



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-1239-2017

25 მაისი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე სიმონ ჩხაიძე
მოსამართლეები ლაურა მიქავა
ნანა კალანდაძე

სხდომის მდივანი - ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი - გი-----ი
წარმომადგენელი - ჯუ-----ი
მოწინააღმდეგე - ზუ-----ი
მხარე
წარმომადგენელი - ზა-----ე
მოწინააღმდეგე - შპს არ-----ი
მხარე

დავის საგანი - საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას
წარმოშობილი ურთიერთობები

გასაჩივრებული - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017
გადაწყვეტილება წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა გი-----ის სასარჩელო მოთხოვნა უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე. გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 მარტის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შპს არ-----ს აეკრძალა ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ№9 ბ-----ში არსებული საცხოვრებელი ფართის დემონტაჟი.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ№9, ბ----- საჯარო რეესტრის მონაცემებით ირიცხებოდა ზუ-----ის საკუთრებაში 1994 წლის 30 ივნისის პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე. 2012 წლის 09 იანვარს კი ზუ-----სა და შპს ა-----ს შორის გაფორმდა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის შემდეგაც სადაო უძრავი ქონება წარმოადგენს შპს ა-----ის საკუთრებას.

2.2. მოპასუხე ზუ-----ი არის მოსარჩელე გი-----ის მამის, ალ-----ის ძმისშვილი. ამდენად მოსარჩელე გი-----ი და მოპასუხე ზუ-----ი არიან ბიძაშვილები.

2.3. ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ№9, ბ-----ში მდებარე უძრავი ქონება 1994 წლის 30 ივნისამდე წარმოადგენდა ქ. ბათუმის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს კუთვნილ ფართს, რომელიც სარგებლობის უფლებით გადაცემული ჰქონდა ჩ-----ის წინაპრებს, კერძოდ ფართში ცხოვრობდნენ და რეგისტრირებული იყვნენ და-----ი და ან-----ი. დადგებილია, რომ და-----ების ერთი შვილი ალ-----ი, რომელიც არის მოსარჩელე გი-----ის მამა, საცხოვრებლად წავიდა ქ. თბილისში და იგი წლების განმავლობაში რეგისტრირებული იყო და ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა ქ. თბილისში. და-----ების მეორე შვილი ოთ-----ი, რომელიც იყო მოპასუხე ზუ-----ის მამა 18 წლის ასაკიდან საცხოვრებლად წასული იყო რუსეთის რესპუბლიკაში, სადაც შეეძინა შვილი ზუ-----ი და ვინიდან მეუღლესთან ადრე განქორწინდა მარტო ზრდიდა შვილს ზუ-----ს. დ---- ჩ-----ი გარდაიცვალა 1970 წელს, რის შემდეგაც ბინაში ცხოვრობდა და რეგისტრირებული იყო მხოლოდ ან-----ი. მხარეები სადაოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ სწორედ ბიძის, ალ-----ის დახმარებით ჩამოვიდა რუსეთიდან საქართველოში საცხოვრებლად ზუ-----ი. იგი ასევე ბიძის ალ-----ის დახმარებით ჩაეწერა ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ. №9, ბ-----ში.

2.4. 1990 წელს ზუ-----ს მეზობლებთან მოუხდა კონფლიქტი, რის გამოც იგი ბიძამ, ალ-----მა წაიყვანა ქ. თბილისში და ვინაიდან ზუ-----ს მომხდარი კონფლიქტის გამო აღარ სურდა იმ პერიოდში ქ. ბათუმში დაბრუნება, ალ-----ის დახმარებით იგი გაემგზავრა რუსეთის რესპუბლიკაში.

