



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

03 ივლისი, 2019 წელი
თბილისი

ქალაქ

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი - გელა ქირია
მოსამართლეები - ლევან გვარამია, დავით ახალბედაშვილი

სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი

აპელანტი (მოპასუხე) - ბე--- სა-----ი
წარმომადგენელი - ენ--- კვ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ლი--- ბუ-----
წარმომადგენელი - ლა--- პა-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუ-----ს საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილება; რუ-----ს საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 12 მარტის განჩინება შეგებებული სარჩელის წარმოებაში მიღებაზე უარის თქმის შესახებ, და ამავე სასამართლოს 2019 წლის 12 მარტის საოქმო განჩინება ადგილზე დათვალიერების შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა, უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე ზიანის ანაზღაურება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება;

გასაჩივრებული განჩინებების გაუქმება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

რუ-----ს საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილებით, ლი--- ბუ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბე--- სა-----ის მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა უძრავი ქონება მდებარე, რუ-----, ლე-----ის ქუჩა N2-, ბინა N7- (ს/კ 0-----) და მოსარჩელეს გადაეცა გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში. ბე--- სა-----ს დაეკისრა ლი--- ბუ-----სათვის 2700 ლარის გადახდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ბე--- სა-----ი ცხოვრობს რუ-----ში, ლე-----ის ქუჩა N2-, ბინა N7- -ში;

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. რუ-----ში, ლე-----ის ქუჩა 2-, ბინა N7--ის (საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრე იყო ლი--- ბუ-----. მას საკუთრების უფლება მიღებული ჰქონდა იძულებით აუქციონზე ბინის შეძენის შედეგად 2017 წლის 2- სექტემბერს.

სასამართლოს მითითებით, 2017 წლის 25 სექტემბერს, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გამოცემულია განკარგულება NA16030136-021/001, რომლის თანახმად, ზუ--- სა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. რუ-----, ლე-----ის ქ. N2-, სართული 7, ბინა 7- (კოდი 0-----), 2017 წლის 14 სექტემბერს დასრულებულ საჯარო იძულებით აუქციონზე შეიძინა ლი--- ბუ-----მა. მან ქონება შეიძინა 28 050 ლარად. აღსრულება განხორციელდა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორის ნათელა ნოზაძის და სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. 2017 წლის 2- სექტემბერს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გამოცემული იქნა განკარგულება NA16030136-021/003 უსწორობის გასწორების შესახებ, რომლის თანახმად აღმასრულებლის მიერ 2017 წლის 25 სექტემბერს გამოცემული განკარგულების პირველ პუნქტში შესწორდა უძრავი ქონების მისამართი და განკარგულების პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: „ზუ--- სა-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მდებარე ქ. რუ-----, ლე-----ის ქ. N2-, სართული 7, ბინა 7- კოდი 0-----3, შემძენი 14/09/2017 წელს დასრულებულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ლი--- ბუ-----“.

მითითებული განკარგულებების საფუძველზე, ლი--- ბუ-----მა უძრავი

ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მოითხოვს 2017 წლის 2- სექტემბერს, რომლის საფუძველზე 2017 წლის 2- სექტემბერიდან ლი--- ბუ-----ს საკუთრებად აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე რუ-----, ლე-----ის ქ N2-, ბინა 7-.

ამდენად, სასამართლოს მითითებით, უძრავი ქონების, მდებარე ქ. რუ-----, ლე-----ის ქ N2-, ბინა 7--ის მესაკუთრე იყო ლი--- ბუ-----, რომელმაც ბინა შეიძინა 2017 წლის 14 სექტემბერს საჯარო აუქციონზე. აღმასრულებლის 2017 წლის 25 სექტემბრის განკარგულებაში დაშვებული უსწორობა გასწორებული იყო, საბოლოო განკარგულებაში სწორად იყო მითითებული აუქციონზე გასხვისებული ბინის მისამართი. შესაბამისად, ლი--- ბუ-----ზე 2017 წლის 2- სექტემბრიდან საჯარო რეესტრში სწორად იყო აღრიცხული საკუთრების უფლება აუქციონზე შეძენილ ბინაზე, რომლის მისამართია რუ-----, ლე-----ის ქ N2-, ბინა 7-.

სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ აუქციონის გამართვამდე ბინის მესაკუთრე იყო მოვალე ზუ--- სა-----ი, ხოლო ბინა პრივატიზებული იყო 1992 წლის 14 დეკემბერს ბე--- სა-----ის მამის ავთანდილ სა-----ის მიერ. ბინის ორდერი ავთანდილ სა-----ზე გაცემული იყო 197- წლის 6 ნოემბერს, ხოლო ორდერში ბინის მოსარგებლებად მითითებულნი იყვნენ ბე--- სა-----ი და მარია ჭიაურელი. მოპასუხის განმარტებით, ავთანდილ სა-----მა ბინა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში გადასცა შვილს ზუ--- სა-----ს, რომელსაც დაკისრებული ჰქონდა შვილების სარჩენად ალიმენტის გადახდა. ალიმენტის დავალიანების გამო ბინა გასხვისდა იძულებით აუქციონზე.

2.3. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მსგავსი ქონების გაქირავების საბაზრო ფასი იყო თვეში 300 ლარი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი იყო შპს "ჯენერალ აუდიტის" მიერ 2018 წლის 4 ივნისს შედგენილი დასკვნა, რომლის მიხედვით, შეფასებული იყო რუ-----ში, ლე-----ის ქუჩა N2-, ბინა-7--ის ქირის საფასურის ოდენობა. დასკვნაში მითითებული იყო, რომ ბინა მდებარეობდა საცხოვრებელი კორპუსის მე-7 სართულზე, ბინის ფართი შეადგენდა 65,62 კვ.მ.-ს. კვლევისას შეფასების მეთოდებიდან გამოყენებული იყო შედარების მეთოდი. კერძოდ, დასკვნაში მითითებული იყო შესაფასებელი ობიექტების ანალოგები, რუ-----ში, ლე-----ის ქუჩაზე მდებარე სამი სხვადასხვა ბინის გაქირავების ფასები. ამ ბინებს გაქირავების თაობაზე განცხადებები განთავსებული იყო ვებ გვერდზე www.myhome.ge. შესადარებელი ბინების ერთი კვადრატული მეტრი ფართის ქირის ღირებულება იყო 7.9 ლარი, 7.1 ლარი და 5.7 ლარი. ეს ფასები დასკვნაში კორექტირებული იყო (შემცირებული) 20%-ით. ფასები კორექტირებული იყო ასევე ბინების

რემონტის მდგომარეობის მიხედვით. ანალოგი N1 და N2 კორექტირებული იყო 10-10%-ით, ხოლო მესამე ანალოგის მდგომარეობა სადაო ბინის თანაბარ მდგომარეობად იყო შეფასებული და მისი ფასი შემცირებული არ იყო. დასკვნის მიხედვით, შესაფასებელი ბინის ერთი კვადრატული მეტრის ფართის გაქირავების საშუალო ფასი იყო 4,56 ლარი, ხოლო ბინის ფართობის 65,62 კვ.მ გათვალისწინებით ქირის ფასი თვეში შეადგენდა 2-9,23 ლარს. აუდიტის დასკვნით, სადაო ბინის გაქირავების საბაზრო ღირებულება დამრგვალებით განისაზღვრა 300 ლარით.

