



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

14

მარტი,

2019

წელი

ქ.თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

**თავმჯდომარე - ირაკლი ბონდარენკო
მოსამართლეები: მაია სულხანიშვილი
ნატალია ნაზლაიძე**

სხდომის მდივანი - მედეა წიკლაური

აპელანტი - მ----- ფ-----ი

წარმომადგენლები: ხ----- ქ-----ი, ი-----ძე

მოწინააღმდეგე მხარე - თ----- ყ-----ი

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა და უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში აღრიცხვა უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე მ----- ფ-----ის სარჩელის მოთხოვნა, სანოტარო წესის დაცვის

გარეშე 1992 წლის 25 აგვისტოს მოსარჩელე მ----- ფ-----ის და მოპასუხე თ-----
ყ-----ის შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების (უძრავ ქონებაზე,
მდებარე: ქალაქი დ-----, ქუჩა №3-----, კორპუსი 4-, ბ-----, საკადასტრო
კოდი: №-----) დადებულია ცნობის და საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოში მ----- ფ-----ის სახელზე ბინის აღრიცხვის თაობაზე, არ
დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 1992 წლის 25 აგვისტოს მოსარჩელე მ----- ფ-----ის და მოპასუხე თ-----
- ყ-----ის შორის მარტივი წერილობითი ფორმით, ორი მოწმის თანდასწრებით,
გაფორმდა ხელშეკრულება ე. წ. „ხელწერილი ნასყიდობაზე“, რომელშიც
მითითებულია შემდეგი ტექსტი: თ----- ყ-----ი საკუთრებაში გადასცემს მ-----
- ფ-----ს კორპუსის სამოთახიან ბინას, მდებარეს წ----- (ამჟამად ქალაქი დ-----
-----), სტ-----ს ქუჩა №-- (დღევანდელი ქუჩა №3-----ი №--), კორპუსი №4-, ბინა
№-. ხელწერილში მითითებულია, რომ მ----- ფ-----მა თ----- ყ-----ს
გადაუხადა ბინის ფასი 5 000 აშშ დოლარი, ბინა არ არის გაფორმებული და
როდესაც თ----- ყ-----ი ბინას გაიფორმებს ამის შემდგომ გადაუფორმებს მ-----
ფ-----ს, მანამდე კი ახლავს გადასცემს სახლის გასაღებს და ამ ბინაში
ცხოვრების უფლებას.

მ----- ფ-----ის და თ----- ყ-----ის შორის წერილობითი ფორმით
დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება („ხელწერილი
ნასყიდობაზე“) არ იქნა დამოწმებული სანოტარო წესით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- სარჩელი;
- მხარეთა განმარტებები;
- 1992 წლის 25 აგვისტოს შედგენილი „ხელწერილი ნასყიდობაზე“;

2.2. ამ ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ მ----- ფ-----მა ზ/აღნიშნულ
ბინაში ჩაატარა სარემონტო სამუშაოები და გადავიდა საცხოვრებლად ოჯახთან
ერთად, სადაც დღემდე ცხოვრობს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- სარჩელი;
- მხარეთა და მოწმეთა განმარტებები;

3.3. 1992 წლის 30 ოქტომბერს თ----- ყ-----მა მოახდინა მითითებული ბინის
პრივატიზაცია და 2012 წლის 17 აგვისტოს ბინა, მდებარე ქალაქი დ-----,
ქუჩა №3-----ი №--, კორპუსი №4-, საკადასტრო კოდი: 5----- -

დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში თავის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- სარჩელი;
- მხარეთა განმარტებები;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

