



[← უკან](#)

[«წინა შემდეგი»](#)

საკასაციო საჩივარი			
საქმის ნომერი	ას-743-2020	კატეგორია	სანივთო სამართლებრივი დავა
თარიღი	17/02/2021	სახეობა	დაკავშირებული უძრავ ქონებაზე საკუთრებასთან
შედეგი	დატოვებულია უცვლელად	დავის საგანი	ხელშეშლის აღკვეთა

გადაწყვეტილება/განჩინება

საქმე №ას-743-2020
წელი,

17 თებერვალი, 2021

თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა/მოსამართლეები:

ვლადიმერ კაკაბაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლევან მიქაბერიძე,
მირანდა ერემაძე

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი განხილვის გარეშე

კასატორი (მოსარჩელე) - ე.ქ-ძე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - მ.მ-ძე

გასაჩივრებული განჩინება - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 5 ნოემბრის განჩინება

კასატორის მოთხოვნა - გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება

დავის საგანი - უძრავი ქონებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. ქ.თბილისში, მდებარე 850კვ.მ დაზუსტებული ფართობის (შემდეგში: უძრავი ნივთი, უძრავი ქონება, საცხოვრებელი სახლი) მესაკუთრეები არიან: ე.ქ-ძე (შემდეგში: მოსარჩელე, კასატორი), მ.მ-ძე (შემდეგში: მოპასუხე, მფლობელი, მოწინააღმდეგე მხარე), გ.თ-ი, მ.ჭ-ა და ქ.ს-ძე. უძრავი ნივთიდან მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულია 65.85კვ.მ, ხოლო მოპასუხის საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონების 8/16 ნაწილი გარდა 65.85 კვ.მ ფართისა (მათ შორის: მისაღები - 14.25კვ.მ, მისაღები ოთახი - 14.30კვ.მ, საძინებელი ოთახი - 14.25კვ.მ, ჰოლი - 7.50კვ.მ, სამზარეულო - 9.80კვ.მ, საკვანძი - 2.35კვ.მ, სათავსო №1 - 2.25კვ.მ, სათავსო №2 - 1.15კვ.მ). მოპასუხის საკუთრების უფლების

საფუძველია მასსა და ს.ო-ს შორის 2012 წლის 24 მაისს დადებული ჩუქების ხელშეკრულება.

2. უძრავი ქონება წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლებს და მის ეზოში მოხვედრა შეიძლება ქუჩის მხრიდან არსებული სადარბაზოდან, ამჟამად პირველი მოპასუხის მიერ დაკავებული აივნის (შემდეგში - სადავო აივანი ან სადავო ფართი) გავლით. სადავო აივანი მოპასუხის საკუთრებაში არ ირიცხება.

3. ქ.თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ს.ო-ს სარჩელი მოპასუხე ზ.ხ-ის მიმართ, მესამე პირების - ზ.ი-სა და ლ.ლ-ის მონაწილეობით. ხსენებული გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ ქ.თბილისში, ქ. № 26-ში (ამჟამად, ქ. № 26) მდებარე სახლთმფლობელობის ლიტერ „ვ“ შენობის მე-2 სართულზე, ს.ო-ს პირად საკუთრებაში არსებული № 14 ოთახის წინ მდებარე 6.4X2.45კვმ „ვ“ ღია აივანი (სადავო აივანი) სარგებლობისათვის ს.ო-ს მიკუთვნებულია.

4. მოპასუხე ს.ო-ს შვილია.

5. მოსარჩელემ სასამართლოში სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ, რომლითაც მოითხოვა: ა. საცხოვრებელი სახლის სადარბაზოთი, სადარბაზოდან საერთო სარგებლობის დერეფანთან დამაკავშირებელი ლიობითა და დერეფნიდან ეზოში ჩასასვლელი კიბით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა; ბ. საცხოვრებელი სახლის ქუჩის მხრიდან არსებულ სადარბაზოში, საერთო სარგებლობის დერეფანთან დამაკავშირებელ ლიობში მოწყობილი კარების დემონტაჟის მოპასუხისათვის დავალება.

