



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

02 აგვისტო, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა**
თავმჯდომარე - ანა გოგიშვილი
მოსამართლეები: ხათუნა არევაძე, ეკატერინე ცისკარიძე

სხდომის მდი---ი – ოთარ ბუკია

პირველი აპელანტი - ს-----ი მ-----ი-კ-----

წარმომადგენლები: ო-----, დ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები - ი---ე ზ-----ი, ლ---- ზ-----ი, ლ---- დ-----

მეორე აპელანტი - ი---ე ზ-----ი

წარმომადგენელი - გ--- კ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ს-----ი მ-----ი-კ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ძირითადი სარჩელი), თანხის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომზე მესაკუთრედ ცნობა (შეგებებული სარჩელი)

პირველი აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, სარჩელის დაკმაყოფილება და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

მეორე აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ს-----ი მ-----ი-კ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ი---ე ზ-----ის შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. დადებულად იქნა ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ.თბილისში, ფ----- II შესახვევი, N--ში (-----) ი---ე ზ-----ის მფლობელობაში არსებულ საცხოვრებელ სადგომზე, ფართით 64,4 კვ.მ და ამ ქონების მესაკუთრედ ცნობილ იქნა ი---ე ზ-----ი.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ს-----ი მ-----ი - კ-----ს სახელზე რეგისტრირებულია უძრავი ქონება მდებარე: ქ.თბილისი, ფ----- I შესახვევი #8, ფ----- II შე----- (-----).

2.2. 1--- წელს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ლ---- ჟ-----ი წარმოდგენს 1975 წლის 19 დეკემბერს გარდაცვლილი კ-----ე ს-----ის კანონისმიერ მემკვიდრეს.

2.3. ქ. თბილისის საბურთალოს რაიონის გამგეობის 1--- წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილებით ლ---- ჟ-----ის მიმართვის საფუძველზე კ-----ე ს-----ს დაუკანონდა უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბილისი, ფ----- II, შე-----ში.

2.4. 1--- წლის 22 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ლ---- ე-----ს ასულმა ჟ-----მა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ფ----- II, შე-----ში გაასხვისა ნ----- მ-----ის სახელზე.

2.5 სს "ს-----ს მიერ გაცემული ცნობით ი---ე ზ-----ის სახელზე სადავო მისამართზე 1992 წლიდან ირიცხება ტელეფონი. სს "თ-----ს" მიერ გაცემული ცნობით კი, 1999 წლიდან რეგისტრირებულია აბონენტად (1999 წლამდე კომპანიაში ინფორმაცია არ ინახება), შპს "ყ-----ს" მიერ გაცემული ინფორმაციით 2006 წლიდან ფიქსირდება აბონენტად.

2.6 ი---ე ზ-----ის მიერ წარმოდგენილი 2015 წლის 1-----ს აუდიტორული კომპანა "ი----- ა-----ს" მიერ შედგენილი დასკვნის თანახმად / 390 კვ.მ არასასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე დამაგრებული საცხოვრებელი დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე დამაგრებული საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 64.4 კვ.მ

მისამართი: ქ. თბილისი, ფ----- II შესახვევი საბაზრო ღირებულება შეადგენს 196 200 აშშ დოლარს. 2016 წლის 25 აპრილს შედგენილი ინდივიდუალური ა-----ს დასკვნის თანახმად, ი---ე ზ-----ის მიერ დაკავებული 64.4. კვ.მ შენობა ნაგებობის ღირებულება განისაზღვრა 56880 აშშ დოლარით, ხოლო 390 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ღირებულება 195 000 აშშ დოლარით, სულ 251 1880 აშშ დოლარი.

