



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

28 ივნისი, 2018 წელი

თბილისი

საქმე №28/1477-18

ქ.

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ვანო წიკლაური
მოსამართლეები: ნათია გუჯაბიძე, დიანა ბერეკაშვილი

სხდომის მდივანი - გვანცა კომბ-----ი

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი განხილვით

აპელანტი - ზ----- უ-----ი

წარმომადგენელი – მ--- ყ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარეები – მ----- პ-----ა, თ--- პ-----ა, დ----- პ-----ი

წარმომადგენელი – გ--- გ-----ე

დავის საგანი – ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილება

აპლანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის
18 იანვრის გადაწყვეტილებით ზ----- უ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული საგენტოს მიერ 2016 წლის 23 აგვისტოს მომზადებული ცნობა-დახასიათებით დადგენილია, რომ ქ.თბილისში, ა----- ქ. #2--- მდებარე უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო მ----- პ-----ის საკუთრებად (ს.ფ. 19)

2.2 საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ.თბილისში, ა----- ქ. #2--- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი 0-----, რეგისტრირებულია მ----- პ-----ას (1/3 ნაწილი), თ--- პ-----ის (1/3 ნაწილი) და დ----- პ-----ის (1/3 ნაწილი) თანასაკუთრებად (ს.ფ. 17-18);

2.3 საქმეში წარმოდგენილი 1----- დათარიღებული ხელწერილის მიხედვით, ა----- გ-----ემ გ----- უ-----ს 11 000 მანეთად მიყიდა ერთი ოთახი, მდებარე ქ. თბილისში, ა----- ქ. #2--- (ს.ფ. 23);

2.4 თბილისის ორჯონიკიძის სახელობის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1--- წლის 2----- გადაწყვეტილების მიხედვით, სასამართლომ განიხილა მ----- პ-----ის სარჩელი, რ----- უ-----ის მიმართ ბინიდან გამოსახლების მოთხოვნით და სარჩელს უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე. გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ ნ----- ბ-----ეს საკუთრებაში ჰქონდა სახლი შემდგარი ერთი ოთახისგან და დამხმარე სათავსოსგან. 1950 წელს ნ----- ბ-----ემ გაყიდა 20 კვ.მ. ფართის ოთახი მ.პ-----ზე და ნასყიდობა გაუფორმდა სანოტარო წესით. დამხმარე სათავსო, რომელიც გადაკეთებულია საცხოვრებელ ოთახად, ნ.ბ-----ეს მიუყიდა ბ-----ისათვის. ნასყიდობა ამ შემთხვევაშიც გაუფორმებია სანოტარო წესით. 1----- ბ-----ს სადაო ოთახი მიუყიდა გ-----ისათვის შინაურული ხელწერილის გაფორმებით, ხოლო გ-----ეს კი 1--- წლის 2----- სადავო ოთახი მიუყიდა მოპასუხის მამისთვის გ----- უ-----ისათვის შინაურული ხელწერილით (ს.ფ. 24-25);

2.5 კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ა----- ქ. #2--- (ბ----- პ-----ის ქ. #2-) კომუნალური გადასახადების გადამხდელად რეგისტრირებულია „უ-----“ (უ-----ი) (ს.ფ. 33-34); სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის ინფორმაციის მიხედვით, ზ----- უ-----ი ამავე მისამართზე რეგისტრირებულია 1----- (ს.ფ. 16)

სასამართლოს მითითებით საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე სადავო ფაქტობრივი გარემოებები არ არის.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.6. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მიხედვით, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 192- წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

2.7. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 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; „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას.

2.8. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მიხედვით, მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეუძლია მოსარგებლეს, რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა.

2.9. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი 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 საფუძველად 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.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვს საცხოვრებელ სადგომზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობას, მაგრამ სანოტარო წესის დაუცველად დადებული საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობის

ხელშეკრულება მოსარჩელის მამკვიდრებელს - გ----- უ-----ს და საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს შორის წარმოდგენილი არ არის. იმისათვის, რომ მოსარჩელე მხარეზე გავრცელდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოსარგებლეობის უფლება ფორმალური წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უნდა არსებობდეს თავდაპირველ მესაკუთრეს და მოსარგებლეს შორის შეთანხმება საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ (იხ. სუსგ #ას-1691-1675-2011; 09.01.2012).

