



← უკან

«წინა შემდეგ»

საკასაციო საჩივარი			
საქმის ნომერი	ას-710-2020	კატეგორია	
თარიღი	21/02/2022	სახეობა	
შედეგი	დატოვებულია უცვლელად	დავის საგანი	უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა

გადაწყვეტილება/განჩინება

საქმე №ას-710-2020

21 თებერვალი, 2022 წელი,
ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

ეკატერინე გასიჭაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: ნინო ბაქაქური,
მირანდა ერემამე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი განხილვა

სხდომის მდივანი - ლელა სანიკიძე

კასატორი - კ.თ-მე (მოსარჩელე)

მოწინააღმდეგე მხარე – სსიპ "ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი" (მოპასუხე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთა

საკითხი რომელზედაც მიღებულია განჩინება - საკასაციო საჩივრის უარყოფა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილებით კ.თ-მის (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 28 ოქტომბრის განჩინებით კ.თ-მის გარდაცვალების გამო საქმეში მის უფლებამონაცვლიდ ჩაბმულ იქნა მისი შვილი გ.თ-მე; შემდეგში: მოსარჩელე, უძრავი ქონების მესაკუთრე ან კასატორი) სარჩელი სსიპ ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის (შემდეგში: მოპასუხე, აპელანტი ან უნივერსიტეტი) მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე დაკმაყოფილდა; მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი,, საოფისე ფართი N1, ფართი 441.90 კვ.მ, ს/კ (შემდეგში: უძრავი ქონება) გამოთხოვილ იქნა მოპასუხე უნივერსიტეტის უკანონო მფლობელობიდან და მოსარჩელეს გადაეცა.

2. საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრედ მოსარჩელეა რეგისტრირებული (იხ. ამონაწერი, კ. 1, ს.ფ. 12-13) და უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე.

3. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება დაფუძნებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 170.1-ე /მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმწიფოებრივი შეზღუდვის 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/, **172-ე** /1. მესაკუთრის შეუძლია მფლობელის მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელის ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. 2. თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრის შეუძლია ხელის შეშლის მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრის შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით/, **183.1-ე** / უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების შემძენზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია/, **311.1-ე** /საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა/ და **312.1-ე** /რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულისპრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა/ **მოხლოებით**.

4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილებით მოპასუხის (უძრავი ქონების მფლობელის) სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა; მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება და უძრავი ქონების მესაკუთრის სარჩელი მოპასუხე უნივერსიტეტისაგან უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

5. სააპელაციო სასამართლომ დადგინილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები და განმარტა ქვემოთ მითითებული სამართლებრივი საკითხები:

5.1. უძრავი ქონების მესაკუთრედ მოსარჩელეა რეგისტრირებული;

5.2. მოპასუხე უნივერსიტეტი თბილისის ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტის უფლებამონაცვლია;

5.3. ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტის რექტორსა და შპს „შ-ს“ შორის, 1999 წლის 17 მაისს, ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტმა შპს „შ-ს“ ქ. თბილისში, ქუჩაზე მისი კუთვნილი 2812 კვ.მ მიწის ნაკვეთი გადასცა, სანაცვლოდ შპს „შ-ი“ ინსტიტუტს (მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედს) ქუჩაზე აშენებული საცხოვრებელი კორპუსის მეორე სართულზე აუდიტორიებს გადასცემდა (ტ.1, ს.გ. 45);

5.4. შპს „შ-სა“ და ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტს შორის, 2000 წლის 4 აპრილს, კიდევ ერთი ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც დაზუსტდა ინსტიტუტისათვის გადასაცემი უძრავი ნივთის მონაცემები. შპს „შ-მა“ ინსტიტუტისათვის საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე მდებარე 912 კვ.მ უძრავი ნივთის და სპორტული მოედნის უსასყიდლოდ გადაცემის ვალდებულება იკისრა (ტ.1, ს.გ. 46);

5.5. შპს „შ-სა“ და ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტს შორის, 2005 წლის 28 მარტს, წინასწარი მიღება-ჩაბარების აქტი გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც შპს „შ-მა“ ჩააბარა, ხოლო ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტმა ჩაიბარა მშენებარე სახლის მეორე სართულზე მდებარე 912 კვ.მ უძრავი ქონება და იმავე მისამართზე მდებარე ღია სპორტული მოედანი. ამავე დოკუმენტით შპს „შ-მა“ იკისრა ვალდებულება, შენობის ექსპლუატაციაში მიღებისთანავე, უძრავი ნივთი ინსტიტუტის სახელზე გაეფორმებინა. მიღება-ჩაბარების აქტი შპს „შ-ის“ სახელით ხელმოწერილია მისი დირექტორის - პ.ბ-დ-ის და რამდენიმე ინჟინრის, მათ შორის მოსარჩელის-კ. თ-მის მიერ (ტ.1, ს.გ. 47-48);

5.6. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „..... 4ა-მ“ 2007 წლის 27 ივნისის კრებაზე განიხილა მესაკუთრეებზე ბინებისა და სხვა ფართების განაწილების საკითხი, რა დროსაც დაადასტურა მისი ვალდებულება ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტისთვის I და II სადარბაზოში N1 და N 2 საოფისე ფართის გადაცემის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტი ხელმოწერილია ამხანაგობის თავმჯდომარის - პ.ბ-დ-ის და ამხანაგობის კრების მდივნის - კ.თ-მის მიერ (ტ.1, ს.გ.32-33);

5.7. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „..... 4ა-მ“ 2008 წლის 27 ივლისის კრებაზე კვლავ განიხილა საკითხი ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტისთვის ქონების გადაცემის შესახებ და მიიღო გადაწყვეტილება, რომ უნივერსიტეტს ქონებას იმ შემთხვევაში გადასცემდა, თუ ეს უკანასკნელი დაუდასტურებდა, რომ ამხანაგობის მიმართ სხვა მოთხოვნები არ არსებობდა და გადაცემული ნივთი სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდებოდა, წინააღმდეგ შემთხვევაში კი ნივთი ამხანაგობის წევრებზე: კ.თ-მეზე (მოსარჩელეზე), ნ.ც-მეზე, ი.რ-მესა და ბ.ქ-ზე განაწილდებოდა (ტ.1, ს.გ. 37-38);

5.8. სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მოპასუხე უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელია;

5.9. დამკვიდრებული პრაქტიკის თანახმად, ვინდიკაციური სარჩელის დასაკმაყოფილებლად კომპლუაციურად, სამი წინაპირობა უნდა არსებობდეს: მოსარჩელი ნივთის მესაკუთრე უნდა იყოს, მოპასუხე სადავო ქონებას უნდა ფლობდეს და მას ამ ნივთის ფლობის უფლება არ უნდა ჰქონდეს. იმ შემთხვევაში თუ დადგინდება სამივე გარემოების არსებობა სარჩელი საფუძვლიანია, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მნიშვნელოვნად მიიჩნია დასახილველი ელემენტების ცალ-ცალკე გამოკვლევა;

5.10. სააპელაციო სასამართლომ სსკ-ის 170-ე, 172-ე მუხლებზე მითითებით განმარტა, რომ მესაკუთრეს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება არა ნებისმიერი არამედ, მხოლოდ ისეთი პირებისგან აქვს, რომლებიც სადავო ქონებას არამართლზომიერად, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ფლობენ;

5.11. სსკ-ის 162-ე მუხლი მართლზომიერი მფლობელის უფლებადამცავ გენერალურ დათქმას შეიცავს, რომელიც ზოგადი ხასიათისაა, ხოლო თავად მართლზომიერი მფლობელობის არსი ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, შეიძლება განსხვავებული გარემოებებით დასტურდებოდეს. განსახილველი ნორმის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის ფაქტობრივ ბატონობას, განსხვავებით კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან, რომელსაც არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონისმიერი საფუძველი. კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება მიუთითებს სუბიექტურ კრიტერიუმებზე, რაც ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლების მიმართ პირის დამოკიდებულებით განისაზღვრება. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა მიგვითითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში ვლინდება, ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდანაა ნაწარმოები. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი;

5.12. სააპელაციო სასამართლომ შეფასებით განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი 17.05.1999წ. და 04.04.2000წ. ხელშეკრულებებით დგინდება, რომ ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტის თანხმობის საფუძველზე ამ უკანასკნელის საკუთრებაში არსებული განაშენიანებისგან თავისუფალი 2812 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით, შპს „შ-ს“ გადაეცა. თავის მხრივ, შპს „შ-ის“ ვალდებულებად განისაზღვრა ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტისათვის ქუჩაზე აშენებული საცხოვრებელი კორპუსის მეორე სართულზე აუდიტორიებისა და სპორტული მოედნის საკუთრებაში გადაცემა;

