



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

საქმე №2ბ/2384-18
2018 წელი

18 ივლისი,

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი - ნათია გუჯაბიძე
მოსამართლეები - ვანო წიკლაური
გოდერძი გიორგიშვილი**

სხდომის მდივანი – გვანცა კომბეგაშვილი

აპელანტი – ო-----

წარმომადგენელი – ლ-----

მოწინააღმდეგე მხარე – ნ-----

წარმომადგენელი – ქ-----

დავის საგანი – ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად აღიარება

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 5 მარტის
გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების
შეცვლა**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სასარჩელო მოთხოვნა

1. 1----- სანოტარო ფორმის დაუცველად შედგენილი წერილობითი

ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, ნ-----
სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ლიტერ „----- 64.34 კვ.მ
ფართის უძრავ ქონებაზე, მდებარე, ქ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილებით ნ-----ს სარჩელი ო-----
----ს მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის
თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის
ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ-----
-----, სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრეს წარმოადგენს
ო-----, კერძოდ, მის საკუთრებაში ირიცხება შენობა-ნაგებობა N---
----- და ამ ოთახების წინ მდებარე კორიდორი და სამზარეულო N-
ფართი 14.32 კვ.მ. ამავე მისამართზე ლ----- სახელზე ირიცხება
ლ-----დან (საცხოვრებელი) 1/3 წილი, მე-2 სართულზე განთავსებული
საერთო ფართი 7-----
-----);

4. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის
მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათების მიხედვით, დ----- სახელზე
ირიცხებოდა უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----
-----, ლ----- საცხოვრებელი ფართი 2/3 წილი.

5. რ----- სახელზე ირიცხებოდა ლ----- -დან,
საცხოვრებელი ფართი 1/3 წილი, ლ----- -დან 60.07 კვ.მ სარდაფი, ლ-----
ირიცხებოდა კომუნალურ ფონდში (ს.ფ. 20);

6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 29 ნოემბრის
გადაწყვეტილებით მოსარჩელე მ----- სარჩელი დ-----
მიმართ დაკმაყოფილდა და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის
ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა- დახასიათებაში დ-----
სახელზე რეგისტრირებული საცხოვრებელი სადგომის ლიტერ "---- 2/3
წილიდან მოსარჩელეს საკუთრებაში გადაეცა ტექნიკური აღრიცხვის
არქივში დაცული ლიტ. "---- მეორე სართულის გეგმის მიხედვით N--
ოთახი, N-- ოთახი და ამ ოთახების წინ მდებარე კორიდორი და N-
სამზარეულო. შემდგომში აღნიშნული ქონებაზე დადებული ნასყიდობის

ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ აღირიცხა ნ----- (ს.ფ. 38, 51);

7. 10/11/2016 წელს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, დ----- სახელზე ირიცხებოდა ლიტერი "ა"- დან 2/3 ნაწილი (გარდა ოთახებისა N-- ფართი 29.10 კვ.მ., N-- ფართით 14.79 კვ.მ ამ ოთახების წინ მდებარე კორიდორი და სამზარეულო N- ფართით 14,32 კვ.მ), ხოლო ნ----- სახელზე შენობა- ნაგებობა N----ნ სარდაფი 60.53 კვ.მ-ის და ლიტერი "----- 2/3 ნაწილიდან ოთახები N-- ფართი 29.10 კვ.მ, N-- ფართი 14.79 კვ.მოთახების წინ მდებარე კორიდორი და სამზარეულო N- ფართი 14.32 კვ.მ), ლ----- სახელზე ირიცხებოდა ლიტერ "----- 1/3 წილი , მე-2 სართულზე განთავსებული საერთო ფართით 77.13 კვ.მ (ოთახები N17 ფართით 29.10 კვ.მ, ოთახი ნ18 ფართიტ 16.15 კვ.მ. ოთახი N19 ფართით 10.57 კვ.მ შემინული აივნით ფართით 9.28 კვ.მ და 12.03 კვ.მ) (ს.ფ. 72);

8. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე ლ----- სახელზე საკუთრებაში აღირიცხა ქ----- ლიტერ "ა" -დან 1/3 წილი, მეორე სართულზე განთავსებული საერთო ფართი 77.13 კვ.მ (ს.ფ. 74);

