



[«უკან](#)

[«წინა შემდეგ»](#)

საკასაციო საჩივარი			
საქმის ნომერი	ას-260-2019	კატეგორია	სანივთო სამართლებრივი დავა
თარიღი	16/02/2022	სახეობა	დაკავშირებული უძრავ ქონებაზე საკუთრებასთან
შედეგი	გაუქმდა და მიღებულია ახალი გადაწყვეტილება	დავის საგანი	უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გადაწყვეტილება/განჩინება

№ას-260-2019

16 თებერვალი, 2022 წელი

ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატის

შემადგენლობა:

მირანდა ერემაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მოსამართლეები: ვლადიმერ კაკაბაძე,

ლევან მიქაბერიძე

საქმის განხილვის ფორმა _ ზეპირი განხილვის გარეშე

კასატორი – შპს „ბ.ს.კ-ტი“

მოწინააღმდეგე მხარეები – მ.ც-მე, ა.ც-მე

შეგებებული საკასაციო საჩივრის ავტორი - ა.ც-მე

გასაჩივრებული განჩინება – ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება

კასატორის მოთხოვნა _ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება

დავის საგანი _ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. ქ. ბათუმში გამზირი №302-ში მდებარე უძრავი ქონების (შემდეგში: სადავო უძრავი ქონება) მესაკუთრეა შპს „ბ.ს.კ-ტი“ (შემდეგში: მოსარჩელე, აპელანტი, მესაკუთრე, პირველი კასატორი) 2006 წლის 29 სექტემბრიდან. მან ქონება შეიძინა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსგან.
2. უდაოდ იქნა დადგენილი, რომ ქ. ბათუმში, გამზირი №302-ში მდებარე 99 კვ.მ. ფართში ცხოვრობენ ერთი ოჯახის წევრები: ა.ც-მე (შემდეგში: შეგებებული საკასაციო საჩივრის ავტორი) და მ.ც-მე (შემდეგში: შვილი) (შემდეგში ერთად: მოპასუხეები). მათ, შენობის დართა შიშობააიბოლი აძათ 1104 ად.მ. მიწის ნააიოთი.

3. ა.ც-მემ (შემდეგში: სადავო ფართის მფლობელი, მამა, მუღლე), 1991 წლის 5 სექტემბერს განცხადებით მიმართა კომბინატის დირექტორს და ითხოვა ბინის მიღებამდე, კომბინატის ტერიტორიაზე არსებული სახელოსნოს შენობით სარგებლობა, აღნიშნული სახელოსნოს შენობა ბათუმის სახლსაშენი კომბინატის ბალანსზე ირიცხებოდა. ა.ც-მის განმარტების მიხედვით, რომლითაც მან 1991 წლის 5 სექტემბერს მიმართა ბ.ს.კ-ის დირექტორს ა.გ-მეს: „სახლსაშენ კომბინატში ვმუშაობ 1986 წლიდან, ვარ ცოლშვილიანი, ვიმყოფები ბინის მიღების რიგში. გარკვეული დროის განმავლობაში ვცხოვრობდი ნაქირავებ ბინაში, ვარ ავადმყოფი, ვსარგებლობ შეღავათებით ბინის რიგგარეშე მისაღებად. მატერიალური მდგომარეობის გამო, იძულებული ვარ შეგაწუხოთ, ნება დამართოთ საცხოვრებლად შევიდე კომბინატის ტერიტორიაზე არსებულ სახელოსნო შენობაში ბინის მიღებამდე“.
4. ხსენებულ განცხადებაზე დასმულია კომბინატის ბეჭედი. ასევე უდავოა, რომ განცხადების წარდგენის პერიოდიდან კომბინატმა განმცხადებელს გამოუყო სადავო ფართი, რომელსაც სადავო ფართის მფლობელი ოჯახთან ერთად იყენებდა, მისი გარდაცვალების შემდეგ ოჯახის წევრები აგრძელებენ სადავო ქონების ფლობას.

5. კომბინატის სასარჩელო მოთხოვნა

- 5.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა სადავო ფართის მესაკუთრემ, მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვისა და თავისუფალ მდგომარეობაში მისთვის გადაცემის მოთხოვნით.