5.13. სააპელაციო სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია განემარტა, რომ ხელშეკრულების ცალკეული სახის განსაზღვრისას, უპირველეს ყოვლისა, გასათვალისწინებელია ის არსებითი უფლება-მოვალეობები, რომლებსაც მხარეები იძენენ გარიგების გაფორმებისას. სსკ-ის 340-ე მუხლის თანახმად, შერეული ხელშეკრულებების განმარტებისას მხედველობაში მიიღება ნორმები იმ ხელშეკრულებათა შესახებ, რომლებიც შესრულების არსთან ყველაზე ახლოს დგანან და მას შეესაბამებან. კერძო სამართალი ხელშეკრულების ამ სახის განმარტების ხერხს იმ შემთხვევაში მიმართავს, როდესაც შეთანხმებაში განსხვავებული შინაარსის მქონე დებულებების არსებობა განაპირობებს მხარეთა საერთო განზრახვის დადგენის საჭიროებას, რითაც ისინი ხელმძღვანელობდნენ ხელშეკრულების გაფორმებისას. ასეთ შემთხვევაში, სასამართლო მათ ნებას განმარტავს იმ დათქმებზე დაფუძნებით, რომლებიც თავისი შინაარსით უფრო ახლოს დგანან იმ მიზნებთან, რისი მიღწევაც მხარეებსამ ხელშეკრულების დადებისას სურდათ;

5.14. განსახილველ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ აღინიშნა საქმეში წარმოდგენილია ხელშეკრულება, საიდანაც დგინდება, რომ მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედი ინსტიტუტი ხელშემკვრილ მხარეს - შპს „შ-ს“ მიწის ნაკვეთს გადასცემდა, სანაცლოდ კი ეს უკანასკნელი მიწის ნაკვეთზე შექმნილ (აშენებულ) მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში 912 კვ.მ ფართის აუდიტორიებსა და სპორტულ მოედანს უნივერსიტეტს გადასცემდა. სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მიწაზე ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების და ამ სახლში კონკრეტული მახასიათებლების მქონე აუდიტორიებისა და სპორტული მოედნის საკუთრებაში გადაცემასთან მიმართებით გამოკვეთილია ნარდობის სახელშეკრულებო სამართლებრივი ურთიერთობა;

5.15. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება მიაპყრო იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ფართი მოპასუხე მხარეს შპს „შ-თან“ 1999 წლის 17 მაისს და 2000 წლის 4 აპრილს დადებული ხელშეკრულებების საფუძველზე აქვს გადაცემული. აღნიშნული ფაქტი დგინდება 28.03.2005 წლის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომლის მიხედვითაც, ერთი მხრივ, შპს „შ-ის“ და, მეორე მხრივ, მოპასუხე მხარის წარმომადგენლებმა დაადასტურეს უნივერსიტეტის მიერ ამ უკანასკნელსა და შპს „შ-ს“ შორის 1999 წლის 17 მაისს და 2000 წლის 4 აპრილს დადებული გარიგებებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ფაქტი, გააფორმეს დოკუმენტი უნივერსიტეტისთვის სადავო ქონების გადაცემის შესახებ. უდავოა, რომ სადავო ფართს უნივერსიტეტი სწორედ ამ პერიოდიდან ფლობს, გარდა ამისა, მხედველობაშია მისაღები ისიც, რომ დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც უნივერსიტეტს სადავო ნივთი გადაეცა შპს „შ-ის“ სახელით დირექტორთან და სხვა ინჟინრებთან ერთად ხელმოწერილია თავად მოსარჩელი კ.თ-მის მიერაც. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ უნივერსიტეტის სასარგებლოდ სადავო ფართის გადაცემის ფაქტი დადასტურდა/აღიარებული იქნა უნივერსიტეტის მიერ შპს „შ-ისთვის“ გადაცემული უძრავი ნივთის მისამართზე შექმნილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „..... 4ა-ს“ 2007 წლის 27 ივნისის კრებაზეც. აღნიშნული დოკუმენტიც, ისევე როგორც 28.03.2005 წლის მიღება-ჩაბარების აქტი, გეგმულად (აშენებულის

თავმჯდომარე/შპს „მ-ის“ დირექტორი) ერთად ხელმოწერილია კ.თ-მის (ამხანაგობის კრების მდივანი) მიერ. აღსანიშნავია, რომ გარიგებები, რომლის საფუძველზეც მოპასუხე მხარეს სადავო უძრავი ნივთი გადაეცა კანონით დადგენილი წესით შედავებული არ ყოფილა. ამრიგად, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, ცალსახაა, რომ მოპასუხის მიერ შპს „მ-ისთვის“ გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე აშენებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში მოპასუხე მხარე სადავო ფართებს ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობს, აღნიშნულზე დაყრდნობით სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი ეჭვქვეშ არ დგას, შესაბამისად, არსებობს სსკ-ის 162-ე მუხლის გამოყენების წინაპირობები, რომლის ძალითაც დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოეთხოვოს;

5.16. სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრიტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს დასაბუთებულ პრიტენზიას წაუყენებს, ამავე კოდექსის 162-ე მუხლის თანახმად კი დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოეთხოვოს. ამდენად, ვინაიდან, ვერ გამოიკვეთა სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, დადგინდა, რომ მოსარჩელის მიერ მოპასუხისთვის დასაბუთებული პრიტენზიის წაყენება ვერ მოხერხდა.

6. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

7. საკასაციო სასამართლოს მიერ 2022 წლის 31 იანვრის ზეპირი მოსმენით გამართულ სხდომაზე სასამართლოს შეთავაზება მხარეთა შესაძლო მორიგებაზე (სსსკ-ის 218-ე მუხლი) უშედეგოდ დასრულდა, მხარეებმა განმარტეს, რომ ვერ მოხერხდა ურთიერთკომპრომისული წინადადებების საფუძველზე შეთანხმების მიღწევა. სასამართლომ მხარეთა პოზიციები მიოსმინა 2022 წლის 31 იანვრისა და 7 თებერვლის სხდომებზე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, შეფასებისა და საკასაციო საჩივრის სამართლებრივი დასაბუთებულობის არსებითი განხილვის შედეგად მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელის საკასაციო განაცხადი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებში 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 პრიტენზია (შედავება). სსსკ-ის 410-ე მუხლის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძველად არ უდევს კანონის დარღვევა; გ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ არ გამოვლინდა საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების სსსკ-ის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საპროცესო სამართლებრივი საფუძველი.

9. საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში უთითებს, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამდვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას. საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, სასამართლო, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება შედის სასამართლოს კომპეტენციაში, თუმცა საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულად რეალიზაციის პირობებში; მოთხოვნის საფუძველი სამოქალაქო სამართალში, ზოგადად არის სამართლის ის ნორმა, რომელიც დამოუკიდებლად ან სხვა მოთხოვნის საფუძველზე ერთობლიობაში აფუძნებს ამა თუ იმ მოთხოვნას ანუ სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა კონკრეტულ უფლება-მოვალეობებს (იხ. ბოელინგ/ჟანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდიკა, მეორე გამოცემა, თბ., 2004, 38.) კერძო-სამართლებრივი ურთიერთობის მომწესრიგებელი მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების დანიშნულებაა ურთიერთობაში მონაწილე სუბიექტების უფლებების განსაზღვრა და მათი

გახსორციელებს უზრუნველყოფა. მოთხოვნა უფლების რეალიზაციის კახიბი გათვალისწინებული შესაძლებლობაა.

10. მოთხოვნა პირის ნებას დაქვემდებარებული და სხვა პირისაკენ მიმართული უფლებაა, რომელიც მისი პროცესუალური განხორციელებისაგან მკვეთრად იმიჯნება. მოთხოვნა ძირითადად მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობის მატარებელია. მოთხოვნა, საპროცესო-სამართლებრივი გაგებით, ყოველთვის მიმართულია სასამართლო გადაწყვეტილების დადგომისაკენ. მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი არის სამართლის ნორმა, რომლის სამართლებრივი შედეგით გათვალისწინებულია სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილე პირის მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელებისა თუ მოქმედების შესრულებისაგან თავის შეკავების ვალდებულება. თითოეული მოთხოვნის დამფუძნებელი სამართლის ნორმა განსაზღვრავს მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს, თუმცა მისი განმარტება და ფაქტობრივ გარემოებებზე მისადაგება სასამართლოს უფლებამოსილებაა. მოთხოვნის საფუძველი ორი ნაწილისაგან შედგება: ა) ნორმის შემადგენლობა, რომელიც მოიცავს ცალკეულ წინაპირობას და ბ) სამართლებრივი შედეგი, რომელიც კანონის საფუძველზე დადგება იმ შემთხვევაში, თუ სახეზეა ნორმის შემადგენლობით განსაზღვრული ყველა წინაპირობა.