2.7. ლ---- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს #0----- დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისში, ფ----- I შესახვევი #8, ფ----- II შე-----ში (-----) ი---ე ზ-----ს, ლ---- ზ-----ს და ლ---- დ-----ს მფლობელობაში მყოფი სახლის საცხოვრებელი და დამხმარე ოთახების ფართი შეადგენს 84.3 კვ.მ, ქონების მთლიანი საბაზრო ღირებულება 33 070 აშშ დოლარს.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.8. სასამართლომ გაიზიარა, ი---ე ზ-----ის მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე თავდაპირველი მესაკუთრის კ-----ე ს-----ის შვილთან - კ-----ა ს-----თან 1--- წელს დადებული ე.წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება ნამდვილია (ს.ფ.190), ვინაიდან, ამ დროისათვის კ-----ე ს-----ი გარდაცვლილი იყო და მის უფლებამონაცვლეს წარმოადგენდა კ-----ა ს-----ი. ამ გარემოების საწინააღმდეგოდ, სასამართლო არ იზიარებს ს-----ი მ----- კ-----ს მითითებას იმისთან დაკავშირებით, რომ, ვინაიდან, კ-----ე ს-----ის სახელზე ლ---- ჟ-----ის მიერ უძრავი ქონების რეგისტრაცია განხორციელდა 1--- წელის 2-----ს, საბურთალოს რაიონის გამგეობის #3--- გადაწყვეტილების საფუძველზე, კ-----ა ს-----ი არ წარმოადგენდა უფლებამოსილ პირს. სასამართლო მიუთითებს, რომ ამ უკანანასკნელზე საკუთრების წარმოშობის საფუძველი გახდა კ-----ე ს-----ის მიერ 1950 წლიდან უძრავი ქონების მართლობიერების ფაქტი, შესაბამისად, კ-----ა ს-----ი როგორც კანონისმიერი მემკვიდრე უფლებამოსილი იყო განეკარგა მამკვიდრებლის უძრავი ქონება.

2.8. მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ ი---ე ზ-----ი 1--- წლიდან ფლობს საცხოვრებელ სადგომს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.9. "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 პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის 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 უფლების დათმობის

შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

2.10. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი 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; საცხოვრებელი სადგომი არის საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის; წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას.

2.11. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე. ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად 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).

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ი---ე ზ-----ი წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტი გათვალისწინებულ სუბიექტს და მისი მოთხოვნა უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის, მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 64 კვ.მ შენობა-ნაგებობაზე მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს, რაც შეხება 350 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ცნობას არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან აღნიშნული ნორმის შინაარსში მოიაზრება მხოლოდ ის მიწის ნაკვეთი რომელზედაც განთავსებულია შენობა-ნაგებობები.

არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე ს-----ი მ-----ი - კ----- მოთხოვნა 18 კვ.მ საცხოვრებელი სადგომის 6300 აშშ დოლარის 75%-ის 4725 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ ი---ე ზ-----ს, ლ---- ზ-----ს და ლ---- დ-----სთვის მფლობელობის შეწყვეტის თაობაზე. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლომ განმარტა, რომ 2016 წლის 18 ივლისიდან ამოქმედდა "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს ახალი

კანონი, რომლის ამოქმედებისთანავე ძალადაკარგულად გამოცხადდა "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონი. შესაბამისად, ახალი კანონი ამ კონკრეტულ შემთხვევაში უპირატესობას ანიჭებს მოსარგებლეს და მასზე არ გავრცელდება გაუქმებული კანონის ნორმები.

3. ს-----ი მ-----ი - კ-----ს სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და ამ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა დადგენილი საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და არასწორი სამართლებრივი შეფასება მიეცა საქმეზე დადგენილად ცნობილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ამასთან, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, რამაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება განაპირობა. ი---ე ზ-----ი არც სარჩელის აღძვრის დროს მოქმედი და არც დავის მიმდინარეობის პერიოდში ამოქმედებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით არ წარმოადგენდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლე სუბიექტს, რის გამოც, სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი სადავო სამართალურთიერთობაზე გაეზრცელებინა აღნიშნული კანონმდებლობით განსაზღვრული რეგულაციები.

ხსენებული კანონმდებლობის მიხედვით მოსარგებლეს წარმოადგენს – 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.

მითითებული სამართლებრივი ნორმის თანახმად, წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე პირს მოსარგებლის სტატუსი წარმოეშობა მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობის შესახებ გარიგება დადებული აქვს ნივთის მესაკუთრესთან.