6. მოპასუხის პოზიცია

- 6.1. მოპასუხე შვილმა წარდგინილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. მოპასუხისვე განმარტებით, სადავო არ იყო, რომ კომბინატის საკუთრებაშია სადავო ფართი, თუმცა, ის და მისი ოჯახი, საცხოვრებელი სადგომის დათმობის საფუძველზე ფლობდა აღნიშნულ ფართს, რის გამოც სადავო ურთიერთობაზე უნდა გავრცელებულიყო „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები, რომლის საფუძველზეც დაკავებული ქონების მესაკუთრედ უნდა აღიარონ მოპასუხეები.

7. შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა

- 7.1. შეგებებული სარჩელის ავტორის მოთხოვნით, კომბინატს მოპასუხეების სასარგებლოდ კომპენსაციის სახით, სადავო უძრავი ქონების ღირებულების საბაზრო ფასის 75%-ის - 121 700.25 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს, ხოლო, ასეთი გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან სამი წლის ვადაში ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მოსარჩელეს სადავო უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპასუხეებისთვის გადაცემა უნდა დაევალოს.

8. შეგებებული სარჩელის მოპასუხის (კომბინატის) პოზიცია

- 8.1. წარდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო მესაკუთრემ და განმარტა, რომ სადავო ქონება აუქციონზე შეიძინა და არც აუქციონის ოქმში და არც ხელშეკრულებაში, არც სხვა სახის დოკუმენტებში მესამე პირის მიმართ რაიმე ვალდებულებაზე მითითება არ ყოფილა, ამდენად შეგებებული სარჩელი უსაფუძვლო იყო.

9. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება

9.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 1 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, სარჩელი და შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო ქონების მესაკუთრეს დაევალა, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან სამი წლის განმავლობაში შეგებებული სარჩელის ავტორისთვის კომპენსაციის სახით გადაეხადა სადავო ქონების ღირებულების საბაზრო ფასის 75% - 34 200 ლარი, რის შემდეგაც სადავო ქონების ხელყოფა უნდა აღიკვეთოს ქონების ამჟამინდელი მფლობელების მიერ და თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს. სადავო ქონების მესაკუთრის მიერ საბაზრო ფასის 75%-ის გადაუხდელობის შემთხვევაში, საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლება, საბაზრო ღირებულების 25%-ის - 11 250 ლარის სანაცვლოდ, უნდა გადაეცეს შეგებებული სარჩელის ავტორს.

10. სადავო ფართის მესაკუთრის სააპელაციო მოთხოვნა

10.1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 1 აგვისტოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მესაკუთრემ, შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და სარჩელის დაკმაყოფილების მოთხოვნით.

11. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

11.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, სადავო ფართის მესაკუთრის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელი და შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

11.2. სააპელაციო სასამართლომ წინამდებარე განჩინების 1-4 პუნქტებში ასახულ გარემოებებზე მიუთითა და განმარტა, რომ მხარეთა შორის არსებული გარიგება, ნების გამოვლენის გონივრული განმარტების გათვალისწინებით წარმოადგენდა პირობით გარიგებას ქნების უსასყიდლოდ სარგებლობაში გადაცემის შესახებ, რომელიც ქონების მიღებაზე განმცხადებლის მიერ ბინის მიღებამდე უნდა გაგრძელებულიყო. გასათვალისწინებელი იყო, რომ ქონების მესაკუთრემ არათუ გარიგების შეწყვეტა, არამედ, უძრავი ქონების მფლობელების სადავო ქონებიდან გამოსახლება მოითხოვა.

11.3. სააპელაციო სასამართლომ განმარტებით, სადავო ქონების თავდაპირველ მფლობელსა და სახლსაშენ კომბინატს შორის, 1991 წელს შედგა გარიგება გაუქმებითი პირობით (სსრ სამოქალაქო კოდექსის 60მ), ქონებით უსასყიდლოდ სარგებლობაში გადაცემის შესახებ, ა.ც-ძის მიერ ბინის მიღებამდე. პირობა, რომელიც გამოიწვევდა თხოვების ხელშეკრულების შეწყვეტას, იყო (და არის) ა.ც-ძის მიერ ბინის მიღება.