11. მოთხოვნა და მოთხოვნის საფუძველი სხვადასხვა ცნებებია და მათი აღრევა არიდებული უნდა იქნეს. ამ გამიჯვნას განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს იმის გათვალისწინებით, რომ მოთხოვნათა შორის არჩევანის უფლება, მოსარჩელის უფლებამოსილებაა, ხოლო მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მოთხოვნის დამფუძნებელი მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველთა შორის ერთ-ერთის მისადაგება სასამართლოს უფლებამოსილება და ვალდებულებაა (იხ. ბოელინგი /ჰანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდთა, მეთრე გამოცემა, თბ., 2004, 42.)

12. მოთხოვნის საფუძველის (საფუძველების) ძიებისას, სასამართლოსათვის ამოსავალია ის კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელი ამყარებს თავის მოთხოვნას. სწორედ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავს მისი მოთხოვნის შინაარსს. სასამართლომ, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, უნდა გაარკვიოს, თუ საიდან გამომდინარეობს მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეთანხმებებიდან თუ სხვა ვალდებულებითი ურთიერთობებიდან.

13. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსის განმსაზღვრელია სარჩელში მითითებული ფაქტები და გარემოებები. სარჩელის ინდივიდუალიზაცია სარჩელის ელემენტების მეშვეობითაა შესაძლებელი. სსსკ-ის მე-3, მე-4, 83-ე და 178-ე მუხლების ანალიზით შესაძლებელია, დავასკვნათ, რომ სარჩელი შედგება ორი ელემენტისგან: სარჩელის საგნისა და სარჩელის საფუძველისგან. სარჩელის საგანია მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისადმი (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი), ხოლო სარჩელის საფუძველი – კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელი ამყარებს თავის მოთხოვნას (სსსკ-ის 178.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი). მოსარჩელის სტადიის შემდეგ, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოპასუხის სტადია, რაც მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების პასუხად შესაგებელში შედავებული გარემოებების კვალიფიკაციაზეა დამოკიდებული. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 2 მარტის დიდი პალატის გადაწყვეტილებაში (საქმეზე N ას-664-635-2016; პუნქტი 201) მითითებულია: „2007 წლის 28 დეკემბრს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებების მიხედვით, მოპასუხის მიერ პასუხის (შესაგებლის) წარდგენა სავალდებულო ხასიათს ატარებს (საქართველოს 28.12.2007წ.-ის კანონი N5669-სსმ), რაც იმაში გამოიხატება, რომ აღნიშნული საპროცესო ვალდებულების შეუსრულებლობა მხარისათვის უარყოფით საპროცესოსამართლებრივ შედეგებს იწვევს. კერძოდ, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები ითვლება შეუდავებლად და, შესაბამისად, დამტკიცებულიად. სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-7 ნაწილით გათვალისწინებული შესაგებლის წარუდგენლობის ფაქტი თავისთავად განსაზღვრავს მტკიცების საგანს, რადგანაც მოსარჩელი თავისუფლოდებს სარჩელში მითითებული ფაქტების მტკიცებისაგან. აღნიშნული გარემოება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის წინაპირობაა. საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილია მოპასუხის მიერ კონკრეტული შესაგებლის წარდგენის ვალდებულება, კერძოდ, სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ მოპასუხე უნდა შეიდავოს მოსარჩელის გამართლო, დასაბუთებულ მოთხოვნას ანუ დავის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები (და არა მისი სამართლებრივი მეხედულებები) დამტკიცებულიად ითვლება“.

14. ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში, დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი, როგორც ეს ცნობილია, შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. სწორედ მტკიცების ტვირთსა და მის სწორ განაწილებაზეა დამოკიდებული დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღება (შეად. სუსგ-ებს: N ას- 475-2019, 15.04.2021წ; N ას-1065-2020, 08.04.2021წ; N ას- 338-2019, 22.03.2021წ.).

15. სსსკ-ის მე-3 მუხლის მიხედვით, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განაცხადების შეტანის

გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩეოზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული შესაგებლები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

16. მტკიცების ტვირთს აწესრიგებს სსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება. მტკიცების ტვირთი არის სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორედ გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა სათანადოდ არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი – ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ჯალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან (მოთხოვნისაგან).

17. მტკიცების ტვირთისაგან უნდა გაიმიჯნოს ფაქტების მითითების ტვირთი, როგორც მხარის ფაქტულტატური მოვალეობა. მხარეები სსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად სრულიად თავისუფალნი არიან მიუთითონ ნებისმიერ ფაქტზე. ეს მათი უფლებაა, მაგრამ მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, ე.ი. იმის დადგენა და გარკვევა, თუ რამდენად ასაბუთებენ ეს ფაქტები იურიდიულად მხარეთა მოთხოვნებს და შესაგებელს – ეს უკვე სასამართლოს პრეროგატივაა. ამასთან, საკმარისი არ არის, რომ მხარემ ზოგადად გამოთქვას მოსაზრება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებაზე, მაგალითად, განაცხადოს, რომ იგი მთლიანად უარყოფს მეორე მხარის მიერ მოხსენიებულ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. მხარის მიერ წარმოდგენილი მოსაზრებები კონკრეტულად და დეტალურად უნდა ჩამოყალიბდეს და ეხებოდეს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებას. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ახსნა-განმარტებები უნდა იყოს დასაბუთებული და ეხებოდეს იმ გარემოებებს, რომლებსაც უშუალო კავშირი აქვს დავასთან.

18. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კრიტერიუმში, რომლითაც უნდა იხელმძღვანელოს სასამართლომ იმისათვის, რომ სწორად განსაზღვროს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტებიდან, თუ რომელი ამართლებს სამართლებრივად მხარეთა მოთხოვნებს (შესაგებელს) და რომელი არა, ესაა – სარჩელის საგანი (მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსი), მოპასუხის შესაგებელი და შესაბამისი მატერიალურ სამართლებრივი ნორმა. მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებებიდან ერთი ნაწილი უნდა დაამტკიცოს მოსარჩელემ, მეორე ნაწილი კი – მოპასუხემ. ამასთან ერთად, დამტკიცების ტვირთის განაწილების საფუძველზე, მოსარჩელი თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს და პირიქით, მოპასუხე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ინსტიტუტი მიუთითებს არა მარტო იმაზე, თუ რომელმა მხარემ რა ფაქტები უნდა დაადგინოს, არამედ იმაზეც, თუ რომელი ფაქტების დადგენის მოვალეობისაგან თავისუფლდება ესა თუ ის მხარე. შესაბამისად, მოსარჩელემ, როგორც წესი, უნდა დაამტკიცოს ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველს, ხოლო მოპასუხემ კი – ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს (იხ. ჰაინ ბილინგი, ლადო ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდიკა, თბ., 2003, გვ. 64).

19. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ საკინდიკაციო სარჩელი აღძრა და მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან იმ უძრავი ქონების გამოთხოვა მოითხოვა, რომელიც მოსარჩელის საკუთრებად არის აღრიცხული საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (იხ. წინამდებარე განჩინების მე-2 პუნქტი) და რომელსაც, მოსარჩელის მტკიცებით, მოპასუხე არამართლზომიერად ფლობს. სსკ-ის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიციის მიზანია სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვა და

საბჭოთა პერიოდში, სტაბილური ურთიერთობები უზრუნველყოფდა. უძრავი ქონებაზე რეგისტრირებული უფლება მანამდე ითვლება კანონიერად, უფლებამოსილ პირს მანამდე შეუძლია, თავისუფლად განკარგოს ეს ქონება, ვიდრე რეგისტრაციის საფუძველი (სამოქალაქოსამართლებრივი გარიგება, ადმინისტრაციული აქტი, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება და სხვა) არ გაუქმდება, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საჯარო რეესტრის ჩანაწერების უზუსტობისა და სისრულის პრეზუმფცია მოქმედებს იმ დრომდე, ვიდრე პრეზუმირებული ფაქტის უსწორობა არ დამტკიცდება. ეს კი მიიღწევა უფლების საფუძვლად არსებული გარიგების ბათილობით. უფლების ნამდვილობის გამომრიცხველი გარემოებების არსებობის ფაქტი სასამართლომ უნდა დაადგინოს (*სუსგ Nსს-1542-1462-2017, 30.01.2018წ.*). მანამდე კი ივარაუდება, რომ რეგისტრაციის შედეგად განხორციელებული ჩანაწერი სწორია და, შესაბამისად, უფლება ნამდვილი (*მდრ. სუსგ Nსს-877-2018, 27.09.2018წ; სუსგ Nსს-1719-2019, 22.01.2020წ.*).

20. მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, რადგან სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოპასუხე არამართლზომიერად ფლობდა მოსარჩელის საკუთრებად რიცხულ უძრავ ქონებას, შესაბამისად, სასამართლომ განხორციელებულად მიიჩნია სსკ-ის 170-ე, 172-ე მუხლების წინაპირობები (*ნორმათა დეფინიცია იხ. წინამდებარე განჩინების მე-3 პუნქტში*). პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების მოპასუხის მიერ სააპელაციო წესით გასაჩივრების გზით, გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა მხარეთა შორის სადავო გარემოებები და განმარტა, რომ მესაკუთრეს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება არა ნებისმიერი არამედ, მხოლოდ ისეთი პირებისგან აქვს, რომლებიც სადავო ქონებას არამართლზომიერად, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ფლობენ; მოცემულ შემთხვევაში კი მოპასუხე უნივერსიტეტი სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელად იქნა მიჩნეული, რაც იმას ნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე სხვისი საკუთრების ფლობის კანონიერი საფუძველია დადგენილი. საკასაციო საჩივრის ავტორი, რომელიც უძრავი ქონების მესაკუთრეა, სწორედ მოპასუხის მფლობელობის მართლზომიერებას ხდის სადავოდ, რაც სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით საკასაციო სასამართლოს არსებითი განხილვის გზით შემოწმების საგანია. მოპასუხის მიერ მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების ფლობის საფუძვლის შემოწმებისას, წინამდებარე განჩინების 9-18 პუნქტებში მითითებული მტკიცების სტანდარტის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო, კასატორის პრეტენზიათა საპასუხოდ, ყურადღებას გაამახვილებს სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებსა და მის პასუხად წარდგენილი შესაგებლის კვალიფიციურობაზე.

21. მოსარჩელემ მისი კუთვნილი უძრავო ქონების ფლობის შეწყვეტა მოსთხოვა მოპასუხის და სარჩელში მიუთითა, რომ არამართლზომიერი მფლობელობისადმი მესაკუთრის არაერთ მიმართვას შედეგი არ მოჰყოლია, რის გამოც უფლების სასამართლო წესით დაცვის გზას იყენებს მოსარჩელი (*იხ. სარჩელი- ტ.1, ს.გ. 1-11*). თავის მხრივ, მოპასუხემ წერილობით წარდგენილ შესაგებელში მიუთითა, რომ მისთვის მხოლოდ სარჩელის მიღების შემდეგ გახდა ცნობილი, რომ უძრავი ნივთი მოსარჩელის სახელზე ირიცხება საკუთრების უფლებით ს/კ; მოპასუხე ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლებით ფლობს სადავოდ ჩვეულ უძრავ ქონებას, რომელსაც წლებია უკვე რაც საგანმანათლებლო საქმიანობისათვის იყენებს, ხოლო სარჩელის აღძვრამდე მოსარჩელის არც წერილობით და არც ზეპირსიტყვიერად არასოდეს მიუმართავს მისთვის და არც ის გარემოებები უცნობებია, რაც სარჩელშია აღნიშნული. მოპასუხემ შესაგებელში ყურადღება გაამახვილა იმაზე, იბა „..... 4ა“-ს 2007 წლის 27 ივნისისა და 2008 წლის 27 ივლისის კრებების ოქმებში ასახულია, რომ მეორე სართულზე არსებული ფართი განკუთვნილია მოპასუხე უნივერსიტეტისათვის გადასაცემად.

22. საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, მოპასუხემ კვალიფიციური შედაჯების პირობებში, პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის წარდგენილ შესაგებელში არა მხოლოდ მიუთითა მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების გამომრიცხველ ფაქტობრივ გარემოებებზე, არამედ დეტალურად აღწერა (შესაბამისი მტკიცებულებები დაურთო) 1998 წლის 2 სექტემბრიდან მოყოლებული მოვლენების განვითარების ქრონოლოგია, რომელიც უკავშირდება თბილისის ილია ჭავჭავაძის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტისადმი (რომლის უფლებამონაცვლეს ამჯერად მოპასუხე უნივერსიტეტი წარმოადგენს- იხ. 5.2 ქვეპუნქტი) შპს „მ-ის“ დირექტორის პ.ბ-დ-ის წერილით მიმართვას. შპს „მ-ის“ დირექტორმა 1998 წლის 2 სექტემბრის წერილით მოითხოვა თანხმობა, რომ ინსტიტუტის (მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედი) საზღვრებში მოქცეული დაკავებული 2812 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მისთვის გადაეცათ შემდგომი განაშენიანებისათვის (*იხ. ტ.1, ს.გ. 43*); ამის შემდეგ ინსტიტუტმა 1998 წლის 8 სექტემბრის სამეცნიერო საბჭოზე თანხმობა განაცხადა შპს „მ-ისათვის“ ფართის გადაცემაზე იმ პირობით, რომ ინსტიტუტის კუთვნილ ფართზე საცხოვრებელი კორპუსი აშენდებოდა, რომლის მეორე სართულზე აუდიტორიები განთავსდებოდა, რაც ინსტიტუტს გადაეცემოდა, ასევე, მოეწყობოდა სპორტული მოედანი. ინსტიტუტის გადაწყვეტილების საფუძველზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის N 20.21.524.11.11.1998წ. დადგენილებით შპს „მ-ს“ დაუმაგრდა 2812 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად. შპს „მ-სა“ და მოპასუხე

უნივერსიტეტის წინამორბედი ინსტიტუტის შორის 1999 წლის 17 მაისს გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლითაც განისაზღვრა, რომ საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის პროცესში გათვალისწინებული იქნებოდა ინსტიტუტისათვის შესაბამისი ფართი. არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად, როგორც შპს „შ-ი“, ისე მის მიერ აშენებული კორპუსის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „..... 4ა“ თავს არიდებს ქონების უნივერსიტეტისათვის გადმოცემას და ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას, სადავო ფართში წლებია მიმდინარეობს საგანმანათლებლო პროცესი, რაც ცნობილია მოსარჩელისათვის, საქმეშია არაერთი წერილობითი მიმართვა ასევე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსადმი ქონების მოპასუხისათვის გადაცემის შესახებ (იხ. შესაგებელი - ტ.1 ს.გ. 21-31).

23. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

23.1. ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტის რექტორსა და შპს „შ-ს“ შორის, 1999 წლის 17 მაისს, ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტმა შპს „შ-ს“ ქ. თბილისში, ქუჩაზე მისი კუთვნილი 2812 კვ.მ მიწის ნაკვეთი გადასცა, სანაცვლოდ შპს „შ-ი“ უნივერსიტეტს ქუჩაზე აშენებული საცხოვრებელი კორპუსის მეორე სართულზე აუდიტორიებს გადასცემდა (ტ.1, ს.გ. 45);

23.2. შპს „შ-სა“ და ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტს შორის, 2000 წლის 4 აპრილს, კიდევ ერთი ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც დაზუსტდა უნივერსიტეტისთვის გადასაცემი უძრავი ნივთის მონაცემები და შპს „შ-მა“ უნივერსიტეტისთვის საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე მდებარე 912 კვ.მ. უძრავი ნივთის და სპორტული მოედნის უსასყიდლოდ გადაცემის ვალდებულება იკისრა (ტ.1, ს.გ. 46);

