



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

14
ქ.თბილისი

მარტი,

2019

წელი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

თავმჯდომარე - ირაკლი ბონდარენკო
მოსამართლეები: მაია სულხანიშვილი
ნატალია ნაზლაიძე

სხდომის მდივანი - ელენე ომანიძე, მედეა წიკლაური

I. აპელანტი (მოწინააღმდეგე მხარე) - ლ----- ბ-----ი

წარმომადგენელი - მ----- ტ-----ი

II. აპელანტი (მოწინააღმდეგე მხარე) - ე----- მ-----ი

წარმომადგენელი - ლ-----ე

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 08 ნოემბრის გადაწყვეტილება

I. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

II. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ,
სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 08 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ე----- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; დადებულად იქნა ცნობილი ზ----- ბ-----სა და ს----- მ-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და ე----- მ-----ი ცნობილ იქნა უძრავი ქონების მესაკუთრედ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ მომზადებული 28.09.2018წ. #----- დასკვნით განსაზღვრულ შენობა-ნაგებობების განაშენიანების ფართზე, რაც შეადგენს 166,50 კვ.მ-ს;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, მ-----ს I----- საკადასტრო კოდით: №-----, თანასაკუთრების უფლებით ირიცხება ლ----- ბ-----ისა და ე----- მ-----ის სახელზე. კერძოდ, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 11/07/2014 წლის №2/4158 გადაწყვეტილების საფუძველზე ე----- მ-----ი გახლავთ 73 კვ.მ ფართის მესაკუთრე, ხოლო 215 კვ.მ საკუთრების უფლებით ირიცხება ლ----- ბ-----ის სახელზე.

2.2. ე----- მ-----ი (ქორწინებამდელი გვარი - ვ-----ი) და ს----- მ-----ი რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდნენ 1975 წლის 26 დეკემბრიდან. ს----- მ-----ი გარდაიცვალა 2-----.

2.3. დადგენილია, რომ ბ----- ბ-----ი 1952 წლის 30 მარტიდან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა ზ----- ა----- ასულ პ-----თან, რომელმაც ქორწინების შემდეგ მიიღო მეუღლის გვარი - „ბ-----ი“. ბ----- ბ-----ი გარდაიცვალა 1-----, შემდეგ გარდაიცვალა ზ----- ბ-----ი. 2013 წლის 28 ნოემბერს გაცემული იქნა სამკვიდრო მოწმობა, რომლის მიხედვით ბ----- ბ-----ის სამკვიდრო ქონება მიიღო შვილმა - ლ----- ბ-----მა (იხ. საქმე №2/4158-2014, უდავო ფაქტობრივი გარემოებები).

2.4. 1975 წლის 08 აპრილს ერთი მხრივ ზ----- ა-----ის ასულ ბ-----სა და მეორე მხრივ ს----- ი----- ძე მ-----ს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, ზ----- ა-----ის ასულმა ბ-----მა ქ.თბილისში, მ-----ს მ-----ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებული საკუთარი სახლი - ორი ოთახი: 25 კვ.მ. და 18 კვმ; ეზოს ფართი 350 კვ.მ, ცალკე მდგომი ოთახი 18 კვ.მ და შუშაბანდი 12 კვ.მ., რომელშიც ცხოვრობდა ბ----- პ-----ი, 7000 რუბლად მიჰყიდა ს----- მ-----ს.. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას ესწრებოდნენ და ამავედროულად ხელს

აწერენ ვ----- ჯ-----ი, ა----- კ----- და ე-----.

ის ფაქტი, რომ გამყიდველი მხარის ინტერესში შედიოდა მთელი უძრავი ქონების გასხვისება, დასტურდება იმითაც, რომ ზ----- ბ-----ის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე, გაცემულია ასევე მინდობილობა, რომლითაც მინდობილ პირს - ე----- ვ-----ს მიენიჭა მთელი ქონების მართვისა და განკარგვის უფლებამოსილება.