1--- წლით დათარიღებული შეთანხმება საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ დადებულია მოსარგებლე - ა----- გ-----ესთან. მოსარჩელის მითითება ქალაქ თბილისის ორჯონიკიძის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1-- - წლის გადაწყვეტილებაში აღნიშნულ გარემოებებზე, რომ ნ----- ბ-----ემ „ბ-----ის“ მიყიდა ქ.თბილისში, ა----- ქ. #2--- მდებარე საცხოვრებელი სადგომი, რომელმაც შემდეგ ქონება „გ-----ეს“ მიყიდა შინაურული ხელწერილის გაფორმებით, ხოლო „გ-----ემ“ ქონება მიყიდა გ----- უ-----ს, სადავო საცხოვრებელ სადგომზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის საფუძველს არ წარმოადგენს, რაც გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილებას საცხოვრებელ სადგომზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ.

მოსარჩელის მოსარგებლეობის უფლება სადავო საცხოვრებელ სადგომზე დადგენილია საცხოვრებელი სადგომში რეგისტრაციით და კომუნალური გადასახადების გადახდით, მაგრამ მოსარჩელე არ ითხოვს კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ ქონების საკუთრებაში გადაცემას და შესაბამისად, სასამართლო მოკლებულია პროცესუალურ შესაძლებლობას „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე ცნოს მოსარჩელე საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არასრულად არის ასახული 1--- წლის გადაწყვეტილებით დადაგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. კერძოდ, აღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს, რომ მ. პ-----ს სახლის გამყიდველმა ჩამოართვა ხელწერილი მასზედ, რომ მას არანაირი პრეტენზია არ ექნებოდა სახლის სხვა ნაწილზე.

3.2. აპელანტი არ იზიარებს სასამართლოს მსჯელობას, რომ მოსარჩელემ საცხოვრებელ სადგომის მესაკუთრესთან გაფორმებული ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულება ვერ წარადგინა.

3.3. აპელანტის მითითებით დადგენილია, რომ მესაკუთრეს ნ----- ბ-----ეს და მოსარგებლეს ბ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, მესაკუთრესთან ურთიერთობაში ბ-----ი ჩაანაცვლა გ-----ემ, ხოლო ეს უკანასკნელი უ-----მა, მოპასუხეები არიან ნ----- ბ-----ის უფლებმონაცვლეები, ხოლო თვითონ ბ-----ის უფლებამონაცვლეა. აპელანტის განმარტებით გარიგების მონაწილეთა უფლებამონაცვლეებს შორის ურთიერთობებს მოქმედი კანონი საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ აწესრიგებს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

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.

იმავე კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს.

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

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 საქმეზე.

4.1 ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1.1. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

4.1.1.1. საჯარო რესტრის ეროვნული საგენტოს მიერ 2016 წლის 23 აგვისტოს მომზადებული ცნობა-დახასიათების მიხედვით, რომ ქ.თბილისში, ა----- ქ. #2---- მდებარე უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო მ----- პ-----ის საკუთრებად (გ.1. ს.ფ. 19)

4.1.1.2 ქ.თბილისში, ა----- ქ. #2--- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი 0-----, რეგისტრირებულია მ----- პ-----ს (1/3 ნაწილი), თ--- პ-----ის (1/3 ნაწილი) და დ----- პ-----ის (1/3 ნაწილი) თანასაკუთრებად (ტ.1. ს.ფ. 17-18);

4.1.1.3. 1--- წლის 2----- ხელწერილის მიხედვით, ა----- გ-----ემ გ----- უ-----ს 11 000 მანეთად მიყიდა ერთი ოთახი, მდებარე ქ. თბილისში, ა----- ქ. #2--- (ტ. 1. ს.ფ. 23)

4.1.1.4. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით (იხ. ს.ფ. 12-14) დადასტურებულია და მხარეებიც სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ ზ----- უ-----ი არის, გ----- უ-----ს პირველი რიგის მემკვიდრე (შვილი), აგრეთვე, იმ გარემოებას რომ მოსარჩელე 1--- წლიდან უწყვეტად ფლობს სადავო საცხოვრებელ სადგომს, განსახილველ შემთხვევაში მხარეებს შორის სადავო საცხოვრებელ სადგომზე მოსარჩელის უფლების მოპოვების საფუძველი.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს საცხოვრებელ სადგომთან მიმართებით ზ----- უ-----ის მიერ შეძენილი უფლების შინაარსი.