11.4. სასამართლომ განმარტებით, ვინაიდან მოსარჩელე უძრავი ქონების თავდაპირველი მფლობელის მიერ ბინის მიღებაზე არ უთითებდა, იგულისხმება, რომ მოპასუხეები წარმოადგენენ სადავო ქონების მართლზომიერ მფლობელებს, რაც გამორიცხავდა ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებას.

11.5. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მართალია მოსარჩელეს სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლება გააჩნია, თუმცა, აღნიშნული უფლება შეზღუდულია მოპასუხეთა მართლზომიერი მფლობელობით, რომელიც თავისმხრივ თხოვების ხელშეკრულებას ეფუძნებოდა.

11.6. სააპელაციო სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ სარჩელის მოთხოვნის შესაბამისად ჩამოყალიბების შემთხვევაში, კერძოდ, თხოვების ხელშეკრულების

12. სადავო ქონების მესაკუთრის საკასაციო მოთხოვნა

- 12.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სადავო ქონების მესაკუთრემ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა მოითხოვა.
- 12.2. კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობა თხოვების ხელშეკრულებად, რომელიც გარკვეულ პირობაზე იყო დამოკიდებული. ასეთი გარემოების არსებობის შემთხვევაშიც კი, აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე, რომლის ფარგლებშიც რაიმე პირობა ან შეზღუდვა სადავო ქონებას არ ჰქონია, დაუსაბუთებელი იყო მართლზომიერ მფლობელობაზე მსჯელობა.

13. შეგებებული საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა

- 13.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილებაზე წარდგენილი საკასაციო საჩივრის პასუხად შეგებებული საკასაციო საჩივარი წარადგინა შეგებებული სარჩელის ავტორმა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში დატოვება მოითხოვა.
- 13.2. შეგებებული საკასაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, იმ შემთხვევაში თუ დადგინდება, რომ სადავო ურთიერთობაზე არ უნდა გავრცელდეს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონი, შესაბამისად, სადავო ფართი თხოვების ფორმითაა მიღებული, რაც გამორიცხავს მოწინააღმდეგის საკასაციო საჩივრის დაკამყოფილების საფუძვლებს.
- 13.3. საგულისხმოა, რომ სადავო ფართის გამოყენება არ მომხდარა თვითნებურად, არამედ, სადავო ფართის თავდაპირველმა მფლობელმა მიმართა თხოვნით ფართის იმჟამინდელ მესაკუთრეს, ამ უკანასკნელმა, კი შესაბამისი წესით გაცემული თანხმობით, რომელზეც რეზოლუცია და ბეჭედი იყო დასმული გასცა თანხმობა ფართის გაცემაზე.

14. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

- 14.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 22 მარტისა და 3 მაისის განჩინებებით მხარეთა საკასაციო და შეგებებული საკასაციო საჩივრები მიღებულია წარმოებაში, ხოლო, 2021 წლის 19 მაისის განჩინებით დასაშვებადაა ცნობილი.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზებისა და საკასაციო საჩივრების სამართლებრივი დასაბუთებულობის არსებითად განხილვის გზით შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკამყოფილდეს, ხოლო, მოპასუხის შეგებებული საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკამყოფილდეს.

