



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა  
საქართველოს სახელით**

06 მარტი, 2019 წელი  
თბილისი

ქალაქ

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა**

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი - გელა ქირია  
მოსამართლეები - ლევან გვარამია, გოგიტა თოთოსაშვილი**

**სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი**

**პირველი აპელანტი (მომოსარჩელე) - ნი--- ჯა-----შვილი (მოსარჩელების:**  
მ--- ხო-----ის, მა--- პო-----ს, და----- კე-----ის, მა-- ხი-----ს, რო----- ენ-  
-----ს და ირ-- ელ-----ს უფლებამონაცვლე)

**წარმომადგენელი - ქე-----ლი**

**მეორე აპელანტი (მოპასუხეები) - აგ----, ლე----, ირ----- და სა----- დვ-----**  
-ები

**წარმომადგენელი - ფი-----ძე**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს**  
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 06 ივნისის გადაწყვეტილება

**დავის საგანი - თანხის ანაზღაურება**

**პირველი აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების**  
ნაწილობრივ გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი  
გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

**მეორე აპელანტების მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების**  
ნაწილობრივ გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი  
გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

## **2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**

### **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 06 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. მოპასუხეებს მოსარჩელეს სასარგებლოდ დაეკისრათ 9350 აშშ დოლარის გადახდა. სასარჩელო მოთხოვნები დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

### **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

#### **უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უდავო ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებას არ შეიცავს.

#### **დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**2.1.** ქ. თბილისში, ალ-----ს ქ. N----- მდებარე, 1-- კვ.მ. ფართის, N- ბინის მესაკუთრეები გახდნენ მოსარჩელები, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2-----წ. N0----- განკარგულების საფუძველზე (ტ.1, ს/ფ 16-17);

**2.2.** ქ. თბილისში, ალ-----ს ქ. N----- მდებარე, 3- კვ.მ. ფართის, N- ბინის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია აგ---- დვ-----ი (ტ.1, ს/ფ 14);

**2.3.** თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელეთა სარჩელი მოპასუხეების მიმართ და მათი მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ქ. თბილისში, ალ-----ს ქ. N----- მდებარე N- ბინა მოპასუხეთა მფლობელობიდან და დადგინდა მოსარჩელეთათვის ბინის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება (ტ.1, ს/ფ 21-25);

**2.4.** თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 3----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელეთა სარჩელი მოპასუხეების: შსს, ასევე შსს თბილისის მთავარი სამმართველოს 3-----, მესამე პირის აგ---- დვ-----ის მიმართ. დაევაღათ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოებს ქ. თბილისში, ალ-----ს ქ. N----- მდებარე N- ბინიდან მოპასუხეების გამოსახლება და მესაკუთრეებისათვის ბინის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება(იხ. ტ.1, ს/ფ 26-32);

**2.5.** ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს 3-----

----- 0----- „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ოქმი“ N1 ადასტურებს, რომ აგ---- დვ-----ის ოჯახის წევრი ზა-----ძე ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა ქ. თბილისში, ალ-----ს ქ. N----- მდებარე N- ბინაში (1-- კვ.მ.), საიდანაც მოხდა მათი გამოსახლება და შესახლება მათ კუთვნილ 3- კვ.მ. ფართში (იხ. ტ.1, ს/ფ 146);

**2.6.** უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ალ-----ს ქ. 2-, ბინა N- მესაკუთრეს წარმოდგენს ხა-----ა მი--ა (ტ.1, ს/ფ 302);

**2.7.** საპატრულო პოლიციის პირველი სამმართველოს მიერ 2----- შედგენილი იქნა რეაგირების ოქმი, სადაც აღნიშნულია, რომ ქ. თბილისში, ალ-----ს ქ. N----- მდებარე N- ბინის მესაკუთრე ხა-----ა მი--ამ გამოიძახა საპატრულო ეკიპაჟი, რომელსაც განუცხადა, რომ მის კუთვნილ ბინაში, რომელიც შეიძინა აუქციონის წესით ცხოვრობს აგ---- დვ-----ი.

**2.8.** სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2009 წლის სექტემბრიდან 2013 წლის აპრილამდე მოსარჩელებს არ მიეცათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობა მოპასუხეთა ბრალეული ქმედებით, რაც გამოიხატა მოსარჩელეთა უძრავი ქონების, მდებარე, ქ. თბილისში, ალ-----ს ქ. N-, ბინა N- კანონიერი საფუძვლის გარეშე ფლობაში და სარგებლობაში.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები, კერძოდ, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებები, ექსპერტიზის დასკვნები, შსს-ს რეაგირების ოქმი, მხარეთა ახსნა-განმარტებები, წარმოდგენილი ფოტო მასალა, მოწმეთა ჩვენებები ადასტურებდნენ, რომ აგ---- დვ-----ი ოჯახთან ერთად სარგებლობდა ქ. თბილისში, ალ-----ს ქ. N----- მდებარე N- ბინით, რის გამოც მოსარჩელებს არ ჰქონდათ შესაძლებლობა ესარგებლათ მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით, რაც სასამართლოს აზრით იძლეოდა სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

**2.9.** სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316.1-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზ--ნის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად, ზ--ნი 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. ამავე კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზ--ნი, რომელიც მოვალისთვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზ--ნის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. ხოლო, კოდექსის 414-ე მუხლის შესაბამისად, ზ--ნის ოდენობის განსაზღვრისას მხედველობაშია მისაღები ის ინტერესი, რომელიც კრედიტორს ჰქონდა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების მიმართ.