2.5. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული ინფორმაციით, ე----- მ-----ი სადავო უძრავ ქონებაში, მდებარე თბილისი, IV მ-----ს შ-----ი რეგისტრირებულია 15.04.1975 წლიდან.

1975 წლიდან ე----- მ-----ის ზემოაღნიშნულ ქონებაში ფაქტობრივად ცხოვრების ფაქტი სასამართლო სხდომაზე თავად მოპასუხე მხარესაც არ გაუხდია სადავოდ, პირიქით, მან აღნიშნული გარემოება დაადასტურა.

სადავო სახლში მოსარჩელისა და მისი გარდაცვლილი მეუღლის ცხოვრების ფაქტი ასევე დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, მათ შორის კომუნალური მომსახურების გადახდის ქვითრებით და საბინაო წიგნით.

2.6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილებით (საქმე №2/4158-2014) დაკმაყოფილდა ე----- მ-----ის სარჩელი და იგი ლ----- ბ-----ის სასარგებლოდ 2 500 ლარის გადახდის სანაცვლოდ ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, მ-----ს მ-----ა მდებარე ლ----- - ბ-----ის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ქონებიდან (საკადასტრო კოდი 0-----) 73 კვ.მ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ (ორი ოთახი, 25 კვ.მ და 18 კვ.მ, ცალკე მდგომი ოთახი 18 კვ.მ; შუშაბანდი 12 კვ.მ).

აღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა, რომ სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დასტურდება ე----- მ-----ის მოსარგებლეობის უფლება ქ.თბილისში, მ-----ს მ-----ში მდებარე 73 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომზე (ორი ოთახი: 25 კვ.მ. და 18 კვმ; ცალკე მდგომი ოთახი 18 კვ.მ; შუშაბანდი 12 კვ.მ).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის მიხედვით, მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ. ესენია ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ.

2.7. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ

2015 წლის 4 მარტის გადაწყვეტილებით (საქმე №2ბ/50225-14) ლ----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. კერძოდ, გადაწყვეტილება შეიცვალა მხოლოდ კომპენსაციის ნაწილში და ნაცვლად 2 500 ლ-----, ე----- მ-----ს ლ----- ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 6 250 ლარის გადახდა. დანარჩენ ნაწილში გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი.

2.8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 27 აპრილის განჩინებით (საქმე №ას-580-551-2015) ლ----- ბ-----ის საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩა განუხილველად.

ამდენად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ 2014 წლის 11 ივლისს მიღებული გადაწყვეტილება (საქმე №2/4158-2014) კანონიერ ძალაშია შესული და მასზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ითვლება დადასტურებულად და მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისგან ასეთი ფაქტების დასადასტურებლად.

2.9. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ უძრავი ქონების გამსხვიებლის ნებას წარმოადგენდა მთლიანი საცხოვრებელი სახლის გასხვიება და არა მისი ნაწილის. ამ მიმართებით სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ თავად ზ----- ბ-----ის რძალი ვ----- ბ-----ი ადასტურებს ნოტარიულად დამოწმებულ ხელწერილში, რომ მისმა დედამთილმა ნამდვილად გაყიდა საცხოვრებელი სახლი, რომელიც გაყიდვის დროისთვის შედგებოდა ერთი პატარა ოთახისგან, რომელიც იყო ძირითადი სადგომი და უფრო პატარა მეორე ოთახისგან, რომელიც ატარებდა დამხმარე ხასიათს. მისი განმარტებით, როდესაც სახლი გაიყიდა, მულები და მაზლი დაოჯახებულები იყვნენ და ცალკე ცხოვრობდნენ. გარემოება, რომ ამ დროისთვის სადავო უძრავ ქონებაში აღარ ცხოვრობდა ლ----- ბ-----ი, მის მიერაც დადასტურდა სასამართლო სხდომაზე. მან აღნიშნა, რომ 1970 წელს გათხოვდა და 1975 წელს აღარ ცხოვრობდა მ-----ს მ-----ში. სასამართლოს მითითებით აღნიშნული გარემოება ასევე დასტურდება ა----- - ვ-----ს და ვ----- მ-----ის სანოტარო წესით დამოწმებული ხელწერილებით.