2.4. 2012 წლის 17 აგვისტოს თ----- ყ-----მა (მარწმუნებელი) მ----- ფ-----ის სახელზე (რწმუნებული) სანოტარო ბიუროში გასცა (განუსაზღვრელი ვადით) მინდობილობა, რომლის მიხედვით მ----- ფ-----ს (რეგისტრირებული მისამართი: ქალაქი დ-----, სტ-----ს ქუჩა №--, კორპუსი №4-, ბინა №--) უფლება ეძლევა საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქალაქი დ-----, სტ-----ს ქუჩა №--, კორპუსი №4-, ბინა №- გაასხვისოს - გაყიდოს, გააჩუქოს, გაიფორმოს თავის თავზე, თავისი შეხედულების მიხედვით განსაზღვროს გასხვისების თანხა და პირობები, ასევე იყოს თ----- ყ-----ის წარმომადგენელი სანოტარო ბიუროში, საჯარო რეესტრის სააგენტოს დ-----ს სამსახურში, ნებისმიერ ბანკში, მოაწეროს ხელი მის მაგიერ ხელშეკრულებას, შეიტანოს ყოველგვარი განცხადება და გადაიხადოს სახელმწიფო ბაჟი და მოსაკრებელი, შეასრულოს ყველა მოქმედება, რაც დაკავშირებული იქნება წინამდებარე დავალების შესასრულებლად, ასევე იყოს მისი წარმომადგენელი ნებისმიერ კერძო და სახელმწიფო დაწესებულებაში, კერძო, ფიზიკურ და იურიდიულ პირებთან. მინდობილობა გაცემულია მინდობილობის გაცემის უფლებით, გაცემულია ვადის გარეშე და ძალაშია მის გაუქმებამდე.

მითითებული მინდობილობით მ----- ფ-----ს არ უსარგებლია და სადავო უძრავი ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დღემდე ირიცხება მოპასუხე თ----- ყ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- სარჩელი;
- მხარეთა განმარტებები;
- მინდობილობა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

2.5. 2018 წლის 09 მარტს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ, სს „ ქ----- “ საარბიტრაჟო სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მიღებული იქნა განჩინება საარბიტრაჟო სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, კერძოდ, თ----- ყ-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის, მდებარე ქალაქი დ-----, ჰ-----ის ქუჩა №--, კორპუსი №4-, სართული 3, ბინა №-, ფართი 75.60კვ.მ, საკადასტრო კოდი №-----, გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. უფლების შეზღუდვა რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2018 წლის 16

აპრილს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

-თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 09 მარტის განჩინება, საქმე №-----;

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, მხარეებზე მტკიცების ტვირთი განაწილებულია თანაბრად და თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა თუ შესაგებელს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამ ნორმის მიხედვით, სასამართლო საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოების დადგენისათვის აფასებს ამ გარემოების შესახებ მხარეთა მიერ წარმოდგენილ ყველა მტკიცებულებას ყოველმხრივ, მათ ერთობლიობაში.

სასამართლო სხდომაზე დადგენილი იქნა, რომ 1992 წლის 25 აგვისტოს მხარეთა შორის მარტივი წერილობითი ფორმით, ორი მოწმის თანდასწრებით, საწარმოო დამოწმების გარეშე, გაფორმდა ხელშეკრულება („ხელწერილი ნასყიდობაზე“), რომელიც ადასტურებს, რომ მ----- ფ-----მა თ----- ყ-----ს ნამდვილად გადაუხადა ბინის შეთანხმებული საფასური 5 000 აშშ დოლარი და გადავიდა საცხოვრებლად თ-----ის საკუთრებაში არსებულ (მდებარე ქალაქი დ-----, ქუჩა ჰ-----ი №--, კორპუსი №4-, ბინა №-) ბინაში, თავის ოჯახთან ერთად. ასევე დადგენილია, რომ ბ-----მა, შპს „ს-----“ თან “ხელშეკრულების საფუძველზე გადაიხადა ამ ბინაში ბუნებრივი აირის მრიცხველის მონტაჟის და მასთან დაკავშირებული სამუშაოების ჩატარების საფასური.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რომ 1992 წლიდან მოსარჩელე იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს და მ----- ფ-----მა „საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობის (ბინადრობის) მოწმობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 27 ივნისის 1323 კანონის მიღებამდე არსებული წესით მოახდინა

საცხოვრებელ ფართში რეგისტრაცია (ჩაწერა). პირიქით, საქმეში წარმოდგენილი 17.08.2012 წლის №1----- მინდობილობის მოწმობიდან დგინდება, რომ 2012 წლის მდგომარეობით მ----- ფ-----ი რეგისტრირებული იყო მისამართზე: ქალაქი დ-----, სტ-----ს ქუჩა №--, კორპუსი №4-, ბინა №--.