9. 1----- დათარიღებული აქტით - ხანძრის შესახებ და მოწმეთა ჩვენებებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ხანძრის შედეგად დაიწვა უძრავი ქონების (მდებარე: ცუ-----) - სახლის ნაწილი და სახურავი (ს.ფ. 21);

10. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, რაც დასტურდება იმ ფაქტობრივი გარემოებით, რომ იგი 30 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში ფლობს, დ-----თან არსებული გარიგების საფუძველზე, საცხოვრებელი სადგომის პირველ სართულზე არსებულ ფართს 64.34 კვ.მ. რაც ასევე დასტურდა მოწმეთა ჩვენებებითაც. ამასთან, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხე წარმოადგენს უძრავი ქონების წინამესაკუთრის ნ----- --- უფლებამონაცვლეს, ამ უკანასკნელს კი სადავო ქონება შეძენილი ქონდა თავდაპირველი მესაკუთრის დ-----

11. მიუხედავად დადგენილი გარემოებებისა, სასამართლომ არ გაიზიარა სასარჩელო მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლზე მითითება - 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 სასამართლო გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია.

12. სასამართლომ განმარტა, რომ მითითებული ნორმის დისპოზიციიდან გამომდინარე, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უნდა არსებობდეს კუმულაციურად ორი წინაპირობა მესაკუთრესთან დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოსარგებლის მიერ საცხოვრებელი სადგომის 30 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში ფლობა. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა მესაკუთრესთან ე.წ. ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ფაქტი (რასაც სადავოდ ხდის მოპასუხე მხარე); მხოლოდ მითითება, რომ ხანძრის შედეგად ე.წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება განადგურდა არ წარმოადგენს საკმარის მტკიცებულებას, აღნიშნული სადავო გარემოება სასამართლოს შეეძლო შეეფასებინა სხვა მტკიცებულებათა ერთობლიობაში, რაც მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი და რომლის მტკიცების ტვირთიც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-103 მუხლების შესაბამისად მას ეკისრებოდა.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები:

13. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ო----- და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იმ ნაწილში გაუქმება მოითხოვა, რომლითაც სასამართლომ მოსარჩელე ცნო „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლედ და უძრავი ქონების წინამესაკუთრის ნ----- უფლებამონაცვლედ. კერძოდ:

14. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად შეფასა საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებები და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.2.7. პუნქტით არამართებულად მიიჩნია დადგენილად, რომ მოსარჩელე 30 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში ფლობს, დ-----თან არსებული გარიგების საფუძველზე, საცხოვრებელი სადგომის პირველ სართულზე არსებულ ფართს 64.34 კვ.მ. და რომ იგი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს წარმოადგენს.

15. სასამართლომ ასევე, არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ მოპასუხე წარმოადგენს უძრავი ქონების წინა მესაკუთრის ნ----- უფლებამონაცვლეს.

16. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ დაადგინა რა ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები, აღნიშნულით გასცდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

17. 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.

18. 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.

19. 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.

ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება

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

20. ნ-----ს სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს ქ-----, მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ 0-----) 1----- სანოტარო ფორმის დაუცველად შედგენილი წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა.

21. მოსარჩელე მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიწვა ხანძრის შედეგად, რის დამადასტურებლადაც წარმოადგინა 1----- დათარიღებული ხანძრის შესახებ აქტი და მოწმეთა ჩვენებები.

22. სარჩელის საფუძველად მითითებული ფაქტობრივი საფუძვლების (21.) კვლევის ფარგლებში, სასამართლომ გადაწყვეტილების 3.2.7. პუნქტით დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს „საცხოვრებელი

სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, რაც სასამართლოს მოსაზრებით, დასტურდება იმ ფაქტობრივი გარემოებით, რომ იგი, დ-----თან არსებული გარიგების საფუძველზე, 30 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში ფლობს საცხოვრებელი სადგომის პირველ სართულზე არსებულ 64.34 კვ.მ. ფართს. სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ მოპასუხე წარმოადგენს უძრავი ქონების წინა მესაკუთრის ნ----- უფლებამონაცვლეს, რასაც არ ეთანხმება აპელანტი და აღნიშნავს, რომ სასამართლო გასცდა მოთხოვნის ფარგლებს და იმსჯელა იმ გარემოებებზე, რაზედაც მოსარჩელე სარჩელში არ მიუთითებდა.