2.10. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, მათ შორის მოსარჩელის ახსნა-განმარტებით, ფოტოსურათებით, საკადასტრო გეგმით, ა----- ვ-----ს და ვ----- მ-----ის სანოტარო წესით დამოწმებული ხელწერილებით, 2014 წლის 24 თებერვლის დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნით და ექსპერტიზის დასკვნით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ-----ებმა შესყიდული სახლი მოიყვანეს საცხოვრებელ მდგომარეობამდე, კერძოდ, სახლი კაპიტალურად შეაკეთეს, გაარემონტეს, ააშენეს ავტოფარეხი და ა.შ.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ მომზადებული 06.08.2018წ. #----- დასკვნით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, მ-----ს I----- ინტენსიურად განთავსებულია სხვადასხვა შენობა-ნაგებობები, კერძოდ: ქუჩიდან ეზოში შესასვლელიდან მარცხნივ განთავსებულია

კაპიტალურად ნაშენი ავტოფარეხი, შესასვლელიდან მარჯვნივ განთავსებულია ერთსართულიანი ამორტიზებული საცხოვრებელი სახლი, შესასვლელიდან პირდაპირ განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი, შესასვლელიდან მარჯვნივ ამორტიზებული შენობის გასწვრივ განთავსებულია სათავსო და საპირფარეშო ნაგებობები, ეზოს დაბოლოებაზე პირდაპირ განთავსებულია ხის ფიცრული სათავსო, შესასვლელიდან მარცხნივ მდებარე ავტოფარეხის უკან განთავსებულია სააბაზანო და საპირფარეშო ნაგებობა, რომელიც მიდგმულია საცხოვრებელ სახლზე.

ზემოაღნიშნული განაშენიანების მიხედვით დადგინდა, რომ ქ. თბილისში, მ-----ს I----- მდებარე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული დამხმარე შენობა-ნაგებობები არსებითად შემადგენელი ნაწილია საცხოვრებელი შენობის და ყველა ზემოაღნიშნული ნაგებობა განლაგებულია ერთ ეზოში.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის 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 თანახმად, კი თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

2.11. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ მომზადებული 28.09.2018წ. #----- დასკვნით დადგინდა შემდეგი: ქ. თბილისში, მ-----ს I----- მდებარე 315,00 კვ.მ ფართის საეზოვე მიწის ნაკვეთზე ინტენსიურად განთავსებულია სხვადასხვა შენობა-ნაგებობები, კერძოდ: ქუჩიდან ეზოში შესასვლელიდან მარცხნივ განთავსებულია კაპიტალურად ნაშენი ავტოფარეხი 28,35 კვ.მ ფართზე, შესასვლელიდან მარჯვნივ განთავსებულია ერთსართულიანი ამორტიზებული საცხოვრებელი სახლი 32,00 კვ.მ ფართზე, შესასვლელიდან პირდაპირ განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი 64,25 კვ.მ ფართზე, შესასვლელიდან მარჯვნივ ამორტიზებული შენობის გასწვრივ განთავსებულია სათავსო და საპირფარეშო ნაგებობები 11,90 კვ.მ ფართზე, ეზოს დაბოლოებაზე პირდაპირ განთავსებულია ხის ფიცრული სათავსო 22,80 კვ.მ ფართზე, შესასვლელიდან მარცხნივ მდებარე ავტოფარეხის უკან განთავსებულია სააბაზანო და საპირფარეშო ნაგებობა 7,2 კვ.მ ფართზე, რომელიც მიდგმულია საცხოვრებელ სახლზე. ჯამში, შენობა-ნაგებობების განაშენიანების ფართი შეადგენს 166,50 კვ.მ-ს.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით,

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

სასამართლომ მიიჩნია, რომ რამდენადაც კანონი ვრცელდება მხოლოდ საცხოვრებელ სახლზე და მის ნაწილზე მიშენება-დაშენების ჩათვლით, მოსარგებლის მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობაზე და მის საკუთრებაში უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, ექსპერტიზის ზემოაღნიშნულ დასკვნაში მითითებული ფართების ნაწილში და არა მიწის ნაკვეთზე, სრულად.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

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

2.13. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ 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 პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით კი, „საცხოვრებელი სადგომი“ არის საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის. ამასთან, მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

2.14. „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).

