უძრავი ქონების შიდა აზომვითი ნახაზი
ნახაზი შესრულდა დამკვეთის მითითებით

საკადასტრო გეგმის მიხედვით შენობა №1/1
საცხოვრებელი ფართის გეგმა



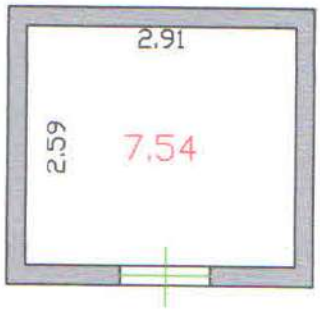
საცხოვრებელი ფართი: 13.01 კვ.მ.

საცხოვრებელი ფართის გეგმა		
მისამართი	ქ. თბილისი, ჯამბულ ჟურჟუმიას III შეს. -ის მიმდებარედ	
დირექტორი		გ. ტნიანი
შემსრულებელი		ბ. გურიელიძე
კომპ. მომსახურება		ბ. ვეფხვაძე
დამკვეთი		მ. ცხვარაძე
გაცემის თარიღი	07.12.2022	

შ.პ.ს. "გლობუსი"
მისამართი: მტკვრის ქ. №4.
MOB: +995 557509050

საკადასტრო გეგმის მიხედვით შენობა №2/1
დამხმარე ფართის გეგმა

შეძენილი ქონების მიდა ადგილობრივი ნახაზი
ნახაზი შესრულებულია დაგეგმვების მიხედვით



სასარგებლო ფართი: 7.54 კვ.მ.