23.3. შპს „შ-სა“ და ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტს შორის, 2005 წლის 28 მარტს, წინასწარი მიღება-ჩაბარების აქტი გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც შპს „შ-მა“ ჩააბარა, ხოლო ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტმა ჩაიბარა (მიიღო) მშენებარე სახლის მეორე სართულზე მდებარე 912 კვ.მ უძრავი ქონება და იმავე მისამართზე მდებარე ღია სპორტული მოედანი. ამავე დოკუმენტით შპს „შ-მა“ იკისრა ვალდებულება, შენობის ექსპლუატაციაში მიღებისთანავე, უძრავი ნივთი უნივერსიტეტის სახელზე გაეფორმებინა. მიღება-ჩაბარების აქტი შპს „შ-ის“ სახელით ხელმოწერილია მისი დირექტორის - პ.ბ-დ-ის და ინჟინრების, მათ შორის -მოსარჩელე კ.თ-ძის მიერ (ტ.1, ს.გ. 47-48);

23.4. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „..... 4ა“-მ 2007 წლის 27 ივნისის კრებაზე განიხილა მესაკუთრეებზე ბინებისა და სხვა ფართების განაწილების საკითხი, რა დროსაც დაადასტურა მისი ვალდებულება ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტისთვის I და II სადარბაზოში N1 და N 2 საოფისე ფართის გადაცემის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტი ხელმოწერილია ამხანაგობის თავმჯდომარის - პ.ბ-დ-ის და ამხანაგობის კრების მდივნის - კ.თ-ძის (მოსარჩელის) მიერ (ტ.1, ს.გ.32-33);

23.5. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „..... 4ა-მ“ 2008 წლის 27 ივლისის კრებაზე კვლავ განიხილა საკითხი ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტისთვის ქონების გადაცემის შესახებ და მიიღო გადაწყვეტილება, რომ უნივერსიტეტს ქონებას იმ შემთხვევაში გადასცემდა, თუ ეს უკანასკნელი დაუდასტურებდა, რომ ამხანაგობის მიმართ სხვა მოთხოვნები არარსებობდა და გადაცემული ნივთი სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდებოდა, წინააღმდეგ შემთხვევაში კი ნივთი ამხანაგობის წევრებზე: კ.თ-ძეზე (მოსარჩელე), ნ.ც-ძეზე, ი.რ-ძესა და ბ.ქ-ზე განაწილდებოდა (ტ.1, ს.გ. 37-38);

24. კასატორის ერთ-ერთი ძირითადი პრეტენზიით სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა გარემოება, რომ ნარდობის სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე წარმოეშვა მოპასუხის მფლობელობა, რადგან აუდიტორიებისა და სხვა ფართის მშენებლობის სანაცვლოდ, მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედი ინსტიტუტს არაფერი გაუღია, კერძოდ, თანხა არ გადაუხდია, მიწა საკუთრებაში არ ჰქონია (იხ. საკასაციო სასამართლოს 31.01.2022 წლის სხდომის ოქმი 15:59:03-დან). თავის მხრივ, კასატორის მოწინააღმდეგე მხარემ (მოპასუხემ) მიუთითა, რომ საკასაციო საჩივრის ავტორი საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპზე ისეთ ახალ გარემოებებს ხდის სადავოდ, რაც არც სარჩელში და არც ქვემოთმოთხრობილ ინსტანციის სასამართლოებში არ ყოფილა მითითებული და შესაბამისად - გამოკვლეული;

24.1. კასატორის ამ პრეტენზიის პასუხად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედი ინსტიტუტის თანხმობით, მის საზღვრებში მოქცეული მიწის ნაკვეთის გადაცემა მოხდა შპს „შ-ისათვის“, ეს გარემოება დადგენილია სააპელაციო სასამართლოს (იხ. წინამდებარე განჩინების 23.1 ქვეპუნქტი), შესაბამისად, ინსტიტუტის მიერ ქ. თბილისში, ქუჩაზე მისი კუთვნილი 2812 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შპს „შ-ისათვის“ გადაცემის სანაცვლოდ, მოპასუხეს უნდა გადასცემოდა აშენებული საცხოვრებელი კორპუსის მეორე სართულზე აუდიტორიები, ასევე- სპორტული მოედანი;

24.2. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებების საფუძველზე მოცემული ფაქტის სამართლებრივი შეფასებისათვის

მნიშვნელოვანია საქმის მასალებში მოთვალისწინებული მასშტაბი. 1998 წლის 2 სექტემბრის წერილისა და მის პასუხად თბილისის ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტის 1998 წლის 10 სექტემბრის წერილის შინაარსზე მსჯელობა. შპს „შ-ი“, რომლის საქმიანობის ძირითადი სფერო საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი დანიშნულების ობიექტების პროექტირება და მშენებლობაა, დედაქალაქისა და მისი მოსახლეობის ინტერესებიდან გამომდინარე ერთ-ერთ პერსპექტიულ საინვესტიციო პროექტად მიიჩნევს „ინსტიტუტის საზღვრებში მოქცეული, გურამუშვილის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიის ნაწილის მოშენებას, კერძოდ მასზე საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების კომპლექსური ობიექტების განთავსებას.“ წერილის ავტორი ადრესატს იმთავითვე უდასტურებს, რომ „ცხადია, საინვესტიციო პროექტის რეალიზაციის შემთხვევაში არ შეიძლება შეილახოს ინსტიტუტის ფუნქციონალური და ტექნოლოგიური მოთხოვნები. ამასთანავე შპს „შ-ი“ მზად არის, ურთიერთშეთანხმების პირობების ფარგლებში, შეასრულოს ინსტიტუტისათვის სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები“ (იხ. ტ.1, ს.გ.43). შპს „შ-ის“ წერილის პასუხად, მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედი სახელმწიფო ინსტიტუტი 1998 წლის 10 სექტემბერს წერილობით ადასტურებს, რომ „ინსტიტუტის საბჭომ განიხილა ზენიტ ტერიტორიის საზღვრებში მოქცეული,.....ქუჩის მიმდებარე ნაწილის შპს „შ-ი“-სათვის გადმოცემის საკითხი და გაითვალისწინა რა დედაქალაქისა და მისი მოსახლეობის ინტერესები, ასევე ის გარემოება, რომ ობიექტის მშენებლობა ხელს შეუწყობს ქალაქის ერთ-ერთი ცენტრალური მაგისტრალის არქიტექტურული იერსახის სრულყოფას, მიიღო რა მხედველობაში, რომ მშენებლობის დროს გათვალისწინებული იქნება ინსტიტუტის ობიექტური ინტერესები, შესაძლებლად მიიჩნია თქვენი თხოვნის დაკმაყოფილება“ (იხ. ტ.1, ს.გ.44). ამდენად, საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ მოპასუხე მხარე სადავო ფართებს ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობს, რადგან მოპასუხის მიერ შპს „შ-ისთვის“ გადაცემული მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ, მოპასუხემ უსასყიდლოდ მიიღო ის ფართი, რაც ასახულია ამ უკანასკნელსა და შპს „შ-ს“ შორის ხელმოწერილ 1999 წლის 17 მაისის ხელშეკრულების პირველ და მეორე პუნქტებში (იხ. წინამდებარე განხილვის 23.1 ქვეპუნქტი);

24.3. სააპელაციო სასამართლოს ასევე დადგენილი აქვს, რომ 1999 წლის 17 მაისის ხელშეკრულების მხარეებმა მოგვიანებით, 2000 წლის 4 აპრილს, კიდევ ერთი ხელშეკრულება გააფორმეს, რომლის საფუძველზეც დაახუცეს ინსტიტუტისათვის (მოპასუხის წინამორბედისათვის) გადასაცემი უძრავი ნივთის მონაცემები, კერძოდ, შპს „შ-მა“ მოპასუხისათვის საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე მდებარე 912 კვ.მ უძრავი ნივთის და სპორტული მოედნის უსასყიდლოდ გადაცემის ვალდებულება იკისრა (ტ.1, ს.გ. 46). აღნიშნული დადგენილი გარემოება მნიშვნელოვანია მოპასუხის მიერ უძრავი ქონების მესაკუთრის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნივთის ფლობის მართლზომიერების შესაფასებლად, რაც საკინდიკაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას განუხორციელებელს ხდის, რადგან არ ვლინდება სსსკ-ის 170-ე, 172-ე მუხლებით განსაზღვრული წინაპირობები. რაც შეეხება, 2000 წლის 4 აპრილის ხელშეკრულებაში მითითებული 912 კვ.მ უძრავი ნივთის და სპორტული მოედნის უსასყიდლოდ გადაცემის ვალდებულებას, ამ ნაწილში საკასაციო სასამართლო მხოლოდ იმაზე მიუთითებს, რომ დასახელებული ქონების მოპასუხისათვის უსასყიდლოდ გადაცემა მოსარჩელის მოთხოვნის ფარგლებში, რომელიც საკასაციო საჩივრის ავტორია, არსებითად შესამოწმებელ გარემოებას არ წარმოადგენს, ხოლო სარჩელის საფუძველზე სადავო ნივთის გამოთხოვას აფერხებს მოპასუხის კანონიერი მფლობელობა და ფლობის მართლზომიერი ხასიათი. სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით ასევე უნდა აღინიშნოს, რომ 1999 წლის 17 მაისის ხელშეკრულების პირობების დაზუსტება მოხდა 2000 წლის 4 აპრილის ხელშეკრულებით მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედ ინსტიტუტსა და შპს „შ-ს“ შორის; თუ პირველ ხელშეკრულებაში მითითებულია ინსტიტუტის გამოუყენებელი ტერიტორიის 2812 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი უნდა აშენდეს, მეორე ხელშეკრულებით დაკონკრეტებულია ინსტიტუტისათვის უსასყიდლოდ გადასაცემი ქონება, რაც 912 კვ.მ-სა და სპორტული მოედანს შეადგენს. 2000 წლის 4 აპრილის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის N 78 ბრძანების თანახმად დამტკიცდა საცხოვრებელი სახლის სამშენებლო პროექტი, რის შედეგადაც განისაზღვრა ინსტიტუტისათვის გადასაცემი ფართი (იხ. ტ.1, ს.გ. 46);