5.1. სარჩელში აღნიშნულია, რომ უძრავი ქონება ორსართულიანი შენობა-ნაგებობაა, რომელსაც დღეისათვის მრავალბინიანი სახლის ფუნქცია აქვს. საცხოვრებელ სახლში ინდივიდუალურ საკუთრებასთან ერთად არსებობს საერთო საკუთრების ფართები, რომელთა ნაწილი დამხმარე დანიშნულებისაა. მოპასუხე მოსარჩელეს საერთო საკუთრების ობიექტებით სარგებლობის უფლებას არ აძლევს, კერძოდ, მან თვითნებურად გადაკეტა საცხოვრებელი სახლის ქუჩის მხრიდან შენობაში მოწყობილი სადარბაზოს მეშვეობით საერთო სარგებლობის დერეფანთან და ეზოში ჩასასვლელ კიბესთან დამაკავშირებელი გზა. ამის გამო, მოსარჩელე იძულებულია, რომ სახლში მისასვლელად სხვა ქუჩაზე მდებარე ჩიხით (შემოვლითი გზა) ისარგებლოს და კუთნილ ფართში უფრო დიდი მანძილის გავლით შეაღწიოს. ასე რომ არ ყოფილიყო, სადარბაზოდან იგი პირდაპირ სახლში მივიდოდა.

6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 16 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

7. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მოსარჩელემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

8. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 5 ნოემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა.

8.1. სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად ცნო წინამდებარე განჩინების 1-5 პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები და მიიჩნია, რომ მოპასუხე სადავო ფართის მართლზომიერი მფლობელი იყო.

8.2. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, ქ.თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით

მოსარჩელეს (ს.ი-ო) აივნიტ სარგებლობაზე უფლება მოპოვებული ჰქონდა არა მხოლოდ დასახელებული კონკრეტული საქმის მოპასუხის მიმართ, არამედ - ზოგადად, ნივთის ყველა თანამესაკუთრესთან მიმართებით. ამდენად, უძრავ ნივთზე ახალი თანამესაკუთრის რეგისტრაცია, მხარეებს, აღნიშნულ აივანთან მიმართებით, რაიმე უპირატესობას ვერ მიანიჭებდა.

8.3. სააპელაციო სასამართლომ, საქმის განხილვისას მხედველობაში მიიღო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ ერთ-ერთ საქმეზე ჩამოყალიბებული განმარტება (იხ. სუსგ № ას-483-457-2014, 27.11.2015წ.) და მიიჩნია, რომ დაუშვებელია მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის გავრცელება იმ ურთიერთობებზე, რომლებიც წარმოშობილია და დასრულებულია ამ კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე, თუ კანონი სხვა რამეს არ ითვალისწინებს (ნამდვილი უკუძალა). ამდენად, მოქმედი სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი საკუთრების თავისუფლების პრინციპის (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში სსკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლები) გავრცელება ამ კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე, საკუთრების შეზღუდვის შესახებ დადგენილი ფაქტის მიმართ და მისი კანონიერების (ე.ი. საკუთრების ბოჭვის) ხელახლა განხილვა დღეისათვის მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული საკუთრების სოციალური ფუნქციის გათვალისწინებით და, შესაბამისად, საკუთრების უფლების პრიორიტეტებზე ყურადღების გამახვილება, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია. როგორი შედეგიც არ უნდა მიიღებოდეს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, მისი შეცვლა დასაშვებია მხოლოდ კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის, შემდეგში სსსკ-ის 265-ე, 421-ე მუხლები). იმ ურთიერთობებზე, რომლებიც წარმოიშვნენ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე ძალადაკარგული ნორმატიული აქტების საფუძველზე, მაგრამ არსებობას აგრძელებენ, მისი მოქმედების პერიოდში, გამოიყენება ძალადაკარგული ნორმატიული აქტები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ურთიერთობის მონაწილეებს სურთ, ერთმანეთს შორის ურთიერთობა ამ კოდექსით მოაწესრიგონ ან, თუ სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს (სსკ-ის 1507-ე მუხლი).