ამრიგად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ----- ფ-----ის რეგისტრაცია (ჩაწერა) ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ თ----- ყ-----ის საკუთრებაში აღრიცხულ ბინაში არ განხორციელებულა. მოსარჩელე სადავო საცხოვრებელ სახლში რეგისტრირებული არ არის და ის არც „საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობის (ბინადრობის) მოწმობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღებამდე არსებული წესით ყოფილა ჩაწერილები სადავო საცხოვრებელ სახლში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- სარჩელი; მხარეთა განმარტებები;
- 17.08.2012 წლის №1----- მინდობილობის მოწმობა;
- 1992 წლის 25 აგვისტოს შედგენილი „ხელწერილი ნასყიდობაზე“;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7. სასამართლომ მითითებით მოსარჩელე სანოტარო წესის დაცვის გარეშე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებს დადებულად ცნობის და მისი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში აღრიცხვის მოთხოვნით ფაქტიურად ითხოვს უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარებას და სამართლებრივი შეზღუდვის გაუქმებას „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ მოწესრიგებას მოითხოვს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეებს შორის არსებული ურთიერთობა არ წარმოადგენს ამ კანონით მოწესრიგებულ სამართლებრივ ურთიერთობას, მოსარჩელე არ არის ამ კანონით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სადგომის შემძენი და მისი მოთხოვნა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ უსაფუძვლოა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამ კანონის საფუძველზე მხარეთა უფლებების

განსაზღვრა შეუძლებელია კანონის მიზნის განმარტებისა და გათვალისწინების გარეშე. სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნულმა კანონმა მოაწესრიგა ურთიერთობა, რომელიც ფაქტობრივად არსებობდა საზოგადოებაში და სპეციალურად ამ ურთიერთობის მოსაწესრიგებლად განსაზღვრა ტერმინთა მნიშვნელობა. კერძოდ, " საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ " საქართველოს კანონის 11-ე მუხლის თანახმად, კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს მნიშვნელობა ამ კანონის მიზნებისათვის. კონკრეტულ შემთხვევაში დაუშვებელია ტერმინ " მოსარგებლის " განმარტება ამ კანონის სხვა ნორმების ანალიზისა და უპირველეს ყოვლისა ამ კანონის მიზნის გათვალისწინების გარეშე. კერძოდ, კანონის 1- ლი მუხლის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობასთან დაკავშირებით მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ არა ყოველგვარ ურთიერთობას, არამედ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ მოწესრიგებას მოითხოვს. შესაბამისად, ეს კანონი არ შეეხება მითითებულ პერიოდში უძრავ ქონებაზე ფორმის დაუცვლად დადებულ ყოველგვარ გარიგებას. ამ კანონით გათვალისწინებული ურთიერთობის თავისებურება მდგომარეობს იმაში, რომ საცხოვრებელი სადგომის შესახებ გარიგების დადების მიზანი იყო კონკრეტულ დასახლებულ პუნქტში მართლზომიერად ცხოვრების უფლების მოპოვება - იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ჩაწერის მიღება.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ “ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულია გარიგება საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ და დადგენილია ამ გარიგების შინაარსის განმსაზღვრელი სავალდებულო პირობები. აღნიშნული კანონით, საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების აუცილებელი ელემენტია, გარიგების არსებითი პირობაა, შესაბამისად უძრავი ქონების სარგებლობაში გადაცემის შესახებ მხარეთა შეთანხმება ჩაითვლება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგებად, თუ მისი მიზანი იყო მოსარგებლის ამ უძრავ ქონებაში ჩაწერა. აღნიშნული გამომდინარეობს არა მარტო ამ კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის შინაარსიდან, არამედ თავად კანონის მიზნიდან.