25. მოვლენათა განვითარების ქრონოლოგიის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო სამართლებრივად შეაფასებს 2005 წლის 28 მარტს შპს „შ-სა“ და მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედ ინსტიტუტს შორის შედგენილ და ხელმოწერილ წინასწარი მიღება-ჩაბარების აქტს, რომელსაც იურიდიულად უმნიშვნელო დოკუმენტად მიიჩნევს კასატორი და ამტკიცებს, რომ ეს აქტი არ ასახავს მხარეთა საბოლოო შეთანხმებას. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ წინასწარი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე შპს „შ-მა“ ჩააბარა, ხოლო ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტმა ჩაიბარა (მიიღო) მშენებარე სახლის მეორე სართულზე მდებარე 912 კვ.მ უძრავი ქონება და იმავე მისამართზე მდებარე ღია სპორტული მოედანი. ამავე დოკუმენტით შპს „შ-მა“ იკისრა ვალდებულება, შენობის ექსპლუატაციაში მიღებისთანავე, უძრავი ნივთი უნივერსიტეტის სახელზე გაეფორმებინა. მიღება-ჩაბარების აქტი შპს „შ-ის“ სახელით ხელმოწერილია მისი დირექტორის - კ.ბ.-ის თა. ინჟინრის. მათ შორის - მოსარჩელი კ.ბ.-ის მიერ (ტ.1, ს.გ. 47-

48). სამართლებრივი შეფასების მიზნით საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საქმის მასალებში მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდეგ შპს „შ-ის“ 2007 წლის 19 აპრილის, 2008 წლის 29 აპრილის, 2009 წლის 21 იანვრის, 2009 წლის 1 ოქტომბრის წერილებზე, რომელთა მიხედვით, შპს „შ-ი“ ადასტურებს მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედი ინსტიტუტისადმი არსებულ ვალდებულებას (მხარეთა ურთიერთშეთანხმებიდან გამომდინარე) 912 კვ.მ ფართისა და სპორტული მოედნის (ინსტიტუტის დამატებითი მოთხოვნით, ასევე მის ქვეშ განთავსებული ავტოსადგომების) გადაცემის თაობაზე და უთითებს, რომ შენობის ექსპლუატაციაში მიღებაა დაგეგმილი, რაც შეფერხდა მშენებლისაგან დამოუკიდებელი მიზეზებით, თუმცა, აღმოფხვრისთანავე მოწესრიგდება ეს საკითხი და საბოლოო მიღება-ჩაბარების აქტი შედგება მხარეთა შორის (დასახელებული წერილების მიხედვით შენობის ექსპლუატაციაში მიღება მოხდება: აგვისტოში; სექტემბერში; 2009 წლის მეორე კვარტალში; ექსპლუატაციაში მიღების მეორე დღესვე ეცნობება ინსტიტუტს; იხ. ტ. 1, ს.ფ. 49-52). წერილებს ხელს აწერს შპს-ის დირექტორი კ.ბ-დ-ი;

25.1. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 2007 წლის 19 აპრილის, 2008 წლის 29 აპრილის, 2009 წლის 21 იანვრის წერილები მომზადებულია კ.თ-ძის (მოსარჩელის, კასატორის) მიერ, რომელიც, შპს „შ-ის“ დირექტორთან ერთად ხელს აწერს ამ წერილებს, როგორც „შემსრულებელი“; ამ მიმართებით ყურადღების გამახვილება საკასაციო სასამართლოს მნიშვნელოვნად მიაჩნია, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი შემდეგ გარემოებასთან ერთად: ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „..... 4ა“-2007 წლის 27 ივნისის კრებაზე განიხილა მესაკუთრეებზე ბინებისა და სხვა ფართების განაწილების საკითხი, რა დროსაც დაადასტურა მისი ვალდებულება ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტისათვის I და II სადარბაზოში N1 და N 2 საოფისე ფართის გადაცემის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტი ხელმოწერილია ამხანაგობის თავმჯდომარის - კ.ბ-დ-ის და ამხანაგობის კრების მდივნის - კ.თ-ძის მიერ (ტ.1, ს.ფ.32-33), რაც მოსარჩელის (კასატორის) კეთილსინდისიერების თვალსაზრისით უნდა შეფასდეს. მოსარჩელი კ.თ-ძე, რომელიც შპს „შ-ი“-ს წერილებს მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედი ინსტიტუტისადმი ხელს აწერს, როგორც შემსრულებელი, ასევე, ხელს აწერს 2005 წლის 28 მარტის წინასწარი მიღება- ჩაბარების აქტს, როგორც ინჟინერი (იხ. წინამდებარე განჩინების 24-ე პუნქტი). მოსარჩელი 2007 წლის 27 ივნისს, როგორც ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობის „..... 4ა“-ს წევრი და წევრთა მიერ კრების მდივნად არჩეული, მონაწილეობს ამხანაგობის მიერ იმ საკითხის განხილვაში, რომელიც ეხება მესაკუთრეებზე ბინებისა და სხვა ფართების განაწილებას, რა დროსაც კრებამ ერთხმად დაადასტურა ამხანაგობის ვალდებულება ინსტიტუტისათვის (მოპასუხის წინამორბედისათვის) I და II სადარბაზოში N1 და N 2 საოფისე ფართის გადაცემის შესახებ (ტ.1, ს.ფ.32-33); ამის შემდეგ, ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „..... 4ა“-მა 2008 წლის 27 ივლისის კრებაზე კვლავ განიხილა საკითხი ინსტიტუტისათვის ქონების გადაცემის შესახებ და მიიღო გადაწყვეტილება, რომ ინსტიტუტს ქონებას იმ შემთხვევაში გადასცემდა, თუ ეს უკანასკნელი დაუდასტურებდა, რომ ამხანაგობის მიმართ სხვა მოთხოვნები არარსებობდა და გადაცემული ნივთი სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდებოდა, წინააღმდეგ შემთხვევაში კი ნივთი ამხანაგობის წევრებზე: კ.თ-ძეზე (მოსარჩელი), ნ.ც-ძეზე, ი.რ-ძესა და ბ.ქ-ზე განაწილდებოდა (ტ.1, ს.ფ. 37-38);