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიაჩნია, რომ ე----- მ-----ი წარმოადგენს უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისში, მ-----ს მ-----ის მოსარგებლეს 1975 წლიდან მოყოლებული. ასევე დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ შეძენის შემდგომ, მოსარჩელემ და მისმა მეუღლემ გააუმჯობესეს საცხოვრებელი სახლის მდგომარეობა და ასევე მოახდინეს მიშენება-დაშენებები, რაზეც კანონმდებლობით ასევე ენიჭებათ უფლება აღირიცხონ მესაკუთრეებად. სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ ზ----- ბ-----სა და ს----- ს-----იანს შორის ნამდვილად გაფორმდა ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულება მთლიან სახლზე და არა მის ნაწილზე. ამდენად, აღნიშნული გარემოებები წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის და მოსარგებლის მიერ დაკავებული ფართის მესაკუთრედ ცნობის საფუძველს. ამასთან, კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებელზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ე----- მ-----ი უფლებამოსილია მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, რაც შემდგომში მასზე, როგორც ს----- მ-----ის უფლებამონაცვლეზე, იქნება საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში აღრიცხვის საფუძველი. თუმცა, სასამართლომ განმარტავს, რომ მის სასარგებლოდ საკუთრების უფლების დარეგისტრირება მოხდება არა 215 კვ.მ-ზე სრულად, არამედ ექსპერტიზის დასკვნით განსაზღვრულ შენობა-ნაგებობებზე, რაც საერთო ჯამში შეადგენს 166.50 კვ.მ-ს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებული იქნა ლ----- ბ-----ის მიერ, რომელიც ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

ფაქტობრივი და სამართლებრივ საფუძვლები:

3.1. აპელანტის განმარტებით მხარეებს შორის არსებობდა დავა იმავე დავის საგანზე, რაზეც არსებობს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება. აღნიშნულზე მითითებით აპელანტი მიიჩნევს, რომ აღარ არსებობდა ლ----- მ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი. აპელანტის მითითებით იმ შემთხვევაში თუ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს კანონით „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“.

სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებული იქნა ე----- მ-----ის მიერ, რომელიც ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

3.2. აპელანტის განმარტებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მას გადაეცა მხოლოდ ის ფართი, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, ხოლო ფართი, რომელიც თავის მხრივ წარმოადგენს ამ შენობამდე მისასვლელ გზას ამ ნაწილში უარი ეთქვა მოთოვნის დალმყოფიებაზე. აპელანტი პრეტენზიას აცხდებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სწორედ აღნიშნულ ნაწილზე.

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

4.1.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ 2015 წლის 04 მარტს გადაწყვიტა დავა მოსარჩელე ე----- მ-----ის სარჩელის გამო მოპასუხე ლ----- ბ-----ის წინააღმდეგ (საქმე N2ბ/5025-14). აღნიშნული გადაწყვეტილებით განისაზღვრა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას

წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს კანონის კონტექსტში ლ---
ბ-----ის, როგორც მესაკუთრის და ე----- მ-----ის, როგორც მოსარგებლის
სტატუსი. გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის თანახმად,
მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების
დასადასტურებლად, რომლებსაც, თუმცა, ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ
შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ. მითითებული მუხლის „ბ“
პუნქტის შესაბამისად, ასეთ ფაქტებში მოიაზრება ფაქტები, რომლებიც
დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული
გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები
მონაწილეობენ. ამდენად, ზემოთ დასახელებული მუხლის შესაბამისად,
თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის
04 მარტის N2ბ/5024-14 გადაწყვეტილებას მოცემული დავისათვის გააჩნია
პრეიუდიციული მნიშვნელობა და ამ გადაწყვეტილებით დადგენილი გარემოებები
ხელახლა მტკიცებას არ საჭიროებენ.