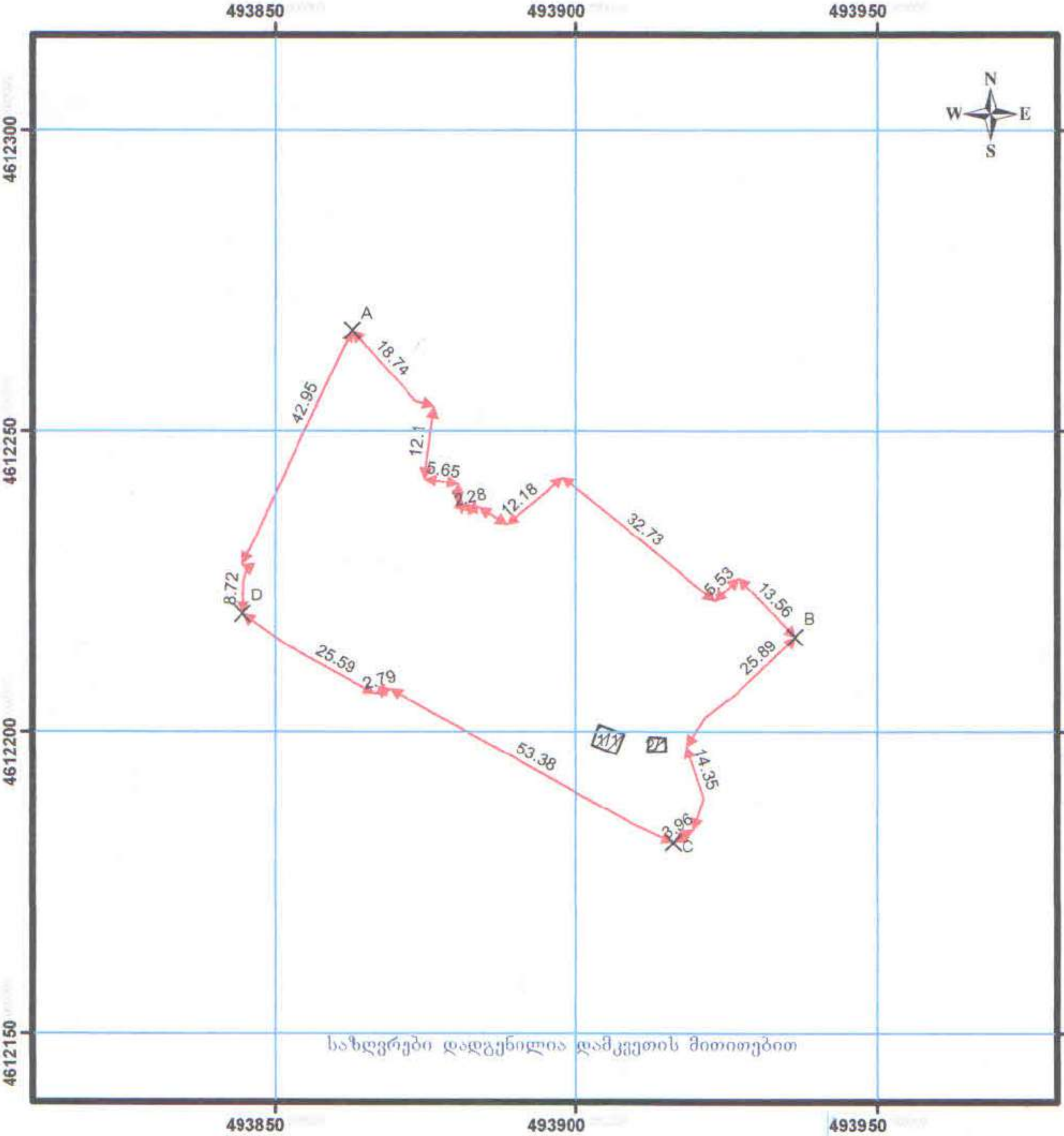
GLOBUSE

შ.პ.ს. "გლობუსი"
მისამართი: მტკვრის ქ. №4.
MOB: +995 557509050

დამხმარე ფართის გეგმა		
მისამართი	ქ. თბილისი, ჯამბულ წურწუმიას III შეს. -ის მიმდებარედ	
დირექტორი		ვ. ონიანი
შემსრულებელი		ბ. გურიელიძე
კომპ. მომსახურება		ბ. ვეშხვაძე
დამკვეთი	..	მ. ცხვარაძე
გაცემის თარიღი	07.12.2022	

შპს გლობუსი * GLOBUSE LLC * 404573813

საკადასტრო აგეგმვითი / აზომვითი ნახაზი



მასშტაბი: 1:1,000

0 4.759.5 19 28.5 38 მეტრი

სახელმწიფო გეოდეზიური კოორდინატთა სისტემა

WGS_1984_UTM_Zone_38N

მისამართი	ქ. თბილისი, ჯამბულ წურწუმიას III შესახ.-ის მიმდებარედ	თარიღი:	07/12/2022
დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო	ფართობი:	3485 კვ. მ.

პირობითი ნიშნები	ხაზობრივი ნაგებობის ფაქტობრივი სიგრძე	მეტრი
არაფიქსირებული საზღვარი	ხაზობრივი ნაგებობის გეგმარებითი სიგრძე:	მეტრი
ფიქსირებული საზღვარი	ხაზობრივი ნაგებობის წერტილოვანი ობიექტი:	რაოდენობა
შენობა-ნაგებობა, შენობის ნომერი/სართულიანობა	LTD "GLOBUSE" ქ. თბილისი, მტკვრის ქ. №4	
მიწისქვეშა ნაგებობა / დანგრეული ნაგებობა	საკადასტრო აღწერაზე უფლებამოსილი პირი:	ვახტანგ ონიანი
ვალდებულება / ხაზოვანი ნაგებობა	დაინტერესებული პირი:	მარინა ცხვარაძე
ხაზობრივი ნაგებობის თანმდევი წერტილოვანი ობიექტი	შენიშვნა:	
მოსაზღვრე ნაკვეთის ნიშნული		
მანძილი		

შპს გლობუსი * GLOBUSE LLC * 404573813 GLOBUSE

საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ფორმის მეორე გვერდი

შ.პ.ს "გლობუსი"

ქ. თბილისი, მტკვრის ქ. N4

Phone: +995 557509050

მიწის ნაკვეთის/ხაზობრივი ნაგებობის/ მისამართი	ფართობი	დანიშნულება
ქ. თბილისი, ჯამგულ წურწუმიას III შესახ.-ის მიმდებარედ	3485	არასასოფლო-სამეურნეო

შენობა ნაგებობის რიგითი ნომერი	დანიშნულება	მდგომარეობა	სართულიანობა	განაშენიანების ფართობი	ვალდებულება	ფართობი
1	საცხოვრებელი	აშენებული	1	15,26 კვ.მ.		
2	არასაცხოვრებელი	აშენებული	1	6,63 კვ.მ.		
3						
4						
5						
6						
7						
8						