სასამართლომ განმარტა, რომ 1997 წლის 25 ნოემბრამდე მოქმედი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 239-ე მუხლის თანახმად, ქალაქში ან დაბაში მდებარე საცხოვრებელი სახლის (სახლის ნაწილი) ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება დამოწმებული უნდა იქნეს სანოტარო წესით და რეგისტრირებული უნდა იქნეს მშრომელთა დეპუტატების ადგილობრივი საბჭოს აღმასრულებელ კომიტეტში სამი თვის ვადაში სანოტარო დამოწმების დღიდან. ამ მუხლის ბოლო აბზაცის თანახმად, ეს წესები ვრცელდება სააგარაკო ნაგებობებზეც. ამავე კოდექსის 104-ე მუხლის თანახმად, მოქალაქეს პირად

საკუთრებაში შეიძლება ჰქონდეს მხოლოდ ერთი საცხოვრებელი სახლი ან სახლის ნაწილი.

ამდენად, მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის მიღებამდე, 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსით დაწესებული შეზღუდვით ფიზიკურ პირებს ეკრძალებოდათ საკუთრებაში ერთზე მეტი საცხოვრებელი სახლის ქონა. ასევე შეზღუდული იყო საცხოვრებელი ადგილის თავისუფლად არჩევის შესაძლებლობა, რადგან ამა თუ იმ დასახლებულ პუნქტში ცხოვრების უფლების მოპოვებისათვის საჭირო იყო სახელმწიფო ორგანოს ნებართვა, კონკრეტულ მისამართზე ჩაწერა, ხოლო ორზე მეტი საცხოვრებელი სახლის საკუთრებაში ქონა დაუშვებელი იყო, რის გამოც ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება ვერ ხერხდებოდა. აღნიშნული გარემოებების გამო სწორედ ჩაწერის უფლების მოპოვების მიზნით დამკვიდრდა პრაქტიკაში საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრესთან შეთანხმების დადება, რომლის შედეგად მესაკუთრისათვის საზღაურის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სახლში ჩაწერით ფართზე უფლებას მოიპოვებდა მოსარგებლე, რასაც ამ შემთხვევაში ადგილი არა აქვს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ურთიერთობები წარმოშობილი უნდა იყოს 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე. 1996 წლის 26 ივნისს მიღებულია საქართველოს კანონი " საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობის მოწმობისა და პასპორტის გაცემის შესახებ ", რომლითაც მანამდე არსებული ჩაწერის ინსტიტუტისაგან განსხვავებულად მოწესრიგდა საქართველოში ფიზიკურ პირთა რეგისტრაციისა და პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გაცემის წესი. შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობასთან დაკავშირებული ურთიერთობების შესახებ კანონის პირველ მუხლში მითითებული პერიოდი განსაზღვრულია ზემოთხსენებული კანონის მიღებასთან დაკავშირებით.

ამ კანონის 11-ე მუხლის "ბ" პუნქტის თანახმად რეგისტრაციაში იგულისხმება – „ საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობის (ბინადრობის) მოწმობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ “ საქართველოს 1996 წლის 27 ივნისის 1323 კანონის (პარლამენტის უწყებანი, 30.07.96, გვ. 28) მიღებამდე არსებული წესით საცხოვრებელ ფართში რეგისტრაცია (ჩაწერა).

