



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

31 იანვარი 2018 წელი

თბილისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე, მომსენებელი მოსამართლე - დიანა
ბერეკაშვილი
მოსამართლეები - ბესარიონ ტაბალუა, ვანო წიკლაური**

სხდომის მდივანი – ნატო მახარაშვილი

**აპელანტი - ნ--- ს-----ი, ვ----- ძ-----ე, ლ--- ძ-----ე, გ----- ძ-----ე
წარმომადგენელი - მ-----ი**

**მოწინააღმდეგე მხარე - თ--- ს-----ი
წარმომადგენელი - შ-----ი**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – უკანონო მეფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა,
საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობა.

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სრულად
გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონების მდებარე
ქალაქი თ-----, მიწის (უძრავი ქონების)

საკადასტრო კოდი #0----- მესაკუთრეა თ---- ს-----ი. საფუძველი უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 19/08/2--- წ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

2. თ---- ს-----ი და ნ---- ს-----ი წარმოადგენენ ბიძა-ძმისშვილს, ხოლო დანარჩენი მოპასუხეები ნ---- ს-----ის ოჯახის წევრებია.

3. კიროვის რაიონის სახალხო-სასამართლოს 1961 წლის 18 სექტემბრის დადგენილებით მაძიებელი ლ----- პ-----ის ძე ს-----ი ცნობილი იქნა ფაქტიურ მფლობელად და მესაკუთრედ ბ-----ში, გადანომრის გამო #---შ მდებარე 12 კვ.მ ფართის.

4. უძრავი ქონება მდებარე ქალაქი თ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #0-----, მესაკუთრე ლ----- ს-----მა ჩუქების ხელშეკრულების, (დამოწმების თარიღი 19/08/2--- წ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) საფუძველზე გადასცა შვილს თ---- ს-----ს.

5. ნ---- ს-----ი 1993 წლიდან რეგისტრირებულია და ცხოვრობს სადავო ფართში, ხოლო დაოჯახების შემდეგ ამავე სახლში ასევე ცხოვრობევ მისი ოჯახის წევრები მეუღლე და შვილები;

6. **თ---- ს-----მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას და მოითხოვა** მოპასუხეების ნ---- ს-----უს, ვ-----ა ძ-----ის, ლ----- ძ-----ის და გ----- ძ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება მდებარე ქალაქი თ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #0----- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე თ---- ს-----ის.

7. **მოპასუხე ნ---- ს-----მა, როგორც საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლემ, შეგებებული სარჩელით** მოითხოვა "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონიდან გამომდინარე გამოსყიდული იქნას ქალაქი თ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #0----- არსებული #1/2 შენობის პირველ სართულზე მდებარე 40.68 კვ.მ ფართი, ასევე მეორე სართულზე მდებარე 79.06. კვ.მ ფართი, თ---- ს-----ისათვის 33 410 ლარის გადახდის პირობით.

8. **შეგებებული სარჩელის მოპასუხემ, თ---- ს-----მა სარჩელი არ ცნო** და მიუთითა, რომ შეგებებული სარჩელის მოსარჩელე არ წარმოადგენს "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი

ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოსარგებლეს. მოსარჩელე არის მისი ძმისშვილი და მის საკუთრებაში არსებულ ფართში მისი ცხოვრება განპირობებული იყო ნათესაური ურთიერთობით.

9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ემყარება შემდეგ დასკვნებს:

9.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

9. 2. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით,

სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #0----- მესაკუთრეს წარმოადგენს თ----- ს-----ი. უფლების დამდგენი დოკუმენტია 19.08.2--- წელს დამოწმებული ჩუქების ხელშეკრულება.

9. 3. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობენ კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. გამომდინარე აღნიშნულიდან, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას სადავო უძრავი ნივთი.

9.4. "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. ამავე კანონის მეორე მუხლის შესაბამისად პირველი პუნქტის "ა" ქვ/პუნქტის შესაბამისად, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქონების მესაკუთრეა თ----- ს-----ი, ხოლო ნ---- ს-----ი წარმოადგენს მის ძმისშვილს.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ შეგებებული სარჩელის მოსარჩელის სადავო ფართში რეგისტრაციის საფუძველი არა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებაა, არამედ ამ ნივთის მესაკუთრესთან მისი ნათესაური კავშირი. აღნიშნული ურთიერთობა არ შეიცავს კანონით გათვალისწინებულ საცხოვრებელი სადგომის დათმობის ელემენტებს. შესაბამისად შეგებებული სარჩელის მოსარჩელე მიუხედავად იმისა, რომ ცხოვრობს იმავე საცხოვრებელ სადგომში იგი ვერ იქნება მიჩნეული საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლედ და სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

10. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო

საჩივრით გაასაჩივრეს ნ---- ს-----მა, ვ----- ძ-----ემ, ლ---- ძ-----ემ და გ----- ძ-----ემ. აპელანტების განმარტებით:

10.1 სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ის გარემოება, რომ შეგებებული სარჩელის მოსარჩელის სადავო ფართში რეგისტრაციის საფუძველი არა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების შესახებ გარიგებაა, არამედ ამ ნივთის მესაკუთრესთან მისი ნათესაური კავშირი. სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა დადგენილი ასევე ის გარემოება, რომ აღნიშნული ურთიერთობა არ შეიცავს კანონით გათვალისწინებულ საცხოვრებელი სადგომის დათმობის ელემენტებს.