შესაბამისად, სააპელაციო პალატა პრეიუდიციულად მიიჩნევს ხსენებული
გადაწყვეტილებით დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ა) ლ----- ბ-----ი და ე----- მ-----ი წარმოადგენენ „საცხოვრებელი სადგომით
სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს კანონის
მე-2 მუხლის „ა” პუნქტით გათვალისწინებულ ურთიერთობის მხარეებს;

ბ) ე----- მ-----ი 1975 წლის 15 აპრილიდან რეგისტრირებულია მისამართზე: ქ.
თბილისში, მ-----ს მ-----.

ბ) ე----- მ-----ი ცნობილი იქნა ქ. თბილისში მ-----ს მ----- მდებარე, ლ----- ბ--
-----ის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ქონებიდან 73 კვ.მ საცხოვრებელი
სადგომის მესაკუთრედ, ე----- მ-----ს ლ----- ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა
საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის - 6 250 ლარის
ანაზღაურების ვალდებულება. (გ.1.ს.ფ. 46)

განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს ე----- მ--
-----ის სასარჩელო მოთხოვნაზე, რომლითაც ეს უკანასკნელი ნასყიდობის
ხელშეკრულების დადებულად და საჯარო რეესტრში ლ----- ბ-----ის სახელზე
რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მდებარე: თბილისი, მ-----ს I-----,
(საკადასტრო კოდი: #-----) მესაკუთრედ ცნობას მოითხოვს. მოთხოვნის
საფუძვლად მოსარჩელე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული
გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებაზე მიუთითებს, რომლითაც დადგინდა,
რომ ლ----- ბ-----ი და ე----- მ-----ი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას
წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა”
პუნქტით გათვალისწინებულ ურთიერთობის მხარეებს წარმოადგენენ.

მოსარჩელის განმარტებით სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სასამართლომ იმსჯელა მხოლოდ საცხოვრებელი სახლის ძირითად ნაწილზე მისი მესაკუთრედ აღიარების შესახებ, წინამდებარე სარჩელის საგანს კი საცხოვრებელ სახლზე განხორციელებულ მიშენებებზე გარიგების დადებულად ცნობა და მესაკუთრედ აღიარება წარმოადგენს.

სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ მხარეებს უფლებებთან ერთად ეკისრებათ ფაქტების მითითებისა და შესაბამისი მტკიცებულებების წარდგენის ვალდებულება, რომელთა შეუსრულებლობა მხარეებისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლში, რომლის მიხედვითაც, მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასაბამუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემული კატეგორიის დავის სამართლიანი და ობიექტური გადაწყვეტის მიზნებისათვის გამოყენებულ უნდა იქნეს მტკიცების ტვირთის განაწილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში მოქმედი სტანდარტი, რომლის მიხედვითაც, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურებულია, რომ ლ----- ბ-----ი და ე----- მ-----ი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტით გათვალისწინებულ ურთიერთობის მხარეებს წარმოადგენენ. სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, მათ შორის ფოტოსურათებით, საკადასტრო გეგმით, ა----- კ-----ს და ვ----- მ-----ის სანოტარო წესით დამოწმებული ხელწერილებით, 2014 წლის 24 თებერვლის დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნით და ექსპერტიზის დასკვნით დასტურდება ფაქტი მასზე, რომ მ-----ებმა სახოვრებელი სადგომი მოიყვანეს საცხოვრებელ მდგომარეობამდე, კერძოდ, სახლი კაპიტალურად შეაკეთეს, გაარემონტეს, ააშენეს ავტოფარეხი. ამ მიმართებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს 28.09.2018 წ.