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი იქნა, რომ მოსარჩელის მიზანი არ იყო ქალაქ დ-----ში მართლზომიერად ცხოვრების უფლების მიღება, სადავო საცხოვრებელ სახლში რეგისტრაცია ", რადგან მოსარჩელე ამ დროს ისედაც იყო ქალაქ დ-----ს მაცხოვრებელი. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ " საქართველოს კანონი არ აწესრიგებს

საცხოვრებელი სახლის სარგებლობაში გადაცემის შესახებ დადებულ ყოველგვარ გარიგებას, რადგან ამ კანონის მიხედვით, საცხოვრებელ სადგომის სარგებლობის მიზანი იყო კონკრეტულ დასახლებულ პუნქტში ჩაწერის უფლების მოპოვება. სარჩელში მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მხარეებს შორის საცხოვრებელი სახლის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება ვერ მოხერხდა იმის გამო, რომ მას პრობლემები ჰქონდა მეუღლესთან და არ უნდოდა ბინის გაფორმება თავის სახელზე. მოსარჩელის ეს განმარტება მიუთითებს იმ ფაქტზე, რომ მხარეებს შორის ფორმის დაუცველად (სანოტარო წესის დაცვის გარეშე) დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და მათი ეს შეთანხმება არ შეეხებოდა საცხოვრებელ სახლში ჩაწერის უფლების მოპოვებას, სარგებლობის უფლების დათმობას. მოსარჩელე არ ყოფილა ჩაწერილი სადაო ფართში და მისი მიზანი ამ ფართში ჩაწერა არ ყოფილა.

"საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ " საქართველოს კანონის საფუძველზე პირს მოსარგებლის სტატუსი მიენიჭება და შესაბამისად წარმოეშობა უფლება ამავე კანონით დადგენილი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საკუთრებაში მიიღოს საცხოვრებელი სადგომი იმ შემთხვევაში, თუ მან აღნიშნულ საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლება მიიღო 1996 წლის 27 ივნისამდე მესაკუთრესთან ფორმის დაუცველად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით და ადმინისტრაციული აქტით.

ამრიგად, ადგილი ჰქონდა ფორმა დაუცველ გარიგებას და მხარეებს შესაძლებლობა ჰქონდათ ბინა აღერიცხათ იმ დროს მოქმედი წესების დაცვით ისევე როგორც 1997 წლის შემდგომ, მაგრამ არ აღრიცხეს, რაც არ იყო დამოკიდებული რაიმე ობიექტურ შეზღუდვებთან.

ამრიგად, მოსარჩელის მოთხოვნა, რომ "საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონის საფუძველზე დადებულად იქნეს ცნობილი სანოტარო წესის დაცვის გარეშე 1992 წლის 25 აგვისტოს მ----- ფ-----ის და თ----- ყ-----ის შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და ამრიგად აღიარებული იქნეს მოსარჩელის საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე, უსაფუძვლოა.

2.8. მოსარჩელის მეორე (სხდომაზე დაზუსტებული) მოთხოვნით ითხოვს, რომ უძრავ ქონება, მდებარე: ქალაქი დ-----, ქუჩა ჰ-----ი, №---, კორპუსი 4-, ბ-----, აღირიცხოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მ----- ფ-----ის სახელზე უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ამ ქონების განკარგვაზე არსებული შეზღუდვის გაუქმებას.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მეორე მოთხოვნა გამომდინარეობს პირველი მოთხოვნიდან და მისი დაკმაყოფილება შესაძლებელია მხოლოდ პირველი

მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში. გარდა ამისა, სარჩელის მეორე მოთხოვნა უშუალო კავშირშია და სამართლებრივი შედეგების გამომწვევია სს „ქ-----“ მიმართ, რომლის საარბიტრაჟო სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით მიღებული იქნა განჩინება საარბიტრაჟო სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ. სასამართლო სხდომაზე არ იქნა მესამე პირად მოწვეული სს „ქ-----“ „, რადგან ამის კატეგორიული წინააღმდეგები იყვნენ მხარეები.