10.2 თბილისის საქალაქო სასამართლომ ფაქტობრივად განიხილა მხოლოდ მოსარჩელე თ----- ს-----ის სარჩელი მოპასუხეებისაგან-ნ---- ს-----უს, ვ----- ძ-----ის, ლ---- ძ-----ისა და გ----- ძ-----ის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე, ხოლო შეგებებული სარჩელის მოსარჩელებს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე მხოლოდ იმის გამო ეთქვათ უარი, რომ ნ---- ს-----უ და თ----- ს-----ი იმყოფებიან ნათესაურ კავშირში. სასამართლო გადაწყვეტილების სამართლებრივ შეფასებაში უთითებს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 2 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. მიუხედავად იმისა, რომ ჯერ კიდევ ნ---- ს-----ის მამის, გ----- ს-----ის სიცოცხლეში მოხდა ბაბუის-ლ----- ს-----ის მიერ შვილისათვის სადავო უძრავი ქონების ნაწილზე უფლების დათმობა, სადაც ნ---- ს-----ი 1993 წლიდან არის რეგისტრირებული, სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული და არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ თ----- ს-----ი მხოლოდ 29.08.2000 წლის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გახდა სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე და აპელანტ ნ---- ს-----ის უფლება, როგორც მოსარგებლის უფლება, სწორედ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით უნდა დარეგულირდეს. ამასთან, აპელანტის განმარტებით, სარჩელი თ----- ს-----ის მიერ წარდგენილ იქნა ნ---- ს-----უს მიმართ, შესაგებელსა და შეგებებულ სარჩელში მითითებულია ნ---- ს-----ი, სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებულია ნ---- ს-----უს მიმართ, ისე, რომ სასამართლო სხდომაზე პიროვნების დადგენა

არც მომხდარა.

სამოტივაციო ნაწილი

11. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯ. საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).

12. პალატა მოიხმობს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონს, რომლის 1-ლი მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან

1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამასთან, იგივე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

პალატა განმარტავს, რომ იმისათვის, რომ თ---- ს-----სა და ნ---- ს-----ს შორის წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობა დარეგულირდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით, ნ---- ს-----ი უნდა წარმოადგენდეს მოსარგებლეს ამავე კანონის მიზნებისათვის, ე. ი იგი კეთილსინდისიერად უნდა ფლობდეს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან, თ---- ს-----თან, სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ან საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე.

13. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. პალატა მოიხმობს ასევე სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლს, რომლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. დასახელებული ნორმა წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და ადგენს ვალდებულ პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი სათანადო გარემოებებზე მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა

დაადასტუროს. სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტურის განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მოცემულ შემთხვევაში, შეგებებული სარჩელის მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა, დაემტკიცებინა, რომ იგი წარმოადგენდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, რადგან, მას სასყიდლიანი გარიგება ჰქონდა მესაკუთრესთან.

პალატა განმარტავს რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს საქმეზე სწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები იმის შესახებ რომ მოპასუხე, ნ--- ს-----ი არ წარმოადგენდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, სახელდობრ:

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ დასტურდება რომ ნ--- ს-----სა და თ----- ს-----ს შორის ადგილი ჰქონდა კანონით გათვალისწინებულ სასყიდლიან გარიგებას, რომელიც კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ ნ--- ს-----ისათვის სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი გახდებოდა. განსახილველ შემთხვევაში იმის გათვალისწინებით, რომ საქმეში არ იყო წარდგენილი სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და ან იმ ტიპის ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც განაპირობებდა სადავო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების არსებობას, უნდა გამოკვლეულიყო, თუ რამდენად თავსებადი იყო დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით წარმოქმნილ ურთიერთობასთან. სპეციალური კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულია გარემოებები, რომელთა არსებობის პირობებშიც უნდა დასტურდებოდეს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება. ეს გარემოებებია: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, რომ საქმეში იყო ნ--- ს-----ის აღნიშნულ საცხოვრებელი სადგომის მისამართზე 1993 წლიდან რეგისტრაციის ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულება, პალატა მიიჩნევს, რომ მისი რეგისტრაცია განხორციელდა მისი, როგორც თ----- ს-----ის ნათესავის და არა გარიგების საფუძველზე, ვინაიდან როგორც ზემოთ აღინიშნა, მხარეთა ურთიერთობა წარმოადგენდა არა საცხოვრებელი სადგომის დათმობის გარიგებას, არამედ ასახავდა ერთი ოჯახის წევრებს