15. სსკ-ის 40/-ე მუხლის მეორე ხაზილის ძიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს ძიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებული პრეტენზია გულისხმობს მითითებას იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურსამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება.
16. საკასაციო სასამართლო, ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მიერ დადგენილ, წინამდებარე საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე, გარემოებებზე (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების 1-4 პუნქტები) გაამახვილებს ყურადღებას და განმარტავს, რომ უდავოა სადავო ფართის თავდაპირველი მფლობელი, ქონების იმჟამინდელი მესაკუთრე ორგანიზაციაში იყო დასაქმებული, ხოლო, სადავო ფართზე მართლობიერი უფლების დადასტურების მიზნით, ასევე იმ გარემოების დასამტკიცებლად, რომ ფართის მიღების თაობაზე „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი უნდა გავრცელებულიყო, მოპასუხებმა, ზეპირი განმარტების გარდა, განცხადებაზე მიუთითეს, რომლითაც ა.ც-მემ მიმართა სახლმშენებელ კომბინატს, ამასთან, ამავე განცხადებაზე არსებულ რეზოლუციაზე გაამახვილეს ყურადღება, რომელზეც ასახულია წარწერა - „გთხოვთ განიხილოთ და გადაწყვიტოთ დადებითად“.
17. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველი დავის საგნისა და მხარეთა შორის სხვადასხვა პერიოდში განვითარებული მოვლენების გათვალისწინებით დავის გადაწყვეტისათვის, როგორც მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის, აგრეთვე, 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის ნორმებია გამოსაყენებელი.
18. მოქმედი კოდექსის 1507-ე მუხლის მიხედვით, სამოქალაქო კოდექსი ვრცელდება მხოლოდ იმ ურთიერთობებზე, რომლებიც წარმოიშობა ამ კოდექსის ამოქმედების შემდეგ. იმ ურთიერთობათა მიმართ, რომლებიც წარმოიშვა სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლამდე, ამ კოდექსის ნორმები გამოიყენება 1997 წლის 25 ნოემბრიდან წარმოშობილი უფლებებისა და მოვალეობების მიმართ.
19. ვინაიდან, მხარეთა შორის ურთიერთობები წარმოიშვა, როგორც 1997 წლის 25 ნოემბრამდე, ისე მის შემდეგ, განსახილველ შემთხვევაში, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას გამოსაყენებელია როგორც 1964 წლის რედაქციით მოქმედი სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, ისე 1997 წლის რედაქციით მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი.
20. საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 335-ე მუხლის თანახმად, ქონებით უსასყიდლოდ სარგებლობის ხელშეკრულებით ერთი მხარე კისრულობს გადასცეს მეორე მხარეს ქონება დროებითი უსასყიდლო სარგებლობისათვის, ხოლო ეს უკანასკნელი კისრულობს სარგებლობის ვადის გასვლის შემდეგ დააბრუნოს აღნიშნული ქონება.
21. ამავე კოდექსის მე-60 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად: გარიგება ითვლება გაუქმებითი პირობით დადებულად, თუ მხარეებმა გარიგებით გათვალისწინებული უფლებებისა და მოვალეობების მოსპობა დაუკავშირეს გარემოებას, რომლის შესახებაც არ არის ცნობილი დადგება იგი თუ არა.
22. მოქმედი სსკ-ის 615-ე მუხლის თანახმად: თხოვების ხელშეკრულებით გამნათხოვრებელი კისრულობს ვალდებულებას გადასცეს მონათხოვრეს ქონება დროებით უსასყიდლო სარგებლობისათვის, ხოლო, 621-ე მუხლის თანახმად: მონათხოვრე მოვალეა თხოვების ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ ნათხოვარი ნივთი უკან დააბრუნოს. თუ ხელშეკრულებით ვადა არ არის განსაზღვრული, მაშინ გამნათხოვრებელს შეუძლია ნივთი დაიბრუნოს გამიზნული