25.2. საკასაციო სასამართლოში ზეპირი მოსმენით გამართულ სხდომაზე კასატორმა სასამართლოს მიერ დასმული შეკითხვის პასუხად, ეცნობა თუ არა მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედ ილია ჭავჭავაძის სახელობის დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტს (რომელიც არ იყო ამხანაგობის წევრი და შესაბამისად მის კრებაში მონაწილეობას ვერ მიიღებდა) ამხანაგობა „..... 4ა“-ს 2008 წლის 27 ივლისის N 3 კრების ოქმში ამხანაგობის წევრთა მიერ გამოვლენილი ნებისა და დღის წესრიგის N 1 საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილების თაობაზე და თუ იყო საქმეში წარდგენილი საამისო მტკიცებულება საქმის განხილვის შესაბამის საპროცესო ეტაპზე, კასატორის (მოსარჩელის) წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ასეთი შეტყობინება ამხანაგობას ინსტიტუტისათვის (უნივერსიტეტის წინამორბედისათვის) არ გაუგზავნია. ამასთან, კასატორმა განმარტა, რომ ინსტიტუტს მართლზომიერი ფლობა წარმოეშობოდა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც საკუთრების ბედი გადაწყდებოდა, ანუ თუ ნივთი სახელმწიფო საკუთრება გახდებოდა, ინსტიტუტი (მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედი) დარჩებოდა მართლზომიერ მფლობელად (იხ. საკასაციო სასამართლოს 31.01.2022 წლის სხდომის ოქმი 15:40:32-დან). საკასაციო სასამართლო არსებითად არ მსჯელობს კასატორის მიერ საკასაციო სასამართლოში მითითებულ ისეთ ახალ ფაქტობრივ გარემოებებზე, როგორიცაა მოსარჩელი კ.თ-ძის იძულება, სახელმწიფოს ზემოქმედებით აეშენებინა კონკრეტული ობიექტი და სხვა, რადგან წინამდებარე განჩინების 9-18 პუნქტებში სწორედ მოსარჩელისა და მოპასუხის მტკიცების სტადიებზეა გამახვილებული ყურადღება, რაც კანონის წინაშე მხარეთა თანასწორობისა და დისპოზიციურობის ფუნდამენტური პრინციპების დაცვით, მხარეთა შეჯიბრებას ეფუძნება და ამ თვალსაზრისით თითოეული მხარის საპროცესო ვალდებულების ეფექტურად განხორციელებაზეა დამოკიდებული;

25.3. საკასაციო სასამართლოს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების მიზნით საყურადღებოდ მიაჩნია, რომ მოსარჩელი კ.თ-ძე, 2008 წლის 27 ივლისის კრების შემდეგ, შპს „შ-ის“ დირექტორთან კ.ბ-დ-თან ერთად, 2009 წლის 21 იანვარს აწერს ხელს წერილს, სადაც შპს „შ-ი“ ადასტურებს,

რომ თავისი ფინანსური პრობლემების გამო შეფერხდა, რაც ჯერ კიდევ 2008 წლის 29 აპრილს აცნობა ინსტიტუტს, ხოლო შენობის ექსპლუატაციაში მიღება, რაზედაც ინსტიტუტი ინფორმირებული იქნება, 2009 წლის მეორე კვარტალში მოხდება და ამ პერიოდისათვის დამთავრებული იქნება ყველა ის სამუშაო, რომელიც საჭიროა დადგენილი წესით შენობის ექსპლუატაციაში მისაღებად. მოსარჩელე, რომელიც შპს „შ-ის“ დირექტორთან ერთად ხელს აწერს ამ წერილს ინსტიტუტისადმი და რომელიც, როგორც ამხანაგობის წევრი და კრების მდივანი მონაწილეობს იმ საკითხის გადაწყვეტაში, სადაც ამხანაგობა „..... 4ა“ იღებს გადაწყვეტილებას შპს „შ-სა“ და ინსტიტუტს შორის არსებული ვალდებულებიდან გამომდინარე საკითხზე, არაკეთილსინდისიერია მოპასუხის მართლზომიერი მფლობელობის შედავების თვალსაზრისით, რადგან როგორც შპს-ის წერილის შემდგენელი (შემსრულებელი) კიდევ ერთხელ ადასტურებს შპს „შ-ის“ ვალდებულებას ინსტიტუტისათვის გადასაცემ ფართობზე (ფართის გადაცემის პრეისტორიის ზედმიწევნით ცოდნის გათვალისწინებით), ხოლო როგორც ამხანაგობის წევრი და კრების მდივანად არჩეული პირი, მონაწილეობს იმ საკითხის გადაწყვეტაში, სადაც 2007 წლის 27 ივნისის ოქმით ნამსჯილია და გადაწყვეტილი ინსტიტუტისათვის გადასაცემი ფართის საკითხი; **რაც შეეხება 2008 წლის 27 ივლისის კრების მიერ გადაწყვეტილ საკითხს** (იხ. წინამდებარე განხილვის 25. 1 ქვეპუნქტი), აღნიშნული უშუალოდ მოსარჩელის ქონებრივ ინტერესს უკავშირდება და ამხანაგობის კრებამ ისე განაგრგა გასანაწილებელი უძრავი ქონების საკითხი, რომ ამის შესახებ მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედი ინსტიტუტისათვის არაფერი უცნობებია. საგულისხმოა ისიც, რომ შპს „შ-ის“ დირექტორი დასახელებული ორივე კრების შემთხვევაში არჩეულია ამხანაგობა „..... 4ა“-ს მიერ კრების თავმჯდომარედ, რაც იმას ნიშნავს, რომ შპს „შ-ისა“ და ამხანაგობა „..... 4ა“-ს სახელით ერთი და იგივე პირი მოქმედებს, რომელმაც უდავოა (საქმეში არსებული წერილობითი მტკიცებულებებით არის დადასტურებული) იცის, თუ რა ვალდებულება აქვს შესასრულებელი შპს „შ-ს“ სახელმწიფო ინსტიტუტის მიმართ. სსკ-ის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი განსაზღვრავს კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეების ქცევის მასშტაბს - კეთილსინდისიერების ვალდებულებას, ინდივიდის მოქმედებას სამართლიანობის კრიტერიუმთან ურთიერთკავშირში (ლადო ჭანტურია, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, ჭანტურია (რედ.), თბილისი, 2017, მუხლი 8, პიკი 1, 10-12). სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან, კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. კოდექსის ეს დანაწესი, რომელსაც ავსებს სსკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი, მოიცავს მთელ კერძო სამართალს. აღნიშნული მუხლების მოქმედება ცალსახა და იმპერატიულია, ამიტომაც მხარეებს არ აქვთ უფლება, ხელშეკრულებით ან შეთანხმებით გამორიცხოონ მათი მოქმედება. სსკ-ის მე-8 მუხლის მეცამე ნაწილი განსაზღვრავს კეთილსინდისიერებას, როგორც ვალდებულების ძირითად და აუცილებელ კომპონენტს და მხოლოდ ვალდებულებათა შესრულებით არ შემოიფარგლება, ხოლო 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესი იმის შესახებ, რომ ვალდებულება უნდა შესრულდეს კეთილსინდისიერად, წარმოადგენს კანონისმიერ მოთხოვნას და გულისხმობს, ზოგადად, სამოქალაქოსამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა მიერ სხვა მონაწილის ინტერესების პატივისცემას, საკუთარი როლისა და პასუხისმგებლობის გათვალისწინებით, თუნდაც იმ შემთხვევაში, როდესაც მას კონკრეტული პირდაპირი ვალდებულება არ ეკისრება (სხვა მრავალთა შორის იხ. სუსგ-ები: N ას-1338-1376-2014, 29.06.2015წ; N 189-2020, 20.04.2021წ). კეთილსინდისიერება, როგორც სამართლის უმნიშვნელოვანესი პრინციპი, გულისხმობს კეთილსინდისიერებას ობიექტური გაგებით. სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარე და სტაბილურობა მისი მონაწილეების კეთილსინდისიერებაზეა დამოკიდებული. კეთილსინდისიერება გამოხატავს სამოქალაქო ბრუნვაში, ე.ი. უფლებათა შეძენის, განხორციელების, დაცვის, ასევე ვალდებულებათა შესრულებისას, - სამართლის სუბიექტის ზნეობრივად მოქმედების შესახებ საზოგადოებაში ჩამოყალიბებულ წარმოდგენებს. ყოველი პირი უფლების განხორციელებისა თუ ვალდებულების შესრულების დროს უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერად. სსკ-ის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. კეთილსინდისიერების პრინციპის ძირითადი ფუნქცია სამართლიანი შედეგების დადგომა და ამავე დროს, აშკარად უსამართლო შედეგების თავიდან აცილებაა, რაც პირდაპირ უკავშირდება სამოქალაქო ურთიერთობათა სტაბილურობას და სიმყარეს (სხვა მრავალთა შორის იხ. სუსგ-ები: N ას-549-521-2015, 18.11.2015წ; N ას-608-2019, 19.03.2021წ.).