გარდა ამისა, სს „ქ-----“ საარბიტრაჟო სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ იქნა მიღებული განჩინება, რითიც თ-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ნივთის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა და მხოლოდ ამავე სასამართლოს შეუძლია იმსჯელოს ამ განჩინების გაუქმების თაობაზე.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივ საფუძვლები:

3.1. აპელანტის განმარტებით სახეზეა მხარეებს შორის სანოტარო წესის დაცვის გარეშე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, მის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების გადახდის მტკიცებულება და მოწმეთა ჩვენებები, რომლებიც ადასტურებდნენ 1992 წლიდან სადავო სახლში მისი ცხოვრების ფაქტს. უფრო მეტიც, აპელანტის განმარტებით მოპასუხე მხარემ ცნო სასარჩელო მოთხოვნა. აღნიშნულის გათვალისწინებით აპელანტი მიიჩნევს, რომ სახეზეა სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის “გ”

ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ უნდა იქნეს გამოტანილი დაუსწრებელი გადაწყვეტილება და სააპელაციო საჩივრით სადავოდ გამხდარი საკითხი საქმეზე არსებითად მსჯელობის შედეგად უნდა გადაწყდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

4.1.1. პირველ რიგში სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, რომ აპელანტის წარმომადგენლებმა მოწინააღმდეგე მხარის მიმართ დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის შესახებ ორი საფუძვლით: 1. ამ უკანასკნელის მიერ სააპელაციო შესაგებლის წარუდგენლობის და სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მისი გამოუცხადებლობაზე მითითებით იშუამდგომლეს. დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის შესახებ აპელანტის მიერ დასახელებულ პირველ საფუძველთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 17.03.2016 წლის გადაწყვეტილებაზე, საქმეზე №ას-121-117-2016, სადაც საკასაციო სასამართლოს დიდმა პალატამ განმარტა შემდეგი: „მიუხედავად იმისა, რომ საქმის მომზადების მიზნით პირველი ინსტანციისათვის დადგენილი წესები თითქმის მთლიანად ეხება სააპელაციო სასამართლოსაც, სააპელაციო შესაგებელს გააჩნია მხოლოდ სააპელაციო სასამართლოსათვის დამახასიათებელი თავისებურებები, რაც პირველ რიგში ვლინდება მტკიცებით საქმიანობაში. სააპელაციო შესაგებელი, როგორც მტკიცებითი საქმიანობის განსახორციელებელი საპროცესო საშუალება, არ შეიძლება გავაიგივოთ სარჩელის წინააღმდეგ მიმართულ შესაგებელთან. სსსკის 201-ე მუხლის მე-7 ნაწილით გათვალისწინებული შესაგებლის წარუდგენლობის ფაქტი თავისთავად განსაზღვრავს მტკიცების საგანს, რადგან სარჩელში მითითებული ფაქტების მტკიცებისაგან თავისუფლდება მოსარჩელე. აღნიშნული ფაქტი შეიძლება იყოს დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის წინაპირობა. შესაბამისად, სააპელაციო შესაგებლის წარუდგენლობას საქმის მომზადების ეტაპზე, როგორც იურიდიულ ფაქტს, არ შეიძლება მოჰყვეს ისეთივე შედეგები, რადგან აპელაციაში მტკიცებითი საქმიანობის განხორციელების თავისებურებიდან გამომდინარე იხილება იგივე სადავო მატერიალურ-სამართლებრივი ფაქტები და მტკიცებულებები, ხოლო ამ სტადიაზე შესაგებლის წარუდგენლობით არ განისაზღვრება პირველ ინსტანციაში შესაგებლის წარუდგენლობის მსგავსად მტკიცების საგანი.”