მოსარგებლის სტატუსის შეძენისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს ის ფაქტიც, რომ პირი საცხოვრებელ სადგომს უნდა ფლობდეს კეთილსინდისიერად, რაც თავის თავში მოიცავს იმას, რომ კონკრეტული პირის მიერ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობა უნდა გამომდინარეობდეს მესაკუთრის ნებიდან.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მხოლოდ ნივთის ფლობა თუ არ დასტურდება

მესაკუთრესთან გარიგების (ფორმალური ნასყიდობა, ან სარგებლობის უფლების დათმობის) დადების ფაქტი, არ შეიძლება გახდეს პირის მოსარგებლედ ცნობის საფუძველი. საქმის მასალების მიხედვით დადგენილია, რომ სადავო საცხოვრებელი ბინის პირველადი რეგისტრაცია 1--- წლის 2-----ს განხორციელდა კ-----ე ს-----ზე. საქმის მასალების მიხედვით, ასევე დასტურდება, რომ კ-----ე ს-----ის ერთადერთ კანონისმიერ მემკვიდრეს წარმოადგენს მისი შვილიშვილი ლ--- ჟ-----ი, რომელმაც კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მოახდინა პაპის - კ-----ე ს-----ის სახელზე რიცხული ქონების რეგისტრაცია. სასამართლოს მიერ ი---ე ზ-----ი საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლე სუბიექტად მიჩნეულ იქნა 1--- წლის 1-----ის პერიოდით დათარიღებული ე.წ. „ბინის ყიდვა გაყიდვის ხელწერილის“ საფუძველზე, რომელიც არ წარმოადგენს ნამდვილ დოკუმენტს და არ გამოხატავს საცხოვრებელი ფართის მესაკუთრის ნებას, აღნიშნული განმარტების საფუძველს კი, იძლევა ის ფაქტობრივი მოცემულობა, რომ აღნიშნულ ხელწერილში საცხოვრებელი ბინის გამყიდველად მითითებულია არა კ-----ე ს-----ი ან/და მისი კანონისმიერი მემკვიდრე ლ--- ჟ-----ი, არამედ ვ-----ა ს-----ი, რომელიც არასოდეს ყოფილა არც ამ საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრე და არც მის განკარგვაზე უფლებამოსილი პირი.

აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა ის გარემოება, რომ ვ-----ა ს-----ი თითქოსდა წარმოადგენდა აღნიშნული ფართის განკარგვაზე უფლებამოსილ სუბიექტს, მაშინ როდესაც საქმეში არ არსებობს არანაირი დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა უძრავ ქონებაზე ვ-----ა ს-----ის საკუთრების უფლების ფაქტს, პირიქით, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით უტყუარად დგინდება, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება თავდაპირველად დარეგისტრირდა კ-----ე ს-----ზე, რომელიც შემდგომში მემკვიდრეობის საფუძველზე აღირიცხა ლ--- ჟ-----ის სახელზე, ლ--- ჟ-----ის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ქონება კი, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გასხვისებულ იქნა ნ----- მ-----ზე, რომელმაც, თავის მხრივ, ნასყიდობის საგანი ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა დას - ს-----ი მ-----ი-კ-----ს.

აღნიშნული მოცემულობის პირობებში, სასამართლოს მხრიდან იმის მტკიცება, რომ 1--- წლის 1-----ის პერიოდით დათარიღებული ე.წ. „ბინის ყიდვა გაყიდვის ხელწერილი“ დადებულია ვ-----ა ს-----თან, როგორც ბინის მესაკუთრესთან არასწორია და სასამართლოს მსჯელობა არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მტკიცებულებებიდან. მითითებული დოკუმენტის ნამდვილობას აქარწყლებს ის ფაქტიც, რომ მოსარჩელე ი---ე ზ-----ი არასოდეს ყოფილა ჩაწერილი სადავო ფართში და მისი მხრიდან არ მომხდარა კომუნალური გადასახადების გადახდა, რაც ფორმალური თვალსაზრისით შესაძლოა გამხდარიყო სადავო ფართზე მისი მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევის საფუძველი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნათელია, რომ ი---ე ზ-----ი არასწორად იქნა მიჩნეული საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი

ურთიერთობის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლე სუბიექტად და არსწორად იქნა დაკმაყოფილებული მისი მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობისა და ნივთზე მესაკუთრედ ცნობის შესახებ.