8.4. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს განსჯით, სადავო აივანი საერთო სარგებლობის ფართი არ იყო (როგორც ამაზე მოსარჩელე მიუთითებდა), რადგან მოპასუხის დედამ აივნიტ სარგებლობის უფლება სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე მოიპოვა და, შესაბამისად, ასეთივე უფლებით გადავიდა ნივთი მოპასუხის (მ.მ-ძის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია იმავე ბინაზე, რომლის მესაკუთრეც იყო ს.ი-ო) სარგებლობაში.

8.5. სააპელაციო სასამართლომ, საქმის განხილვისას გამოიყენა სსკ-ის 170.1, 172.2, 174-ე, 115-ე მუხლები, საქართველოს კონსტიტუციის 21.1 მუხლი და სააპელაციო საჩივარი არ დააკმაყოფილა.

9. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებას მოსარჩელე საკასაციო წესით ასაჩივრებს, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილების მოთხოვნით. საკასაციო საჩივარი შემდეგ არგუმენტებს ემყარება:

9.1. სააპელაციო სასამართლომ, გასაჩივრებული განჩინებით დადგენილად მიიჩნია საცხოვრებელ სახლში მხოლოდ ერთი სადარბაზოს არსებობის ფაქტი, რომლითაც ეზოში შესვლაა შესაძლებელი და რომელიც ამჟამად მოპასუხის მიერ დაკავებულ დერეფანში (და არა აივანზე, როგორც ეს სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა) გადის. ეს ფაქტი უკვე საკმარისი წინაპირობაა სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის, რადგან საცხოვრებელი სახლის სადარბაზო და მასში განთავსებული კიბის უჯრედი, მრავალბინიანი სახლის არქიტექტურული და კონსტრუქციული ელემენტია, რომელიც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების საერთო საკუთრებად განიხილება. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელეს, როგორც მესაკუთრეს, ზემოხსენებული ობიექტით სარგებლობის სრული უფლება გააჩნია

(„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი).

9.2. ქ.თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სადავო აივანი არ არის იდენტიფიცირებული სადავო დერეფანთან, თუმცა ასეც რომ იყოს, ხსენებული გადაწყვეტილება სარჩელის უარსაყოფად ვერ გამოდგება. დასახელებული გადაწყვეტილება შეეხება ორ სუბიექტს შორის დავას, რომლის მონაწილეც მოსარჩელე არ ყოფილა. ამდენად, თუკი მივიჩნევთ, რომ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება ვინმეს მიმართ უფლებრივ შეზღუდვას აწესებს, ამ შემთხვევაში, ადრესატი მხოლოდ ზემოაღნიშნულ საქმეში მონაწილე პირია და არა - მოსარჩელე.

9.3. ქ.თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება ითვალისწინებს სარგებლობის უფლების განსაზღვრას და არა - ფართის საკუთრების უფლებით მიკუთვნებას. შესაბამისად, იგი მოსარჩელეს იმ უფლებას ვერ შეუზღუდავს, რომელიც მისი საკუთრებიდან გამომდინარეობს.

9.4. ქ.თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სარგებლობის უფლება საჯარო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული, ხოლო მოსარჩელე უძრავი ნივთის მესაკუთრეა 2012 წლიდან, ე.ი. სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების შემდგომი დროიდან. ეს იმას ასაბუთებს, რომ სასამართლოს ზემოხსენებული გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სარგებლობის წესი მოსარჩელის, როგორც მესამე პირის მიმართ ვერ გავრცელდებოდა, მით უმეტეს იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნული წესი საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულა და მესამე პირების მიმართ ძალა არ შეუძენია.