დიდმა პალატამ აღნიშნა, რომ „განსაკუთრებით მხედველობაშია მისაღები ის გარემოება, რომ აპელანტის მოწინააღმდეგე მხარის პოზიცია, გარდა პირველ ინსტანციაში მის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებებისა და ეფექტურად გამოყენებული უფლების დაცვის საშუალებებისა, გამყარებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით, რომელიც წარმოადგენს უფლების დაცვის შესახებ მიღებულ მართლმსაჯულების აქტს. სასამართლო გადაწყვეტილების მიმართ მხარეთა კანონიერი ნდობის მომენტი ბუნებრივად განაპირობებს საქმეში მონაწილე მხარეთა რწმენას გადაწყვეტილების სამართლებრივ დასაბუთებულობასა და კანონიერებაზე. ასეთ პირობებში, მხარე, რომელიც ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ დასაბუთებას, ლოგიკურად და მართებულადაც ასკვნის, რომ სასამართლოს მიერ მის სასარგებლოდ გამოტანილი გადაწყვეტილების მოტივაცია საკმარისს უნდა წარმოადგენდეს სააპელაციო სასამართლოში მისი უფლებების დასაცავად და პოზიციის გამოსახატავად.

დიდმა პალატამ ზემოთ ჩამოყალიბებული მსჯელობების საფუძველზე დაასკვნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი არ ითვალისწინებს სააპელაციო ინსტანციაში სამოქალაქო საქმის წარმოებისას სააპელაციო საჩივარზე აპელანტის მოწინააღმდეგე მხარის მიერ შესაგებლის წარუდგენლობის გამო დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის შესაძლებლობას, შესაბამისად, შესაგებლის წარუდგენლობის გამო, სააპელაციო სასამართლოში დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანა მიზანშეუწონელია.” აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს სააპელაციო შესაგებლის წარუდგენლობის გამო მოწინააღმდეგე მხარის მიმართ დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის საფუძველი.

4.1.2. რაც შეეხება აპელანტის წარმომადგენლების მითითებას მოწინააღმდეგე მხარის სასამართლო სხდომაზე გაუცხადებლობის საფუძველით დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის შესახებ, ამ მიმართებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს შემდეგზე:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 387-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად თუ საქმის განხილვაზე მოწინააღმდეგე მხარე არ გამოცხადდება, სააპელაციო საჩივრის შემტანი პირის თხოვნით სააპელაციო სასამართლო გამოიტანს დაუსწრებელ გადაწყვეტილებას, რომელიც შეიძლება დაემყაროს მომჩივნის ახსნა-განმარტებას. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ყველა სხვა შემთხვევაში, გამოიყენება ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული ნორმები პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 230-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს სხდომაზე არ გამოცხადდება მოპასუხე, რომელსაც გაეგზავნა შეტყობინება ამ კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით და მოსარჩელე შუამდგომლობს დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანაზე, მაშინ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები დამტკიცებულად ითვლება. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, თუ სარჩელში მითითებული გარემოებანი იურიდიულად ამართლებს სასარჩელო მოთხოვნას, სარჩელი დაკმაყოფილდება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო სხდომაზე გამოცხადდა აპელანტი, მაგრამ არ გამოცხადდა მისი მოწინააღმდეგე მხარე, სასამართლო გამოიტანს დაუსწრებელ გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ შემდეგი პირობების არსებობის შემთხვევაში:

-აპელანტი შუამდგომლობს სასამართლოს წინაშე დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის თაობაზე;

- არ არსებობს დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის დამაბრკოლებელი გარემოებები, რომლებიც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 233-ე მუხლის პირველი ნაწილით;

- სააპელაციო საჩივარში და აპელანტის ახსნა-განმარტებაში მითითებული და აპელანტის მოწინააღმდეგე მხარის გამოუცხადებლობით დამტკიცებულად ჩათვლილი გარემოებები იურიდიულად ამართლებენ მოთხოვნას.

განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მ----- ფ-----ის სარჩელის და შესაბამისად, სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნაზე, რომლითაც ეს უკანასკნელი გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნების: მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობას და საჯარო რეესტრში უფლებრივად უნაკლო ნივთზე საკუთრების უფლების აღრიცხვას მოითხოვს.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით 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.