მოპასუხე არ დაეთანხმა აუდიტის დასკვნას, რადგან მისი განმარტებით აუდიტორს ბინა არ დაუთვალა, ბინა საცხოვრებლად უვარგის მდგომარეობაში იყო, რემონტი ამორტიზებული და მისი გაქირავება თვეში 300 ლარად შეუძლებელი იყო. **ამ გარემოებების საფუძველზე მოპასუხემ მიუთითა აუდიტის დასკვნის სიყალბეზე.**

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხე დასკვნის სიყალბის გამომწვევ გარემოებად მიუთითებდა იმ ფაქტს, რომ აუდიტს არ დაუთვალა შესაფასებელი ბინა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ უძრავი ქონების ქირის საბაზრო ფასის განსაზღვრისათვის იგი დგინდება შესაფასებელი ბინის მსგავსი მახასიათებლების მქონე ბინების გაქირავების ფასის მიხედვით. შესაბამისად, სადაო შემთხვევაში ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობის შესწავლა აუცილებელი არ იყო, და ქირის ფასი შეიძლება დადგენილიყო მსგავსი ბინების ჩვეულებრივი საბაზრო ქირის ფასის მიხედვით. (იხ. სუსგ №ას-472-448-2013 05.12.2013წ; 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინება საქმე №ას-685-639-2017).

მოპასუხე დასკვნის საწინააღმდეგოდ მიუთითებდა, რომ ბინა იყო სარემონტო და ამის გამო მისი გაქირავება 300 ლარად შეუძლებელი იყო. ამდენად, მოპასუხის განმარტებით, სადაო ბინის გაქირავება ჩვეულებრივზე ნაკლები ღირებულებით იყო შესაძლებელი მისი ფაქტობრივი მდგომარეობის გამო, რისი მტკიცების ვალდებულებაც მოპასუხეს ეკისრებოდა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ აუდიტის დასკვნაში მითითებული გარემოებები და დასკვნები ვერ გააქარწყლა მოპასუხემ, რადგან მას არ ჰქონდა წარდგენილი რაიმე მტკიცებულება ბინის მდგომარეობის შესახებ, ასევე, მტკიცებულება, რომლითაც დასტურდებოდა, სადაო ბინის გაქირავება სხვა რა ფასად იყო შესაძლებელი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველი სარჩელი იყო ვინდიკაციური სარჩელი, რომლის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი. ამ ნორმის შესაბამისად,

მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლოს განმარტებით, ამგვარი სარჩელების განხილვისათვის აუცილებელი იყო სამი ფაქტობრივი გარემოების ერთობლივად არსებობა. მოსარჩელე უნდა იყოს სადაო ქონების მესაკუთრე; მოპასუხის მფლობელობაში უნდა იყოს სადაო ქონება; მოპასუხე მოსარჩელის ქონებას უნდა ფლობდეს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე ლი--- ბუ----- იყო იმ უძრავი ქონების მესაკუთრე, რომელიც იყო მოპასუხე ბე--- სა-----ის მფლობელობაში. მან საკუთრების უფლება მოიპოვა იძულებით აუქციონზე ბინის შეძენის შედეგად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ესე იგი რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპის თანახმად, მოსარჩელე წარმოადგენდა სადაო საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრეს, რადგან მოსარჩელის საკუთრების უფლება შეცილებული, სადაო არ იყო. აუქციონის მართლზომიერების შესახებ დავა სასამართლოში აღძრული არ იყო. ამდენად, ლი--- ბუ-----ს საკუთრების უფლება წარმოშობილი იყო ნამდვილი უფლების საფუძველზე.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს ქონებით, 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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად, მესაკუთრეს იმ შემთხვევაში არ შეუძლია მოითხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, თუ მფლობელს გააჩნია ამ ნივთის ფლობის უფლება. ფლობის უფლებაში იგულისხმება მხოლოდ ნივთის მართლზომიერი ფლობა, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისად,

დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. სასამართლოს განმარტებით, ამ ნორმის საფუძველზე მესაკუთრე უფლებამოსილია მოითხოვოს ნივთის დაბრუნება იმ პირისაგან ვინც ამ ნივთს არამართლზომიერად ფლობს, ხოლო მართლზომიერი მფლობელობა ემყარება გარიგებას ან კანონს. შესაბამისად პირი მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, როცა მფლობელობის უფლება მინიჭებული აქვს კანონით, ნორმატიული აქტის საფუძველზე ან მოპოვებული აქვს მესაკუთრესთან შეთანხმებით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სარჩელის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი იყო იმის დადგენა, მოპასუხე ქონებას ფლობდა თუ არა მართლზომიერად, რადგან აქედან გამომდინარე უნდა შეფასებულიყო მესაკუთრის პრეტენზია მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ მართლზომიერი იყო თუ არა, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

სასამართლომ კეთილსინდისიერი ფლობის საკითხის განმარტებისათვის მოიხმო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებები, რომლის მიხედვით, „სსკ-ის 162-ე მუხლით მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, განსხვავებით კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან, რომელსაც არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონისმიერი საფუძველი. კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება მიუთითებს სუბიექტურ კრიტერიუმებზე, რაც განისაზღვრება პირის დამოკიდებულებით ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლების მიმართ. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა მიგვითითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში. ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდან გამომდინარეობს. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე-164-ე მუხლები). კანონი გამიჯნავს კეთილსინდისიერი მფლობელის მოთხოვნას (160-ე-161-ე მუხლები) და მართლზომიერი მფლობელის მოთხოვნას (162-ე მუხლი). ასევე, არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (163-ე

მუხლი) და არაკეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (164-ე მუხლი) (შდრ. სუსგ-ები: №ას-524-493-2012, 04.10.2012; №ას-211-196-2014, 25.01.2017)“

მოპასუხემ სადაო ქონების მართლზომიერი ფლობის საფუძვლად მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ ბინის პრივატიზაციის დროს რეგისტრირებული იყო ბინაში, ფაქტობრივად ცხოვრობდა კიდევ ბინაში და ამის გამო მოიპოვა ბინაზე საკუთრების უფლება კანონის საფუძველზე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ პრივატიზაციის უფლების მქონე ერთ-ერთ პირზე საკუთრების უფლების აღრიცხვა, არ ნიშნავდა იმას, რომ მასთან მცხოვრებმა ოჯახის წევრებმა უარი განაცხადეს საკუთრების უფლების მოპოვებაზე. ამ შემთხვევაში გასათვალისწინებელი იყო, რომ პრივატიზაციის განხორციელებაზე ოჯახის ყველა წევრის ნების არსებობა გულისხმობდა საკუთრების უფლების მოპოვებას ოჯახის ყველა წევრის სასარგებლოდ, მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების უფლება შეიძლება რეგისტრირებულ ყოფილიყო მხოლოდ ერთ-ერთ დამქირავებელზე. ამ შემთხვევაში არ შეიძლება საკუთრების ინსტიტუტის განმარტება მხოლოდ უძრავი ნივთების შეძენის იურიდიული დეფინიციის ფარგლებში. კონკრეტულ შემთხვევაში მას გააჩნდა სოციალური დანიშნულება, რაც პოზიტიურ-სამართლებრივი სახით კლინდებოდა №107 დადგენილებაში პირველ აბზაცში. (იხ. სუსგ № ას-934-877-2012 24 დეკემბერი, 2012 წელი, სუსგ №ას-1206-1151-2013, 10 ივლისი, 2015 წ., პ-15; სუსგ №ას-997-1196-08, 31.03.2009წ.).

