



[← უკან](#)

[«წინა შედეგი»](#)

საკასაციო საჩივარი

საქმის ნომერი	ას-830-2021	კატეგორია	სანივთო სამართლებრივი დავა
თარიღი	26/01/2022	სახეობა	დაკავშირებული უძრავ ქონებაზე საკუთრებასთან
შედეგი	გაუქმდა და დაუბრუნდა სასამართლოს	დავის საგანი	უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გადაწყვეტილება/განჩინება

საქმე №ას-830-2021

**26 იანვარი 2022 წელი
ქ. თბილისი**

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**მოსამართლეები: ლაშა ქორიაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)
თამარ ზამბახიძე
რევაზ ნადარაია**

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ-რი ...“ (მოსარჩელე)

მონინააღმდეგე მხარე - ნ.გ-ნი (მოპასუხე)

გასაჩივრებული განჩინება - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 31 მაისის განჩინება

კასატორის მოთხოვნა - გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება, ან საქმის ხელახლა განსახილველად გადაგზავნა სააპელაციო სასამართლოში

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

ა დ ნ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა ნ ი ლ ი :

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ-რი ...“ -მა სარჩელი აღძრა სასამართლოში მოპასუხე ნ.გ-ნის მიმართ, ქ. თბილისში, N27-ში მდებარე 13.57 კვ.მ და 14.58 კვ. მ. ფართების (ს/კ N.....) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და ამ უძრავი ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემის მოთხოვნით.
- მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 04 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა შემდეგ ფაქტობრივ-სამართლებრივ საფუძვლებზე მითითებით:
 - საჯარო რეესტრის წერილით და ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, N27-ში მდებარე შენობაში (მინის ს/კ N.....) ინდივიდუალური საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 123 უძრავი ნივთი.
 - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ქუჩა N27-ში მდებარე მრავალერთეულიან შენობა-ნაგებობაში განთავსებულია ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც განეკუთვნება/განკარგულია სახელმწიფოს მიერ. ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და სადავო ფართებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა, თუმცა სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, რადგან დამატებით გამოსაკვლევი იყო გარემოება, სადავო დამხმარე ფართები შედის თუ არა იმ ფართში, რომელზეც სახელმწიფოს შესაძლოა ჰქონდეს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის კანონიერი საფუძველი.
 - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2020 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილებებით დადგენილია, რომ მოსარჩელეთა განცხადების განხილვა სადავო დამხმარე ფართებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე შეჩერებულია, რადგან მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილ დოკუმენტაციას არ ერთვოდა განცხადებით მოთხოვნილი უფლების წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

3.4. მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებით დადგენილია უდავო ფაქტობრივი გარემოება, რომ საქმის არსებითად განხილვის დროისთვის, სადავო ფართები ჯერ არ არის რეგისტრირებული მოსარჩელის საკუთრებად და, შესაბამისად, მოსარჩელე მოკლებულია შესაძლებლობას, წარუდგინოს სასამართლოს ამ ფართებზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან. სადავო ფართები წარმოადგენს ქ. თბილისში, ქუჩა N27-ში მდებარე დამხმარე ფართს.

3.5. ამჟამად მოპასუხე სადავო ფართში აღარ ცხოვრობს, რადგან, მისი მფლობელობის შეწყვეტის მიზნით, მოსარჩელემ სადავო ფართის კარი ამოქოლა. მოპასუხის კუთვნილი ნივთები ხსენებულ ფართშია, რაც მოსარჩელის ნებას ეწინააღმდეგება.

3.6. მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სადავო ფართებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, თუმცა, აღნიშნულზე მას უარი ეთქვა. სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამატარებელი გარემოება გახდა მოსარჩელის მხრიდან სადავო ფართზე უფლების წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენის შეუძლებლობა. ამდენად, მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის შესაბამისი ამონაწერით ვერ დაადასტურა, რომ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე იყო. მას არც სადავო უძრავი ქონების მართლობიერად ფლობის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება წარუდგენია სასამართლოსთვის, შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლო იყო და არ არსებობდა მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

4. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა მოსარჩელე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ-რი ...“-მა, მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით - სარჩელის დაკმაყოფილება.

5. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 31 მაისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, შემდეგი საფუძვლებით:

5.1. სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები და აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს სადავო ნივთებზე მისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად სასამართლოსთვის საჯარო რეესტრის ამონაწერი არ წარუდგენია, სადავო ნივთებზე საკუთრების უფლების დადასტურებას ეს უკანასკნელი იმ გარემოებებზე მითითებით შეეცადა, რომ ნივთებს წლების განმავლობაში ამხანაგობა განკარგავდა, ამხანაგობა იყო რეგისტრირებული კომუნალური გადასახადების გადამხდელ სუბიექტად, ამასთან, საჯარო რეესტრში ამხანაგობის სახელზე რეგისტრირებულია 2554 კვ.მ მიწის ფართობი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები, სადაც საერთო სასარგებლო ფართი 8374 კვ. მეტრია.

5.2. მოსარჩელის ზემოაღნიშნულ არგუმენტებთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლომ საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4, მე-11 მუხლებზე, ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების დანაწესზე მითითა და განმარტა, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრის ჩანაწერით დასტურდებოდა, განსახილველ შემთხვევაში, უდავო იყო, რომ უშუალოდ სადავო ქონებაზე მოსარჩელეს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლება არ გააჩნდა, უფრო მეტიც, საქმის მასალებით ირკვეოდა, რომ მოსარჩელე სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ჯერ კიდევ 2013 წლიდან შეეცადა, თუმცა საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით საქმის წარმოება ისე შეწყდა, რომ მოსარჩელემ ნივთზე საკუთრების რეგისტრაცია ვერ განახორციელა.

5.3. აღნიშნულის გათვალისწინებით, როდესაც უძრავ ნივთებზე მოსარჩელის საკუთრება საჯარო რეესტრის ჩანაწერით არ დასტურდებოდა, სააპელაციო სასამართლო სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების არსებობას ამხანაგობის მიერ ნივთის განკარგვის ან/და სადავო ნივთის მისამართზე: ქ. თბილისი, ქუჩა, კორპუსი N27 მათ შორის მოსარჩელის თანასაკუთრების უფლების არსებობას, კონკრეტულად სადავო ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გარეშე დადასტურებულად ვერ მიიჩნევდა და უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ მოთხოვნას ვერ დააკმაყოფილებდა.

5.4. სააპელაციო სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე, 382-ე და 104-ე მუხლებზე მითითებით ასევე არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის შუამდგომლობა, რომლითაც ეს უკანასკნელი საქმეზე ახალი მტკიცებულებების (თბილისის აღმასკომის 04.05.76 წლის გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის 23.02.95 წლის წერილი, სახლთმფლობელობის მოკლე დახასიათება; ბმ-ს წესდება, ქონების ეროვნული სააგენტოს 30.08.2019 წ. წერილი; საჯარო რეესტრის 22.03.11წ გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის 16.11.2020 წ. გადაწყვეტილებები; ქონების ეროვნული სააგენტოს 08.12.2020 წლის წერილი. ბმ-ს 11.11.2020 წლის N4 კრების ოქმი) დართვას მოითხოვდა.

6. აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით - სარჩელის დაკმაყოფილება ან საქმის სააპელაციო სასამართლოსთვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება, შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

6.1. როგორც პირველი ინსტანციის, ასევე სააპელაციო სასამართლოს მიერ სწორი სამართლებრივი შფასება არ აქვს მიცემული იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომქუჩაზე N27-ში მდებარე „კორპუსი აშენდა 1971-1976 წლებში, საბინაო სამშენებლო „კოოპერატივ „ბ-რი“-ს

წევრთა ფულადი თანხებით და მის მშენებლობაში სახელმწიფო არ მონაწილეობდა. კორპუსის (შენობის პარამეტრებში არსებული) წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართების გარდა ყველა კატეგორიის დამხმარე ფართები: ვესტიბიულები, სადარბაზოები, კიბის უჯრედები და სხვა, ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა.

