთა თავისუფალი გასასვლელი კომერციული ფართი 81 კვ.მ.

9. მოპასუხეთა შესაგებელი

- 9.1. მოპასუხეებმა წერილობით წარდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მოსარჩელე არ არის მათ მიერ დაკავებული ფართის მესაკუთრე.

10. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება

- 10.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.
- 10.2. საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში: სსკ) 150-ე, 170-ე, 172-ე, 248-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე მუხლებით იხელმძღვანელა.

11. მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი

- 11.1. მოსარჩელემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

12. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და დასკვნები

- 12.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 მარტის განჩინებით მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.
- 12.2. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნის ფარგლებში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების მიმართ აპელანტის არგუმენტს წარმოადგენს ის, რომ მოსარჩელის კუთვნილი 113 კვ.მ მოიცავს სადავო 81 კვ.მ ფართსაც და იგი ცალკე რეგისტრირებული ვერ იქნება, მით უფრო, რომ გასასვლელი ტროტუარისგან შენობის ქვეშ სივრცეს უკავშირდება ჩასასვლელი კიბით, სწორედ კიბის ფართი აქვს გამოკლებული 113 კვ.მ-ს და რჩება 81 კვ.მ ფართი; ამასთან, სადავო გადასასვლელი წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას და შეზღუდვაც მასვე აქვს დაწესებული.
- 12.3. სააპელაციო სასამართლომ სსკ-ის 170.1-ე, 172.2-ე მუხლებზე დაყრდნობით განმარტა, რომ არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.
- 12.4. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, უძრავი ქონების მესაკუთრისათვის მოპასუხეთა მხრიდან ხელშეშლის ფაქტის მტკიცების ტვირთი, აპელანტის მხარეზეა, რომელმაც სათანადო მტკიცებულებებზე მითითებით ვერ შეძლო მის მიერ სარჩელში მითითებული სადავო ფაქტობრივი გარემოების დადასტურება.
- 12.5. სააპელაციო სასამართლომ სსკ-ის 183-ე, 311-ე, 312-ე, 150-ე მუხლებზე მიუთითა, დადგენილად მიიჩნია ამ განჩინების 1-4 პუნქტებში ასახული გარემოებები და არ გაიზიარა აპელანტის არგუმენტი, რომ მოსარჩელის კუთვნილი 113 კვ.მ მოიცავს სადავო 81 კვ.მ ფართსაც, იგი ცალკე უფლების ობიექტად ვერ იქნება რეგისტრირებული, მით უფრო, რომ გასასვლელი ტროტუარისგან შენობის ქვეშ სივრცეს უკავშირდება ჩასასვლელი კიბით და სწორედ კიბის ფართი აქვს გამოკლებული 113 კვ.მ-ს და რჩება 81 კვ.მ ფართი.

- 12.6. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოხმობილ მსჯელობას და განმარტა, რომ საქართველოს ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ამ კანონით მუნიციპალიტეტისთვის მიკუთვნებულია მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული შემდეგი ქონება: ა) ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები და მათი ნაწილები, ქუჩები, მიწისქვეშა და მიწისზედა გადასასვლელები, ტროტუარები, შუქნიშნები, გარე განათების კონსტრუქციები, მოედნები, სკვერები, ბულვარები, შადრევნები, პარკები, მწვანე ნარგავები და ნაპირსამაგრი ნაგებობები; ბ) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა: ბ.ა) კერძო საკუთრებაში არსებული მიწისა.
- 12.7. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო ფართი წარმოადგენს მიწისქვეშა გადასასვლელს, საერთო სარგებლობის ფართს, რომელიც, თავისი დანიშნულების გათვალისწინებით, ვერ ჩაითვლება აპელანტის საკუთრების შემადგენელ ნაწილად, უფრო მეტიც - ზემოხსენებული კოდექსის მიზნებისათვის, იგი წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის საკუთრებას და აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცების ტვირთზე სააპელაციო საჩივრის განხილვის ფარგლებში აპელანტმა ვერ მიუთითა, მით უფრო იმ პირობებში, რომ მისი საკუთრების წარმოშობის უფლების დამდგენი დოკუმენტი არის ამ შემთხვევაში ქალაქ თბილისის მიწის მართვის და განკარგვის (საკონკურსო) კომისიის 2000 წლის 28 ნოემბრის ოქმი და ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, აპელანტს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ვაგზლის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე 113 კვ.მ მიწის ნაკვეთი კაფე-ბარის მოსაწყობად, ხოლო სადავო 81 კვ.მ ფართზე აღნიშნულ ხელშეკრულებაში საუბარი საერთოდ არ არის, მისი დანიშნულებიდან გამომდინარე, ვერც იქნებოდა და შესაბამისად, მოსარჩელის საკუთრებად არც საჯარო რეესტრშია რეგისტრირებული რაიმე დანიშნულების მქონე 81 კვ.მ ფართი.
- 12.8. სსკ-ის 247-ე, 248-ე, 252-ე მუხლებზე მითითებით სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სერვიტუტის არსებობის პირობებში უფლებამოსილ პირს აქვს სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის სარგებლობის უფლება. სერვიტუტის არსი მდგომარეობს უფლებამოსილი პირის მიერ სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთით სარგებლობაში, ან/და დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის ზოგიერთი უფლების გამოყენების აკრძალვაში. სერვიტუტის მთავარი დანიშნულება უფლებამოსილი პირისათვის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათის შექმნაა.