სასამართლომ მიიჩნია, რომ პრივატიზაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების მოპოვების ეს წესი სადაო ურთიერთობის მხარეებზე ვერ გავრცელდებოდა. სასამართლომ განმარტა, რომ საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაცია არის სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რომლის მხარეები არიან ბინის პრივატიზაციაზე დაინტერესებული ფიზიკური პირები და სახელმწიფო. ლი--- ბუ----- პრივატიზაციის სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილე მხარე არ იყო. მან სადაო ბინა შეიძინა აუქციონზე. მას არ განუხორციელებია ბინის პრივატიზაცია. მოპასუხის განმარტებით, პრივატიზაციის შემდეგ ავთანდილ სა-----მა ბინა აჩუქა შვილს ზუ---- სა-----ს, რომლის ფულადი ვალდებულების იძულებით შესრულების მიზნით ბინა გასხვისდა აუქციონზე. პრივატიზაციაში მონაწილეობის საფუძველით ბინის თანამესაკუთრების უფლების განხორციელების შესაძლებლობა ბესარიონ სა-----ს არ გამოუყენებია, მას ბინაზე თანასაკუთრების უფლების აღიარება არ მოუთხოვია იმ დროს, როცა ბინის მესაკუთრე იყო ჯერ კიდევ მამა ავთანდილ სა-----ი. მას ასევე არ მოუთხოვია ამ ბინის თაობაზე დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. სასამართლოში არ გასაჩივრებულა აუქციონის შედეგები.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ პრივატიზაციის წესების საფუძველზე ლი--- ბუ-----

---ს არ წარმოეშობოდა ვალდებულება, უზრუნველყო მის საკუთრებაში არსებულ ბინაზე მოპასუხის, როგორც პრივატიზაციის უფლების მქონე პირის მფლობელობის და სარგებლობის უფლების რეალიზაცია, რადგან იგი არ იყო პრივატიზაციის სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე პირი. ბინის იძულებით გასხვისებამდე მოპასუხეს არ მოუთხოვია ბინაზე მისი თანასაკუთრების უფლების აღიარება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გამო, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მას შემდეგ, რაც ქონება გასხვისდა იძულებით აუქციონზე, შეწყდა ბინაზე მოპასუხის მართლზომიერი მფლობელობის უფლება.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად, მესაკუთრეს იმ შემთხვევაში არ შეუძლია მოითხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, თუ მფლობელს გააჩნია ამ ნივთის ფლობის უფლება. ფლობის უფლებაში იგულისხმება მხოლოდ ნივთის მართლზომიერი ფლობა, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისად დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე არ იყო მის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი, რადგან ქონების მესაკუთრეს მოპასუხესთან არც კანონისმიერი და არც სახელშეკრულებო შეთანხმების ფარგლებში არ წარმოშობია ვალდებულება, მოპასუხის საცხოვრებლად განსაზღვრულიყო მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. მოპასუხე სადავო ქონებას ფლობდა კანონისმიერი და სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავდა მესაკუთრის მხრიდან მოპასუხის მიერ სადავო ბინის ფლობის თემნის ვალდებულების არსებობას.

ვინაიდან მოპასუხე არ იყო მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონების მართლზომიერი მფლობელი, მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო სრულყოფილად განეხორციელებინა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები და სადავო ნივთის გამოთავისუფლება და მისთვის გადაცემა მოეთხოვა. აქედან გამომდინარე, მესაკუთრის პრეტენზია მოპასუხის მიმართ დასაბუთებული იყო, რაც სადავო უძრავ ქონებაზე მოპასუხის მფლობელობის შეწყვეტის საფუძველს წარმოადგენდა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ უნდა დაკმაყოფილებულიყო მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე ზიანის ანაზღაურების შესახებ.

მოსარჩელე მოითხოვდა მოპასუხეს დაკისრებოდა ყოველთვიურად ბინის ქირის 300 ლარის გადახდა 2017 წლის 2- სექტემბრიდან ამ მოთხოვნის აღძვრამდე პერიოდში. ამ მოთხოვნის საფუძველი იყო უსაფუძვლო გამდიდრების წესები - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ უსაფუძვლო გამდიდრება სუბსიდიური ხასიათისაა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მხარეთა შორის არ უნდა არსებობდეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი. ამდენად, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების გამოიყენება, თუ მოთხოვნის სხვა სამართლებრივი საფუძვლების არ არსებობს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ 982-ე მუხლის გარდა მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძველი იყო ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი, რომლითაც დადგენილია არაკეთილსინდისიერი მფლობელობის მოვალეობები. ამ ნორმის თანახმად, არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. მფლობელი ვალდებულია აანაზღაუროს ის ნაყოფი, რომელიც მან ბრალეულად არ მიიღო. ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი მას შეუძლია მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტისათვის უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად. სხვა მოთხოვნები არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ უცვლელი რჩება. ამ ნორმის მიხედვით, არაკეთილსინდისიერ მფლობელს ეკისრება უფლებამოსილი პირისთვის არა მარტო ნივთის გადაცემა, არამედ მიღებული სარგებლის, ნივთის ან უფლების ნაყოფის დაბრუნება.