2.5. 1994 წელს ზუ-----მა მინდობილობა გამოაგზავნა ალ-----ის სახელზე, რის შემდეგაც ალ-----მა, ზუ-----ის სახელით გააფორმა პრივატიზაციის ხელშეკრულება ქ. ბათუმის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს წარმომადგენელთან და 1994 წლის 30 ივნისის პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ№9, ბ-----ში მდებარე უძრავი ქონება აღირიცხა ზუ-----ის საკუთრებაში. ზუ-----ი 1990 წლიდან 2011 წლამდე საქართველოში აღარ დაბრუნებულა. ასევე დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ№9, ბ-----ში მდებარე ზუ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას მოვლა-პარტონობას უწევდა მისი ბიძა ალ-----ი, რომელიც მართალია მუდმივად არ ცხოვრობდა აღნიშნულ ფართში, მაგრამ პერიოდულად ჩამოდიოდა ხოლმე. ალ-----ი გარდაიცვალა 2008 წლის 9 ივნისს, რის შემდეგაც ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ№9, ბ. №3-ში მდებარე ფართში საცხოვრებლად გადმოვიდა ალ----- ჩ-----ის შვილი, მოსარჩელე გი-----ი ოჯახთან ერთად.

2.6. 2008 წლის შემდეგ სადაო ფართით დაინტერესდა მოპასუხე შპს ა-----ი, რომლის მიზანსაც წარმოადგენდა ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ№9-ში მდებარე მთლიანი ბინის დერმონტაჟი და იქ ახალი საცხოვრებელი კორპუსის აშენება. აღნიშნულის გამო იგი 2008 წლიდან აწარმოებდა მოლაპარაკებებს აღნიშნულ მისამართზე მცხოვრებ პირებთან, რისთვისაც იგი დაუკავშირდა თავდაპირველად სადაო ბინაში მცხოვრებ გი-----ს. მოლაპარაკებების პროცესში შპს ა-----მა მოახერხა შეთანხმება ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ№9-ში მცხოვრებ ყველა პირთან, გარდა გი-----ისა და აილო მათთან გარკვეული ფინანსური ვალდებულებები. ვინაიდან სადაო ფართი საჯარო რეესტრის მონაცემებით ირიცხებოდა ზუ-----ის საკუთრებაში, ამიტონ ვერ შედგა შეთანხმება შპს ა-----სა და სადაო ფართში ფაქტობრივად მცხოვრებ გი-----ს შორის. აღნიშნული მოლაპარაკებების პერიოდში გი-----მა განცხადებითაც მიმართა პოლიციის ორგანოებს ზუ-----ის უგზო-უკვლოდ დაკარგულად გამოცხადების თაობაზეც, თუმცა მის მიერ ზუ-----თან დაკავშირება არ მომხდარა.

2.7. შპს ა-----ი 2011 წელს დაუკავშირდა ზუ-----ს, რის შემდეგაც ზუ-----ი ჩამოვიდა ქ. ბათუმში და 2012 წლის 09 იანვარს მის

წარმომადგენელსა და შპს ა-----ს შორის გაფორმდა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ზუ-----მა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ№9, ბ-----ში მიყიდა მიყიდა შპს ა-----ს, რის სანაცვლოდაც შპს ა-----მა აიღო ვალდებულება, რომ ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ№9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე აეშენებინა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი ბინა და ზუ-----ისათვის ნასყიდობის ფასში საკუთრებაში გადაეცა აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში 123 კვმ ფართის საცხოვრებელი ბინა გარემონტებულ მდგომარეობაში. ასევე შპს ა-----მა აიღო ვალდებულება, რომ საცხოვრებელი სახლის აშენებამდე გადაუხდიდა ბინის ქირას მესაკუთრეს.

2.8. მას შემდეგ, რაც 2012 წლის 9 იანვრის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ№9, ბ-----ის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღირიცხა შპს ა-----ი, მან მიმართა საქართველოს შინაგან საქმეთა ორგანოებს და მოითხოვა გი-----ის გამოსახლება სადაო ფართიდან. ასევე შპს ა-----მა აიღო შესაბამისი ნებართვები ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ№9-ში მდებარე ფართის დემონტაჟისა და ახალი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის. მოსარჩელე გი-----ის განცხადების საფუძველზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 28 მარტის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, კერძოდ შპს ა-----ს აეკრძალა ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ№9 ბ-----ში არსებული საცხოვრებელი ფართის დემონტაჟი.