ხაზობრივი ნაგებობების ტიპი	ხაზობრივი ნაგებობის ფაქტობრივი სიგრძე (მ)	ხაზობრივი ნაგებობის გეგმარებითი სიგრძე (მ)	ხაზობრივი ნაგებობის თანამდევი წერტილოვანი ობიექტის ტიპი	ხაზობრივი ნაგებობის თანამდევი წერტილოვანი ობიექტის რაოდენობა

მოსაზღვრე ნაკვეთების მარლთზომიერი მფლობელები/	მოსაზღვრე ნაკვეთების მარლთზომიერი მფლობელები/ მესაკუთრეები	საკადასტრო აღწერაზე დამსწრე პირები	ხელმოწერა
A———B	გზა	მარინა ცხვარაძე	
B———C	დაუდგენელი	ვახტანგ ონიანი	
C———D	01.19.23.025.003		
D———A	დაუდგენელი		

საკადასტრო/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის სახელი, გვარი, საიდენტიფიკაციო მონაცემი	ვახტანგ ონიანი	01017036532
საკადასტრო/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის საკონტაქტო ინფორმაცია	ქ. თბილისი, მტკვრის ქ. N 4	ტელ: 557509050
საკადასტრო აზომვის მეთოდოლოგია	მაღალი სიზუსტის გეოდეზიური ხელსაწყო, GPS-ის გამოყენებით, GeoCors-ის ავტომატიზირებული სისტემის საშუალებით, რეალური დროის (RTK) რეჟიმში და ტაქეომეტრიული აგების მეთოდი	

დაინტერესებული პირი	საიდენთიფიკაციო მონაცემი
მარინა ცხვარაძე	01030022537

საკადასტრო აღწერაზე უფლებამოსილი პირი: _____

დაინტერესებული პირი: _____

აზომვის შესრულების თარიღი: 07/12/2022

შპს გლობუსი * GLOBUSE LLC * 404573813

საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №ას-211-196-2014

№ას-211-196-2014 მაღრაძე

25 იანვარი, 2017 წელი

ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა:

ზურაბ ძლიერიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ბესარიონ ალავიძე, ნინო ბაქაქური

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

საკასაციო საჩივრის ავტორი – ჯონდო მაღრაძე, მარინა ცხვარაძე (მოსარჩელე)

მოწინააღმდეგე მხარე – რამაზ ქათამაძის უფლებამონაცვლე ნანი გაჩეჩილაძე (მოპასუხე)

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 17 იანვრის განჩინება

საკასაციო საჩივრის ავტორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

დავის საგანი – უძრავი ნივთით სარგებლობაში ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. ჯონდო მაღრაძემ და მარინა ცხვარაძემ (შემდგომში – მოსარჩელეები, აპელანტები, კასატორები) სარჩელი აღძრეს სასამართლოში რამაზ ქათამაძის (შემდგომში – მოპასუხე, მოწინააღმდეგე მხარე) მიმართ და მოითხოვეს 719 კვ.მ მიწის ნაკვეთით და მასზე განლაგებული ნაგებობით სარგებლობაში მოპასუხის მხრიდან უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა, ასევე, მოპასუხის კუთვნილი ნივთების გატანა.

სარჩელის საფუძვლები:

2. მოსარჩელე ჯ.მაღრაძის განმარტებით, 1963 წლიდან იგი მუშაობდა „საქართველოს რკინიგზაში". იმჟამად დაწესებულების დირექტორმა ნებართვით მხარეს სარგებლობაში გადაეცა რკინიგზის კუთვნილი ქ.თბილისში, აფრიკის 360-ე კმ-თან მდებარე საბაღე მიწის ნაკვეთი. რკინიგზის ხელმძღვანელობასთან შეთანხმებით უძრავ ნივთს მასთან ერთად უფლება მ.ცხვარაძე. 1996 წლიდან მოსარჩელეები ფლობდნენ ნაკვეთს და ჰქონდათ მეურნეობა.