აღნიშნული ნორმების ანალიზის საფუძველზე სასამართლომ განმარტა, რომ მიუღებელი შემოსავლის სამართლებრივი წინაპირობები შემოიფარგლება კონკრეტული ვალდებულებითი ურთიერთობებით და დამოკიდებულია ამ ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში შემოსავლის მიღების ალბათობაზე, ანუ, მიუღებელი შემოსავალი წარმოადგენს სავარაუდო შემოსავალს, მაგრამ მისი დადგენისათვის აუცილებელია, გათვალისწინებულ იქნას, თუ რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება. ზ--ნის ანაზღაურების ერთ-ერთი აუცილებელი ნიშანი ისაა, რომ ზ--ნი უნდა წარმოადგენდეს ზ--ნის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. მოვალის მოქმედება უნდა იყოს არა მარტო ბრალეული მოქმედება, არამედ ზ--ნის გამომწვევი მოქმედებაც.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილი იყო, რომ აგ---- დვ-----ი ოჯახის წევრებთან ერთად სარგებლობდა ქ. თბილისში, ალ-----ს ქ.N----- მდებარე N- და ქ. თბილისში, ალ-----ს ქ. N----- მდებარე N- ბინებით. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით დადასტურდა მოსარჩელეთა მოთხოვნის საფუძველიანობა, ამავე გადაწყვეტილებებით დადასტურდა, რომ მოსარჩელები ცდილობდნენ სამართლებრივი გზით მათ სახელზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაცვას. მიუხედავად მათი და სახელმწიფო სტრუქტურების (სასამართლო, შსს) მცდელობისა, შექმნილი ფაქტობრივი მოცემულობა ადასტურებდა, რომ აგ---- დვ-----ი ოჯახთან ერთად კვლავ განაგრძობდა ქ. თბილისში, ალ-----ს ქ. N----- მდებარე N- ბინით სარგებლობას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. აღნიშნულით მოსარჩელებს ფაქტობრივად შეეზღუდათ საკუთრების უფლება. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტით დადგენილი იყო, რომ საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170.1. ნაწილზე, რომლითაც დადგენილია, რომ 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.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეთა მითითება იმაზე, რომ მოსარჩელებსა და მოპასუხეებს შორის არ ყოფილა ქირავნობის ხელშეკრულება გაფორმებული, არც წერილობითი, არც ზეპირი ფორმით არ გამორიცხავდა მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აგ---- დვ-----ის ოჯახის ფაქტობრივად მთელ ფართში ცხოვრებით მათ მიერ დაიზოგა თანხა, რომლის მიღების უფლება მოსარჩელებს ზ--ნის სახით უდავოდ აქვთ.

რაც შეეხება მოპასუხეთა მიერ დაზოგილი თანხისა და შესაბამისად ზ--ნის გამოთვლას, საქმეში წარმოდგენილი იყო სადავო ბინის ქირის შეფასების შესახებ რამოდენიმე დოკუმენტი, კერძოდ, მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილი იყო 1-----. ბინის ქირავნობის აუდიტორული დასკვნა, რომლის თანახმად 2009-2010 წ.წ. სადავო 1-- კვ.მ. ბინის ქირავნობის ფასი იყო 1100 დოლარი თვეში, 2011-2012 წ.წ. – 1200 დოლარი თვეში, 2013-2015 წ.წ. 1300 დოლარი თვეში (ს.ფ. 304). ასევე წარმოდგენილი იყო სსიპ ლ----- დასკვნა, რომლის თანახმად ქ. თბილისში, ალ-----ს 2---ში მდებარე ახალაშენებულ კორპუსში 5 ოთახიანი ბინაში 3 ოთახის 1 თვის გასაქირავებელი ღირებულება 2009 წლიდან არის 220 აშშ დოლარი. შპს „ი-----“ 2----- დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ალ-----ს 2--ში, მე-3 სართულზე მდებარე 1-- კვ.მ. ფართის საიჯარო ღირებულება 2009-2013წწ. შეადგენდა 350 ლარს. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებული შეფასებების გათვალისწინებით სადავო ბინის საშუალო ქირავნობის ფასი შეფასებული უნდა ყოფილიყო 220 აშშ დოლარად, ვინაიდან შეფასება განხორციელებული იყო ბინის იმდგვარად გამოყენების ფარგლებში, როგორადაც მას მოპასუხეები ფაქტობრივად იყენებდნენ.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელების მოთხოვნა სწორედ იმ პერიოდს ეხებოდა, როდესაც ისინი იყვნენ სადავო ბინის მესაკუთრეები, კერძოდ, 2009 წლის 15 სექტემბრიდან 2013 წლის 5 აპრილამდე, რაც შეადგენდა 42.5 თვეს, შესაბამისად, დაზოგილი თანხის ოდენობა შეადგენდა 9350 აშშ დოლარს.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნა საფუძვლიანი იყო, რის გამოც იგი

ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 991-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად, პირი, რომელიც სხვა პირის ხარჯზე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა სხვა საშუალებებითაც, გარდა იმისა, რაც გათვალისწინებულია ამ თავში, მოვალეა დაუბრუნოს მას მიღებული.