2.9. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ მისმა მამამ ალ-----მა 1990 წელს ზუ-----ს გადასცა 12000 მანეთი ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ№9, ბ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე სარგებლობის უფლების დათმობის სანაცვლოდ. სასამართლომ განმარტა, რომ სასამართლო სხდომაზე დაკითხული მოწმეების ჩვენებებით უტყუარად არ დასტურდებოდა ალ-----ის მიერ თანხის გადაცემის ფაქტი და მით უმეტეს ის ფაქტი, რომ რაიმე თანხის გადაცემა ალ-----ის მიერ ზუ-----ზე მოხდა სწორედ სადაო ბინის დათმობის სანაცვლოდ. მით უმეტეს, მხარეებიც არ ხდიდნენ სადაოდ, რომ ალ-----სა და ზუ-----ს შორის არსებობდა იმდენად კარგი ნათესაური ურთიერთობა, რომ ფაქტობრივად სწორედ ალ-----ი უწევდა ყოველგვარ დახმარებას ზუ-----ს როგორც მისი ბებიის, ან-----ის სიცოცხლეში, ასევე მისი გარდაცვალების შემდეგაც. სწორედ ალ-----ის სურვილით და დახმარებით მოხდა ზუ-----ის ჩამოყვანა ქ. ბათუმში და მისი ჩაწერა სადაო ბინაში. შესაბამისად, სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე ზუ-----ს განმარტება და მიიჩნია, რომ ზუ-----სა და ალ-----ს შორის არ იყო ის ურთიერთობა, რომ მათ შორის საუბარი საერთოდ ყოფილიყო

ვინმეს თანდასწრებით ბინის დათმობაზე და ამისათვის თანხის გადახდაზე, მით უმეტეს, რომ 1990 წლისათვის, როცა ზუ-----ი გაემგზავრა რუსეთის რესპუბლიკაში, სადაო ბინა ჯერ კიდევ პრივატიზირებულიც არ იყო და მსგავსი საკითხი საერთოდ არ იდგა დღის წესრიგში, ვინაიდან სადაო ბინა არ წარმოადგენდა ზუ-----ის საკუთრებას. ამასთან, 1994 წლი 30 ივნისს სწორედ ალ-----ის ინიციატივით განხორციელდა სადაო ფართის ზუ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით გაფორმება და ალ-----ს გარდაცვალებამდე, ანუ 2008 წლამდე არასოდეს გამოუთქვამს ბინის მის საკუთრებაში აღრიცხის შესახებ პრეტენზია.

2.10. შპს აუდიტსერვისის 2012 წლის 27 მარტის აუდიტორული დასკვნის თანახმად ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ№9, ბ-----ში მდებარე 74,46 კვმ ფართის საბაზრო ღირებულება შეფასების მომენტისათვის ტოლია 244300 ლარის.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.11. 2016 წლის 24 ივნისის 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. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის 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; ამავე მუხლის „დ“ პუნქტის თანახმად წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას.

სადაო ბინის თავდაპირველ მესაკუთრეს ზუ-----ს და მოსარჩელეს ან თუნდაც მისი ოჯახის წევრს, მამას ალ-----ს შორის წერილობითი ფორმით ნასყიდობის ხელშეკრულება არ დადებულა. შესაბამისად, ამ ნორმის საფუძველზე მოსარჩელეს არანაირი უფლება არ წარმოშობია. მოსარჩელე გი-----ი და არც მისი ოჯახის წევრები სადაო ბინაში არასოდეს არ ყოფილან რეგისტრირებული და ასევე არ დასტურდება სათანადო მტკიცებულებებით ფაქტი იმის თაობაზე, რომ გი-----ის მიერ მოხდა გარკვეული ოდენობით საფასურის გადახდა ზუ-----ისათვის ბინის სარგებლობისათვის.

მოსარჩელე გი-----ი სადაო ფართს ფაქტობრივად ფლობს მისი მამის ალ-----ის გარდაცვალების შემდეგ, ანუ 2008 წლის შემდეგ, ხოლო მისი მამა ალ-----ი მართალია ახორციელებდა სადაო ფართის მოვლა-პარტონობას 1990 წლიდან 2008 წლამდე, მაგრამ იგი ფაქტობრივად ცხოვრობდა ქ. თბილისში და არც არასოდეს არ ყოფილა რეგისტრირებული სადაო ფართში.