9.5. სასამართლო თავად ადასტურებს, რომ სადავო ფართი მოპასუხის ინდივიდუალური საკუთრების საგანი არაა, რაც იმ პრეზუმფციაზე მეტყველებს, რომ ეს ფართი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების საერთო საკუთრებას წარმოადგენს.

10. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 19 ნოემბრის განჩინებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში სსსკ-ის) 391.5 მუხლის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

11. მოცემულ საქმეში მოსარჩელის მოთხოვნაა, მოპასუხის მიერ ხელშეშლის აღკვეთა, ე.ი. მოსარჩელეს აღძრული აქვს ნეგატორული სარჩელი.

12. ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა წარმოადგენს ნეგატორულ სარჩელს, რომელიც მესაკუთრის დაცვის მიზნით, მიმართულია უფლების დამრღვევი პირის წინააღმდეგ (სსკ-ის 172.2 მუხლის მიხედვით, თუ საკუთრების უფლების ხელყოფა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შეშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით). სასამართლო, ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას (აწესებს, ცვლის, წყვეტს და სხვა), არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად ახდენს სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესის განსაზღვრას. ნეგატორული

საოჩელი დაკმაყოფილდება ისეთ შემთხვევაში, როდესაც აოსეიოს ბივთის მესაკუთრე, რომლის საკუთრების ხელყოფა ან საკუთრების გამოყენებაში სხვაგვარი ხელშეშლა ხორციელდება სხვა პირის უკანონო მოქმედებით (იხ. სუსგ, № ას-1250-2018, 21.12.2018წ.; № ას-1041-998-2016, 12.02.2016წ.; № ას-843-809-2016, 26.10.2016წ.).

13. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე უთითებდა, რომ სადავო აივანი საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრების ობიექტს წარმოადგენდა და, შესაბამისად, იგი მისი თანამესაკუთრე იყო. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელე მიიჩნევდა, რომ მოპასუხეს მისთვის აივნით სარგებლობის უფლებაში ხელი არ უნდა შეეშალა.

14. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სარჩელი წარმატებული იქნებოდა, თუკი მოსარჩელე დაამტკიცებდა, რომ იგი სადავო ფართის თანამესაკუთრე იყო და ეს ხელშეშლა არ გამომდინარეობდა ლეგიტიმური საფუძვლიდან. ამ გარემოების დამტკიცება მოსარჩელემ ვერ შეძლო. უფრო მეტიც, საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხე სადავო აივნის მართლზომიერი მფლობელია. ხსენებული ფაქტობრივი გარემოების საწინააღმდეგოდ, რომელიც სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის (სსსკ-ის 407.2 მუხლი), კასატორს დასაბუთებული პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

15. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ სადავო ფართზე მოპასუხის მართლზომიერი მფლობელობის უფლება გამომდინარეობს ქ.თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებიდან. **პირველ რიგში, პალატა განმარტავს, რომ მართლზომიერი მფლობელია პირი, რომელიც სამართლებრივი საფუძვლით ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მაშასადამე, მართლზომიერი მფლობელობა მიუთითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც კვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში** (იხ. სუსგ №ას-1574-2019, 28.04. 2020წ.;).

16. ამავდროულად, მოცემული საკითხის შეფასებისას, საყურადღებოა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი ერთგვაროვანი პრაქტიკა. საკასაციო პალატის არაერთ განჩინებაში განიმარტა, რომ **თუკი კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოპასუხეს მოპოვებული ჰქონდა სადავო ფართით სარგებლობის უფლება მუდმივად, შესაბამისად, ისინი მართლზომიერი მფლობელებს წარმოადგენდნენ.**