23. სააპელაციო პალატა მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის ფუნდამენტურ პრინციპზე - დისპოზიციურობის პრინციპზე, რომლის თანახმადაც, მხარეები სასამართლოში საქმის წარმოებას იწყებენ ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ (სსსკ-ის 3.1 მუხლი), ამდენად, როგორც სასამართლოში დავის დაწყება, ისე მოთხოვნის ჩამოყალიბება, თუ დავის საგნის განსაზღვრა, მხოლოდ მხარის პრეროგატივაა; სასამართლოს როლი, სამოქალაქო სამართალწარმოების ფარგლებში, განისაზღვრება მხარეთა მიერ განსაზღვრული მოთხოვნის საფუძვლიანობის მათ მიერვე წარმოდგენილი მტკიცებულებების ფარგლებში გამოკვლევასა და სამართლებრივ შეფასებაში. ამ მოსაზრებას საფუძველად უდევს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც, სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

24. სააპელაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო პრეტენზიას და სასარჩელო მოთხოვნისა (ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა) და სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი საფუძვლების შესწავლის საფუძველზე, მიაჩნია, რომ სასამართლო ერთმნიშვნელოვნად გასცდა სარჩელის მოთხოვნის ფარგლებს, როდესაც დაადგინა, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლეს და უძრავი ქონების წინამესაკუთრის ნ----- უფლებამონაცვლეს, ვინაიდან მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს განსახილველი სარჩელის მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებებს და მათი დადგენა მოსარჩელეს არ მოუთხოვია. სარჩელით მოსარჩელე ითხოვდა მხოლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობას. ამდენად, სასამართლომ საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად დაადგინა სამართლებრივად მნიშვნელობის არმქონე ფაქტობრივი გარემოებები. შესაბამისად,

მოცემულ ფაქტთან დაკავშირებით მეორე მხარეს მოესპო შედავების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნული გარემოება არ შედიოდა მოსარჩელის მიერ მითითებულ და სამტკიცებელ გარემოებათა წრეში. შედეგის თვალსაზრისით კი მოცემული ფაქტის დადგენით მოსარჩელის სასარგებლოდ ისე განისაზღვრა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე საცხოვრებელი სადგომის დათმობის გარიგების მონაწილის სტატუსი (კანონის მე-5 მუხლი), რომ მოთხოვნა მოსარჩელეს არ ჰქონია. აღნიშნული გარემოებით კი შეილახა მოპასუხის უფლება, თავი დაიცვას მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტებისა და მოთხოვნის ფარგლებში და არა მის მიღმა. შესაბამისად, დაირღვა ასევე, დიპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპები.

25. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, იკვეთება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საპროცესო ნორმების დარღვევა. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.2.7. პუნქტით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლების შეუსაბამოა, დაუსაბუთებელი და სცდება სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს. აღნიშნულით სასამართლომ მხარეს მიაკუთვნა ის, რაც არ მოუთხოვია და იმაზე მეტი, ვიდრე იგი ითხოვდა. შესაბამისად, სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის მოთხოვნები, რისი უფლებაც არ ჰქონდა.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

26. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.2.7. პუნქტით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საპროცესო ხარჯები

27. ნ-----ს ო-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს სასამართლო ხარჯების ანაზღაურება 150 ლარის ოდენობით.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა

1. ო-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა

კოლეგიის 2018 წლის 05 მარტის გადაწყვეტილების 3.2.7. პუნქტი;

3. ნ-----ს ო-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს სასამართლო ხარჯების ანაზღაურება 150 ლარის ოდენობით;

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

**ნათია
გუჯაბიძე**

მოსამართლეები

**ვანო
წიკლაური**

გოდერძი

გიორგიშვილი