სასამართლო სხდომაზე ვერ დადასტურდა ის ფაქტი, რომ ალ-----მა 1990 წელს ზუ-----ს გადასცა 12000 მანეთი ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ№9, ბ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე სარგებლობის უფლების დათმობის სანაცვლოდ. ამასთან, რომც

დადასტურებულიყო ალ-----ის მიერ სადაო ფართზე სარგებლობის უფლების სანაცვლოდ თანხის გადაცემის ფაქტი, ალ-----ს და შესაბამისად არც მისი ოჯახის წევრებს მაინც არ ჰქონდათ მოპოვებული საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონით სადაო საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის უფლება, ვინაიდან ზ/აღნიშნული კანონი იმპერატიულად მოითხოვს, რომ იმისათვის, რათა მოსარგებლემ მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25%-ის ოდენობით კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, მოსარგებლე უწყვეტად უნდა ფლობდეს საცხოვრებელ სადგომს არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრა გი-----მა:

ფაქტობრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ გი-----ი არ წარმოადგენს იმ პირს ვისზეც უნდა გავრცელდეს კანონის რეგულაცია რადგან: გი-----ის მამამ ალ-----მა სადაო ქონებაზე სარგებლობის უფლება მოიპოვა 1990 წლიდან, როდესაც მან ზუ-----ს გადაუხადა ბინის ღირებულება 12 000 მანეთი. მართალია, ზუ-----მა განოხრციელა პრივატიზაცია, მაგრამ მან ეს უფლება განახორციელა სარგებლობის უფლებიდან გამომდინარე და ზუ-----მა თავისი უფლებები დაუთმო ალ----- და გი-----ებს თანხის მიღების სანაცვლოდ. თანხის გადაცემის ფაქტი პროცესზე დაადასტუ--- ყველა მოწმემ, რომელიც დაკითხული იქნა მოსარჩელის ინიციატივით საწინააღმდეგო მტკიცებულება მხარეს არ წარმოუდგენია. არასწორია სასამართლოს დასკვნა მასზედ, რომ ვინაიდან ალ----- და გი-----ები არ იყვნენ რეგისტრირებული მისამართზე ისინი არ წარმოადგენენ მოსარგებლეებს, რადგან სასამართლო სხდომაზე დადგინდა და რომ ალ-----ი დაიბადა და ცხოვრობდა ამ სახლში და მხოლოდ მას შემდეგ, რაც იგი

გადაიყვანეს თბილისში სამუშაოდ ამოეწერა ამ მისამართიდან, ხოლო ზუ-----
-----ი საქართველოდან გაემგზავრა 1990 წელს და 2011 წლამდე არ
ჩამოსულა ქვეყანაში. სასამართლომ ასევე არავითარი ყუ---დღეა არ მიაქცია იმ
ფაქტს, რომ გი-----ი აყვანილია გაზის მომხმარებლის აბონენტად,
ხოლო სხვა კომუნალური გადასახადები მოდის ბებიის ან-----ის
სახელზე და მათ იხდის გი-----ი.

სამართლებრივი საფუძვლები

3.2. სასამართლომ არასწორად განმარტა და გამოიყენა კანონი, კერძოდ
საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობიდან წარმოშობილი ურთიერთობების
შესახებ საქართველოს კანონი.

3.3. მოწმეთა ჩვენებებით დადგინდა, რომ ალ----- და გი-----ებმა ზუ--
-ბ ჩახატარაშვილს გადაუხადეს 12 000 მანეთი საცხოვრებელ ბინაზე უფლების
დათმობის სანაცვლოდ და მას შემდეგ სადაო ბინას უწყვეტად ფლობდა გი-----
-----ი, ხოლო ზუ-----მა დატოვა საქართველო 1990 წელს და 2011
წლამდე საქართველოში არ დაბრუნებულა. გარდა თანხის გადახდის ფაქტისა,
გი-----ი არის გაზის მოხმარების აბონენტი, ხოლო სხვა კომუნალური
გადასახადები აღირიცხება ბებიის ან-----ის სახელზე და მათ იხდიდა
და იხდის გი-----ი. ანუ სახეზეა გი-----ის მოსარგებლედ
ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს
ნაწილობრივ:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ 1925 წლიდან, გი-----ის წინაპრები
ცხოვრობდნენ ქ. ბათუმში, ვ-----ს ქ№9, ბ-----ში.