ექსპერტიზის დასკვნაზე, საიდანაც ირკვევა, რომ ქ. თბილისში მ-----ს I-----ში მდებარე 315 კვ.მ ფართის საეზოვე მიწის ნაკვეთზე ინტენსიურად განთავსებულია სხვადასხვა შენობა-ნაგებობები, კერძოდ: ქუჩიდან ეზოში შესასვლელიდან მარცხნივ განთავსებულია კაპიტალურად ნაშენი ავტოფარეხი 28,35 კვ.მ ფართზე, შესასვლელიდან მარჯვნივ განთავსებულია ერთ სართულიანი ამორტიზებული საცხოვრებელი სახლი 32,00 კვ. მ. ფართზე, შესასვლელიდან პირდაპირ განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი 64,25 კვ.მ. ფართზე შესასვლელიდან მარჯვნივ ამორტიზებული შენობის გასწვრივ განთავსებულია სათავსო და საპირფარეშო ნაგებობები 11,90 კვ.მ ფართზე, ეზოს დაბოლოებაზე პირდაპირ განთავსებულია ხის ფიცრული სათავსო 22,80 კვ.მ. ფართზე, შესასვლელიდან მარცხნივ მდებარე ავტოფარეხის უკან განთავსებულია სააბაზანო და საპირფარეშო ნაგებობა 7.2 კვ.მ ფართზე, რომელიც მიდგმულია საცხოვრებელ სახლზე, ჯამში შენობა-ნაგებობების განაშენიანების ფართი შეადგენს 166,50 კვ.მ-ს.

„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 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 პირველი პუნქტის „ბ“ 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.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის მეორე პუნქტის მიხედვით ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 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 დადებულად ცნობა (ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სარჩელი). ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია.

საბოლოოდ, სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ ე----- მ-----ი უფლებამოსილია მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა ექსპერტიზის დასკვნით განსაზღვრულ შენობა-ნაგებობებზე (166.50 კვ.მ.), რაც შემდგომში მასზე, როგორც ს----- მ-----ის უფლებამონაცვლეზე, იქნება საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში აღრიცხვის საფუძველი. რაც შეეხება, ე----- მ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივრით წარმოდგენილ პრეტენზიას, მიწის ნაკვეთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს საკმარის არგუმენტაციას გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების დასაბუთების საწინააღმდეგოდ. ამ მიმართებით სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედება ვრცელდება საცხოვრებელ სადგომზე და, შესაბამისად, ამ სადგომის ქვეშ მიწის ნაკვეთზე (უშუალოდ იმ მიწის ნაკვეთის მონაკვეთზე, რაზედაც მდებარეობს საცხოვრებელი სადგომი) და არა განაშენიანებისგან თავისუფალ მიწის ნაკვეთზე.

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 საფუძველებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და მიაჩნია, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ პუნქტის თანახმად სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლდებიან მოსარჩელები – „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნის თაობაზე საქმეზე

სახელმწიფო ბაჟის ოდენობით.

ზემოაღნიშნული ნორმის საფუძველზე წინამდებარე დავაზე ე----- მ-----ი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ ბაჟის გადახდის ვალდებულებისგან. სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ე----- მ-----ს სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის ოდენობით. გათვალისწინებით იმისა, რომ ეს უკანასკნელი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ პუნქტის საფუძველზე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ ბაჟის გადახდის ვალდებულებისგან მას სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უკან უნდა დაუბრუნდეს სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი ბაჟი 150 ლარის ოდენობით.

6.2. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, ლ----- ბ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

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

1. ლ----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ე----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
3. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 08 ნოემბრის გადაწყვეტილება.
4. ე----- მ-----ს ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უკან დაუბრუნდეს 150 ლარი.
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
6. 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