ამ კანონის მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად მოსარგებლეა – 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 პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად საცხოვრებელი სადგომია – საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის. ხოლო „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება – წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც **მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას.**

ნიშანდობლივია აღინიშნოს, რომ მ----- ფ-----ი სადავო საცხოვრებელ სადგომზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობას და საჯარო რეესტრში უფლებრივად უნაკლო უძრავ ნივთზე საკუთრების აღრიცხვას მხარეებს შორის 25.08.1992 წელს გაფორმებული ფორმადაუცველი ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე მითითებით მოითხოვს.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტით „ხელწერილით ნასყიდობაზე“ ირკვევა, რომ 1992 წლის 25 აგვისტოს ერთი მხრივ მ----- ფ-----ის და მეორე მხრივ თ----- ყ-----ის შორის ორი მოწმის თანდასწრებით, ე. წ. „ხელწერილი ნასყიდობაზე“ გაფორმდა, რომლითაც მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თ----- ყ-----ი მ----- ფ-----ს საკუთრებაში გადასცემდა კორპუსის სამოთახიან ბინას, მდებარე წ-----, სტ-----ს ქუჩა №--, კორპუსი №4-, ბინა №-. ხელწერილიდან ირკვევა, რომ უძრავი ნივთი, რომლის მ----- ფ-----ისთვის საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულებაც თ----- ყ-----მა ხელწერილით იკისრა არ წარმოადგენდა ამ უკანასკნელის საკუთრებას. აღსანიშნავია, რომ ამავე ხელწერილით თ----- ყ-----მა უძრავი ნივთის მის სახელზე პრივატიზაციის (გაფორმების) და შემდეგ მისი მ----- ფ-----ის სახელზე რეგისტრაციის ვალდებულება იკისრა.

აღნიშნული დოკუმენტის სიტყვა-სიტყვითი და შინაარსობრივი ახსნა-განმარტების შედეგად სააპელაციო სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს ფაქტს მასზედ, რომ ერთი მხრივ თ----- ყ-----ს და მეორე მხრივ მ----- ფ-----ს შორის 25.08.1992წ. ხელწერილის გაფორმების ეტაპზე სადავო უძრავი ნივთი არ წარმოადგენდა თ----- ყ-----ის საკუთრებას და შესაბამისად, აღნიშნული ნივთი ვერ გახდებოდა სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტი, მათ შორის დადებული გარიგების საგანი, რადგან საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად წერილობითი ნასყიდობის

ხელშეკრულება ამ კანონის მიზნებისთვის დადებულად იმ შემთხვევაში მიიჩნევა, როდესაც უძრავი ნივთის მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას. გათვალისწინებით იმისა, რომ მოცემულ შემთხვევაში უდავო გარემოებას წარმოადგენს ფაქტი მასზე, რომ მხარეებს შორის 25.08.1992წ. ხელწერილის გაფორმების ეტაპზე უძრავი ნივთი არ წარმოადგენდა თ----- ყ-----ის საკუთრებას, პალატა მიდის დასკვნამდე, რომ სახელმწიფო კომუნალურ ბინაზე დადებული გარიგება, რომელიც თავის მხრივ პრივატიზაციას ექვემდებარებოდა და მხარეებს შორის ხელწერილის გაფორმების ეტაპზე არ წარმოადგენდა თ----- ყ-----ის საკუთრებას ვერ მოექცევა სპეციალური კანონის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის რეგულირების ფარგლებში. საბოლოოდ, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მ----- ფ-----ს მართებულად ეთქვა უარი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და მიაჩნია, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა დ გ ი ნ ა:

1. მ----- ფ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება.
3. 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.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა აუდრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ

ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე
ბონდარენკო

ირაკლი

მოსამართლეები:
სულხანიშვილი

მაია

ნაზლაიძე

ნატალია