გარდა ამისა, იმ შემთხვევაში თუ სასამართლოს მიერ დადგინდებოდა ის ფაქტი, რომ განსახილველი დავა უნდა მოწესრიგებულიყო საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ საქართველოს კანონით, ასეთ შემთხვევაში, სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა ს----ი მ-----ი-კ-----ს მიერ სასამართლოში სარჩელის აღძვრის დროს (2015 წლის 26 ოქტომბერი) მოქმედი და არა დავის მიმდინარეობის პერიოდში - 2016 წლის 24 ივნისს ამოქმედებული კანონი.

ნორმატიული აქტების შესახებ საქართველოს კანონის 24-ე მუხლის თანახმად, – „ნორმატიულ აქტს უკუძალა აქვს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირდაპირ არის დადგენილი ამ ნორმატიული აქტით. ამასთან, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონი არ შეიცავს დათქმას აღნიშნული კანონის უკუძალის შესახებ. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სადავო საკითხის გადაწყვეტისას სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა, სასამართლოში სარჩელის აღძვრის ეტაპზე მოქმედი კანონის მიხედვით. სადავო ურთიერთობაზე ახალი ნორმების გავრცელებით შეილახა აპელანტის საკუთრების უფლება და მხარეს შეეზღუდა შესაძლებლობა ესარგებლა ამ კანონის ამოქმედებამდე მესაკუთრისათვის მინიჭებული პრივილეგიებით, რა დროსაც სასამართლოს მიერ ი---ე ზ-----ის მოსარგებლე სუბიექტად მიჩნევის შემთხვევაშიც კი, ნივთზე საკუთრების უფლება დარჩებოდა მის კანონიერ მესაკუთრეს ს----ი მ-----ი-კ-----ს. სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებია ის ფაქტიც, რომ 2--- წლის 2-----ს გაჩენილი ხანძრის შედეგად ი---ე ზ-----ის არამართლზომიერ მფლობელობაში არსებული 18 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის დაწვის შემდგომ, ი---ე ზ-----მა დაკავებული ფართის კვადრატულობის ხელოვნურად გაზრდის მიზნით განახორციელა უკანონო მშენებლობა, კერძოდ 18 კვ.მ. ფართის ნაცვლად ი---ე ზ-----ის მიერ განაშენიანებული იქნა 64 კვ.მ. ფართი, რომელიც წარმოადგენს უკანონო მშენებლობას და ექვემდებარება დემონტაჟს, შესაბამისად აღნიშნული ნაგებობა არ შეიძლება ჩაითვალოს სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტად და მასზე გავრცელდეს გამოყენებული კანონის რეგულაციები. ის გარემოება, რომ ი---ე ზ-----ის მიერ სამშენებლო სამუშაოები ჩატარებულია მესაკუთრის ს----ი მ-----ი-კ-----ს ნების საწინააღმდეგოდ და არქიტექტურის სამსახურის ნებართვის გარეშე დასტურდება შესაგებელზე თანდართული მტკიცებულებებით. საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილებით სასამართლო გასცდა კომპეტენციის ფარგლებს და ს----ი მ-----ი-კ-----ს ინტერესების ხელყოფის ხარჯზე ი---ე ზ-----ის სასარგებლოდ მოახდინა უკანონო შენობა-ნაგებობის ლეგალიზება. თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემთხვევაში, ს----ი მ-----ი-კ-----სათვის უსარგებლო გახდება მის საკუთრებაში არსებული 518 კვ.მ-დან დანარჩენი - 453.6 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რადგანაც სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებით ი---ე ზ-----ისათვის

მიკუთვნებული უძრავი ქონების - 64.4 კვ.მ ფართის სხვადასხვა ნაწილები იმგვარად არის ზემოხსენებულ 518 კვ.მ-ზე განლაგებული, რომ დანარჩენ ფართს მთლიანად უსარგებლოდ ხდის, რაც არის პიროვნების საკუთრების უფლების უხეში დარღვევა.