დასახელებული საქმეებიდან ერთ-ერთზე, საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ: კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით, მოპასუხემ, თავის ორ შვილთან ერთად, მუდმივად მოიპოვა სადავო ფართით სარგებლობის უფლება, რასაც ითვალისწინებდა იმ დროს მოქმედი „საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსი“. . . უნდა აღინიშნოს, რომ სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც წარმოიშვა იმ დროს მოქმედი „საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის“ საფუძველზე, რაც ითვალისწინებდა (მაგალითად, განქორწინების შემთხვევაში) ბინის გაყოფასა და ფართის გამოყოფას (ფართზე უფლების მოპოვებას), გადაწყვეტილია და დასრულებულია იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით. ამასთან ერთად, გასათვალისწინებელია, რომ ამჟამად მოქმედი სსკ-ის 170-ე მუხლი, ამ კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი სამოქალაქო სამართლის კოდექსისა (1964 წლის რედაქციის) და „საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსისაგან“ (1983 წლის რედაქციის) განსხვავებულ საკუთრების ინსტიტუტს იცნობს, კერძოდ, საკუთრებას, როგორც სამართლებრივი წესრიგით შექმნილ ფასეულობას, გააჩნია განსხვავებული შინაარსი და ფარგლები, რასაც არ იცნობდა იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობა. ამ შემთხვევაში, ყურადსაღებია საკუთრების სოციალური ფუნქცია, რომელიც გარკვეულ წილად განსაზღვრავს საკუთრების შინაარსსა და მის სოციალურ ბოჭვას, კერძოდ, სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილში მითითებულია, რომ „მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმწიფოებრივი შეზღუდვის ფარგლებში ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით. . .“. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელმწიფოებრივ ბოჭვას, მაგრამ მას გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, მისმა შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება. საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი. კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს

საკუთრების უფლების ოფალიზაციის მოსაოიას, მაგომ, ამათათი ეოთად, უიდა გავიოვალისწინოთ, რომ იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობა უგულებელყოფდა კერძო ინტერესებს და, შესაბამისად, არ ითვალისწინებდა, არც საკუთრების თავისუფლებისა და არც მისი სოციალური ბოჭვის სამართლებრივი წესრიგით შექმნილ ფასეულობას, რაც განსაზღვრულია მოქმედი სამოქალაქო კოდექსით. უნდა აღინიშნოს, რომ დაუშვებელია მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის გავრცელება იმ ურთიერთობებზე, რომლებიც წარმომოილია და დასრულებულია ამ კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე, თუ კანონი სხვა რამეს არ ითვალისწინებს (ნამდვილი უკუმაღლა). ამდენად, მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის საკუთრების თავისუფლების პრინციპის (სსკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლები) გავრცელება ამ კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე, საკუთრების შეზღუდვის შესახებ დადგენილი ფაქტის მიმართ და მისი კანონიერების (ე.ი. საკუთრების ბოჭვის) ხელახლა განხილვა დღეს მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული საკუთრების სოციალური ფუნქციის გათვალისწინებით და, შესაბამისად, საკუთრების უფლების პრიორიტეტებზე ყურადღების გამახვილება მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს. როგორი შედეგიც არ უნდა მიიღებოდეს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, მისი შეცვლა დასაშვებია მხოლოდ კანონით პირდაპირ გთვალისწინებულ შემთხვევებში (სსკ-ის 265-ე, 421-ე მუხლები). იმ ურთიერთობებზე, რომლებიც წარმოიშვნენ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე ძალადაკარგული ნორმატიული აქტების საფუძველზე, მაგრამ არსებობას აგრძელებენ, მისი მოქმედების პერიოდში გამოიყენება ძალადაკარგული ნორმატიული აქტები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ურთიერთობის მონაწილეებს სურთ, ერთმანეთს შორის ურთიერთობა ამ კოდექსით მოაწერიგონ ან, თუ სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს (სსკ-ის 1507-ე მუხლი). კონკრეტულ შემთხვევაში, არსებობს ურთიერთობა, რომელიც წარმოიშვა და დასრულდა იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე და ამჟამად არ იხილება სხვის საკუთრებაში შესახლების (უფლებამოპოვების) უფლებასთან დაკავშირებული საკითხები (იხ.: სუსგ #ას-372-691-09, 17.12.2019წ.). სხვა საქმეში, მსგავსი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობისას, დაუშვებლად იქნა მიჩნეული მესაკუთრის საკასაციო საჩივარი სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მესაკუთრის სარჩელი მისი კუთვნილი უძრავი ქონებიდან მოპასუხის გამოსახლების თაობაზე (იხ.: სუსგ №ას-753-713-2015, 7.10.2015წ.).