4.1.2. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ საცხოვრებელ სადგომზე ზ----- უ-----ს უფლება მოპოვებული აქვს სანოტარო წესით ფორმადაუცველი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

აღნიშნულთან მიმართებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს თბილისის ორჯონიკიძის სახელობის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1--- წლის 2----- გადაწყვეტილებით, რომლითაც მ----- სარქისის ძე პ-----ს უარი ეთქვა სადავო ფართიდან მოსარჩელის უფლებრივი წინამორბედის რ----- ა----- უ-----ის გამოსახლებაზე დადგენილ გარემოებებზე:

- სადავო საცხოვრებელი სადგომის თავდაპირველ მესაკუთრეს წარმოადგენდა ნ----- ბ-----ე;

- ნ----- ბ-----ეს დასახელებულ მისამართზე საკუთრებაში ჰქონდა სახლი შემდგარი ერთი ოთახისგან და დამხმარე სათავსოსგან. 1950 წელს ნ----- ბ-----ემ გაყიდა 20 კვ.მ. ფართის ოთახი მ.პ-----ზე, რაც გაფორმებული იქნა სანოტარო წესით.

- დამხმარე სათავსო, გადაკეთებული საცხოვრებელ ოთახად, ნ. ბ-----ემ ფორმადაუცველი ნასყიდობის საფუძველზე გადასცა ბ-----ს.

- ნ. ბ-----ეს პ-----ისთვის ჩამოურთმევია ხელწერილი მასზედ, რომ მან პ-----მა ბ-----ისგან იყიდა მხოლოდ ერთი ოთახი 20 კვ.მ ფართობით - სამზარეულოთი აივნით, ეზოს ფართობის ნაწილით და ეზოს დანარჩენი ნაწილზე და დამხმარე სათავსოზე სინამდვილეში კი საცხოვრებელ ოთახზე (სადავო საცხოვრებელ სადგომზე), რომელიც ეკუთვნოდა მოქალაქე ბ-----ს პ-----ს არავითარი

სადავო არ ექნებოდა.

- 1----- ბ-----ს სადავო ოთახი მიუყიდა გ-----ისათვის შინაურული ხელწერილის გაფორმებით, ხოლო გ-----ეს კი 1--- წლის 2-----
- სადავო ოთახი ასევე შინაურული ხელწერილით მიუყიდა გ----- უ----- ისთვის.

4.1.2.1. სააპელაციო პალატა თბილისის ორჯონიკიძის სახელობის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1--- წლის 2----- გადაწყვეტილების საფუძველზე დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომი მესაკუთრესთან ფორმდაუცველი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა ბ-----მა, რომელმაც ამ გარიგების ფარგლებში შეძენილი უფლებები 1----- ასევე ფორმდაუცველი დადებული გარიგების საფუძველზე მიჰყიდა ა----- გ-----ეს, ხოლო ამ უკანასკნელს და გ----- უ-----ს შორის 1--- წლის 2----- დადებული ფორმდაუცველი გარიგებით, მესაკუთრესთან ფორმდაუცველი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები შეიძინა ზ----- უ-----ის უფლებრივმა წინამორბედმა (გ----- უ-----ს). იმ გარემოებას, რომ ნ.ბ-----ეს და ბ-----ს შორის გაფორმებული გარიგების საფუძველზე ბ-----ს ნივთთან მიმართებით საკუთრების აბსოლუტური უფლებები ჰქონდა მინიჭებული, რომელიც შემდეგში გადაეცა ყოველი მომდევნო გარიგების შემძენს ადასტურებს 1--- წლის გადაწყვეტილებით დადგენილი გარემოებაც, რომლის თანახმად ნივთის მესაკუთრემ ნივთის მეორე ნაწილის მყიდველს ბ-----ის სასარგებლოდ ჩამოართვა ხელწერილი, რომ მას ბ-----ის, როგორც ნივთის თანამესაკუთრის მიმართ არანაირი პრეტენზია არ ექნებოდა, საგულისხმოა, რომ ამავე გადაწყვეტილებით პ-----ს უ-----ს, როგორც ბ-----ის უფლებების შემძენის მიმართ სადავო ბინიდან გამოსახლებაზე უარი სწორედ იმ საფუძველით ეთქვა რომ ბ-----ეს და პ-----ს შორის გაფორმებული ხელწერილით მას ბ-----ის მიმართ პრეტენზია არ ექნებოდა.