3. 2008 წელს მოპასუხის თხოვნით მოხდა სადავო ფართში მისი კუთვნილი სამუშაო იარაღის შეტანა იმ საბაბით, რომ მოპასუხე აპირებდა მიმდებარე სახლის სახურავის შეკეთებას. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ მოპასუხე ფაქტობრივად უნებართვოდ დაეპატრონა მოსარჩელეთა სარგებლობაში არსებული ნაკვეთს და იქ განლაგებულ მათ ნივთებს, რის შემდეგ ძალისმიერი მეთოდების გამოყენებით ცდილობს მოსარჩელეთა მხრიდან სადავო მიწით სარგებლობაში ხელშეშლას.

4. მოსარჩელეებმა აღნიშნეს, რომ მოპასუხე სადავო ნაკვეთს ფლობს ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. იგი არც „საქართველოს რკინიგზის" თანამშრომელი ან უფლებამოსილი პირი არ ყოფილა.

მოპასუხის პოზიცია:

5. მოპასუხე რამაზ ქათამაძემ სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ჯონდო მაღრაძისა და მარინა ცხვარაძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

7. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება მოსარჩელეებმა გაასაჩივრეს სააპელაციო წესით. მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

8. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 17 იანვრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

9. სააპელაციო პალატამ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

10. 1983 წლიდან სადავო მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა წარმოადგენდა ჯონდო მაღრაძის მფლობელობის საგანს. 1996 წლიდან ჯონდო მაღრაძესთან შეთანხმების საფუძველზე სადავო უძრავი ქონების პირდაპირ მფლობელობას აგრძელებდა მარინა ცხვარაძე. 2008 წლიდან დღემდე მას ფლობს რამაზ ქათამაძე.

11. სადავო 719 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობასთან ერთად წარმოადგენს შპს „საქართველოს რკინიგზის" საკუთრებაში არსებული 10907 კვ.მ დაზუსტებული ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის ნაწილს.

12. მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ საქმეში წარმოდგენილ ამონაწერში მითითებული მისამართი ქ.თბილისი, დიდი ლილო – პატარა ლილო, აეროპორტი და სარჩელში მითითებული მისამართი ქ.თბილისი, აფრიკის დასახლება 360-ე კილომეტრის მიმდებარედ ასახავენ ერთსა და იმავე სადავო, 719 კვ.მ ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის მდებარეობას.

13. ასევე, უდავოა, რომ სადავო 719 კვ.მ ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობასთან ერთად, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, თბილისში, დიდი ლილო – პატარა ლილო, აეროპორტი მისამართზე მდებარე შპს „საქართველოს რკინიგზის" საკუთრებაში არსებული 10907 კვ.მ დაზუსტებული ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის ნაწილია (საკადასტრო კოდი №01.19.23.025.003).

14. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეები სადავო უძრავი ნივთის მფლობელობას ახორციელებდნენ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ამასთან, მოსარჩელეებს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდათ მათი მფლობელობის ხარვეზიანობის შესახებ.

15. სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა მასზე, რომ ჯერ კიდევ ჯონდო მაღრაძის მხრიდან სადავო უძრავ ქონებაზე პირდაპირი დაწყების დროს – 1983 წელს და შემდეგ მარინა ცხვარაძის მხრიდან იგივე სახის მფლობელობის დაწყების დროს – 1996 წელს მოქმედი სამოქალაქო სამართლის კოდექსის თანახმად, ქონებით სარგებლობის უფლების განმაპირობებელი ხელშეკრულებები საჭიროებდა წერილობითი ფორმის დაცვას. აღნიშნული კოდექსის 290-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლებში საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობა ხორციელდება საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელიც იდება გამქირავებელს – საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციასა და დამქირავებელს – მოქალაქეს შორის, რომლის სახელზეც გაცემულია ორდერი. ამავე კოდექსის 335-ე მუხლი განსაზღვრავს ქონებით უსასყიდლო სარგებლობის ხელშეკრულების ცნებას. ამ მუხლის მე-2 აბზაცის თანახმად, ქონებით უსასყიდლოდ სარგებლობის