ერთ ერთი საქმის განხილვისას, საკასაციო პალატამ დაადგინა, რომ კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოპასუხეებს მოპოვებული ჰქონდათ სადავო ფართით სარგებლობის უფლება მუდმივად და, შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელებს წარმოადგენდნენ. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სსკ-ის 162.1 მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, **დაუშვებელი იყო მოპასუხეებს, როგორც მართლზომიერ მფლობელებს, მესაკუთრისათვის ნივთის უკან დაბრუნება დავალებოდათ, ვინაიდან მითითებული ნორმით, მართლზომიერი მფლობელობა დაცულია თვით მესაკუთრის მხრიდანაც** (იხ. სუსგ №ას-483-457-2014, 27.11.2015წ.).

კიდევ ერთ საქმეზე, საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ: მოსარჩელე ყოფილი მესაკუთრის უფლებამონაცვლეა, შესაბამისად, სადავო ქონებაზე პირველი მოპასუხის მართლზომიერ მფლობელობას სასამართლო ხელახლა ვერ შეამოწმებს და კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებას ვერ გადასინჯავს სსკ-ის 266-ე (გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე, მათ უფლებამონაცვლეებს არ შეუძლიათ, ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, აგრეთვე, სადავო გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი) მუხლიდან გამომდინარე. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების შედეგი შეუქცევადია. კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების განსაკუთრებულობა ორმხრივად სავალდებულო აკრძალვას და იგი როგორც საქმეში მონაწილე პირებს, ასევე სასამართლოს ეხება (იხ. სუსგ №ას-675-675-2018, 8.04.2020წ.).

17. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი ერთგვაროვანი პრაქტიკიდან, კერძოდ, ზემოთ მოყვანილ განჩინებებსა თუ გადაწყვეტილებებში საკასაციო პალატის მიერ გაკეთებული განმარტებებიდან, შემდეგი დასკვნა გამომდინარეობს: **პირი, რომელიც უძრავ ნივთს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე, უვადოდ ფლობს, ამ ნივთის მართლზომიერი მფლობელია და მესაკუთრის მიერ მისთვის ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნა დაუშვებელია.**

18. როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ სადავო ფართზე საკუთრების უფლება ვერ დაამტკიცა, რაც მის მიერ სსკ-ის 172.2 მუხლით გათვალისწინებული ნეგატორული სარჩელის აღძვრის შესაძლებლობას თავისთავად გამორიცხავს. ამასთან, რაკი მოპასუხის დედას (უძრავ ქონებაზე, რომლის საკუთრების ოფლობაა შიმიოიში მოპასუხის სახიოზი იაროიისარირია)

სადავო აივანი ქ.თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სარგებლობის უფლებით გადაეცა და რაკი ეს უფლება მოპასუხემ ამავე სახით მიიღო, მ.მ-მე სადავო ფართის მართლობიერ მფლობელად უნდა ჩაითვალოს.

19. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნას მოპასუხისათვის ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე, სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია, შესაბამისად, ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა სარჩელი სწორად არ დააკმაყოფილეს.

20. მცდარია კასატორის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ ვინაიდან საცხოვრებელი სახლის სადარბაზო და მასში განთავსებული კიბის უჯრედი, მრავალბინიანი სახლის არქიტექტურული და კონსტრუქციული ელემენტია, ამიტომ მას სადავო ფართით სარგებლობის სრული უფლება გააჩნია.