ამდენად, მართალია მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა უშუალოდ მის უფლებრივ წინამორბედს (გ----- უ-----ს) და უძრავი ნივთის მესაკუთრეს (ნ.ბ-----ე) შორის გაფორმებული ფორმდაუცველი ნასყიდობის ხელშეკრულება, თუმცა 2----.1--- წლის გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომლითაც დგინდება, რომ მოსარჩელის მამკვიდრებელმა 2----.1--- წლის გარიგების საფუძველზე ნივთზე უფლება შეიძინა გ-----ისგან, რომელსაც თავის მხრივ 2----.1--- წლის გარიგებით განკარგული უფლება შეძენილი ჰქონდა ბ-----ისგან, რომელსაც სადავო ნივთზე უფლება მოპოვებული ჰქონდა მესაკუთრესთან ფორმდაუცველი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, პალატა მიდის დასკვნამდე, რომ ნ. ბ-----ეს და ბ-----ს შორის გარიგების დადების შემდეგ ყოველი მომდევნო გარიგებით შემძენს უძრავ ნივთთან მიმართებით ის უფლება-მოვალეობები გადაეცემოდა, რა უფლებებიც მესაკუთრესთან - ნ. ბ-----

-ესთან ფორმდაუცველი გარიგების საფუძველზე ბ-----ს ჰქონდა მოპოვებული.

საბოლოოდ, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ ა----- გ-----ზე ბ-----თან დადებული ფორმდაუცველი გარიგების საფუძველზე, შემდეგ კი მოსარჩელის უფლებრივ წინამორბედზე (გ----- უ-----ზე) ა----- გ-----ესთან 2---.1--- წელს დადებული ფორმდაუცველი გარიგების საფუძველზე ის უფლებამოვალეობები გადავიდა, რაც გააჩნდა თავდაპირველ მოსარგებლეს - ბ-----ს მესაკუთრესთან - ნ. ბ-----ესთან ფორმდაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე.

ვინაიდან დადგენილი იქნა, რომ ბ-----ი წარმოადგენდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის “ა” ქვეპუნქტით განსაზღვრულ მოსარგებლეს, რომელსაც საცხოვრებელ სადგომის მფლობელობის უფლება მიღებული ჰქონდა საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესთან ფორმდაუცველად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, პალატას მიაჩნია, რომ ბ-----ის მიერ ნივთის მესაკუთრესთან დადებული გარიგების საფუძველზე მიღებული უფლების შინაარსის, ამ უკანასკნელის მიერ ამ უფლების განკარგვის შესახებ გარიგების გ-----ესთან და შემდგომში კი გ-----ეს და გ----- უ-----ს შორის დადებული გარიგების შინაარსის შესაბამისად ზ----- უ-----ი, როგორც გ----- უ-----ის (უ-----ს) სამართალმემკვიდრე, საბოლოოდ კი როგორც ბ-----ის უფლებამონაცვლე, წარმოადგენს სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს, რომელსაც სარგებლობის უფლება მოპოვებული აქვს მესაკუთრესთან ფორმდაუცველი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, **აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.**

აღსანიშნავია, რომ ზ----- უ-----ის ინტერესი მესაკუთრესთან ფორმდაუცველი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობასთან მიმართებით უძრავი ნივთის ნაწილზე, კერძოდ, 133,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთევსებულ შენობა ნაგებობებზე #2, #6 და #7 საკუთრების უფლების მოპოვებას წარმოადგენს. ამდენად, მოსარჩელის მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას წარმოადგენდა იმ ფაქტის დადასტურება, რომ იგი სწორედ აღნიშნული ფართის მოსარგებლეს წარმოადგენს.