12.9. სსკ-ის 248-ე მუხლი უფლებამოსილი პირისათვის ე.წ. „შელავათის შექმნის“ ფარგლებს არ აწესებს. სერვიტუტის დადგენა მხარეთა შეთანხმებით ხდება და როგორც წესი, მხარეები თავადვე ადგენენ უფლებამოსილი პირის უფლებებს სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთით სარგებლობის თაობაზე. იმ შემთხვევაში, თუ სერვიტუტის ფარგლები ხელშეკრულებით დადგენილი არ არის, ასეთ შემთხვევაში იგულისხმება, რომ უფლებამოსილმა პირმა სერვიტუტით დადგენილი მიწის ნაკვეთით დანიშნულებისამებრ, მხოლოდ იმ მიზნით უნდა ისარგებლოს, რითაც მას თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შელავათი შეექმნება. თუ სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის სარგებლობის ფარგლები სცილდება სერვიტუტის დადგენის მიზანს, ასეთ შემთხვევაში უფლებამოსილი პირის ქმედება არამართლზომიერად მიიჩნევა და მესაკუთრის მოთხოვნით აღიკვეთება, თუმცა, ამისათვის აუცილებელია მესაკუთრის მტკიცება იმის შესახებ, რომ უფლებამოსილი პირის მიერ სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთით სარგებლობა სცილდება ხელშეკრულებით დადგენილ ფარგლებს, ან ხელშეკრულების არარსებობის პირობებში, უფლებამოსილი პირისათვის საკუთარი მიწით სარგებლობისათვის შელავათის შექმნის ფარგლებს.

12.10. სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ აპელანტის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრის ამონაწერში №0----- საკადასტრო კოდზე მითითებული ჩანაწერი - „მოქალაქეთა თავისუფალი გადაადგილების ტერიტორია ფართობით 81 კვ.მ დაიტვირთოს სერვიტუტით“, არ ადასტურებს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას მიწისქვეშა გადასასვლელზე, რამდენადაც, როგორც ზემოთ აღინიშნა, მიწისქვეშა გადასასვლელი არის მუნიციპალიტეტის საკუთრება, რომლის მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელის მიერ გამოთხოვის მართლზომიერების წინაპირობა იმის გამო, რომ აპელანტი არ არის ხსენებული ფართის მესაკუთრე, არ არსებობს.

13. მოსარჩელის საკასაციო საჩივრის საფუძვლები

13.1. მოსარჩელემ საკასაციო წესით გაასაჩივრა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 მარტის განჩინება, მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა. კასატორმა, ასევე, მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 12 დეკემბრის საოქმო განჩინების, მტკიცებულებათა საქმეზე დართვის შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, გაუქმება და საჯარო რეესტრის

მიერ გაცემული წერილობითი ინფორმაციის საქმეზე მტკიცებულებად დართვა.

- 13.2. კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ დაუსაბუთებლად უგულებელჰყო ის სამართლებრივი საფუძვლები და ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებიც ცხადყოფდნენ სარჩელის საფუძვლიანობას. კასატორმა გაიმეორა ის პრეტენზიები, რომლებიც სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარში ჰქონდა გამოთქმული და განმარტა, რომ მას, როგორც სადავო ფართის მესაკუთრეს, აქვს უფლება, მოითხოვოს მოპასუხეთა მიერ უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა და მათი გამოსახლება.
- 13.3. კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა წინააღმდეგობრივია. ამასთან, სერვიტუტის ინსტიტუტი გულისხმობს სხვისი საკუთრებით შეზღუდულ სარგებლობას, ხოლო ეს საკუთრება სწორედ მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებული ფართის შემადგენელი ნაწილია და ამიტომაც ერთ ამონაწერშია მოქცეული. აღნიშნული კი ცალსახად მეტყველებს ამ ობიექტის სწორედ კასატორის და არა სხვა რომელიმე სუბიექტის საკუთრების უფლებაზე და აქედან გამომდინარე სსკ-ის 179-172-ე მუხლებით რეგლამენტირებული საკუთრების ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე, მით უმეტეს, როგორც დადგენილია, მოპასუხეები მას არა სერვიტუტით განსაზღვრული დანიშნულებით (გადასასვლელი), არამედ თავიანთი სამეწარმეო მიზნებისათვის იყენებენ, რითაც ხელყოფენ და ხელს უშლიან კანონიერ მესაკუთრეს საკუთრების დაუბრკოლებელ და სრულყოფილ განხორციელებაში.

14. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

- 14.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 6 ნოემბრის განჩინებით მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტების საფუძველზე და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.
- 14.2. საკასაციო საჩივრის არსებითი განხილვა დაინიშნა ზეპირი მოსმენით, მხარეთა მონაწილეობით. 2019 წლის 18 ოქტომბერს გამართულ სხდომაზე კასატორმა გაიმეორა ის პრეტენზიები, რაც საკასაციო საჩივარში ჰქონდა გაცხადებული. კასატორმა საჯარო რეესტრის ჩანაწერზე მიუთითა და აღნიშნა, რომ მოსარჩელის საკუთრებაშია 113 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც გავრცელებულია ზოგადი სერვიტუტი. კასატორის განმარტებით, შეფასების დასკვნა ეხება იმას თუ სად მდებარეობს 81 კვ.. ფართობი. კასატორი აცხადებს, რომ 81 კვ.მ არის მის კუთვნილ 113 კვ.მ-ში

შემაჯალი არსებითი შემადგენელი ნაწილი, ცალკე 81 კვ.მ-ზე ამონაწერი არ არსებობს, აღნიშნული ფართი არის გადასასვლელი. სადავო ფართის მოპასუხეთა მიერ მფლობელობის ფაქტი უდავოა. ისინი ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ სადავო მიწის ნაკვეთს. კასატორის განმარტებით, საქმეში არ არსებობს ამონაწერი, რომელიც დაადასტურებდა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია (შემდეგში: მერია ან მესამე პირი) არის სადავო ქონების მესაკუთრე. ამასთან დაკავშირებით აპელანტმა ინფორმაცია წარადგინა სააპელაციო სასამართლოში, რაც არ იყო ახალი მტკიცებულება, თუმცა სააპელაციო სასამართლომ იგი არ დაურთო საქმეს. კასატორი აცხადებს, რომ 113 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ზემოთაც და ქვემოთაც ფართი მას ეკუთვნის.

14.3. მოპასუხეთა წარმომადგენელმა საკასაციო საჩივრის არსებითად განხილვის სხდომაზე განმარტა, რომ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე არის მერია. როცა მოსარჩელეს საკუთრებაში გადაეცა 113 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, 81 კვ.მ-ზე საუბარი არ ყოფილა. მოპასუხეთა წარმომადგენელმა სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნაზე მითითებით განაცხადა, რომ სადავო ქონება სხვაგან მდებარეობს და ამონაწერში სხვაა მითითებული. თუ მერიამ მისი კუთვნილი გადასასვლელი განკარგა, მაშინ მოსარჩელეს შესაბამისი მტკიცებულება უნდა წარმოედგინა, რაც არ წარმოუდგენია.

14.4. მესამე პირმა განმარტა, რომ მერიასა და მხარეებს შორის რაიმე სამართლებრივი ურთიერთობა არ არსებობს. მერიის წარმომადგენლის განმარტებით, მოსარჩელეს საკუთრებაში გადაეცა მიწის ზედა ფართობი 113 კვ.მ და არა მიწის ქვედა ფართობი. საერთო სარგებლობის გადასასვლელი არ არის მოსარჩელის საკუთრება.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მტკიცებულებათა ერთობლივად გაანალიზების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და საკასაციო საჩივრის იურიდიული დასაბუთებულობის არსებითად განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის საკასაციო განაცხადი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი არგუმენტაციით:

15. სსსკ-ის 410-ე მუხლის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა ან გ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას.

16. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს

მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება.

17. 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. *ჯლარკავა 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).
18. საკასაციო სასამართლო მიაჩნია, რომ კასატორს არ აქვს წარმოდგენილი დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რომელიც სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას გამოიწვევდა.
19. საკასაციო სასამართლო მხარეთა პოზიციების მოსმენის შედეგად (იხ. ამ განჩინების 14.2-14.4 ქვეპუნქტები) გამოყოფს საკვანძო საკითხებს, რომლებზე პასუხის გაცემითაც უნდა დადგინდეს მოსარჩელის სათანადოობა; სად მდებარეობს 113. კვ.მ; აღნიშნული ფართობი ერთიანია თუ არა; ამ ფართში შედის თუ არა სადავო 81 კვ.მ; ვის საკუთრებაშია 81 კვ.მ მიწისქვეშა გადასასვლელი, რომელსაც მოპასუხეები ფლობენ.
20. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილია ორი ერთმანეთისგან რადიკალურად განსხვავებული ექსპერტიზის დასკვნა (იხ. ამ განჩინების 5-6 პუნქტები). ქვემდგომმა სასამართლოებმა დაასკვნეს, რომ სადავო 81 კვ. მ გადასასვლელი მერიას ეკუთვნის (ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი), როგორც საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა გადასასვლელი. საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე მითითებით აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ არ იქნება სათანადოდ და დამაჯერებლად შედავებული.
21. სსსკ-ის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ

მოთხოვნებს ან რომელიმე მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

22. დასახელებული ნორმების თანახმად, სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტურონ მათი პოზიციის გასამყარებლად მითითებული გარემოებების არსებობა. კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, რომელიც ადგენს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების სპეციფიკურ წესს, მოსარჩელეს ევალება სასარჩელო განცხადებაში ასახული ფაქტების მტკიცება, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისაგან თავდაცვის მიზნით, ქმედითად უარყოს მოსარჩელის არგუმენტები, წარადგინოს იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხოლოდ მოპასუხის ზეპირი განმარტება მოსარჩელის პოზიციას ვერ გადაწონის და მხარისათვის არახელსაყრელ მატერიალურ-სამართლებრივ შედეგს გამოიწვევს.
23. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი მსჯელობასა და დასკვნას (იხ. ამ განჩინების 12.1-12.10 ქვეპუნქტები) და მიიჩნევს, რომ საქმეში არ არის მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ მოსარჩელეს ეკუთვნის 113 კვ.მ-ის გარდა მიწის ქვემოთ 81 კვ.მ ფართი, ასეთ ვითარებაში საჯარო რეესტრის ამონაწერში უნდა ფიქსირდებოდეს მოსარჩელის საკუთრებად არა მხოლოდ 113 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, არამედ (113+81) 194 კვ.მ. სადავო მიწის ნაკვეთი არის საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა გადასასვლელი, რომელზეც არ ვრცელდება კერძო პირის საკუთრების უფლება, მით უფრო როდესაც საქმეში არ არის წარმოდგენილი იმის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომ მერიამ აღნიშნული ფართი გაასხვისა.
24. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო 81 კვ. მ მიწის ნაკვეთი არის საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა გადასასვლელი, რომელზეც ვრცელდება სერვიტუტის უფლება და სწორედ ამგვარ შეზღუდვაზეა მითითება მოსარჩელე საწარმოს საკუთრების შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერში (ს. ფ. 16-17).
25. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ვინაიდან სადავო 81 კვ.მ. ფართის მესაკუთრე არის მერია (ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107.1-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი) და საწინააღმდეგოს მოსარჩელე ვერ ადასტურებს, კასატორი არასათანადო მოსარჩელეა, რის გამოც სსსკ-ის 84.4-ე მუხლის

- თანახმად, მართებულია ქვემდგომი სასამართლოების გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.
26. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე არ არის იმ ფართის მესაკუთრე, საიდანაც ითხოვს მოპასუხეების გამოსახლებას, სარჩელი წარუმატებელი და შესაბამისად უარყოფილია (სსკ-ის 172.1-ე მუხლი).
 27. საკასაციო სასამართლო იმ გარემოებასაც შეეხება, რომ მოპასუხე შპს „კ----- --“ სამართლებრივ ურთიერთობაში იმყოფებოდა ფიზიკურ პირთან- დემურ ქარდავასთან და მას ქირას უხდიდა, თუმცა, აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის. ამასთან, აღნიშნულის თაობაზე შესაგებელში მითითებული არ არის და საკასაციო სასამართლო მასზე არ იმსჯელებს (სსსკ-ის 219.1-ე მუხლი).
 28. რაც შეეხება კასატორის პრეტენზიას საოქმო განჩინების გაუქმების თაობაზე, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კასატორს არ წარმოუდგენია დასაბუთებული პრეტენზია იმასთან დაკავშირებით, თუ რატომ უნდა გაუქმდეს აღნიშნული საოქმო განჩინება. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული საოქმო განჩინება კანონიერია, რაც ამ განჩინების ძალაში დატოვების საფუძველია.
 29. საკასაციო სასამართლოს მიერ მოცემული საქმის არსებითად განხილვის ეტაპზე, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტების საფუძველზე, კასატორს არ მიუთითებია ისეთ გარემოებაზე, რაც საკასაციო სასამართლოს მისცემდა შესაძლებლობას, საკასაციო საჩივარი დასაბუთებულად მიეჩნია, აღნიშნული კი საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვების საფუძველია.
 30. საკასაციო საჩივრის უარყოფის გამო კასატორის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში (სსსკ-ის 55.2-ე მუხლი).

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 257-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 264-ე მუხლის მესამე ნაწილით, 372-ე, 399-ე, 410-ე, 408-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. შპს "ა---ის" საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 20 მარტის განჩინება;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

ე. გასიტაშვილი

მოსამართლეები:

ზ. ძლიერიშვილი

ბ. ალავეძე