26. კასატორის კიდევ ერთი ძირითადი პრეტენზიის პასუხად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ შპს „შ-სა“ და მოპასუხე უნივერსიტეტის წინამორბედ ინსტიტუტს შორის ხელმოწერილი 1999 წლის 17 მაისის, 2000 წლის 4 აპრილის ხელშეკრულებებისა და 2005 წლის 28 მარტის წინასწარი მიღება-ჩაბარების აქტით შპს „შ-ის“ მიერ სახელმწიფო ინსტიტუტის წინაშე ნაკისრი ვალდებულება ვერ შეიცვლება ან რაიმე ფორმით ვერ დაკორექტირდება ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობის „..... 4ა“-ს მიერ 2007 წლის 27 ივნისისა და 2008 წლის 27 ივლისის კრებებზე მიღებული გადაწყვეტილებებით. ამხანაგობის წევრთა მიერ გამოვლენილი ნება უკავშირდებოდა შპს „შ-ის“ მიერ სახელმწიფო ინსტიტუტისადმი ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს. მეტიც, შპს-ის დირექტორი და ზემოხსენებული კრებების თავმჯდომარე, როგორც ეს სააკოლაძის სასამართლოს აქვს თავიანთი 25-ე კონკლუზიით აღწერილი, ერთი და

იგივე პირია, ხოლო მოსარჩელი მშენებელი საწარმოს ინჟინერია და, საწარმოს დირექტორთან, ხელს აწერს იმ წერილებს, რომლებითაც დასტურდება სახელმწიფო ინსტიტუტის წინაშე შესასრულებელი ვალდებულება, ხოლო მოსარჩელი, როგორც ამხანაგობის წევრი, პირდაპირ არის დაინტერესებული იმ საკითხით, რაზედაც ამხანაგობის კრებამ იმსჯელა, რადგან უძრავი ქონების განაწილებას ეხება გადაწყვეტილება და კრების გადაწყვეტილებით ის გახდებოდა უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რაც რეალურად სწორედ ისე მოხდა, როგორც ეს ამხანაგობის 2008 წლის 27 ივლისის კრებაზე განისაზღვრა (იხ. წინამდებარე განჩინების 25.1-25.2 პუნქტები), ოღონდ მოპასუხე ინივერსიტეტის წინამორბედი ინსტიტუტისათვის შეტყობინების გარეშე. 2008 წლის 27 ივლისის კრების ოქმიდან ერთი წლის შემდეგ 2009 წლის 22 ივლისს მოსარჩელის (კასატორის) თანასაკუთრებად, ნ.გ-მესთან ერთად, აღირიცხა ქ. თბილისში დაზუსტებული გართობზე 2812 კვ.მ საოფისე ფართი N 1 (მშენებარი), 441. 90 კვ.მ (ს.კ.), ამასთან საგულისხმოა, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის მისამართის გრაფაში მითითებულია „ქალაქი თბილისი, ქუჩა, ილია ჭავჭავაძის სახ. დასავლურ ენათა და კულტურათა სახელმწიფო ინსტიტუტის ტერიტორია“ (იხ. კ.2, ს.გ. 81-82), ხოლო 2014 წლის 28 იანვარს მოსარჩელი კ.თ-მის საკუთრებად აღირიცხა იგივე უძრავი ქონება. ამ შემთხვევაში, მისამართად მხოლოდ „ქალაქი თბილისი, ქუჩა, N 4 ა“ არის მითითებული (იხ. კ.2, ს.გ. 85-8).

27. საკასაციო სასამართლო საკასაციო პრეტენზიის ფარგლებში მოსარჩელის მოთხოვნის განხორციელების წინაპირობების სამართლებრივი შეფასების შედეგად მივიდა დასკვნამდე, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრის საგინდიკაციო მოთხოვნას იურიდიული საფუძველი გამოაცალა მოპასუხის მართლზომიერმა მფლობელობამ. სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად, „ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას, 170-ე მუხლის პირველ ნაწილის მიხედვით, „მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შემოქმდის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და 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 „ ხოლო 172-ე მუხლის პირველ ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება“. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ის 162-ე მუხლი შეიცავს მართლზომიერი მფლობელის უფლებადამცავ გენერალურ დათქმას, რომელიც ზოგადი ხასიათისაა, ხოლო თავად მართლზომიერი მფლობელობის არსი ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, შეიძლება განსხვავებული გარემოებებით დასტურდებოდეს. განსახილველი ნორმის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელად ითვლება 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 მიუთითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში, ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდანაა ნაწარმოები. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი.

28. სსკ-ის მიხედვით დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე - 164-ე მუხლები). მნიშვნელოვანია, რომ კანონი ერთმანეთისაგან მიჯნავს 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), ამასთან ერთად, გასათვალისწინებელია, რომ კეთილსინდისიერი (არაკეთილსინდისიერი) მფლობელობის ინსტიტუტში, ასევე არსებობს განსხვავებები კეთილსინდისიერი მფლობელისა და არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლება-ვალდებულებებში. მართლზომიერი ფლობის უფლება გამორიცხავს მესაკუთრის შესაძლებლობას, განახორციელოს სსკ-ის 172-ე მუხლით გათვალისწინებული შესაძლებლობანი (შეად. სუსგ-ებს: N ახ-49-44-2015, 02.04.2015წ; N ახ- 1040-980-2015, 16.12.2015წ; N ახ-292-276-2017, 31.03.2017წ; N ახ-1523-1443-2017, 28.02.2018წ; N ახ-83-83-2018, 20.04.2018წ; N ახ-902-2020, 29.10.2020; N ახ-654-2020, 23.07.2021წ; N ახ-599-2021, 30.07.2021წ; N ახ-211-2021, 26.01.2022წ.).

29. საკასაციო სასამართლო მოპასუხის მფლობელობის მართლზომიერების თვალსაზრისით ყურადღებას გაამახვილებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ პრაქტიკაზე (იხ. სადინამე და სხვები საქართველოს წინააღმდეგ, / განაცხადი №18768/05/), სადაც ევროსასამართლომ მართლზომიერი მფლობელისაგან ნივთის გამოთხოვა ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის N 1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლისა და კონვენციის მე-8 მუხლის დარღვევად მიიჩნია. ევროსასამართლოს განმარტებით, „მფლობელობის“ ცნებას, N 1 დამატებითი ოქმის პირველი პუნქტის პირველი ნაწილის თვალსაზრისით, აქვს ავტონომიური მნიშვნელობა, რომელიც არ შემოიფარგლება მხოლოდ ფიზიკური ნივთების მესაკუთრეობით და დამოუკიდებელია ადგილობრივი კანონმდებლობისა და ადგილობრივი ადმინისტრაციის განმარტებისაგან.

ადგილობრივი სასამართლოების მიერ აღიქმულია, როგორც საკუთრების უფლების დარღვევა. გამოსაკვლევი საკითხი შემდეგში მდგომარეობს: შეიძლება თუ არა ჩაითვალოს, რომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების ერთიანობა განმცხადებელს ანიჭებს საკუთრების უფლებას იმ მატერიალურ ინტერესზე, რომელსაც იცავს აღნიშნული დებულება (*ob., mutatis mutandis, Zwierzyński v. Poland, no. 34049/96, § 63, ECHR 2001-VI*). შესაბამისად, ისევე როგორც ფიზიკური ნივთები, კონკრეტული უფლებები და ინტერესი, რომლებიც წარმოადგენენ აქტივებს, შეიძლება ასევე ჩაითვალოს „მფლობელობად“ ამ დებულების საჭიროებებიდან გამომდინარე (*ob. Iatridis v. Greece [GC], no. 31107/96, §54, ECHR 1999-II, and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 100, ECHR 2000-I*). „მფლობელობის“ ცნება არ იზღუდება „არსებულ მფლობელობად“, არამედ შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, მათ შორის მოთხოვნებს, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია იდავოს, რომ მას გააჩნია სულ მცირე გონივრული და „მართლზომიერი მოლოდინი“ იმისა, რომ შეძლებს საკუთრების უფლებით სარგებლობას (*ob., Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany [GC], no. 42527/98, §83, ECHR 2001-VIII*). „მოლოდინი“ მართლზომიერია, თუკი იგი ემყარება საკანონმდებლო დებულებას ან ნორმატიულ აქტს, რომელიც შეეხება საკუთრების ინტერესს (*ob. Kopecký v. Slovakia [GC], no. 44912/98, §§ 45-52, ECHR 2004-IX*).

30. საკასაციო სასამართლოს განსჯით, ზემოხსენებული სამართლებრივი მოტივაციით მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რაც სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უკვლელოდ დატოვების საფუძველია.

31. სსსკ-ის 55-ე მუხლის მიხედვით კასატორის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში, რადგან საკასაციო საჩივარი 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 410-ე მუხლით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. კ.თ-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უკვლელოდ დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

ე. გასიტაშვილი

მოსამართლეები:

ნ. ბაქაქური

მ. ერემაძე

[← უკან](#)

[«წინა შემდეგ»](#)