

საქმე № 330210017001961537

საქმე №2ზ/6106-18



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

5 აპრილი, 2019 წელი

ქ-----

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

**თავმჯდომარე - გოგიტა თოთოსაშვილი
მოსამართლეები: ლევან გვარამია
გელა ქირია**

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტები - ლ-----ი, პ-----ი, ი-----ი

წარმომადგენელი - ე-----ი

მოწინააღმდეგე მხარეები - ა-----ი, ა-----ი

წარმომადგენლები - გ-----ე და თ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (სარჩელი); მესაკუთრედ ცნობა (შეგებებული სარჩელი)

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი: მოპასუხეების პ-----ის, ი-----ის და ლ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა მოსარჩელეების ა-----ისა და ა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ-

-----, ნ----- (1-----) კ----- N---- (ნ-----),
 საკადასტრო კოდი N0-----. შეგებული სარჩელით მოსარჩელების
 პ-----ის, ი-----ისა და ლ-----ის მოთხოვნა
 საცხოვრებელ სადგომზე, მდებარე: ქ-----, კ-----ს ქ. N-----ის,
 საკადასტრო კოდი N0-----, ლიტერ „---- 4-----. და ლ----- 17.44
 კვ.მ. კანონიერ მოსარგებლედ ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა. უძრავი
 ქონების მესაკუთრეებისათვის ა-----ისა და ა-----ისათვის
 კანონიერი მოსარგებლის ლ-----ის მიერ ქონების ღირებულების
 25%-ის - 12 776.75 ლ---- გადახდის შემდგომ საცხოვრებელ სადგომზე,
 მდებარე: ქ-----, კ-----ს ქ. 1----, საკადასტრო კოდი N0-----
 ლიტერ „---- 4-----. და ლ----- 17.44 კვ.მ. საკუთრების უფლების
 გადაცემისა და საჯარო რეესტრში მოსარგებლეებზე აღრიცხვის თაობაზე
 მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. პ-----ს, ი-----სა და ლ-----
 -----ს დაუბრუნდათ 2-----ს ნოტარიუს მ----ა გ-----ის
 სადეპოზიტო ანგარიშზე (სს „პ----- ბ--ის“ კოდი: M-----, სადეპოზიტო
 ანგარიში - N G-----) ა-----ისა და ა-----ის
 სასარგებლოდ დეპონირებული 12 777 ლარი (სანოტარო მოქმედების
 რეგისტრაციის ნომერი - N-----, რეგისტრაციის თარიღი: 2-----წ.).

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებულ ნაწილში სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად,
 უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ნ----- (1-----) კ-----
 ----ს ქ. N-----, საკადასტრო კოდით N0----- - რეგისტრირებულია ა-----
 -----ისა და ა-----ის საკუთრებად. ა-----ის საკუთრებად
 რეგისტრირებულია - შენობა-ნაგებობა N- ფართით 6-6- კვ.მ და ნაგებობა
 N- ფართით 4.96 კვ.მ, ხოლო ა-----ის საკუთრებად
 რეგისტრირებულია - ლ-----ში 4----- და ლ----- 17.44 კვ.მ.

2.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2-----
 გაცემული ცნობა დახა---თებით, თბილისში, ნ-----, კ-----ს
 ქ. N----- მდებარე მიწის ნაკვეთი, ფაქტიური ფართობი: 5-- კვ.მ. ლ-----
 (საცხოვრებელი), ფართი - 8--- კვ.მ. ლ----- (საცხოვრებელი), ფართი -
 17.44 კვ.მ. ლ-----2ვც (სათავსოები), ფართი - 3--- კვ.მ. - ის
 მესაკუთრეებად რეგისტრირებული არიან ნ----- და პ-----ი
 (აღრიცხვის თ----- წელი, სააღრიცხვო ბარათი N0-----).

2.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 24 ოქტომბრის
 დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით ლ-----ის სარჩელი
 დაკმაყოფილდა და პ-----ის სასარგებლოდ დაკისრებული 4000 ლ----
 გადახდის სანაცვლოდ, ცნობილი იქნა ქ. თბილისში, ნ-----, კ-----
 ----- N-----ში მდებარე, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის
 ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახა---თების მიხედვით პ-----
 ის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ (ლ-----

2.4. 2----- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ლ-----მა გაყიდა და ა-----მა შეიძინა ლ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ნ----- (1-----) კ-----ს ქ. N-----, ლ-----ში 4-----. და ლ----- 17.44 კვ.მ.

2.5. საქმეში წარმოდგენილი კომუნალური გადასახადების ქვითრებით დგინდება, რომ ნ----- აბონენტად რეგისტრირებულია ბ-----ი ა. ი. და მითითებული აბონენტის ნომერზე ფიქსირდება პ----- ბ-----ის მიერ ელექტრო ენერგიისა და დასუფთავების საფასურის გადახდა.