4.2. 1990 წლისათვის ამ ბინაში რეგისტრირებული იყო გი-----ის
ბიძაშვილი, ზუ-----ი.

4.3. 1990 წელს გი-----ის მამამ, ალ-----მა ზუ-----ს
ბინით სარგებლობის სანაცვლოდ გადაუხადა 12000 მანეთი.

4.4. ამის შემდეგ, ზუ-----ი უცხოეთში გაემგზავრა და საქართველოში
2011 წლამე არ დაბრუნებულა.

4.5. მინდობილობის საფუძვეზე 1994 წლის 30 ივნისს ალ-----მა

მოახდინა სადავო ბინის პრივატიზაცია ზუ-----ის სახელზე, თუმცა ამის მიუხედავად, ბინით ალ-----ი და მისი ოჯახის წევრები სარგებლობდნენ და კომუნალურ გადასახადებსაც ისინი იხდიდნენ.

4.6. ალ-----ი გარდაიცვალა 2008 წლის 9 ივნისს. ამის შემდეგ, სადავო ბინაში საცხოვრებლად გადმოვიდა ალ----- ჩ-----ის შვილი, გი----- --ი ოჯახთან ერთად.

4.7. 2008 წლიდან შპს არ-----მა სადავო ტერიტორიაზე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება გადაწყვიტა. ამ მიზნით, მან თავდაპირველად, გი-----თან მოლაპარაკება სცადა, მაგრამ რადგან ბინა მას არ ეკუთვნოდა, საბოლოოდ, შეთანხმებას ზუ-----თან მიაღწია.

4.8. 2012 წლის 9 იანვრის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო ბინა საჯარო რეესტრში შპს არ-----ის სახელზე აღირიცხა.

4.9. 2012 წლის 20 თებერვალს გი-----მა სარჩელი აღძრა შპს არტე დეველოპმენტს გრუპის წინააღმდეგ და სადავო ქონების მესაკუთრედ ცნობა მოითხოვა.

4.10. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 21 სექტემბრის გადაწყვეტილებით გი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და იგი ცნობილ იქნა სადავო ქონების მესაკუთრედ შპს არ-----ისათვის 61 075 ლარის გადახდის სანაცვლოდ.

4.11. ეს გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში.

4.12. 2013 წლის 20 ივნისს სასამართლოს განცხადებით მიმართა ზუ----- --მა და გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

4.13. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 21 ნოემბრის განჩინებით განცხადება დაკმაყოფილდა, გადაწყვეტილება ცნობილ იქნა ბათილად და საქმის წარმოება განახლდა.

4.14. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 30 აპრილის განჩინებით საქმე განსახილველად ბათუმის საქალაქო სასამართლოს დაუბრუნდა, ხოლო ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 მარტის განჩინებით ზუ----- --ი საქმეში ჩაბმულ იქნა თანამოპასუხედ.

4.15. სადავო ქონების საბაზრო ღირებულება 244 300 ლარია.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.16. პალატას მიაჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ დავის გადასაწყვეტად საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონი შეცდომით გამოიყენა.

4.16.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-6 მუხლის თანახმად, კანონებსა და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებს არა აქვთ უკუქცევითი ძალა, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ეს პირდაპირ არის კანონით გათვალისწინებული. არ შეიძლება კანონს მიეცეს უკუქცევითი ძალა, თუ იგი ზიანის მომტანია ან აუარესებს პირის მდგომარეობას.

4.16.2. პალატა აღნიშნავს, რომ გი-----მა სარჩელი აღძრა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონის ამოქმედებამდე. მეტიც, ამ დროის განმავლობაში სასამართლომ საქმესთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება გამოიტანა და იგი კანონიერ ძალაშიც შევიდა.

4.16.3. ზემოხსენებულ კანონს უკუქცევითი ძალა არ მინიჭებია.

4.16.4. ამის შესაბამისად, მხარეთა შორის დავა უნდა გადაწყდეს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონის საფუძველზე.

4.17. ამ კანონის 1¹ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლედ ითვლებოდა პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტისთვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობდა საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან მფლობელობის უფლება მიღებული ჰქონდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით.

4.18. კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, კი გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დადასტურებულიყო შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისთვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა).