შორის არსებულ ნათესაურ ურთიერთობას. მხოლოდ ის გარემოება, რომ ნ---- ს-----ი 1993 წლიდან რეგისტრირებული იყო სადავო ბინაში, არ ასაბუთებს მხარეთა შორის “საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” კანონიდან გამომდინარე ურთიერთობის არსებობას. **(სუსგ საქმე №ას-253- 241-2016)**

პალატა განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სწორედ თ----- ს-----სა და ნ---- ს-----ს შორის არსებული ნათესაური ურთიერთობა გახდა ნ---- ს-----ის სადავო საცხოვრებელ სადგომში დროებით შეშვების საფუძველი, რაც ნიშნავს იმას, რომ ნ---- ს-----ი კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს არ წარმოადგეს, ვინაიდან მას თ----- ს-----ისათვის არანაირი საზღაური არ გადაუხდია ანუ სასყიდლის სანაცვლოდ არ მიუღია ქონება. მართალია, ნათესაური კავშირი არ გამორიცხავს ზემოთ დასახელებული გარიგების დადების შესაძლებლობას, მაგრამ საქმის მასალებიდან მისი არსებობა არ დგინდება. **(იხ. სუსგ საქმე №ას-253- 241-2016)**

ამდენად, სასამართლო ზემოაღნიშნულ მსჯელობაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ ნ---- ს-----ი ვერ მიიჩნევა “საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლედ. მან სასამართლოს წინაშე ვერ შეძლო დადასტურება იმისა, რომ მესაკუთრესთან მას რაიმე გარიგება ჰქონდა დადებული. აღნიშნული მორიგება თავისი არსით არის ნათესაური შეთანხმება და იგი არ შეიცავს კანონით გათვალისწინებულ საცხოვრებელი სადგომის დათმობის ელემენტებს.

14. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის 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.

განსახილველ შემთხვევაში თავდაპირველი მოსარჩელე, თ----- ს-----ი,

წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიმართაც, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხეები წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების მფლობელებს.

მოპასუხეებმა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, ვერ შეძლეს თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მათი მფლობელობის მართლზომიერება.

პალატა განმარტავს რომ, მოცემულ შემთხვევაში, საკითხი ეხება ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლების - საკუთრების უფლების დაცვასა და რეალიზაციას. საკუთრების უფლების არსი, მნიშვნელობა და მისი მაღალი სტანდარტით დაცვის აუცილებლობა მითითებულია არაერთ შიდა, თუ საერთაშორისო აქტსა და სასამართლოს გადაწყვეტილებაში. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელ უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმოების, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას. (*saqarTvelos sakonstitucio sasamarTlos 2007 wlis 2 uvlisis #1/2/384 gadawyvetileba saqmeze saqarTvelos moqalaeebi daviT jimSeleiSvili, tariel gvetaZe da neli dalaliSvili saqarTvelos parlamentis winaaRmddeg samotivacio nawilis me-5 punqti.*) ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში RYSOVSKYY v. UKRAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწორზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორიცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად. (RYSOVSKYY v. UKRAINE, 2012); ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: “იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები “საკუთრება” და “საკუთრების გამოყენება”. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ [ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. № 6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13

ივნისი); სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას დამატებითი N 1 ოქმის 1-ლი მუხლის მიხედვით დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია, საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ (იხ. იონერილდის თურქეთის წინააღმდეგ, დიდი პალატა, N 48939/99, § 124, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2004-XII და პრინცი ჰანს-ადამ II ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ; დიდი პალატა, N 42527/98, § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2001-VIII).

სსკ-ის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამრიგად, რადგანაც განხორციელებულია სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა ფაქტობრივი წინაპირობა, თავდაპირველ მოსარჩელეს უფლება ჰქონდა მფლობელობის შეწყვეტა და ნივთის მისთვის გადაცემა მოეთხოვა.

პალატა სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს იმასთან დაკავშირებით, რომ არ არსებობს არც სახელშეკრულებო და არც კანონისმიერი საფუძველი მოსარჩელის მიერ საკუთრების უფლების რეალიზების შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, იგი უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

პალატა მიიჩნევს, რომ ზემოაღნიშნული მსჯელობის საფუძველზე, ნ---- ს----- ის, ვ----- ძ-----ის, გ----- ძ-----ისა და ლ---- ძ-----ის სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია, რის გამოც არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

15. საპროცესო ხარჯები: აპელანტების მიერ ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ანაზღაურებას არ ექვემდებარება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად;

სარეზოლუციო ნაწილი
სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ---- ს-----ის, ვ----- ძ-----ის, ლ---- ძ-----ისა და გ----- ძ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:
ბერეკაშვილი /

/დიანა

მოსამართლეები:

/ბესარიონ ტაბაღუა/

/ვანო წიკლაური/