3.2. ი---ე ზ-----ის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

სასამართლომ არასწორად მიუთითა თავისი გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში, რომ თითქოს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი ვრცელდება მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც განთავსებულია შენობა-ნაგებობა. კანონის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომი ნიშნავს როგორც უშუალოდ შენობა-ნაგებობას, ასევე იმ მიწის ნაკვეთს, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი ნიშნავს მხოლოდ იმ ფართობს, რაც უშუალოდ დაკავებული აქვს შენობა-ნაგებობას. სასამართლოს ამგვარი მიდგომა მცდარია და იგი არ შეესაბამება არც კანონმდებლობას და არც დამკვიდრებულ სასამართლო პრაქტიკას.

გარდა ამისა, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის ფაქტი, რომ 1--- წლის 15 ოქტომბრის ხელწერილში საუბარია არა მხოლოდ უშუალოდ საცხოვრებელი სადგომის ყიდვა-გაყიდვაზე, არამედ 350 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გაყიდვაზეც. მაშასადამე, ფაქტია, რომ ი---ე ზ-----ი 1--- წლიდან მართლზომიერად ფლობდა და სარგებლობდა როგორც უშუალოდ საცხოვრებელი სადგომით, ისე ხელწერილში აღნიშნული 350 კვ.მ მიწის ნაკვეთით. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ ერთობლიობაში „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის და სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის გათვალისწინებით, ი---ე ზ-----ი ცნობილი უნდა იქნეს როგორც კონკრეტულად საცხოვრებელი სადგომის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთის, აგრეთვე იმ 350 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედაც, რაზედაც საუბარია 1--- წლის 15 ოქტომბრის ხელწერილში.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ 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.

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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. წინამდებარე განჩინებით, მსჯელობის საგანს წარმოადგენს არის თუ არა სახეზე ი---ე ზ-----ის ქ.თბილისში, ფ----- II შესახვევი N--ში არსებულ 350 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 64.4 კვ.მ შენობა-ნაგებობებზე მესაკუთრედ ცნობის საფუძველი. აღნიშნული საკითხის კვლევა უნდა განხორციელდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მესამე მუხლით დადგენილი ნორმატიული წინაპირობების გათვალისწინებით. ამასთან, მიზაშეწონილია სარჩელსა და შეგებებულ სარჩელში წარმოდგენილ მოთხოვნებზე ერთდროული და არა განცალკევებული მსჯელობა, უკეთუ, შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება გამორიცხავს პირვანდელი სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას და პირიქით.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივრების პრეტენზიები წარმოდგენილია შემდეგნაირად: კანონის მოქმედება უნდა გავრცელდეს, როგორც საცხოვრებელ სახლზე, ასევე 350 კვ. მიწის ნაკვეთზე (ი---ე ზ-----ის სააპელაციო საჩივარი); 1--- წლის 24 ოქტომბრის გარიგება დადებულია არაუფლებამოსილ პირთან; ხელწერილში მითითებული 18 კვ.მ. ფართის ნაცვლად ი---ე ზ-----ის მიერ განაშენიანებული იქნა 64 კვ.მ. ფართი, რაც უკანონოა; განსახილველი შემთხვევის გადასაწყვეტად გამოყენებულ უნდა იქნეს 2016 წლის 24 ივნისამდე მოქმედი "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონი (ს-----ი მ-----ი-კ-----ს სააპელაციო საჩივრის საფუძველები).