დასახელებული ნორმის საფუძველზე სასამართლომ განმარტა, რომ განსახილველ საქმეში დადგენილი იყო მოპასუხე მხარის გამდიდრება მოსარჩელის ხარჯზე, რაც თანხის დაზოგვაში გამოიხატებოდა, შესაბამისად, არსებობდა სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

**2.10.** სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელებმა, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, იცოდნენ იპოთეკარის არსებობის შესახებ, შესაბამისად, იგულისხმებოდა, რომ მათ გააზრებული ჰქონდათ, როგორც მესაკუთრეებს საკუთარი პასუხისმგებლობა იპოთეკარის მიმართ და თვლიდნენ იმ რისკის არსებობას, რომ შესაძლებელი იყო მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მომხდარიყო უძრავი ქონების, როგორც უზრუნველყოფის საშუალების, იძულებით აუქციონზე რეალიზაცია, რაც განხორციელდა კიდევ.

დადგენილი იყო, მოპასუხეთა მხრიდან უძრავი ქონების ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, რაც გახდა მოსარჩელის პირველი სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავი ქონების გასხვისება, მასში სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მცხოვრები პირების თანხმობის/მხარდაჭერის გარეშეც შესაძლებელი იყო. თუმცა სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქონების აუქციონზე გასხვისება, მისი სამართლებრივი მდგომარეობიდან გამომდინარე, წარმოადგენდა სრულიად ლოგიკურ და წინასწარ განჭვრეტად ქმედებას. ამასთან, გასათვალისწინებელი იყო ის გარემოებაც, რომ თუნდაც მოსარჩელების მიერ მომხდარიყო ქონების რეალიზაცია 150 000 აშშ დოლარად, პირველ რიგში უნდა დაფარული კრედიტორის ვალდებულებები, რაც გამორიცხავდა მოსარჩელეთა მიერ

ამონაგები თანხის სრულად მითვისებას, რაც განსახილველ შემთხვევაში იყო სასარჩელო მოთხოვნა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზ--ნს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზ--ნი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, სახეზე არ იყო აღნიშნულ ნორ--ში მითითებული ფაქტობრივი შემადგენლობა, რაც გამორიცხავდა სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

### **3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

#### **3.1. პირველი აპელანტის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

**3.1.1.** მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2009 წლის სექტემბრიდან 2013 წლის აპრილამდე მოსარჩელებს არ მიეცათ მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობა მოპასუხეთა ბრალეული ქმედებით, მხოლოდ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა მოთხოვნა.

**3.1.2.** სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხეების ბრალეული ქმედების შედეგად მოსარჩელებს მიადგათ ზ--ნი, თუმცა, არასწორად გამოთვალა ზ--ნის ოდენობა წარმოდგენილი საექსპერტო დასკვნების არასწორი შეფასებით.

**3.1.3.** აპელანტებს ასევე დაუსაბუთებლად მიაჩნიათ სასამართლოს გადაწყვეტილება მიყენებული ზ--ნის გამო თანხის (150 000 აშშ დოლარის) დაკისრებაზე უარის თქმის თაობაზე. აპელანტების მითითებით, მართალია უძრავი ქონება დატვირთული იყო იპოთეკით, თუმცა სწორედ ამონაგები თანხით უნდა დაკმაყოფილებულიყო იპოთეკარი, ამასთან უძრავი ქონების რეალიზაცია შესაძლებელი იყო იპოთეკარის დაკმაყოფილების გარეშეც, თუ მყიდველი აიღებდა ვალდებულებას თავად დაეკმაყოფილებინა იპოთეკარი.

#### **3.2. მეორე აპელანტის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

**3.2.1.** აპელანტების მითითებით, სასამართლომ უგულვებელყო თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 19 ოქტომბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლითაც, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მოსარჩელების სასარჩელო მოთხოვნა და აგ--  
- დვ-----ი ოჯახთან ერთად გამოსახლდა მხოლოდ 1-- კვ.მ. ფართიდან.

**3.2.2.** აპელანტების მითითებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია კანონიერ ძალაში შესულად თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 3----- გადაწყვეტილება, რომლითაც, დაკმაყოფილდა მოსარჩელეთა სარჩელი მოპასუხეების: შსს, ასევე შსს თბილისის მთავარი სამმართველოს 3-----, მესამე პირის აგ---- დვ-----ის მიმართ და დაევაღათ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოებს ქ. თბილისში, აღ-----ს ქ. N----- მდებარე N-ბინიდან მოპასუხეების გამოსახლება და მესაკუთრეებისათვის ბინის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება.

აპელანტების განმარტებით, კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებას წარმოადგენს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება, რომლითაც მოსარჩელებს უარი ეთქვათ გამოსახლების შესახებ აღძრულ სარჩელზე. გადაწყვეტილებაში განმარტებულია, რომ მოპასუხეები უკვე გამოსახლებულია მოსარჩელების საკუთრებაში არსებული ფართიდან და დადგენილია, რომ ერთი ბინის შემადგენელი ნაწილებია ბინა N- და ბინა N--ა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ გამოსახლება ვერ მოხერხდებოდა, გამომდინარე ი--დან, რომ მოპასუხეები იმყოფებოდნენ მათ კუთვნილ ფართში, კერძოდ, კი 3- კვ.მ. ბინა N--ა-ში, სადაც ეს უკანასკნელნი იყვნენ შესახლებულნი, რასაც ადასტურებს 3-----  
----- წლის ოქმი N1. შესაბამისად, ადმინისტრაციული სასამართლო ვერ გამოიტანდა გადაწყვეტილებას გამოსახლების შესახებ, ვინაიდან, აღნიშნული პირები უკვე გამოსახლებულნი იყვნენ მესაკუთრის (მოსარჩელე მხარის) კუთვნილი 1-- კვ.მ. ფართიდან და შესახლებულნი აგ---- დვ-----ის 3- კვ.მ. ფართში, რომელიც გაუმიჯნავ საკუთრებას წარმოადგენს.