ხელშეკრულებაზე ვრცელდება 270-ე მუხლის მეორე ნაწილი, თავის მხრივ ეს ნორმა ითვალისწინებდა ერთ წელზე მეტი ვადით დადებული ქირავნობის ხელშეკრულებისათვის წერილობითი ფორმის დაცვას. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არ მოიპოვება რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც სარწმუნოს გახდიდა მოსარჩელეთა მტკიცებას, რომ ჯერ კიდევ 1983 წელს ჯონდო მაღრაძეს და სახელმწიფო საწარმო „საქართველოს რკინიგზას" შორის დაიდო რაიმე სახის ხელშეკრულება. ამასთან, რაიმე მტკიცებულება, რაც დადასტურებდა მოსარჩელეთა მიერ მითითებულ გარემოებას მასზე, რომ ნივთის მფლობელობის დაწყებისას მათ გააჩნდათ რკინიგზის მაშინდელი ხელმძღვანელის თანხმობა, საქმეში წარმოდგენილი არ არის. პალატის აზრით, თბილისის საქალაქო სასამართლომ მართებულად არ გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება, რომ მოსარჩელეებმა მესაკუთრის მხრიდან მიიღეს სადავო ნივთით სარგებლობის უფლებამოსილება. ამასთან იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მფლობელობის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ნივთი, მისი რაიმე ფორმით სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე მტკიცებულების არარსებობას პირობებში უძრავი ნივთის არამართლზომიერ მფლობელებს უნდა სცოდნოდათ მათი მფლობელობის ხარვეზის თაობაზე.

16. სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში – სსკ) 160-ე, 159-ე მუხლებით და აღნიშნა, რომ დადგენილია, რომ სადავო უძრავ ნივთის მფლობელობას ახორციელებდნენ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე – არამართლზომიერად. ამასთან, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მფლობელობის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ნივთი, მისი რაიმე ფორმით სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე მტკიცებულების არარსებობის პირობებში, უძრავი ნივთის არამართლზომიერ მფლობელებს უნდა სცოდნოდათ მათი მფლობელობის ხარვეზიანობის თაობაზე, რაც არამართლზომიერ მფლობელობასთან ერთად მიუთითებს მოსარჩელეთა არაკეთილსინდისიერ მფლობელობაზე, შესაბამისად, დგინდება რომ მოსარჩელეებს არ გააჩნიათ სადავო უძრავი ნივთის რამაზ ქათამაძის მფლობელობიდან გამოთხოვაზე მოთხოვნის უფლება და არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა და საფუძვლები:

17. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს მოსარჩელეებმა, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძვლებით:

18. კასატორების განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხეს სააპელაციო შესაგებელი არ წარმოუდგენია, აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლომ საქმე არსებითად განიხილა, ისე რომ არ დაასაბუთა დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის მიზანშეუწონლობა.

19. სააპელაციო სასამართლომ სხდომაზე მოპასუხისგან მოისმინა ახსნა-განმარტება ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით, სასამართლოს მოპასუხისთვის არ განუმარტავს, რომ მას, შესაგებლის წარუდგენლობის გამო, აღნიშნულის უფლება არ გააჩნდა, პირიქით, ფაქტობრივი გარემოებების თაობაზე დამაზუსტებელი შეკითხვები დაუსვა მას.

20. ამასთან, გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს მითითებას, თუ რატომ მიიჩნია სასამართლომ, რომ აპელანტის მიერ მითითებული გარემოებები იურიდიულად არ ამართლებდა სასარჩელო მოთხოვნას და დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის წინაპირობა არ არსებობდა.

21. კასატორთა მოსაზრებით, ცალსახაა, განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხის მიერ შესაგებლის წარუდგენლობას სასამართლოს მხრიდან არანაირი რეაგირება არ მოჰყოლია, აღნიშნული კი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებულ მოთხოვნათა დარღვევას წარმოადგენს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომში – სსსკ) 201-ე, 387-ე და 232[1] მუხლების დარღვევით, სააპელაციო სასამართლომ სხდომაზე მოისმინა მოპასუხის ახსნა-განმარტება ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით და არ განუმარტა მხარეს, რომ მას, შესაგებლის წარუდგენლობის გამო, აღნიშნული უფლება არ გააჩნდა. მეტიც, სასამართლომ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით დამაზუსტებელი შეკითხვებიც დაუსვა.

22. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი.

23. სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას საფუძვლად დაედო სასამართლოს დასკვნა მასზე, რომ საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, აპელანტების, როგორც სადავო უძრავი ქონების მფლობელობის, კეთილსინდისიერება არ დადასტურდა.

24. საქმის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობისაა კეთილსინდისიერ და მართლზომიერ მფლობელს შორის არსებული, კანონისმიერი განსხვავების გამოკვეთა.

25. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განიზარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტება სსკ-ის 159-ე მუხლთან დაკავშირებით და აღნიშნა, რომ „რაიმე მტკიცებულება რაც დაადასტურებდა მოსარჩელეთა მიერ მითითებულ გარემოებას მასზე, რომ ნივთის მფლობელობის დაწყებისას მათ გააჩნდათ რკინიგზის მაშინდელი ხელმძღვანელის თანხმობა, საქმეში წარმოდგენილი არ არის".

26. ფლობის საფუძვლისადმი მოსარჩელის სუბიექტურ დამოკიდებულებას, აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა, რომ გონივრული წინდახედულობის მოთხოვნიდან გამომდინარე, აპელანტს უნდა სცოდნოდა მისი უფლების ხარვეზის თაობაზე, წინდახედულობა შეფასებითი ჰატეგორიაა, და კონკრეტულ ვითარებაში საქმის გარემოებების, მათ შორის, პირის სუბიექტური აღქმის უნარის გათვალისწინებით უნდა იქნას დადგენილი.

27. არც პირველი ინსტანციის და არც სააპელაციო სასამართლოს გაუთვალისწინებია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულება (რკინიგზის იმჟამინდელი დირექტორის მეუღლის, ამავე დროს, რკინიგზის თანამშრომლის ჩვენება), რომელიც არაპირდაპირ, თუმცა მაინც მიუთითებდა ფლობის საფუძვლებისადმი აპელანტის კეთილსინდისიერ დამოკიდებულებაზე. აგრეთვე, ის ფაქტი, 1980-იან წლებში რკინიგზის მიერ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების თანამშრომლებზე სარგებლობის უფლებით გაცემა ჩვეულებრივ მოვლენას წარმოადგენდა. აპელანტი ჯონდო მაღრაძე სადავოდ გამხდარ ქონებაში თვითნებურად/ძალისმიერი მეთოდებით არ შეჭრილა, აღნიშნულზე მას ჰქონდა რკინიგზის მაშინდელი ხელმძღვანელის თანხმობა. გასათვალისწინებელია, რომ მითითებული პირი შრომით

ურთიერთობებში რკინიგზის სახელით გამოდიოდა მუშა-მოსამსახურეებთან, შესაბამისად, მისი თანხმობისადმი ჯ.მაღრაძის ნდობა ლოგიკურია და მფლობელობის კეთილსინდისიერების შეფასებისას სასამართლოს მხედველობაში უნდა მიეღო. სასამართლომ ყურადღების მიღმა დატოვა ის გარემოებაც, რომ წლების განმავლობაში რკინიგზას, როგორც შესაკუთრის მხრიდან, ჯონდო მაღრაძის მიმართ ქონებით სარგებლობის შეწყვეტის თაობაზე მოთხოვნა არ გამოუთქვამს.

28. ჯონდო მაღრაძეს რკინიგზის მიერ გაცემული მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი რომ წარედგინა, სახეზე იქნებოდა მართლზომიერი მფლობელობა, შესაბამისად, კეთილსინდისიერების შემოწმება არც გახდებოდა საჭირო. ნორმის განმარტებისას მნიშვნელოვანია კანონმდებლის ნებისა და ნორმის მიზნის გამოკვეთა. კანონმდებელმა სადავო ნორმის დეფინიცირებისას გამოიყენა ტერმინი „კეთილსინდისიერი მფლობელი" და არა „მართლზომიერი". აღნიშნული დანაწესით დასახელებული ნორმის სუბიექტთა წრე გაფართოვდა, გაიმიჯნა მართლზომიერი და კეთილსინდისიერი მფობელობის ცნება. სსკ-ის, 160-ე მუხლის ფარგლებში უფლების დავის შესაძლებლობა მიეცა ამ მფლობელებსაც, რომლებსაც ფლობის საფუძვლებისადმი თავიანთი კეთილსინდისიერი დამოკიდებულების დამადასტურებელი, ობიექტურად გამოხატული მტკიცებულება არ გააჩნიათ. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება აიგივებს რა კეთილსინდისიერ და მართლზომიერ მფლობელს, უგულებელყოფს კანონმდებლის ნებას და ნორმის მიზანს.