უპირველეს ყოვლისა, პალატა განმარტავს, რომ 1--- წლის 15 ოქტომბრის ხელშეკრულება დადებულია უფლებამოსილ პირთან და აღნიშნულთან დაკავშირებით, სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, კერძოდ: ხელშეკრულების დადების მომენტიდან კ-----ე ს-----ი გარდაცვლილი იყო, ხოლო მის უფლებამონაცვლეს წარმოადგენდა ვ-----ა ს-----ი. სასამართლომ მართებულად არ გაიზიარა ს-----ი მ-----ი - კ-----ს მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ, ვინაიდან, კ-----ე ს-----ის სახელზე ლ--- ჟ-----ის მიერ უძრავი ქონების რეგისტრაცია განხორციელდა 1--- წლის 2-----ს, საბურთალოს რაიონის გამგეობის #3--- გადაწყვეტილების საფუძველზე, ვ-----ა ს-----ი არ წარმოადგენდა უფლებამოსილ პირს. სასამართლო მიუთითებს, რომ ამ უკანანასკნელზე საკუთრების წარმოშობის საფუძველი გახდა კ-----ე ს-----ის მიერ 1950 წლიდან უძრავი ქონების მართლობიერების ფაქტი, შესაბამისად, ვ-----ა ს-----ი როგორც კანონისმიერი მემკვიდრე უფლებამოსილი იყო განეკარგა მამკვიდრებლის უძრავი ქონება.

პალატის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მხარეთა შორის არსებულ ურთიერთობას და მართებულად დაადგინა, რომ ეს

ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით (შემდეგში კანონი), თუმცა, დამატებით მიზანშეწონილია განიმარტოს შემდეგი:

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 იანვრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ მოწესრიგებას მოითხოვს (კანონის პირველი მუხლი). სპეციალური მოწესრიგება უკავშირდება უშუალოდ ამ ურთიერთობების სპეციფიკას, კერძოდ, ურთიერთობებს, რომლებიც არსებობდა ზემოაღნიშნულ პერიოდში ფაქტის სახით, განსახილველმა კანონმა მიანიჭა იურიდიული მნიშვნელობა და დაუკავშირა მას კონკრეტული სამართლებრივი შედეგები. ამდენად, აღნიშნული კანონით რეგულირებულია იმ პერიოდის საზოგადოებაში ფაქტობრივად არსებული ურთიერთობები, რომელიც იმ დროს მოქმედი საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობით მოწესრიგებული არ იყო. გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ თავისი შინაარსით არატიპიურ სახელშეკრულებო ურთიერთობას წარმოადგენდა და იგი საბჭოთა სინამდვილეში ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის სახით არსებობდა. ეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეიცავდა სხვადასხვა გარიგების ნიშნებს (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა), თუმცა ამავედროულად რადიკალურად განსხვავდებოდა მათგან თავისი შინაარსით და სპეციფიკური პირობებით, კერძოდ, მისი არსებობისას: მოსარგებლე მესაკუთრეს ერთჯერადად უხდიდა გარკვეული რაოდენობის თანხას ფართის სარგებლობაში მიღების სანაცვლოდ, ამასთან, მესაკუთრეს ყოველთვიურად უხდიდა ბინის ქირასაც; მოსარგებლე რეგისტრირდებოდა საცხოვრებელ ფართში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს; მესაკუთრის მიერ თანხის დაბრუნების შემთხვევაში მოსარგებლე ვალდებული იყო, გამოეთავისუფლებინა დაკავებული ფართი, თუმცა ხშირ შემთხვევებში, მესაკუთრე თანხას ვერ აბრუნებდა, ურთიერთობა ხანგრძლივ ხასიათს იღებდა და უფლება მემკვიდრეებზე გადადიოდა; მესაკუთრის მიერ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა მოსარგებლეზე ფაქტობრივად ხდებოდა „სამუდამოდ“, ანუ ეს ურთიერთობა არ ატარებდა დროებით (ხანმოკლე) ხასიათს; ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე იძენდა დათმობილი სარგებლობის უფლების გასხვისების შესაძლებლობასაც, რაც მოსარგებლეთა შეცვლას იწვევდა. ამ სპეციფიკური ნიშნებიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების სუბიექტთა სამართლებრივი მდგომარეობის მოწესრიგება მსგავსი ხელშეკრულებების (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა) ნორმებით შეუძლებელი იყო და კანონმდებელმაც სპეციალური კანონით მოწესრიგებას დაუქვემდებარა. ამასთან, ამ კანონით რეგულირდება მხოლოდ ის ურთიერთობები, რომლებიც ზემოთ დასახელებულ ნიშნებს უტყუარად შეიცავენ, შესაძლებელია ეს ნიშნები კუმულატიურადაც არსებობდეს ან მხოლოდ ზოგიერთი მათგანი არსებობდეს.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მესამე მუხლის 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 დადებულიად ცნობა (ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულიად ცნობის შესახებ სარჩელი). ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულიად ცნობის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. **საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.** ზემოდასახელებული მუხლების ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონით გათვალისწინებულია თითოეული მხარის ვალდებულება მიუთითოს სასარჩელო მოთხოვნა, ფაქტები და წარმოადგინოს დასახელებული ფაქტის დამადასტურებელი კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულებები. სწორედ დასახელებული წარმოადგენს სამოქალაქო საპროცესო სამართალში დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის გამოვლინებას.

სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტზე და აღნიშნავს, რომ არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს, აგრეთვე, წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის. მტკიცებულებათა შეფასებისას სასამართლოს ექმნება შინაგანი რწმენა, რომელსაც საფუძვლად უდებს გადაწყვეტილებას. ამდენად, სასამართლო სადავო გარემოებათა არსებობა-არარსებობის დადგენისას ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის შედეგად აყალიბებს თავის შინაგან რწმენას გამოსაკვლევ საკითხის მიმართ.

განსახილველი ფაქტობრივი სინამდვილის გათვალისწინებით, დგინდება, რომ ი-ე ზ-----ი წარმოადგენს მოსარგებლეს. იგი სადავო ხელწერილის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ დაეუფლა საცხოვრებელ სადგომს და დღემდე ახორციელებს მის ფლობასა და სარგებლობას. აღნიშნულ ფაქტი მხარეებს შორის სადავო არ გამხდარა.

რაც შეეხება, 350 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და 18 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე განხორციელებულ მიშენებას, პალატა მიუთითებს შემდეგს: კანონი განსაზღვრავს საცხოვრებელი სადგომის დეფინიციას და მასში მოიაზრებს საცხოვრებელი სახლს ან მის ნაწილს, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის. ნივთის არსებით შემადგენელი ნაწილის დეფინიცია, ასევე მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლით. ნივთის შემადგენელი ნაწილის

განსაზღვრისას მხედველობაში მიიღება ნივთის სამეურნეო დანიშნულება. ნივთების კავშირით უნდა იქმნებოდეს ერთიანი ნივთი. ნივთის შემადგენელი ნაწილის თვისებაა ის, რომ იგი ყოველთვის მეორე ნივთთანაა დაკავშირებული. შესაბამისად, არსებითი შემადგენელი ნაწილის იურიდიული ბედი მთლიანადაა დაკავშირებული ნივთთან და იგი არ შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი. სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლში, როდესაც საუბარია დანიშნულების მოსპობაზე, მხედველობაში უნდა მივიღოთ ნივთის სამეურნეო მიზნობრივი დანიშნულებით გამოყენების უნარის დაკარგვა, როგორც მთლიანად, ისე მნიშვნელოვანი სახით. თუკი საქმეში არსებულ ფაქტობრივ გარემოებებს ერთიანად, გონივრული განსჯის მეთოდის გამოყენების გზით შევაფასებთ დავინახავთ, რომ 350 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 64.4 კვ.მ შენობა-ნაგებობა განხილულ უნდა იქნეს როგორც ერთი მთლიანი ნივთი, უკეთუ, შენობა-ნაგებობა ისეა დაკავშირებული სადავო მიწის ნაკვეთთან, რომ ამ უკანასკნელის გამოყენების გარეშე იგი დანიშნულებისამებრ არ შეიძლება იქნეს გამოყენებული. მხარეთა შეთანხმებისამებრ, ნივთის ამგვარი სარგებლობა დაიწყო ხელშეკრულების დადებიდან და გრძელდება დღემდე. ამდენად, 1--- წლის 15 ოქტომბრის ხელწერილში მითითებული ქონება (350 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა, მასზე განხორციელებული მიშენებით) ერთი მთლიანი ნივთია და მასზე უნდა გავრცელდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ კანონით დადგენილი სამართლებრივი რეჟიმი (**იხ. კანონის მეორე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი**);