სასამართლოს განმარტებით, უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან წარმოშობილ ვალდებულებას კონდიქციური ვალდებულება ეწოდება და მისი წარმოშობისათვის ერთდროულად უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოვალის გამდიდრება; ამის შესაბამისად კრედიტორის ქონებრივი დანაკლისი; კრედიტორისგან მოვალესთან სამართლებრივი სიკეთის გადანაცვლების უსაფუძვლობა/გაუმართლებლობა. კონდიქციური ვალდებულების განსაზღვრის დროს მნიშვნელოვანია დადგინდეს ობიექტური შედეგი, რაშიც იგულისხმება ერთი პირის მიერ მეორეს პირის ხარჯზე გამდიდრება, სამართლებრივი სიკეთის შეძენა, საკუთარი ქონების და ხარჯების დაზოგვა

შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ასევე აუცილებელია რომ გამდიდრება მოხდეს სხვა პირის ხარჯზე, რის შედეგად ერთი პირის ქონება იზრდება სხვა პირის ქონების შემცირების ხარჯზე. ამდენად, უსაფუძვლო გამდიდრების წესებიდან წარმოშობილი ვალდებულების უმთავრესი ფუნქციაა მხარეთა ინტერესებს შორის წონასწორობის აღდგენა, რათა ერთმა პირმა სამართლებრივი უპირატესობა და ქონებრივი სიკეთე არ მიიღოს მეორის ხარჯზე მათ შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არარსებობის პირობებში. უსაფუძვლო გამდიდრების წესის წარმოშობის ფაქტობრივი საფუძვლების გამო არსებობს ხელყოფის კონდიქცია და შესრულების კონდიქცია, ხელყოფის კონდიქციის შემთხვევაში მოთხოვნის უფლება მიმართულია მხოლოდ ღირებულების ანაზღაურებაზე, ხოლო როდესაც შესრულების კონდიქციის დროს მოთხოვნა პირველ რიგში მიმართულია დაბრუნებაზე ნატურით (979-ე მუხ. პირველი ნაწ.) და მხოლოდ ამის შეუძლებლობის შემთხვევაში ღირებულების ანაზღაურებაზე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამ შემთხვევაში საკითხი შეეხებოდა ხელყოფის კონდიქციით ანაზღაურებას, რადგან მოსარჩელე მოითხოვდა მისი საკუთრების უფლების ხელყოფის გამო ანაზღაურებას იმ თანხის გადახდით, რაც ამ ბინით სარგებლობის ფასი იყო, მისი გაქირავების ღირებულება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ 982-ე მუხლში მითითებული იყო ტერმინი ზიანის ანაზღაურება, თუმცა უსაფუძვლო გამდიდრების ბუნებიდან გამომდინარე, ეს არ უნდა განმარტებულიყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-414 და 992-ე მუხლების მნიშვნელობით ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების წარმომშობ ნორმად. ამ ნორმების საფუძველზე, ზიანის ანაზღაურების მიზანი იყო დაზარალებულის ინტერესების სრულად აღდგენა, დაზიანებული ნივთის პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა ან ფულადი ანაზღაურების გადახდა. ფაქტობრივი ზიანის გარდა დასაშვებია იყო ზიანის ანაზღაურება მიუღებელი შემოსავლისათვის, რაც იყო ის დაკარგული შემოსავალი, რაც დაზარალებულმა სხვა პირის ბრალეული ქმედებით ვერ მიიღო და ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში მიიღებდა.

სასამართლოს განმარტებით, უსაფუძვლო გამდიდრების წესის საფუძველზე დაბრუნების ფარგლები დადგენილია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 979-ე მუხლით, რომლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის განადგურების, დაზიანების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით. ამ ნორმის მე-3 ნაწილის მიხედვით, არ არსებობს ანაზღაურების მოვალეობა, თუ მიმღები საგნის მოხმარების, სხვისთვის გადაცემის, დაღუპვის, გაუარესების ან სხვა საფუძვლების გამო არც საგნით და არც მისი ღირებულებით არ გამდიდრებულა. ამ ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ უკან დაბრუნება

შეუძლებელია გადაცემული საგნის მდგომარეობის გამო ან, თუ მიმღებს რაიმე მიზეზით არ შეუძლია საგნის უკან დაბრუნება, მაშინ მან უნდა აანაზღაუროს მისი საერთო ღირებულება. ღირებულება განისაზღვრება ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების წარმოშობის დროის მიხედვით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არაერთ გადაწყვეტილებაშია განმარტებული 982-ე მუხლში მითითებული ზიანის არსი. 2015 წლის 25 მაისის განჩინებაში საქმეზე №ას-838-796-2013 განმარტებულია, რომ „განსახილველი ნორმით გათვალისწინებული „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ, საქმე გვაქვს გამდიდრების გათანაბრებასთან. ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია, რომ ხსენებული ნორმა მოცემულია უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტით, რაც მიგვითითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზიანის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო გამდიდრებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელმოყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. აქედან გამომდინარე, ზემოხსენებულ ნორმაში მითითებულ ზიანში იგულისხმება მიღებული დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში მისი ღირებულების ანაზღაურება, ანუ საქმე გვაქვს არა ზიანის ანაზღაურებასთან, არამედ გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევასთან. ამდენად, სადავო ფაქტობრივი სიტუაცია არ ითვალისწინებს ზიანის ინსტიტუტს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის მიხედვით (იხ. სუსგ, 05.12.2013წ., საქმე №ას-472-448-2013). საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ, კინაიდან მოსარჩელემ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობის გამო დაკარგა გარკვეული სიკეთის მიღების შესაძლებლობა, მას უფლება აქვს, ამოიღოს ეს ქონება ხელმოყოფისაგან. აღნიშნული ქონებრივი წონასწორობის აღდგენას ემსახურება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლი, რომლის თანახმად, ხელმოყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა“.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადაო შემთხვევაში მოსარჩელემ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობის გამო დაკარგა გარკვეული სიკეთის მიღების შესაძლებლობა. იგი პირადი საჭიროებისათვის ვერ იყენებდა ქონებას, ვერ ახერხებდა ბინაში ცხოვრებას. ქონებისგან ასეთ სარგებელს იღებდა მოპასუხე, რომელიც ცხოვრობდა სადაო ბინაში, იყენებდა მას ჩვეულებრივი საყოფაცხოვრებო დანიშნულებით. 164-ე მუხლის მიხედვით, არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უნდა დააბრუნოს მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. სამოქალაქო კოდექსის 154-ე მუხლიან გამომდინარე ნივთის ნაყოფს წარმოადგენს ასევე ამ ნივთის დანიშნულების და თვისებებიდან გამომდინარე უპირატესობა, რაც ბინის შემთხვევაში არის მისი სარგებლობის, ბინაში ცხოვრების შესაძლებლობა. ასეთი „შესრულების დაბრუნება“ (მოპასუხის მიერ სადავო უძრავი ქონების

უკანონო სარგებლობით მიღებული სიკეთე) შეუძლებელია, ხოლო 979-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ უკან დაბრუნება შეუძლებელია გადაცემული საგნის მდგომარეობის გამო ან, თუ მიმღებს რაიმე მიზეზით არ შეუძლია საგნის უკან დაბრუნება, მაშინ მან უნდა აანაზღაუროს მისი საერთო ღირებულება. ღირებულება განისაზღვრება ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების წარმოშობის დროის მიხედვით.

ამდენად, მოპასუხის უსაფუძვლო გამდიდრებას იწვევდა ბინის არამართლზომიერი სარგებლობა, რომლის ნატურით დაბრუნება შეუძლებელი იყო და სსსკ 979-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე უნდა აენაზღაურებინა ბინის სარგებლობის ღირებულება - ბინის გაქირავების ფასი.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, მხარეებს შორის ქონებრივი წონასწორობის აღდგენას ემსახურება, რომლის თანახმად, ხელმოყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. გათანაბრების ოდენობის განსაზღვრის საკითხთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლომ განმარტა: საყურადღებოა შესრულების კონდიქციის რეგულირების მექანიზმი, კერძოდ, სსკ-ის 979-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის განადგურების, დაზიანების 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 პირმა (მოსარჩელემ) შეიძლება გამოიყენოს ღირებულების ანაზღაურების მოთხოვნა, რაც შეიძლება დადგინდეს მსგავსი უძრავი ქონების ქირის ოდენობით (იხ. სუსგ #ას-472-448-2013 05.12.2013წ; 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინება საქმე №ას-685-639-2017).

ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე, 979-ე და 982-ე მუხლების საფუძველზე ქონების მესაკუთრეს უფლება ჰქონდა, ამოეღო ეს სარგებელი ხელმოყოფისაგან. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მოპასუხეს უნდა დაკისრებოდა ბინის ჩვეულებრივი საბაზრო ფასის გადახდა, რადგან მისი უსაფუძვლო გამდიდრება გამოწვეული იყო ბინის არამართლზომიერი სარგებლობით, ასეთი „შესრულების დაბრუნება“ შეუძლებელი იყო, რის გამოც უნდა დაკისრებოდა ბინის მფლობელობის პერიოდის მანძილზე მსგავსი ბინების საბაზრო პირობების შესაბამისი ქირის გადახდა.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნით დასტურდებოდა, რომ სადაო საცხოვრებელი ბინის მსგავსი მახასიათებლების მქონე ბინის ქირის საბაზრო ფასი თვეში შეადგენდა 300 ლარს. მოპასუხე ბინას

არამართლზომიერად ფლობდა 2017 წლის 2- სექტემბრიდან. თანხის დაკისრების მოთხოვნის აღძვრამდე გასულ 9 თვეში ეს თანხა შეადგენდა 2700 ლარს, რისი გადახდაც უნდა დაკისრებოდა მოპასუხეს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. სასამართლოს დადგენილად უნდა მიეჩნია ფაქტობრივი გარემოება მასზე, რომ ბე--- სა-----ი ცხოვრობს რუ-----ში და მის მართლზომიერ მფლობელობაში იმყოფება ლე-----ის ქ. №2-, ბინა №7--ში განთავსებული საცხოვრებელი ბინა;

3.2. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ მსგავსი უძრავი ქონების გაქირავების ფასი, თვეში შეადგენდა 300 ლარს. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შპს ჯენერალ აუდიტის მიერ 2018 წლის 4 ივნისს შედგენილი დასკვნისა და მოპასუხის განმარტების საფუძველზე.

აპელანტის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოში აპელირებდა იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი 2018 წლის 4 ივნისის დასკვნა არ შეესაბამებოდა რეალობას, მითუმეტეს, რომ აუდიტის სადავო დასკვნა ისე იქნა შედგენილი, რომ სპეციალისტს ბინა არც კი დაუთვალიერებია. აღნიშნულთან დაკავშირებით, მოპასუხის მიერ ამომწურავად განიმარტა, რომ სადავო ბინა საცხოვრებლად უვარგისი იყო, რის გამოც მისი გაქირავება ფაქტობრივად შეუძლებელი მოუწესრიგებლობის გამო.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხე მხარემ სადავოდ გახადა აუდიტის დასკვნის ნამდვილობის საკითხი, და მიუთითა მის სიყალბეზე (სსსკ-ის 137-ე მუხლი). ამასთან, სასამართლოს მიმართა შუამდგომლობით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 159-ე მუხლის შესაბამისად, ადგილზე მომხდარიყო სადავო ბინის დათვალიერება, რათა დარწმუნებულიყო, შესაძლებელი იყო თუ არა მისი გაქირავება, ან/და წარმოადგენდა თუ არა აღნიშნული ბინის გაქირავების საბაზრო ღირებულება 300 ლარს. გასათვალისწინებელია ასევე ის გარემოება, რომ მოპასუხე მხარის მიერ განსახილველ საქმეზე წარმოდგენილი იქნა შეგებებული სარჩელი, რომლითაც მოპასუხე მოითხოვდა ზემოაღნიშნული აუდიტის დასკვნის ბათილად ცნობას.

3.3. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი, ვინაიდან მოპასუხე ბე--- სა-----ი სადავო ბინას ფლობს მართლზომიერად. მას აღნიშნული ბინის ფლობის უფლება წარმოეშვა ისეთი ნორმატიული აქტის საფუძველზე როგორიცაა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის პირველი თებერვლის №107 დადგენილება და განსახილველ საქმეში არსებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება.

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 იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

4.1. 2-.09.2017 წელს მომზადებული ამონაწერით, უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. რუ-----ში, ლე-----ის ქ. N2-, სართული 7, ბინა N7-, ფართი: 65.62 კვ.მ. ს/კ N0-----3, წარმოადგენს ლი--- ბუ-----ს საკუთრებას.

უფლების წარმოშობის საფუძველია: **1)** განკარგულება NA16030136-021/001, დამოწმების თარიღი: 25.09.2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო აღსრულების ეროვნული ბიურო, თბილისის სააღსრულებო ბიურო (სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს NA16030136-021/001 25.09.2017 წლის განკარგულებით, ზუ- --- სა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. რუ-----, ლე-----ის ქ. N2-, სართული 7, ბინა 7- (კოდი 0-----), 2017 წლის 14 სექტემბერს დასრულებულ საჯარო იძულებით აუქციონზე შეიძინა ლი--- ბუ-----მა. მან ქონება შეიძინა 28 050 ლარად. აღსრულება განხორციელდა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორის ნათელა ნოზაძის და სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ტომი 1; ს.ფ. 106-107); **2)** განკარგულება NA16030136-021/003, დამოწმების თარიღი: 2-.09.2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო აღსრულების ეროვნული ბიურო,

თბილისის სააღსრულებო ბიურო (სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს NA16030136-021/003 2-09.2017 წლის განკარგულებით, აღმასრულებლის მიერ 2017 წლის 25 სექტემბერს გამოცემული განკარგულების პირველ პუნქტში შესწორდა უძრავი ქონების მისამართი და განკარგულების პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: „ზუ--- სა-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მდებარე ქ. რუ-----, ლუ-----ის ქ. N2-, სართული 7, ბინა 7- კოდი 0-----3, შემძენი 14/09/2017 წელს დასრულებულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა ლი--- ბუ-----“. ტომი 1; ს.ფ. 105);

სადავო ქონებაზე, ლი--- ბუ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღია - 2-/09/2017 წ. (იხ. ტომი 1; ს/ფ 18; საჯარო რეესტრის ამონაწერი);

4.2. სადავო არ არის, ამასთან, საქმის მასალებში წარმოდგენილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს NA16030136-021/001 განკარგულებით დგინდება, რომ NO-----3 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, განჩინების 4.1. პუნქტში მითითებული უძრავი ქონების მესაკუთრეს, აუქციონის გამართვამდე წარმოადგენდა ზუ--- სა-----ი (მოპასუხის განმარტებით, ავთანდილ სა-----მა (ბუ--- სა-----ის მამა), რომლის სახელებზე, 1992 წლის 14 დეკემბერს, განხორციელდა სადავო უძრავი ქონების პრივატიზება, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ბინა საკუთრებაში გადასცა შვილს ზუ--- სა-----ს, რომელსაც დაკისრებული ჰქონდა შვილების სარჩენად ალიმენტის გადახდა, და სწორედ, ალიმენტის დავალიანების გამო ბინა გასხვისდა იძულებით აუქციონზე);

4.3. სადავო არ არის ასევე, რომ NO-----3 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ სადავო უძრავ ქონებას, ფლობს მოპასუხე ბესარიონ სა-----ი.