- საოგებლობისათვის საჭირო დროის გასვლის ძეგდეგ. ხოლო თუკი ძიხახი აო აოის განსაზღვრული, მაშინ მას შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს მისი დაბრუნება.
23. სსკ-ის 97-ე მუხლის მიხედვით: გარიგება გაუქმების პირობით დადებულად ითვლება, როცა ამ პირობის დადგომა იწვევს გარიგების შეწყვეტას და აღადგენს გარიგების დადებამდე არსებულ მდგომარეობას. სსკ-ის 52-ე მუხლის თანახმად ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.
24. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ სწორად შეაფასა მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობა თხოვების ხელშეკრულებად და მართებულია, რომ აღნიშნულ შემთხვევაში, კომბინატის მიერ გარკვეული ფართის თხოვება განმცხადებელზე, ვერ ჩაითვლება ნივთის ისეთ გადაცემად, რომელზეც შეიძლება გავრცელდეს სპეციალური კანონი, საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე, თუმცა, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის გარემოება, რის შედეგადაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება გამოიტანა. კერძოდ, საქმის გარემოებებით დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრეა მოსარჩელე, ხოლო, მოპასუხეები ფლობენ ამავე ნივთის ნაწილს და უარს ამბობენ მესაკუთრისთვის გადაცემაზე, იმავდროულად უდავოა, რომ არსებული მტკიცებულებების შეფასებით, მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობა მხოლოდ თხოვების ხელშეკრულებას შეესაბამება, რომელიც დამატებით რაიმე პირობას არ შეიცავს სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში.
25. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ უკანონოდ დაკავებული ფართის გამოთავისუფლებისა და გადაცემის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი.
26. სსკ-ის 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.
27. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ უკანასკნელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, არამფლობელი 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.
28. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიმართაც, სსკ-ის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები მიიჩნევა სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა, ასევე, დადგენილია, რომ მოპასუხე არის სადავო უძრავი ქონების მფლობელი. სსკ-ის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, მოპასუხეებმა ვერ შეძლეს თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მათი მფლობელობის მართლობიერება.
29. შეგებებული კასატორის მტკიცება, რომ აღნიშნულ ურთიერთობაზე სპეციალური კანონი უნდა გავრცელდეს, წინააღმდეგობაში მოდის მოპასუხეების მიერვე წარმოდგენილ და მითითებულ გარემოებებსა თუ მტკიცებულებებთან, ვინაიდან, მოპასუხეთა მემკვიდრე ვერ ჩაითვლება სადავო ფართით როგორც საცხოვრებელი

სადგომით მოსალოცად, სით უფრო ის აილოიეიი, ოოდესაც, სოოოდ საცხოვრებელი სადგომის მიღების დაგვიანების გამო მიმართა ა.ც-მემ სადავო ფართის იმჟამინდელ მესაკუთრეს, დროებით, ბინის მიღებამდე ეცხოვრა კომბინატის ტერიტორიაზე არსებულ სახელოსნო შენობაში. ამასთან, ამავე განცხადებაში მითითება - „ბინის მიღებამდე“, არის არა მხარეთა შორის არსებული გარიგების პირობა, არამედ, ერთ-ერთი გარემოება, რომლის გამოც, განმცხადებელს მოუწია დროებითი საცხოვრებლისთვის განცხადებით მიმართვა.

30. ამდენად, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მხარეთა შორის თხოვების ხელშეკრულება იყო დადებული, რომლის ფარგლებშიც, სადავო ქონების მესაკუთრეს ნებისმიერ დროს შეუძლია მიმართოს მფლობელს და მოსთხოვოს უძრავი ქონების მისთვის გადაცემა, ხოლო, სხვა შეზღუდვის თაობაზე, რომელიც მესაკუთრის აღნიშნულ უფლებას დააბრკოლებდა, მოპასუხეებს შესაგებელში, ან შეგებებული საკასაციო საჩივრის ავტორს არ მიუთითებიათ.
31. სსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად, აღნიშნული წესები შეეხება, აგრეთვე, სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გაწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ დაყენებული სასარჩელო მოთხოვნები დაკმაყოფილდა, ხოლო, შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 53-ე, 408-ე, 410-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა და წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს „ბ.ს.კ-ტის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება გაუქმდეს ნაწილობრივ და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
- 2.1. შპს „ბ.ს.კ-ტის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს:
 - 2.1.1. აიშე და მ.ც-მეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი, გამზირი №302 (ს/კ:) და თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს შპს „ბ.ს.კ-ს“;
3. ა.ც-მის შეგებებული საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
4. ა.ც-მეს შპს „ბ.ს.კ-ტის“ სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისთვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 300 ლარი;
5. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე:

მ. ერემამე

თასაბათლევი:

ვ. კაკაიაძე

ლ. მიქაბერიძე

[← უკან](#)

[«წინა შემდეგ»](#)