რაც შეეხება, იმ გარემოებას, თუ რომელი კანონი უნდა იქნეს გამოყენებული, საპელაციო სასამართლო მიუთითებს შემდეგს: „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონის მე-11 მუხლით, ამ კანონის ამოქმედებისთანავე ძალადაკარგულად გამოცხადდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონი (პარლამენტის უწყებანი, №25-26, 15.07.1998, გვ. 11). ეს კანონი ამოქმედდა გამოქვეყნებისთანავე (18.07/2016წ.) პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მოსაზრებას საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის უპირატესი უფლებისა და დავის გადაწყვეტისათვის 1998 წლის კანონის რეგულაციების გამოყენების შესახებ. პალატა განმარტავს, რომ მართალია, საქმისწარმოების დაწყებისა და გადაწყვეტილების გამოტანის მომენტისათვის მოქმედებდა 1998 წლის კანონი «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ», თუმცა იგი შეიცვალა 2016 წლის კანონით, რომელმაც სხვაგვარი რეგულაციები დაადგინა საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის უპირატესი უფლების განხორციელებასთან დაკავშირებით, ახალი კანონით საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის უპირატესი უფლება მიენიჭა არა მესაკუთრეს, არამედ მოსარგებლეს. მოცემულ შემთხვევაში, კანონი არ უთითებს მის უკუქცევით ძალაზე, პირიქით, 2016 წლის 24 ივნისის საქართველოს კანონის, პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, იგი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ ურთიერთობებს და მისი ამოქმედებისთანავე

ძალადაკარგულად გამოცხადდა "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონი.

4.2. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერ 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის 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.

ვინაიდან, დადგენილია, რომ აპელანტი წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელს (სკ-ის 162-ე მუხლი), სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, არ არსებობს ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები, კერძოდ, ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: **ა.** მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; **ბ.** მოპასუხე უნდა ფლობდეს ნივთს; **გ.** მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ნივთის ფლობის უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოპასუხეს სადავო უძრავ ფართზე მფლობელობა მოპოვებული აქვთ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე და არიან ამ კანონის მიზნებისათვის მოსარგებლე პირი. ამდენად, აპელანტი წარმოადგენს სსკ-ის 160-ე-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს – მართლზომიერ მფლობელს, რაც გამორიცხავს ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

პალატა მიიჩნევს, რომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, მოსარჩელემ ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსთვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა მოპასუხის მფლობელობის არამართლზომიერება, მით უფრო, მაშინ როდესაც სადავო ფართზე არ არის რეგისტრირებული ს-----ი მ-----ი-კ-----ს საკუთრების უფლება. აქედან გამომდინარე, არ არსებობს სამოქალაქო კოდექსის 172.1 მუხლის გამოყენებისათვის სავალდებულო ყველა წინაპირობა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოსარჩელის სარჩელი მართებულიად არ დაკმაყოფილდა.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ ს-----ი მ-----
---ი-კ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ი---ე ზ-----
-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარჩელები - „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნის თაობაზე საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობით.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ს-----ი მ-----ი-კ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ი---ე ზ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილების მე-3 ნაწილი და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
4. ი---ე ზ-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
5. დადებულად იქნეს ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება ი---ე ზ-----სა და აწ გარდაცვლილ ვ-----ა კ-----ეს ასულ ს-----ს შორის, თბილისში, ფ-----
--- მ----- N--ში არსებული 350 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-
ნაგებობებზე ფართით 64.4 კვ.მ და აღნიშნული ქონების მესაკუთრედ ცნობილი
იქნეს ი---ე ზ-----ი.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების 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.

თავმჯდომარე

ანა გოგიშვილი

მოსამართლეები:

ცისკარიძე

ეკატერინე

ხათუნა არევაძე