4.4. წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით (1-ელი სასარჩელო მოთხოვნა), ლი-- ბუ-----ს მოთხოვნას წარმოადგენს, მის საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონების ბესარიონ სა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და მისთვის თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნება. ამდენად, დავის საგანს წარმოადგენს მესაკუთრის პრეტენზია არამართლებრივი მფლობელის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

4.5. 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, როგორიცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად. (RYSOVSKYY v. UKRAINE, 2012).

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).

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).

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

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.

4.6. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ლი--- ბუ----- წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიმართაც,

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მიერ საკუთრების უფლების უკანონოდ მოპოვების ფაქტი მოპასუხეს შესაბამისი მტკიცებულების წარმოდგენის გზით არ დაუდასტურებია (**სადავოდ არ გაუზღია სადავო უძრავ ქონებებზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი - აუქციონის შედეგები, სარჩელის ან/და შეგებებული სარჩელის შეტანის გზით**). ასევე, დადგენილია, რომ მოპასუხე სადავო უძრავი ქონების მფლობელია, თუმცა, სსსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, მან ვერ შეძლო მისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის მართლობიერება.

4.7. მოცემულ შემთხვევაში, სადაო ქონების მართლობიერი ფლობის საფუძვლად, აპელანტი (მოპასუხე) მიუთითებს საქმეში არსებულ ბინის ორდერზე (ტომი 1; ს/ფ 164-165), პრივატიზაციის ხელშეკრულებაზე (ტომი 1; ს/ფ 136), და მიიჩნევს, რომ ამ მტკიცებულებებისა და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის პირველი თებერვლის №107 დადგენილების საფუძველზე, მას წარმოეშვა აღნიშნულ ბინის ფლობის/საკუთრების უფლება.

4.8. ამ კუთხით, პალატა მიუთითებს, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის N107 დადგენილების პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას. ამავე დადგენილების მე-4 და მე-5 პუნქტებით განსაზღვრულია, რომ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების, საწარმო-დაწესებულებებისა და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხება საცხოვრებელი სახლი (ბინა). საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემა საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირვებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან.

ამდენად, მითითებული დადგენილების საფუძველზე, უდავოდ გამოხატულია კანონმდებლის ნება, რომ საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადასცემოდეთ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადების დროისათვის ამ სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები იყვნენ. სახელმწიფომ

ყველა იმ მოქალაქეს, რომელიც დადგენილი წესით იყო ჩასახლებული ბინაში, დამქირავებელი იქნებოდა იგი, თუ მისი ოჯახის წევრი, მისცა საშუალება, გამხდარიყო ბინის მესაკუთრე. ამ დადგენილების თანახმად, ყველა პირი, ვინც პრივატიზაციის დროს ცხოვრობდა ბინაში, უნდა ჩათვლილიყო ბინის პოტენციურ თანამესაკუთრედ, იმის მიუხედავად, თუ ოჯახის რომელი წევრის სახელზე მოხდებოდა ბინის პრივატიზაცია, ვინაიდან პრივატიზაციით სახელმწიფომ საკუთრების უფლება მიანიჭა ბინის ყველა დამქირავებელს და ოჯახის წევრს. თუ ამ უკანასკნელებს კანონით დადგენილი წესით უარი არ განუცხადებიათ საკუთრებაზე, ისინი ბინის მესაკუთრეებს წარმოადგენენ, მიუხედავად იმისა, იყვნენ თუ არა პრივატიზაციის ხელშეკრულების უშუალო მხარეები, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ პირი ამ ფართზე უფლებადაკარგულად იქნებოდა ცნობილი ან პრივატიზაციის პერიოდისათვის ამოწერილ იქნებოდა სადავო ბინიდან.

4.9. პალატა აღნიშნავს, რომ მართალია საქმის მასალებში წარმოდგენილი პრივატიზაციის ხელშეკრულებით დასტურდება, რომ სადავო ქონება პრივატიზებულია 1992 წლის 14 დეკემბერს, ბე--- სა-----ის მამის ავთანდილ სა-----ის სახელზე, ამასთან, ბინის ორდერი ავთანდილ სა-----ზე გაცემულია 197- წლის 6 ნოემბერს, სადაც, ორდერში ბინის მოსარგებლებად მითითებული არიან ბე--- სა-----ი და მარია ჭიაურელი. მიუხედავად ამისა, პალატა მიიჩნევს, რომ 1992 წლის 1 თებერვლის N107 დადგენილებით განსაზღვრული, პრივატიზაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების მოპოვების წესი სადაო ურთიერთობის მხარეებზე ვერ გავრცელდება.

აღნიშნულთან მიმართებაში, საქალაქო სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაცია არის სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რომლის მხარეები არიან ბინის პრივატიზაციაზე დაინტერესებული ფიზიკური პირები და სახელმწიფო. ლი--- ბუ----- პრივატიზაციის სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილე მხარე არ არის. მან სადაო ბინა შეიძინა აუქციონზე. ამდენად, პრივატიზაციის წესების საფუძველზე, ლი--- ბუ-----ს არ წარმოეშობა ვალდებულება, უზრუნველყოს მის საკუთრებაში არსებულ ბინაზე მოპასუხის, როგორც პრივატიზაციის უფლების მქონე პირის მფლობელობის და სარგებლობის უფლების რეალიზაცია, რადგან იგი არ არის პრივატიზაციის სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე პირი.

4.10. ამასთან, პალატა ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ პრივატიზაციის შემდეგ ავთანდილ სა-----მა ბინა აჩუქა შვილს, ზუუ--- სა-----ს, რომლის ფულადი ვალდებულების იძულებით შესრულების მიზნით ბინა გასხვისდა აუქციონზე. პრივატიზაციაში მონაწილეობის საფუძველით ბინის თანამესაკუთრების უფლების განხორციელების

შესაძლებლობა ბესარიონ სა-----ს არ გამოუყენებია, მას ბინაზე თანასაკუთრების უფლების აღიარება არ მოუთხოვია, მას ასევე არ მოუთხოვია ამ ბინის თაობაზე დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

4.11. პალატა აღნიშნავს, რომ მართალია ბესარიონ სა-----მა 2018 წლის 2-აგვისტოს რუ-----ს საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას შეგებებული სარჩელით მიმართა და მოითხოვა ქ. რუ-----, ლე-----ის ქ. N2-, ბინა N7- (ს/კ 0-----3) 1/3 წილის მესაკუთრედ აღიარება „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის N107 დადგენილების საფუძველზე, თუმცა, რუ-----ს საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 03 სექტემბრის განჩინებით, ბესარიონ სა-----ს უარი ეთქვა შეგებებული სარჩელის წარმოებაში მიღებაზე. ხოლო, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 დეკემბრის განჩინებით, ბესარიონ სა-----ის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, რითაც ძალაში დარჩა რუ-----ს საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 03 სექტემბრის განჩინება (ტომი 1; ს/ფ 167-171; ს/ფ 205-213).