**3.2.3.** აპელანტებმა ყურადღება გაამახვილეს იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული პალატის გადაწყვეტილება გამოტანილია 2013 წლის 27 თებერვალს, ანუ უფრო გვიან ვიდრე სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულმა პალატამ პრეიუდიციულად მიიჩნია რა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 1----- წლის გადაწყვეტილება, მიუხედავად აღნიშნულისა, მოსარჩელებს უარი ეთქვათ მოპასუხეების გამოსახლების შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. აპელანტებს მიაჩნიათ, რომ ვინაიდან, ადმინისტრაციული პალატის გადაწყვეტილება გამოტანილია ორი წლის მერე ვიდრე სამოქალაქო საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება, უპირატესობა უნდა მიენიჭოს ამ უკანასკნელს და ვინაიდან, ადმინისტრაციული პალატის გადაწყვეტილებით უარი ეთქვათ მოსარჩელებს მოპასუხეთა გამოსახლებაზე, შესაბამისად, უსაფუძვლოა ამ დავაში მოსარჩელების მოთხოვნა მოპასუხეებისათვის მიუღებელი

შემოსავლის სახით თანხის დაკისრების თაობაზე.

**3.2.4.** აპელანტების მითითებით, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით, ექსპერტიზის დასკვნებით და აუდიტის დასკვნით დადგენილია, რომ არის ორი სხვადასხვა საკადასტრო კოდის მქონე ორი ბინა: 7 და 7-ა, რომელთაც ჰყავთ სხვადასხვა მესაკუთრეები და გაერთიანებულია ერთ ბინაში, რომელიც არის ვითომდა გამიჯნული „გიფსო - კარდონით“, თუმცა არის შიდა გასასვლელი კარები, და რეალურად გაუმიჯნავია. ამდენად, მიუღებელი შემოსავლის დაკისრება საზ--რო საკუთრებაში მყოფი მესაკუთრისათვის, ეწინააღმდეგება სასამართლო პრაქტიკას.

#### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

#### **ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება**

**სააპელაციო პალატა ეთანხმება და იზ--რებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:**

**4.1.** ქ. თბილისში, ალ-----ს ქ. N----- მდებარე, 3- კვ.მ. ფართის, N- ბინის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია აგ---- დვ-----ი (ტ.1, ს/ფ 14-15);

**4.2.** სსიპ ა----- ბიუროს 2-----წ. N0----- განკარგულების საფუძველზე ქ. თბილისში, ალ-----ს ქ. N----- მდებარე, 1-- კვ.მ. ფართის, N- ბინის მესაკუთრეები გახდნენ მოსარჩელები (ტ.1, ს/ფ 16-17);

**4.3.** სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 0----- განკარგულების საფუძველზე (უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 13.06.2013 წ), უძრავი ქონების, მდებარე, ქ. თბილისში, ალ-----ს ქ. N--, სართული 3, ბინა N-, ფართი 1--.00 კვ.მ. (ს/კ 0-----) მესაკუთრე გახდა ხა-----ა მი--ა (ტომი 1; ს/ფ 302-303 - საჯარო რეესტრის ამონაწერი);

**4.4.** ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ვ----- მიერ შედგენილი საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის 0----- წლის N1 ოქმის თანახმად, აღსრულდა მოსარჩელების თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფა ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთა. კერძოდ, ზაირა სანიკიძე, რომელიც წარმოადგენს აგ---- დვ-----ის ოჯახის წევრს, ოჯახის წევრებთან ერთად გამოვიდა ქ. თბილისი, ალ-----ს ქ. N----- მდებარე N- ბინიდან და შევიდა მის კუთვნილ 3- კვ.მ. ფართში (ტომი 1; ს/ფ 146 - ოქმი N1);

**4.5.** თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 19 ოქტომბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით *(საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 23 თებერვლის განჩინებით, მასზე წარდგენილი საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩა განუხილველად (ტომი 1; ს.ფ. 204-209 – 23.02.2012 წლის განჩინება))*, შეიცვალა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილება (ტ.1, ს/ფ 21-25) და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. მოპასუხეების მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა 1-- კვ.მ. ფართის ბინა, მდებარე, ქ. თბილისში, ალ-----ს ქ. N-----, მესამე სართულზე, ბინა N-. დანარჩენ ნაწილში, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა (ტომი 1; ს/ფ 254-263);

**4.6.** თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 27 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით აგ---- დვ-----ის და სხვათა სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით რო-----ა ენ-----ს და სხვათა სარჩელი არ დაკმაყოფილდა (ტომი 1; ს/ფ 237-252 - განჩინება);

ადმინისტრაციულმა პალატამ აღნიშნა, რომ სარჩელის ფაქტობრივ საფუძველს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ პოლიციის მიერ არ განხორციელდა ბინის მთლიანი ფართის გამოთავისუფლება მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან. კერძოდ, გამოსახლება არ განხორციელდა 3-კვ.მ. ფართიდან, რომელიც წარმოადგენდა მათზე რიცხულ 1-- კვ.მ. ფართის გაგრძელებას და შესაბამისად, მათი ბინის შემადგენელ ნაწილს, რომელიც იმავდროულად არ იყო ის 3- კვ.მ. ფართი, რომელიც საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით ირიცხება აგ---- დვ-----ის საკუთრებად. მოსარჩელები ითხოვდნენ ბინა N--ის მთლიანი ფართიდან (222, 86 კვ.მ.) და არა მხოლოდ მათზე რიცხული ფართიდან (1-- კვ.მ.) აგ---- დვ-----ის ოჯახის გამოსახლებას. სწორედ ამ ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებით, მოსარჩელები მოითხოვდნენ საქართველოს შსს 2010 წლის 12 თებერვლის N-- ბრძანების, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მათი 2010 წლის 29 იანვრის N---- ადმინისტრაციული საჩივარი, ბათილად ცნობას.