4.19. საქალაქო სასამართლოს სხდომაზე, როგორც საქმის თავდაპირველად, ისე განმეორებით განხილვის ეტაპზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებით ერთმნიშვნელოვნად დგინდება, რომ 1990 წელს ალ-----მა ზუ-----ს ბინით სარგებლობის სანაცვლოდ 12000 მანეთი გადაუხადა.

4.19.1. კერძოდ, ეს გარემოება ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 21

ივნისის სხდომაზე დაადასტურეს მოწმეებმა, ზი-----ემ, ლი-----მა და ლე-----მ ხოლო 2017 წლის 12 სექტემბრის სხდომაზე - მოწმემ, ლა-----მა.

4.19.2. საინტერესოა, რომ ამ მოწმეთაგან ერთ-ერთი, ლი-----ი არა მოსარჩელის, არამედ მოპასუხის, ზუ-----ის ინიციატივით დაიკითხა და მან განმარტა: „ბატონმა ალ-----იმ მისცა 12000 მანეთი, რომ ზუ-----ს პეტერბურგში ბინა ეყიდა, პრაქტიკულად ისე გამოვიდა, რომ ბატონმა ალ-----იმ საკუთარი ბინა გამოისყიდა“-ო.

4.20. გარდა ამისა, უდავოდ არის დადგენილი, რომ 1990 წლიდან სადავო ქონებას ჯერ აპელანტის მამა, ხოლო შემდეგ თავად აპელანტი ფლობდნენ, ისინი იყვნენ რეგისტრირებული კომუნალური მომსახურების აბონენტებად და იხდიდნენ კომუნალურ გადასახადებს.

4.21. ამავე საქმეზე 2013 წლის 10 მაისს გამოტანილ განჩინებაში საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს დასკვნები საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლის სტატუსთან დაკავშირებით და განმარტა: „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს, ხოლო 1¹ მუხლის მიხედვით კი, მოსარგებლე – პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტისთვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თავად კანონი გამოყოფს სარგებლობის უფლების დათმობის 3 საფუძველს: 1) სანოტარო ფორმის დაუცველად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება 2) გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ 3) ადმინისტრაციული აქტი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მეორე შემთხვევაში არ არის სავალდებულო, გარიგება წერილობითი ფორმით იყოს დადებული, მხარეთა შორის სიტყვიერი შეთანხმება სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ საკმარისია სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის მოცემული კანონით მოწესრიგებისათვის, ამასთან, ამგვარი გარიგების არსებობა შესაბამისი მტკიცებულებებით უნდა დასტურდებოდეს. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელის მამამ, ალ-----მა ზუ-----ს ბინის საფასური გადაუხადა, რის შემდეგაც, სადავო

ბინას გი-----ის ოჯახი ფლობდა, ამასთან, კომუნალურ გადასახადებს გი-----ი იხდიდა.

...საქმეში წარმოდგენილი ქვითრების თანახმად, გი-----ი ფიქსირდება არა მხოლოდ თანხის შემტან პირად, როგორც ამას კასატორი უთითებს, არამედ ბუნებრივი აირის აბონენტადაა რეგისტრირებული. სხვა სახის გადასახადებზე კი, აბონენტად გი-----ის ბებია, ან-----ია რეგისტრირებული.

...საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელესა და მის მიერ დასახელებულ მოწმეებს შორის ნათესაური ან მეგობრული კავშირი, თავისთავად, მოწმეთა ჩვენებების არასარწმუნოებას არ ნიშნავს. ამგვარი ეჭვი ობიექტური მიზეზებით უნდა იყოს განპირობებული. მოცემულ შემთხვევაში კი, მოწმეთა ჩვენების საუჭვოდ მიჩნევის საფუძველი არ არსებობს. ამგვარ საფუძველზე ვერც მხარე მითითებს“

4.22. პალატა აღნიშნავს, რომ ზემოხსენებულ დასკვნების გამომრიცხავი რაიმე მტკიცებულება ზუ-----ს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია. პირიქით, მისი ინიციატივით დაკითხულმა მოწმემაც კი აპელანტისათვის სასარგებლო ჩვენება მისცა.