4.12. სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამდენად, ვინაიდან, გამოიკვეთა სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, მოსარჩელეს უფლება ჰქონდა, 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-1375-12-5-2017 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინება).

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობაზე მსჯელობისას სასამართლო შემოიფარგლება იმ გარემოების გამორკვევით, გააჩნია თუ არა მოსარჩელეს საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე. შესაბამისად, ამგვარი წარმოების ფარგლებში მესაკუთრის მიერ საკუთრების მოპოვების კანონიერების შემოწმება (**მოპასუხის მხრიდან სარჩელის ან/დაშეგებებული სარჩელის შეტანის გარეშე**) სასამართლოს კომპეტენციას სცდება.

4.13. ამდენად, ვინაიდან სახეზე იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები, საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა ყოფილიყო სადავო უძრავი ქონება და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემოდა ლი--- ბუ-----ს.

4.14. სასარჩელო განცხადებით (მე-2 სასარჩელო მოთხოვნა), მოსარჩელე ასევე მოითხოვს, ბე--- სა-----ისათვის 2700 ლარის დაკისრებას. აპელანტის განმარტებით, მოპასუხის მიერ სადავო უძრავი ქონების არამართლზომიერი ფლობით, მას, როგორც მესაკუთრეს ადგება ზიანი. მოთხოვნის ფაქტობრივ საფუძვლად მოსარჩელე მიუთითებს მასზედ, რომ სადავო პერიოდში და ფაქტობრივად დავის განხილვის დროსაც, მოპასუხე უკანონოდ ფლობდა მის საკუთრებას, რის გამოც მესაკუთრე ვერ აქირავებდა თავის ქონებას და, შესაბამისად, ვერ ღებულობდა ქონების განკარგვის შედეგად შემოსავალს. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მსგავსი ბინის გაქირავების ფასი შეადგენს თვეში 300 ლარს, რაც წარმოადგენს ბინის მიუღებელ სარგებელს. ბინის გასხვისებიდან დაზუსტებული სარჩელის წარმოდგენამდე გასულ პერიოდში მესაკუთრეს, სარგებელი შეადგენს ჯამში 2700 ლარს.

4.15. მოცემულ შემთხვევაში, როგორც აღინიშნა, სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოპასუხე სადავო პერიოდში ნამდვილად ფლობდა ლი--- ბუ-----ს სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას. 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 მართლზომიერება.

4.16. პალატა განმარტავს, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, 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 ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში 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 ნორმა 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: *ნას-15-2--1443-2012*, 2013 წლის 9 დეკემბერი. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 2 მარტის დიდი პალატის

გადაწყვეტილება საქმეზე Nას-664-635-2016).

4.17. 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 ზიანი, პალატა მიიჩნევს, რომ დავის გადაწყვეტის მიზნებისთვის აუცილებელია შეფასდეს ნორმის დისპოზიციით გათვალისწინებული ელემენტები განხორციელებულია თუ არა.

ზემოხსენებული ნორმით გათვალისწინებული „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ - გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევას, რა დროსაც გასათვალისწინებელია, რომ მოხმობილი ნორმა უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტს განეკუთვნება, აღნიშნული კი მიუთითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზიანის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო გამდიდრებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელმოყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. აქედან გამომდინარე, ზემოხსენებულ ნორმაში მითითებულ ზიანში იგულისხმება მიღებულის დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში მისი ღირებულების ანაზღაურება, ანუ საქმე გვაქვს არა ზიანის 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).

4.18. 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, დაზიანების 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 პირმა (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, არაკეთილსინდისიერმა 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).

4.19. რაც შეეხება, აპელანტისთვის დაკისრებული ფულადი კომპენსაციის ოდენობას, პალატა მიუთითებს, რომ საქმის მასალებში, მოსარჩელის მიერ, წარმოდგენილია შპს "ჯენერალ აუდიტის" მიერ 2018 წლის 4 ივნისს შედგენილი დასკვნა, რომლის მიხედვით, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მსგავსი ქონების გაქირავების საბაზრო ფასია თვეში 300 ლარი .

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/აუდიტის დასკვნა წარმოადგენს დასაშვებ მტკიცებულების ერთ-ერთ სახეს და სასამართლო თავისი მოტივირებული გადაწყვეტილებით ასაბუთებს აღნიშნული მტკიცებულების გაზიარების ან მისი უარყოფის მართლზომიერებას. 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. 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/აუდიტის 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, სარწმუნოების) შემოწმებას (იხ. სუსგ №ას-406-383-2014; 2015 წლის 17 აპრილი).

ექსპერტის დასკვნის თუ აუდიტორული დასკვნის შემოწმება და შეფასება მტკიცების პროცესის აუცილებელი პირობაა. ექსპერტის დასკვნის უარყოფა ან გამოყენება მტკიცებულებად არ შეიძლება, თუ იგი არ იქნება შემოწმებული და შეფასებული 105-ე მუხლის შესაბამისად. ექსპერტის დასკვნა კრიტიკულად უნდა შეფასდეს, როგორც ცალკე აღებული, ასევე საქმეზე მოპოვებული ყველა სხვა მტკიცებულებათა ერთობლიობაში (იხ. სუს გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-633-966-07).

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

4.20. საქმეში წარმოდგენილი აუდიტის დასკვნის შეფასების შედეგად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ იგი წარმოადგენს სარწმუნო მტკიცებულებას მოცემულ დავაში ზიანის დადგენის და მისი ოდენობის განსაზღვრისათვის.

დასკვნის თანახმად, შეფასებულია რუ----ში, ლე----ის ქუჩა N2-, ბინა-7--ის ქირის საფასურის ოდენობა. დასკვნაში მითითებულია, რომ ბინა მდებარეობს საცხოვრებელი კორპუსის მე-7 სართულზე, ბინის ფართია 65,62 კვ.მ. კვლევისას შეფასების მეთოდებიდან გამოყენებულია შედარების მეთოდი. კერძოდ, დასკვნაში მითითებულია შესაფასებელი ობიექტების ანალოგები, რუ----ში, ლე----ის ქუჩაზე მდებარე სამი სხვადასხვა ბინის გაქირავების ფასები. ამ ბინებს გაქირავების თაობაზე განცხადებები განთავსებულია ვებ გვერდზე www.myhome.ge. შესადარებელი ბინების ერთი კვადრატული მეტრი ფართის ქირის ღირებულებაა 7.9 ლარი, 7.1 ლარი და 5.7 ლარი. ეს ფასები დასკვნაში კორექტირებულია (შემცირებულია) 20%-ით. ფასები კორექტირებულია ასევე ბინების რემონტის მდგომარეობის მიხედვით. ანალოგი N1 და N2 კორექტირებულია 10-10%-ით, ხოლო მესამე ანალოგის მდგომარეობა სადაო ბინის თანაბარ მდგომარეობად არის შეფასებული და მისი ფასი შემცირებული არ არის. დასკვნის მიხედვით, შესაფასებელი ბინის ერთი კვადრატული მეტრის ფართის გაქირავების საშუალო ფასია 4,56 ლარი, ხოლო ბინის ფართობის 65,62 კვ.მ გათვალისწინებით ქირის ფასია თვეში 2-9,23 ლარი. აუდიტის დასკვნით, სადაო ბინის გაქირავების საბაზრო ღირებულება დამრგვალებით განისაზღვრა 300 ლარით.