პალატა ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ადმინისტრაციული წესით გადაწყვეტილების მიმღებმა სასამართლომ (სააპელაციო პალატამ) პრეიდუიციული მნიშვნელობის მქონედ მიიჩნია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 19.10.11წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლითაც იპოთეკარების (მოსარჩელები) სარჩელის საფუძველზე მოპასუხეების უკანონო მფლობელობაში მიჩნეული იქნა მხოლოდ 1-- კვ.მ ფართი და დადგინდა მისი გამოთხოვა);

ამდენად, ადმინისტრაციულ საქმეზე მიღებული კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა. დვ-----ის სახელზე რიცხული 3- კვ.მ. ფართი იყო დამოუკიდებელი უფლების ობიექტი და არ იყო მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში მყოფი ბინა N--ის განუყოფელი ნაწილი და მასთან ერთად ერთი უფლების ობიექტი. შესაბამისად, 3- კვ.მ. ფართიდან მოპასუხეთა გამოსახლების შესახებ მოთხოვნა იყო უსაფუძვლო.

**4.7.** საპატრულო პოლიციის პირველი სამმართველოს მიერ 2----- შედგენილი იქნა რეაგირების ოქმი, სადაც აღნიშნულია, რომ ქ. თბილისში, ალ-----ს ქ. N----- მდებარე N- ბინის მესაკუთრე ხა-----ა მი--ამ გამოიძახა საპატრულო ეკიპაჟი, რომელსაც განუცხადა, რომ მის კუთვნილ ბინაში, რომელიც შეიძინა აუქციონის წესით ცხოვრობს აგ---- დვ-----ი (ტომი 1; ს/ფ 475);

**4.14.** თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 04 იანვრის და 2018 წლის 05 თებერვლის განჩინებებით, **აპელანტების** მ---- ხო-----ის, მა---- პო-----ს, და----- კე-----ის, მა-- ხი----- ----ს, რო----- ენ-----ს და ირ-- ელ-----ს უფლებამონაცვლედ, ცნობილი

იქნა ნი--- ჯა-----შვილი (იხ. ტომი 2);

**4.15.** სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების მისადაგებას, სასამართლო საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით ადგენს, თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მომწესრიგებელი სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება სასამართლოს კომპეტენციას განეკუთვნება, თუმცა, საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს შეჯიბრებითობისა და კანონის წინაშე მხარეთა თანასწორობის პრინციპის სრულად რეალიზაციის პირობებში.

**4.16.** სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს მოსარჩელის მოთხოვნას და მოთხოვნის საფუძველად მითითებულ გარემოებას, კერძოდ, იგი მოითხოვდა 2009 წლის 15 სექტემბრის თვიდან - 2013 წლის აპრილის თვემდე, მისი კუთვნილი უძრავი ქონებით სარგებლობის ხელშეშლის გამო, მოპასუხის მიერ მიყენებული ზ--ნის ანაზღაურებას, კერძოდ, 49 966 აშშ დოლარის (ბინის ქირის ოდენობა) და 150 000 აშშ დოლარის (უძრავი ქონების განკარგვის შეზღუდვით გამოწვეული ზ--ნი) მოპასუხეებისათვის დაკისრებას. მოთხოვნის ფაქტობრივ საფუძველად მოსარჩელე მიუთითებს მასზედ, რომ სადავო პერიოდში მოპასუხეები უკანონოდ ფლობდნენ მათ საკუთრებას, რის გამოც მესაკუთრე ვერ აქირავებდა თავის ქონებას და, შესაბამისად, ვერ ღებულობდა შემოსავალს. ამასთან, უძრავი ქონების განკარგვის შეზღუდვით, რაც გამოწვეული იყო მოპასუხეების ბრალით, მათ მიადგათ ზ--ნი 150 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ სადავო პერიოდში, (2009 წლის სექტემბრიდან - 2013 წლის აპრილამდე) მოსარჩელეებს არ მიეცათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობა მოპასუხეთა ბრალეული ქმედებით, რაც გამოიხატა მოსარჩელეთა უძრავი ქონების მოპასუხის ოჯახის მიერ კანონიერი საფუძვლის გარეშე ფლობაში და სარგებლობაში. აღნიშნული დასტურდება კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებებით, ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ვ-----

--- საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის 0----- წლის N1 ოქმით და შსს-ს რეაგირების ოქმით. ამასთან, საქართველოს სსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, მოპასუხე მხარემ ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის

მართლზომიერებას. ხსენებული გადაწყვეტილებებით კი, რომლებსაც პრეიუდიციული მნიშვნელობა უნდა მიენიჭოს განსახილველი დავის მიმართ (სსსკ-ის 106-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ. ესენია: ბ) ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ), დასტურდება მოპასუხეების მიერ მოსარჩელეთა კუთვნილი 1-- კვ.მ. ფართის სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობის ფაქტი.