4.23. ამის შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ გი-----ი, ზემოხსენებული კანონის მიზნებისათვის, სადავო ქონების მოსარგებლეა და კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტის საფუძველზე, უფლება აქვს მესაკუთრეს შესაბამისი ანაზღაურების (დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%) სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა მოსთხოვოს.

4.24. პალატა აღნიშნავს, რომ მართალია, საჯარო რეესტრის მონაცემებით სადავო ქონება შპს არ-----ის სახელზეა რეგისტრირებული, მაგრამ როგორც ამავე საქმეზე 2015 წლის 2 მარტს მიღებულ განჩინებაში საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა: „(საქმეში არსებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით) განსაზღვრულია ზუ-----ისა და შპს „არ-----ის“ უფლება-მოვალეობები და ის პირობები, თუ რა შემთხვევაში დაიდება მხარეთა შორის ძირითადი ხელშეკრულება. კერძოდ, აღნიშნული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო იმ პირობით, რომ ზუ-----ის ბინის ათვისების გზით აშენდებოდა მრავალბინიანი სახლი. სახლის აშენების შემდგომ კი შპს „არ-----ი“ და ზუ-----ი დადებდნენ ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულებას და სადავო ბინის ნასყიდობის ფასის სანაცვლოდ ზუ-----ი მიიღებდა საცხოვრებელ ფართს. საქმის მასალებით დადგენილი არ არის შპს „არ-----ის“ მიერ ხელშეკრულების შესრულების ფაქტი“.

4.25. რადგან შპს არ-----ს ზუ-----ის მიმართ ვალდებულება ჯერ არ შეუსრულებია, საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში

გადაცემის საფასური გი-----მა ზუ-----ს უნდა გადაუხადოს.

4.26. როგორც აღინიშნა, სადავო ქონების საბაზრო ღირებულება 244 300 ლარია, 244 300 ლარის 25% კი 61 075 ლარია.

4.26.1. ამის შესაბამისად, გი-----ს სადავო ქონება არა არ-----ის, არამედ ზუ-----ისათვის 61 075 ლარის გადახდის სანაცვლოდ უნდა გადაეცეს.

4.26.2. ამის გამო, მისი სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

4.27. პალატას მიაჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ დავის გადაწყვეტისას გამოიყენა ის კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა ის, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, ამას კი, შედეგად, მცდარი გადაწყვეტილების მიღება მოჰყვა.

4.27.1. ამიტომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ გი-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. უნდა გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და გი-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გი-----ი ცნობილ უნდა იქნას #0-----3 საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების მესაკუთრედ ზუ-----ისათვის 61 075 ლარის გადახდის სანაცვლოდ.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის 1 ნაწილის საფუძველზე, ზუ-----სა და შპს არ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის, 8000 ლარის გადახდა.

6.2. გარდა ამისა, შპს არ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დამატებით უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის, 4000 ლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა

1. გი-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. გი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. გი-----ი ცნობილ იქნას #0-----3 საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების მესაკუთრედ ზუ-----ისათვის 61 075 ლარის გადახდის სანაცვლოდ;
5. აპელანტი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია;
6. ზუ-----სა და შპს არ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის, 8000 ლარის გადახდა, რაც ჩაირიცხოს შემდეგ ანგარიშზე: სახელმწიფო ხაზინა: ქ. თბილისი, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი: TRESGE22, სახაზინო კოდი 300 183 150;
7. შპს არ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დამატებით დაეკისროს 4000 ლარის გადახდა, რაც ჩაირიცხოს შემდეგ ანგარიშზე: სახელმწიფო ხაზინა: ქ. თბილისი, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი: TRESGE22, სახაზინო კოდი 300 183 150;
8. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით;
9. ამ პირებმა გადაწყვეტილება შეიძლება გაასაჩივრონ საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
10. იმ პირებმა, ვინც არ არის გათვალისწინებული სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით, ასევე პატიმრობაში მყოფმა იმ პირებმა, რომლებსაც ჰყავთ წარმომადგენელი გადაწყვეტილება შეიძლება გაასაჩივრონ გადაწყვეტილების მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
11. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე
მოსამართლეები

სიმონ ჩხაიძე
ლაურა მიქავა
ნანა კალანდაძე