29. განსახილველ საქმეზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ აპელანტს თავად უნდა ემტკიცებინა საკუთარი კეთილსინდისიერება (სუბიექტური ჰატეგორია, რომელიც ობიექტურად გამოხატული მტკიცებულებებით დადასტურებას არ ექვემდებარება) და ამისთვის მას დაეკისრა ნორმატიულად დადგენილზე აღმატებული მტკიცების ტვირთი – კეთილსინდისიერი მფლობელისთვის გათვალისწინებული სიკეთის მისაღებად მოსთხოვა მართლზომიერი მფლობელისათვის წაყენებული მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

30. „იმ შემთხვევაში, როდესაც სასამართლო არასწორად ანაწილებს მტკიცების ტვირთს, იგულისხმება, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა სადავო ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმა. ხშირად მტკიცებითი ვალდებულებების არასწორად განაწილებას საფუძვლად უდევს მატერიალურ სამართალში არსებული პრეზუმფციების არასწორი გაგება". (თოდრია, „ფაქტობრივი გარემოებების მნიშვნელობა საკასაციო სასამართლოში", თბილისი, 2010).

31. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ემყარება რა, კანონის არასწორ განმარტებას, სასამართლოს გადაწყვეტილება მასზე, რომ აპელანტები კეთილსინდისიერ მფლობელებს არ წარმოადგენენ, უკანონოა და უნდა გაუქმდეს.

32. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 6 მარტის განჩინებით ჯონდო მაღრაძის, ხოლო ამავე სასამართლოს 2014 წლის 10 მარტის განჩინებით მარიამ ცხვარაძის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის შესამოწმებლად. ამავე სასამართლოს 2014 წლის 14 ნოემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად.

შესახებ, აღნიშნული მოცემული დავის ფარგლებს სცდება და სასამართლოს განხილვის საგანი ვერ იქნება.

59. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, გასაჩივრებული განჩინება გაუქმდეს, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდეს და მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელეების მიმართ სადავო უძრავი ქონების ფლობაში ხელშეშლა აღკვეთილ იქნეს.

60. სსსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან,მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

61. მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილ იქნა 120 ლარი, საკასაციო საჩივარზე მარინა ცხვარაძის მიერ გადახდილ იქნა 300 ლარი, სააპელაციო საჩივარზე კი აპელანტები გათავისუფლდნენ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

62. ამდენად, რამაზ ქათამაძის უფლებამონაცვლე ნანი გაჩეჩილაძეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ 120 ლარისა და მარინა ცხვარაძის სასარგებლოდ – 300 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სსსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე მუხლით და

გადაწყვიტა:

1. ჯონდო მაღრაძისა და მარინა ცხვარაძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 17 იანვრის განჩინება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება.

3. ჯონდო მაღრაძისა და მარინა ცხვარაძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
4. რამაზ ქათამაძის უფლებამონაცვლე ნანი გაჩეჩილაძეს აეკრძალოს ჯონდო მაღრაძისა და მარინა ცხვარაძის მიმართ შემდეგ მისამართზე მდებარე 719 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებული ნაგებობის ფლობის ხელშეშლა: ქ.თბილისი, დიდი ლილო – პატარა ლილო, აეროპორტი; ქ.თბილისი, აფრიკის დასახლება 360-ე კილომეტრის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი №01.19.23.025.003). მასვე დაევალოს აღნიშნული უძრავ ქონებიდან თავისი ნივთების გატანა.
5. რამაზ ქათამაძის უფლებამონაცვლე ნანი გაჩეჩილაძეს დაეკისროს ჯონდო მაღრაძისა და მარინა ცხვარაძის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის – 120 ლარის, ხოლო მარინა ცხვარაძის სასარგებლოდ – 300 ლარის გადახდა.
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე ზ. ძლიერიშვილი

მოსამართლეები ბ. ალავიძე

ნ. ბაქაქური