**4.17.** პალატა ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით, მოსარჩელები ქირის სახით ზ--ნის დაკისრებას მოითხოვდნენ სადავო მისამართზე მდებარე, მათ საკუთრებაში არსებული იმ 1-- კვ.მ. ფართზე, საბაზრო ფასის გაანგარიშებით, რომელსაც სადავო პერიოდში უკანონოდ ფლობდნენ მოპასუხეები. მოთხოვნა არ შეეხებოდა 3- კვ.მ. ფართზე, ქირის საბაზრო ფასის დადგენას, და შესაბამისად, მასზე დაყრდნობით, მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. ამდენად, უსაფუძვლოა მოპასუხეთა სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები, რომლებიც ეხება 3- კვ.მ. ფართზე აგ---- დვ-----ის საკუთრების უფლებას და ამ კუთხით კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებების მოშველიებას, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელების მოთხოვნა ამ ნაწილიდან მოპასუხეთა გამოსახლების თაობაზე.

**4.18.** სააპელაციო პალატას ასევე უსაფუძვლოდ მიაჩნია აპელირება მასზედ, რომ რეალურად N- და N--ა ბინა წარმოადგენდა გაუმიჯნავ ქონებას, რაც საფუძველს აცლიდა მიუღებელი შემოსავლის სახით სარჩელის დაკმაყოფილებას.

კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით დადგენილია, რომ 3----- გამიჯვნის ხელშეკრულების საფუძველზე, ა. დვ-----ისა და ხ. ც-----ის თანასაკუთრებაში არსებული 111 კვ.მ ფართი გაიმიჯნა და ა. დვ-----ის სახელზე დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, ალ-----ს ქ. N---, მესამე სართულზე მდებარე 3- კვ.მ ფართი, როგორც ცალკე უფლების ობიექტი. ასევე, 3----- 2-----წ. დადგენილებით ა. დვ-----ის სახელზე რიცხულ ფართს მიენიჭა ბინის ნომერი - 7-, რომელსაც ჰქონდა დამოუკიდებელი შესასვლელი და ფაქტობრივი მდგომარეობით იზოლირებული იყო ბინა N--გან, რაც გამორიცხავდა იმის შესაძლებლობას, რომ ა. დვ-----ზე რიცხული 3- კვ.მ. ფართი მიჩნეული ყოფილიყო ერთი უფლების ობიექტად.

**4.19.** სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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 ზ--ნი, პალატა მიიჩნევს, რომ დავის გადაწყვეტის მიზნებისთვის აუცილებელია შეფასდეს ნორმის დისპოზიციით გათვალისწინებული ელემენტები განხორციელებულია თუ არა.

ზემოხსენებული ნორმით გათვალისწინებული „ზ--ნი“ წარმოადგენს არა ზ--ნის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ - გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევას, რა დროსაც გასათვალისწინებელია, რომ მოხმობილი ნორ--უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტს განეკუთვნება, აღნიშნული კი მიუთითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზ--ნის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო გამდიდრებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. აქედან გამომდინარე, ზემოხსენებულ ნორ--ში მითითებულ ზ--ნში იგულისხმება მიღებულის დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში მისი ღირებულების ანაზღაურება, ანუ საქმე გვაქვს არა ზ--ნის ანაზღაურებასთან, არამედ გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევასთან (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 25 მაისის განჩინება საქმეზე Nას-838-796-2013, ასევე, ამავე სასამართლოს 2015 წლის 02 ივლისის განჩინება საქმეზე Nას-881-843-2014).

**4.20.** პალატა განმეორებით მიუთითებს, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგი---ს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორ-- (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორ-- (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგი---ს, ნორ--ში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორ-- გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას (საქართველოს უზენაესი

სასამართლოს განჩინება საქმეზე: Nას-15-29-1443-2012, 2013 წლის 9 დეკემბერი. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 2 მარტის დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე Nას-664-635-2016).

**4.21.** საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლისა და ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის მიხედვით, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მართალია საკუთრების უფლება ცალსახად აბსოლუტური უფლება არაა, თუმცა იგი ამ რანგის უფლებათა რიგს განეკუთვნება, რადგან კანონით ამომწურავადაა ჩამოთვლილი ის წინაპირობები, როდესაც საკუთრების უფლების შეზღუდვა დასაშვებია, კერძოდ, მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. საქმეში სკორიტსი უნგრეთის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ ყურადღება მიაქცია შემდეგ ფაქტებს: მომჩივანს ჰქონდა პირველი ოქმის პირველი მუხლით დაცული საკუთრების უფლება, მიუხედავად იმისა, მოიპოვა თუ არა მან ფაქტობრივი მფლობელობა სადავო მიწის ნაკვეთზე, როგორც ამას შიდა კანონმდებლობა მოითხოვდა.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ თუკი მოსარჩელემ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობის გამო დაკარგა გარკვეული სიკეთის მიღების შესაძლებლობა, ვინაიდან მან ვერ ისარგებლა საკუთარი ქონებით, მას უფლება აქვს, ამოიღოს ეს ქონება ხელმოყოფისაგან. სწორედ აღნიშნული ქონებრივი წონასწორობის აღდგენას ემსახურება სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლი, რომლის თანახმად, ხელმოყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. გათანაბრების ოდენობის განსაზღვრის საკითხთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა: საყურადღებოა შესრულების კონდიქციის რეგულირების მექანიზმი, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 979-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის განადგურების, დაზ--ნების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით... იმის გათვალისწინებით, რომ „შესრულების დაბრუნება“ (მოპასუხის მიერ სადავო უძრავი ქონების უკანონო სარგებლობით მიღებული სიკეთე) შეუძლებელია, ზემოხსენებული ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, უფლების მქონე პირ--(მოსარჩელემ) შეიძლება გამოიყენოს ღირებულების ანაზღაურების მოთხოვნა, რაც შეიძლება დადგინდეს მსგავსი უძრავი ქონების ქირის ოდენობით. ამავე გადაწყვეტილებაში საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ

ზემოხსენებული ფაქტობრივი წინაპირობების დადგენის შემთხვევაში, სამართლებრივი შეფასებისას ინტერესს იწვევს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი, რომლის თანახმად, არაკეთილსინდისიერ--მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს, როგორც ნივთი, ასევე, მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ იკვეთება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის გამოყენების უპირატესობა, რადგან „მიღებული სარგებლის“ დაბრუნება შეუძლებელია, კერძოდ, მოცემულ შემთხვევაში „მიღებულ სარგებელს“ წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონებით სარგებლობა, რაც შესაძლებელია გამდიდრების გათანაბრების ოდენობასთან დაკავშირებული სამართლებრივი დანაწესების გამოყენებით, რომლის თაობაზეც ზემოთ უკვე აღინიშნა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 05 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე Nას-472-448-2013).

**4.22.** რაც შეეხება, მოპასუხეებისათვის დაკისრებული ფულადი კომპენსაციის ოდენობას, პალატა მიუთითებს, რომ საქმის მასალებში, წარმოდგენილია მტკიცებულებები, რომლებითაც, განსხვავებულად არის შეფასებული სადავო ბინის ქირის ოდენობა, კერძოდ:

1. 1----- ბინის ქირავნობის აუდიტორული დასკვნის თანახმად, 2009-2010 წწ. სადავო 1-- კვ.მ. ბინის ქირავნობის ფასი განსაზღვრულია თვეში 1100 აშშ დოლარით, 2011-2012 წწ. – 1200 აშშ დოლარით, 2013-2015 წწ.- 1300 აშშ დოლარით (ტომი 1; ს/ფ 304).

2. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 22.11.2012 წლის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ალ---ს 2--ში მდებარე ახალაშენებულ კორპუსში 5 ოთახიანი ბინაში 3 ოთახის 1 თვის გასაქირავებელი ღირებულება 2009 წლიდან საშუალოდ არის 220 აშშ დოლარი (ტომი 1; ს/ფ 438-443);

3. შპს „ი-----“ 2----- დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ალ-----ს 2--ში, მე-3 სართულზე მდებარე 1-- კვ.მ. ფართის საიჯარო ღირებულება 2009-2013წწ. შეადგენდა 350 ლარს;

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა სახეები, რომლებიც შეიძლება გამოიყენოს სასამართლომ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დასადგენად, ამომწურავად არის განსაზღვრული საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით. არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. აგრეთვე, არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამა თუ იმ მტკიცებულების მნიშვნელობა წინასწარ არ არის განსაზღვრული და მისი ძალა და მნიშვნელობა სასამართლოს შეფასებაზეა დამოკიდებული. მტკიცებულებათა შეფასების დროს მხარეებს უფლება აქვთ, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული

მტკიცებულებების სარწმუნოობა. მათი უტყუარობის თუ სიყალბის შესახებ მოსაზრებები შეიძლება გამოთქვან არამარტო მხარეებმა, არამედ მესამე პირებმა, აგრეთვე, სპეციალისტებმა და ექსპერტებმა, თუ ისინი მონაწილეობენ პროცესში. საბოლოოდ კი წარმოდგენილ მტკიცებულებებს აფასებს სასამართლო.

პალატა განმარტავს, რომ ექსპერტის დასკვნა წარმოადგენს დასაშვები მტკიცებულების ერთ-ერთ სახეს და სასამართლო თავისი მოტივირებული გადაწყვეტილებით ასაბუთებს აღნიშნული მტკიცებულების გაზ--რების ან მისი უარყოფის მართლობიერებას. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება იმავე კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით გათვალისწინებულია სასამართლოს მიერ მტკიცებულებების შეფასების წესი. კერძოდ, მოცემული მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა შეფასება სათანადოდ მოტივირებული და დამაჯერებელი უნდა იყოს. მტკიცებულებათა შეფასება ეფუძნება შეჯიბრებითობის ფარგლებში მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას და არა - სასამართლოს სუბიექტურ მოსაზრებებს.

ამასთან, ექსპერტიზის დასკვნის შეფასებისას (იმდებად, რამდენადაც იგი სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი პირის კომპეტენციას ეფუძნება), ყურადღება უნდა მიექცეს რამდენიმე გარემოებას, მათ შორის: გამოსაკვლევად მიწოდებულ მასალას, მის კვლევით ნაწილს, რადგან სწორედ კვლევითი ნაწილია ასახული საბოლოო დასკვნაში. მტკიცებულების გამოკვლევა უპირველესად გულისხმობს მისი შინაარსის სრულყოფილ შესწავლა-ანალიზს, ხოლო შემდეგ - მისი იურიდიული ძალის (დამაჯერებლობის, სარწმუნოობის) შემოწმებას (იხ. სუსგ №ას-406-383-2014; 2015 წლის 17 აპრილი).