ამ შემთხვევაში, არსებითია ის გარემოება, რომ მოპასუხის მიერ სადავო ფართით სარგებლობის უფლება გამომდინარეობს ქ.თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებიდან. როგორც ზემოთ განიმარტა, მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის საკუთრების თავისუფლების პრინციპის (სსკ-ის 170-ე და 172-ე მუხლები) გავრცელება, ამ კოდექსის ამოქმედებამდე არსებული კანონმდებლობის საფუძველზე, საკუთრების შეზღუდვის შესახებ დადგენილი ფაქტის მიმართ და მისი კანონიერების (ე.ი. საკუთრების ბოჭვის) ხელახლა განხილვა დღეს მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული საკუთრების სოციალური ფუნქციის გათვალისწინებით და, შესაბამისად, საკუთრების უფლების პრიორიტეტებზე ყურადღების გამახვილება მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს. როგორი შედეგიც არ უნდა მიიღებოდეს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, მისი შეცვლა დასაშვებია მხოლოდ კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში (სსკ-ის 265-ე, 421-ე მუხლები).

21. რაც შეეხება კასატორის მიერ იმაზე აპელირებას, რომ ქ.თბილისის მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს 1991 წლის 2 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ნივთის სარგებლობის უფლების განსაზღვრა და ამ გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლების მიკუთვნება არ მომხდარა, საკასაციო სასამართლო აღნიშნულს ვერ გაიზიარებს. **ნივთის ფლობის სანივთო უფლება, აბსოლუტური უფლებაა** (ნივთზე ბატონობის სანივთო უფლება აბსოლუტურ უფლებებს განეკუთვნება (იხ. *ჰანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ.100*) და, შესაბამისად, მოქმედებს ყველას მიმართ, განსხვავებით ფარდობითი უფლებებისაგან, რომელიც არსებობს ორ ან რამდენიმე პირს შორის სამართლებრივ ურთიერთობაში, შესაბამისად, მიმართულია მხოლოდ კონკრეტული პირის/პირთა წინააღმდეგ. ამდენად, მოსარჩელე გადაწყვეტილების მატერიალური კანონიერი ძალის კანონით განსაზღვრულ სუბიექტურ ფარგლებში ექცევა და არ შეუძლია სადავო გახადოს მოპასუხის უფლება ისარგებლოს შესაბამისი უძრავი ქონებით (იხ. *სუსგ №ას-675-675-2018, 8.04.2020წ.*).

22. გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველად ვერც ის არგუმენტი გამოდგება, რომ უძრავ ქონებაზე მფლობელობის უფლება პირველი მოპასუხის სასარგებლოდ არ დარეგისტრირებულა, პალატა მიუთითებს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით პირველი მოპასუხის სასარგებლოდ დადგენილი უფლება რეგისტრაციასავალდებულო არ იყო. ამასთან, ასეც რომც ყოფილიყო, მისი დაურეგისტრირებლობა სამართლებრივ სურათს არ ცვლის, ვინაიდან როგორც აღინიშნა, სასამართლო გადაწყვეტილებით დადასტურებული უფლების ნამდვილობა გამორიცხავს მომავალში მისი გაქარწყლების შესაძლებლობას, სსკ-ის 266-ე მუხლიდან გამომდინარე (იხ. *სუსგ №ას-675-675-2018, 8.04.2020წ.*).

23. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს,

დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. "ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ", # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30). ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა დეტალურად აღარ იმსჯელებს საკასაციო საჩივრის იმ პრეტენზიებზე, რომელთაც საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ გააჩნია.

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

25. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო არ აკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე, 372-ე, 264.3-ე, 410-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

- 1.ე.ქ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
- 2.უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 5 ნოემბრის განჩინება;
- 3.საკასაციო საჩივართან დაკავშირებით სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
- 4.საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

ვლადიმერ კაკაბაძე

მოსამართლეები:

ლევან მიქაბერიძე

მირანდა ერემაძე

[← უკან](#)

[წინა შემდეგ](#)