საქმეში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის (ტ.1.ს.ფ. 56), ასევე

05.06.2018 წ. სხდომაზე მიცემული მხარეთა ახსნა-განმარტებების (10:53:05-10:53:22) საფუძველზე პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისი, ა----- ქ. #2---- მდებარე უძრავი ქონებიდან მოსარჩელის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომი შედგება #2, #6 და #7 შენობა-ნაგებობებისგან, ასევე 70 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთისგან, რომელზეც უშუალოდ განლაგებულია #2, #6 და #7 შენობა-ნაგებობები.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად საცხოვრებელი სადგომით 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;

ამავე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით საცხოვრებელი სადგომი არის საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის.

სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მიხედვით ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად მოსარგებლე, რომელმაც მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადო წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა (ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სარჩელი).

განსახილველ შემთხვევაში უდავოა, რომ მოსარჩელის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომს წარმოადგენს დასახელებულ მისამართზე 70 კვ.მ.

მიწის ნაკვეთზე განთავსებული #2, #6 და #7 ნაგებობები; მოსარჩელე მხარემ სამართლებრივად ვარგის მტკიცებულებაზე მითითებით ვერ შეძლო იმ გარემოების დადასტურება, რომ გარდა 70 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული #2, #6 და #7 შენობა-ნაგებობებისა მას როგორც მოსარგებლეს მფლობელობაში აქვს ასევე დანარჩენი 63 კვ.მ განაშენებისგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთიც. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ასევე იმ უდავო გარემოების მხედველობაში მიღებით, რომ 70 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზე განლაგებულ #2, #6 და #7 შენობა-ნაგებობებს მოსარჩელე ფლობს 1--- წლიდან პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზეა სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილობრივ, კერძოდ, 70 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ #2, #6 და #7 შენობა-ნაგებობებთან მიმართებით მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი. საბოლოოდ, პალატა მიიჩნევს, რომ ზ----- უ-----ის მოთხოვნა ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და ა----- გ-----ეს და გ----- უ-----ს. შესაბამისად გ----- – უ-----ს (როგორც ბ-----ის უფლებამონაცვლეს) და ნ----- ბ-----ეს შორის 1--- წლის 2----- გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია უნდა იქნეს ცნობილი უძრავი ნივთის ნაწილზე მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- ქ. #2- (საკადასტრო კოდი 0-----), 70 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა ნაგებობებზე #2, #6 და #7-ზე; შესაბამისად, ზ----- უ----- —ი ცნობილ უნდა იქნეს ქ. თბილისი, ა----- ქ. #2- - ში მდებარე 70 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე მასზე განთავსებულ #2, #6 და #7 შენობა ნაგებობების მესაკუთრედ. 63 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გარიგების დადებულია და შესაბამისად მესაკუთრედ ცნობის ნაწილში მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

ზ----- უ-----ი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ პუნქტის თანახმად გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისგან. მოცემულ

შემთხვევაში სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მ----- პ-----ას, თ--- პ-----ას და დ----- პ-----ს სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის სახით სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ ჯამში, 250 ლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ზ----- უ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. მოცემულ საქმეზე გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ზ----- უ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
 - 3.1. ა----- გ-----ეს და გ----- უ-----ს, შესაბამისად გ----- უ-----ს (როგორც ბ-----ის უფლებამონაცვლეს) და ნ----- ბ-----ეს შორის 1--- წლის 2--- ----- გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულად იქნეს ცნობილი უძრავი ნივთის ნაწილზე მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- ქ. #2- (საკადასტრო კოდი 0-----), 70 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა ნაგებობებზე #2, #6 და #7-ზე;
 - 3.2. ზ----- უ-----ი ცნობილ იქნეს ქ. თბილისი, ა----- ქ. #2- - ში მდებარე 70 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე მასზე განთავსებულ #2, #6 და #7 შენობა-ნაგებობების მესაკუთრედ;
4. სარჩელზე გადასახდელი სახ. ბაჟის სახით მ----- პ-----ას, თ--- პ-----ას და დ----- პ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ 100 ლარის გადახდა;
5. სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახ. ბაჟის სახით მ----- პ-----ას, თ--- პ-----ას და დ----- პ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ 150 ლარის გადახდა;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა,

გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:

/ვანო

წიკლაური /

მოსამართლეები:

/ნათია

გუჯაბიძე /

/დიანა

ბერეკაშვილი /