6.2. საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1971 წლის 01 ივლისის N346 დადგენილების თანახმად, სახელმწიფოს უფლება არ ჰქონდა საბინაო-სამშენებლო კოოპერატიული მშენებლობის ბინებში მიეღო მონაწილეობა და კოოპერატივის წევრთა საერთო საკუთრებაში არსებულ ფართებზე რაიმე მოთხოვნა ჰქონოდა.

6.3. ზემოაღნიშნული კოოპერატივის სამართალმემკვიდრე გახდა მოსარჩელე და წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართების გარდა მათ საერთო საკუთრებას წარმოადგენს კორპუსის ყველა კატეგორიის ფართი, რაც დადასტურებულია საჯარო რეესტრის 22.03.2011 წლის გადაწყვეტილებით.

6.4. სასამართლოს განმარტება იმის შესახებ, რომ მოპასუხის მიერ კორპუსის ნულოვან სართულზე უკანონოდ დაკავებული ფართობი, ამხანაგობის წევრთა საკუთრებას არ წარმოადგენს - უკანონოა, რადგან უძრავი ნივთი: მიწის ფართობი, მასზე არსებული კორპუსის ყველა კატეგორიის არასაცხოვრებელი ფართი, ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაა და თავისთავად ცხადია სადავო ფართიც წევრთა საერთო საკუთრებაა, რადგან ის შედის ნულოვან სართულზე არსებული ვესტიბიულის საერთო ფართში, რომლიც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენს, რაც დადასტურებულია საჯარო რეესტრის ამონაწერით. საკანონმდებლო აქტებითა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის, ასევე ამხანაგობის წესდებიდან გამომდინარე, ხსენებულ სადავო ფართს მოიცავს წევრთა საერთო საკუთრებაში, კორპუსის ნულოვან სართულზე არსებული ვესტიბიულის მთლიანი ფართი.

6.5 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონი და წესდება ცალსახად ადგენს, რომ კორპუსში არსებული ყველა არასაცხოვრებელი კატეგორიის ფართები ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენს, რაც აღნიშნულია საჯარო რეესტრის ამონაწერში საკადასტრო კოდეზ -

6.6. უსაფუძვლოა სასამართლოს მითითება, რომ საჯარო რეესტრმა რეგისტრაცია შეაჩერა ქონების მართვის ეროვნულ სააგენტოს თანხმობის არარსებობის გამო, გამომდინარე იქიდან, რომ ასეთი თანხმობის გაცემის უფლება ქონების მართვის ეროვნულ სააგენტოს არ გააჩნდა, რაც მისივე 08.12.2020 წლის წერილით დასტურდება.

6.7. ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებს არ შეუფასებიათ საქმეში არსებული საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის მიხედვითაც, უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდი:, ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენს.

6.8. სააპელაციო სასამართლომ უგულებელყო 2019 წლის 17 ნოემბერს, ამხანაგობის წევრთა საერთო კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც, ამხანაგობის წევრებმა მოითხოვეს მათ საერთო ქონებაში (სადავო ფართში) უკანონოდ შეჭრილი პირის გაყვანა.

6.9. სააპელაციო პალატის მიერ მოსარჩელეს არასწორად ეთქვა უარი საქმეზე ახალი მტკიცებულებების დართვასთან დაკავშირებით.

7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ საკასაციო საჩივარი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტების საფუძველზე ცნობილი იქნა დასაშვებად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

8. საქმის მასალების გაცნობა, შესწავლა და ანალიზი, ასევე, მიღებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმება, საკასაციო სასამართლოს შესაძლებლობას აძლევს, გამოიტანოს დასკვნა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და, საქმის ხელახალი განხილვის მიზნით, იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების თაობაზე.

9. სათოქალაქო სააოროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის აიოველი იაიილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამონმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებება და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები; ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

10. სააპელაციო სასამართლომ ყოველმხრივად, სრულად და ობიექტურად არ გამოიკვლია და სათანადოდ არ შეაფასა მტკიცების საგანში შემავალი, ანუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა ფაქტი (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მეორე ნაწილი), ამის შედეგად საკმარისი არგუმენტაციის გარეშე იქნა უარყოფილი სააპელაციო საჩივარი და არ იქნა გაზიარებული მოსარჩელის პრეტენზიები.

11. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია და არც საკასაციო საჩივრით არის შედავებული, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს ქ. თბილისში, ქ. № 27-ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსში არსებული ბინების მესაკუთრეთა ამხანაგობას. სადავო ფართები აღნიშნულ საცხოვრებელ კორპუსში მდებარე დამხმარე ფართებია, რომლებიც საჯარო რეესტრში ინდივიდუალურ საკუთრებად რეგისტრირებული არ არის. მოპასუხე ფლობს სადავო უძრავ ქონებას, კერძოდ, მას სადავო ფართში პირადი ნივთები აქვს განთავსებული.

12. კასატორის ძირითადი პრეტენზია მდგომარეობს, იმაში, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა არასწორად არ მიიჩნიეს მოსარჩელე სადავო ფართების მესაკუთრედ.

13. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლობიერებისთვის 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 (სუსგ. *ნახ-914-2019, 25.07.2019წ.*; სუსგ. *ნახ-246-246-2018; 20.03.2018წ.*).

14. საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მტკიცებას იმის თაობაზე, რომ სადავო ქონება არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრება. აღნიშნული დასკვნის გამოტანის საფუძველს ქმნის „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტი და ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის დანაწესები, რომელის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მონყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შახტები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

კონკრეტულ შემთხვევაში, ვინაიდან ქ.თბილისში, ქუჩის N27-ში მდებარე სადავო უძრავი ქონება არის დამხმარე ფართი, რაც ინდივიდუალურ საკუთრებად საჯარო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული, აღნიშნული ქონება წარმოადგენს მოსარჩელე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ-რი ...“-ის საერთო საკუთრებას, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის და ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტიდან გამომდინარე.

15. აქვე, აღსანიშნავია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 29 ოქტომბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, ამხანაგობის (მოსარჩელის) სარჩელი დაკმაყოფილდა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებად სადავო ფართების რეგისტრაცია.

16. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ სააპელაციო პალატას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას, არ უმსჯელია მოპასუხის მხრიდან სადავო ფართის ფლობის მართლობიერების საკითხზე და არ გამოუკვლევია აღნიშნულის განმსაზღვრელი ფაქტობრივი საფუძვლები. გამომდინარე იქიდან, რომ საკასაციო სასამართლო არ წარმოადგენს ფაქტების დამდგენ სასამართლოს და მისი ფუნქცია მხოლოდ საქმეში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სწორი სამართლებრივი შეფასებაა, პალატას მიაჩნია, რომ მოპასუხის მხრიდან სადავო უძრავი ქონების ფლობის მართლობიერების საკითხის გამოკვლევის მიზნით, საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს.

17. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ: ა) საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად, საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საქროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა; ბ) არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა. ამავე კოდექსის 394-ე მუხლის „ე¹“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. მოცემული ნორმების ანალიზისა და წინამდებარე განჩინებაში ჩამოყალიბებული დასაბუთების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მოკლებულია შესაძლებლობას, შეამოწმოს გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება, ვიდრე საქმეზე არ დადგინდება დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება.

18. საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ახალი მტკიცებულებების საქმეზე დართვაზე უარის თქმის ნაწილში საფუძვლიანია და მისი გაუქმების საფუძველი არ არსებობს გამომდინარე იქიდან, რომ წარდგენილ მტკიცებულებებს საქმისათვის მნიშვნელობა არ გააჩნია (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 104-ე მუხლი), ამასთან არ არსებობდა ახალი მტკიცებულებების სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში დასაშვებობის წინაპირობები (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე და 382-ე მუხლები).

19. ვინაიდან, საკასაციო პალატის წინამდებარე განჩინებით საქმის წარმოება არ დასრულებულა, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად (თუ საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით) ხარჯების საკითხი უნდა გადაწყდეს შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მიღებისას.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა ნ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 412-ე მუხლით,

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ–რი ...“-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 31 მაისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

მოსამართლეები:

ლაშა ქოჩიაშვილი

თამარ ზამბახიძე

რევაზ ნადარაია

[«უკან»](#)

[«წინა შემდეგი»](#)