პალატა მიიჩნევს, რომ სწორედ ამ თვალსაზრისით უნდა შეფასდეს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

პალატა მიუთითებს, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი სსიპ ლ-----  
----- წლის დასკვნასზე, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ალ-----ს 2--ში მდებარე ახალაშენებულ

კორპუსში 5 ოთახიანი ბინაში 3 ოთახის 1 თვის გასაქირავებელი ღირებულება 2009 წლიდან საშუალოდ არის 220 აშშ დოლარი. პალატა მიიჩნევს, რომ მითითებული შეფასებების გათვალისწინებით სადავო ბინის საშუალო ქირავნობის ფასი შეფასებული უნდა იქნეს 220 აშშ დოლარად, ვინაიდან შეფასება განხორციელებულია ბინის იმდაგვარად გამოყენების ფარგლებში, როგორადაც მას მოპასუხეები ფაქტობრივად იყენებდნენ.

ამასთან, პალატა განმარტავს, რომ მხოლოდ დასკვნა ქირავნობის თანხის ოდენობის შესახებ ვერ დაედება საფუძვლად მოპასუხეებისათვის საკომპენსაციო თანხის, როგორც მოსარჩელის მიერ დაკარგული (მიუღებელი) შემოსავლის დაკისრებას, ვინაიდან სსკ-ის 411-ე მუხლის **(ზ--ნი 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)** გამოყენების მიზნებისათვის, აუცილებელია მოპასუხეების მართლსაწინააღმდეგო ქმედების დადასტურება, რამაც მოსარჩელის მიერ მითითებული შემოსავლის დაკარგვა განაპირობა და რაც მთავარია, აღნიშნული შემოსავლის მიღების ობიექტური შესაძლებლობა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინება, საქმეზე №ას-685-639-2017). მოცემულ შემთხვევაში, მითითებული გარემოებები სახეზეა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხეების მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას წარმოადგენდა იმ ფაქტის დადასტურება, რომ იგი სადავო ქონებით მართლობითი საფუძვლით სარგებლობდა, რაც მისთვის კონდიქციური წესით ფულადი თანხის დაკისრებას გამორიცხავდა, ხოლო პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დაკისრებული ფულად ოდენობასთან მიმართებით მას ქირის საბაზრო ღირებულების განსხვავებული ოდენობის დასადასტურებლად შესაბამისი მტკიცებულება უნდა წარედგინა, რაც გარკვეულწილად განხორციელდა. რაც შეეხება, მოსარჩელე მხარეს, მას სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება და მოპასუხე მხარის მიერ მისთვის კერძო საკუთრების უფლებით სარგებლობის შეზღუდვა უნდა დაედასტურებინა, რაც თავის მხრივ მისთვის ფულადი კომპენსაციის დაკისრების საფუძველი იქნებოდა.

საქმის მასალების სრული და ობიექტური გამოკვლევის შედეგად, პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელემ მასზე კანონით დაკისრებული მტკიცების ტვირთი ნაწილობრივ (ქირის დაკისრების ნაწილში) დასძლია, კერძოდ, დადგენილია, რომ 2009 წლის 15 სექტემბრიდან - 2013 წლის 5 აპრილამდე, რაც შეადგენდა 42.5 თვეს, დაზოგილი თანხის ოდენობა შეადგენდა 9350 აშშ დოლარს.

ამდენად, სააპელაციო პალატა ამ ნაწილში სააპელაციო საჩივრებს

დაუსაბუთებლად მიიჩნევს, რაც მათ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს ქმნის.

**4.23.** სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში (იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მოთხოვნა 150 000 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე), სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ სახეზე არ იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლში მითითებული ფაქტობრივი შემადგენლობა (პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზ--ნს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზ--ნი), რაც გამორიცხავდა სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286.1. მუხლზე მითითებით *(უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა))*, მართებულად აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეებმა, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, იცოდნენ იპოთეკარის არსებობის შესახებ, შესაბამისად, იგულისხმებოდა, რომ მათ გააზრებული ჰქონდათ, როგორც მესაკუთრეებს საკუთარი პასუხისმგებლობა იპოთეკარის მიმართ და თვლიდნენ იმ რისკის არსებობას, რომ შესაძლებელი იყო მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მომხდარიყო უძრავი ქონების, როგორც უზრუნველყოფის საშუალების, იძულებით აუქციონზე რეალიზაცია, რაც განხორციელდა კიდევ. ამასთან, სასამართლომ სწორად განმარტა, რომ უძრავი ქონების გასხვისება, მასში სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მცხოვრები პირების თანხმობის/მხარდაჭერის გარეშეც შესაძლებელი იყო. თუმცა სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქონების აუქციონზე გასხვისება, მისი სამართლებრივი მდგომარეობიდან გამომდინარე, წარმოადგენდა სრულიად ლოგიკურ და წინასწარ განჭვრეტად ქმედებას. ამასთან, გასათვალისწინებელი იყო ის გარემოებაც, რომ თუნდაც მოსარჩელეების მიერ მომხდარიყო ქონების რეალიზაცია 150 000 აშშ დოლარად, პირველ რიგში უნდა დაფარული კრედიტორის ვალდებულებები, რაც გამორიცხავდა მოსარჩელეთა მიერ ამონაგები თანხის სრულად მითვისებას, რაც განსახილველ შემთხვევაში იყო სასარჩელო მოთხოვნა.

## **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების

გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

## **6. საპროცესო ხარჯები**

**6.1.** მხარეები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

### **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ**

#### **და ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. ნი--- ჯა-----შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. აგ---, ლე---, ირ--- და სა----- დვ-----ების სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
3. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 06 ივნისის გადაწყვეტილება;
4. მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
6. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**თავმჯდომარე:**

**გელა ქირია**

**მოსამართლეები:**

**ლევან გვარამია**

**თოთოსაშვილი**

**გოგიტა**