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის შედავებას დაკისრებულ ფულად ოდენობასთან მიმართებით, ვინაიდან საქმის მასალებში არ არსებობს დოკუმენტი, რომლითაც ქირის ოდენობის სხვაგვარი გაანგარიშება იქნებოდა დადგენილი, სასამართლო კი, როგორც აღინიშნა, შეჯიბრებითობის პრინციპის რეალიზაციის ფარგლებში, შებოჭილია მხარეთა მიერ წარდგენილი

მტკიცებულებებით.

4.21. სამოქალაქო პროცესში მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის ობიექტური და სამართლიანი განაწილების პრინციპი არსებობს. გარდა იმშემთხვევისა, როდესაც კანონი მტკიცების ტვირთის გადანაწილების სპეციალურ წესს ითვალისწინებს (მაგ. შრომითსამათლებრივი დავები) მტკიცების ტვირთის გადანაწილების ზოგადი წესი მოქმედებს, რომლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ ის გარემოებები უნდა დაამტკიცოს, რომლებზეც იგი თავის მოთხოვნას ამყარებს. არ შეიძლება მხარეს ისეთი გარემოების მტკიცების ტვირთი დაეკისროს, რომლის ზიდვაც მისთვის ობიექტურად შეუძლებელია.

განსახილველ შემთხვევაში, აპელანტის მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას წარმოადგენდა იმ ფაქტის დადასტურება, რომ იგი სადავო ქონებით მართლობიერი 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 არ განხორციელებულა. რაც შეეხება, მოწინააღმდეგე მხარეს (მოსარჩელეს) 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 წარმატებით დასძლია, რაც სააპელაციო საჩივრის დაუსაბუთებლად მიჩნევისა და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს ქმნის.

4.22. სააპელაციო პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს აპელირებას აუდიტის დასკვნის სიყალბის თაობაზე. აპელანტი (მოპასუხე) დასკვნის სიყალბის გამომწვევ გარემოებად მიუთითებს, რომ აუდიტს არ დაუთვალა იერებია შესაფასებელი ბინა, რაც არ წარმოადგენს საქართველოს სსკ-ის 137-ე მუხლით გათვალისწინებულ გარემოებას საბუთის სიყალბის დადგენის თაობაზე. აღნიშნულთან მიმართებაში, საქალაქო სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ საბუთის სიყალბეზე მიუთითებს ისეთი გარემოებები, როგორიცაა საბუთზე ხელმომწერი პირის ნაცვლად მისი სახელით ხელმოწერის განხორციელება სხვა პირის მიერ, საბუთში მცდარი ფაქტების განზრახ მითითება. კონკრეტულ შემთხვევაში, მოპასუხე დასკვნის სიყალბის გამომწვევი გარემოება ვერ გახდება ის, რომ აუდიტს არ დაუთვალა იერებია შესაფასებელი ბინა. პალატა განმარტავს, რომ უძრავი ქონების ქირის საბაზრო ფასის განსაზღვრისათვის იგი შეიძლება ასევე დადგინდეს შესაფასებელი ბინის მსგავსი მახასიათებლების მქონე ბინების გაქირავების ფასის მიხედვით.

შესაბამისად, სადაო შემთხვევაში ბინის ფაქტობრივი მდგომარეობის შესწავლა აუცილებელი არ არის, და ქირის ფასის განსაზღვრა შეიძლება მსგავსი ბინების ჩვეულებრივი საბაზო ქირის ფასის მიხედვით.

4.23. წინამდებარე სააპელაციო საჩივრით აპელანტი ასევე ასაჩივრებს რუ-----ს საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 12 მარტის განჩინებას შეგებებული სარჩელის წარმოებაში მიღებაზე უარის თქმის შესახებ, ასევე, ამავე სასამართლოს 2019 წლის 12 მარტის საოქმო განჩინებას, ადგილზე დათვალიერების შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს განხილვის საგანი შეიძლება იყოს აგრეთვე სასამართლოს ის განჩინებები, რომლებიც გამოტანილია საქმის პირველ ინსტანციაში განხილვასთან დაკავშირებით და რომლებიც წინ უსწრებს სასამართლო გადაწყვეტილების გამოტანას, იმისაგან დამოუკიდებლად, დასაშვებია თუ არა მათ მიმართ კერძო საჩივრის შეტანა.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ 2019 წლის 12 მარტს, პირველი ინსტანციის სასამართლომ საოქმო განჩინებით იმსჯელა მოპასუხე მხარის შუამდგომლობაზე, რომლითაც მოპასუხე შუამდგომლობდა ადგილზე დათვალიერებას. უფრო მეტიც, ასეთი შუამდგომლობა მხარეს არც 13 თებერვალს და 5 მარტს გამართულ სხდომებზე არ დაუყენებია. შესაბამისად, მასზე ვერც სააპელაციო სასამართლო ვერ იმსჯელებს.

წინამდებარე სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანი ასევე ვერ გახდება 2019 წლის 12 მარტის განჩინება შეგებებული სარჩელის წარმოებაში მიღებაზე უარის თქმის შესახებ, გამომდინარე იქიდან, რომ საპროცესო კანონმდებლობა ამ სახის საპროცესო დოკუმენტის გასაჩივრების შესაძლებლობას ითვალისწინებს კერძო საჩივრის შეტანის გზით, და არა საბოლოო გადაწყვეტილებასთან ერთად, სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში.

4.24. სააპელაციო საჩივრის იმ არგუმენტებზე, რომლებსაც საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობა ჰქონდა, პალატამ ზემოთ უკვე იმსჯელა.

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 (*იხ. ჯ-ა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.2-; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).*

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. 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. სასამართლო ხარჯები უნდა დაეკისროს აპელანტს, რაც მის მიერ გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით. შესაბამისად, სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ბე--- სა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს რუ-----ს საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილება;
3. სასამართლო ხარჯები დაეკისროს აპელანტს, რაც მის მიერ გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით და უნდა დარჩეს ბიუჯეტში;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. 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:
ქირია

ბელა

მოსამართლეები:
გვარამია

ლევან

ახალბედაშვილი

დავით