2.6. საქმეში წარმოდგენილი ს--- - ქ----- საჯარო სკოლის მიერ 2-----ს გაცემული ცნობისა და მოსწავლეთა ჩანაწერის ანბანური წიგნის ასლის თანახმად, მ-----ი სწავლობდა ს--- ქ----- საჯარო სკოლაში და მოსწავლეთა ჩაწერის ანბანურ წიგნში მის საცხოვრებლად დაფიქსირებულია კ-----.

2.7. საქმეში წარმოდგენილი 1-----ს ლ-----ასა და კ-----ს შორის შედგენილი შეთანხმების თანახმად, ლ-----ის მიერ მოხდა კუთვნილი სახლის ორი ოთახის გაქირავება თვეში თითოეულ ოთახზე 20 ლ----- ოდენობით. ამასთან, დამქირავებლის მიერ უნდა მომხდარიყო კომუნალური მომსახურების საფასურის გადახდა.

2.8. სასამართლოს სხდომაზე მოწმეთა განმარტებებით დადგენილია ის გარემოება, რომ ლ-----ი და კ-----ი იმყოფებოდნენ არარეგისტრირებულ ქორწინებაში, შეთანხმება გაფორმდა კ-----სა და ლ-----ას შორის, პ-----ი და ი-----ი არიან ლ-----ის შვილი და რძალი, კ-----ი დიდი ხანია წავიდა სახლიდან, ბინაში ცხოვრობენ მოპასუხეები, სასამართლო სხდომაზე დაკითხულმა კ-----მა განმარტა, რომ ლ-----ასა და მას შორის არსებობდა შეთანხმება ნასყიდობის თაობაზე, თუმცა მისი განმარტების საწინააღმდეგოდ, მოწმედ დაკითხულმა ლ-----ამ უარყო ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობა და მიუთითა მხოლოდ ქირავნობის ურთიერთობაზე, ასევე მიუთითა, რომ არც ქირავნობის საფასურის გადახდა არ მომხდარა. ამდენად, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეთა მიერ ვერ დადასტურდა საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეობის ფაქტი, ვინაიდან ისინი არ წარმოადგენენ ქ. თბილისში, ნ----- დას (I-----) კ-----ს ქ. N-----ში არსებულ საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებით სამართალურთიერთობის მონაწილეებს.

სასამართლომ საქმის მასალებზე დაყრდნობით დადგენილად მიიჩნია, რომ ა-----ისა და ა-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ-----, ნ----- (1-----) კ-----ს ქ. N----- -

ფაქტობრივად ფლობენ და სარგებლობენ ლ-----ი, პ-----ი და ი-----ი. ამასთან, ლ-----ის, პ-----ისა და ი-----ის მიერ სადავო ქონებით სარგებლობა ხდება არამართლზომიერად.

სასამართლომ არ გაიზიარა შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეთა განმარტება მხარეთა შორის საცხოვრებელი სადგომის ურთიერთობიდან გამომდინარე ფართის მართლზომიერად ფლობის თაობაზე. შეგებებული სარჩელის ავტორთა მიერ არ არის წარმოდგენილი სადავო ფართში მათი რეგისტრაციის დამადასტურებელი მტკიცებულება და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად კი, დადგენილია, რომ სადავო ქონება რეგისტრირებულია ა-----ისა და ა-----ის სახელზე, ქონების არამართლზომიერად ფლობა ხდება ლ-----ის, პ-----ისა და ი-----ის მიერ. შესაბამისად, მოთხოვნა ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე სამართლებრივად დასაბუთებულია.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონება რეგისტრირებულია მოსარჩელეთა საკუთრებაში. საკუთრების რეგისტრაციის კანონიერების ფაქტი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დადასტურდება, მიიჩნევა ნამდვილად. საქმეზე დადგენილია, რომ ქონება იმყოფება მოპასუხეთა მფლობელობაში. მოპასუხე მხარე მიუთითებს სადავო ქონების საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლებამოსილების თაობაზე და განმარტავს, რომ სარგებლობა ხდება მართლზომიერად, მხარეთა შორის არსებული საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეობის სამართალურთიერთობის ფარგლებში და შესაბამისად, მოითხოვს თანხის გადახდის სანაცვლოდ ქონების საკუთრებაში გადაცემას.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1--- წლის 25 თებერვლიდან 1--- წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლე 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 სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

კონკრეტულ შემთხვევაში, შეგებებული სარჩელის ავტორთა მიერ არ არის წარმოდგენილი სადავო საცხოვრებელ ფართში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ასევე მესაკუთრისათვის საფასურის გადახდის რაიმე დამადასტურებელი მტკიცებულება. ამასთან, ვერ იქნა დადგენილი მესაკუთრესა და შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეთა შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ფაქტი, სადავო ქონებასთან დაკავშირებით შეთანხმება ქირავნობის შესახებ გაფორმებულია ლ-----სა და კ-----ს შორის, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი კი, აწესრიგებს მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის სამართალურთიერთობას. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს შეგებებული სარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი. ა-----ისა და ა-----ის სარჩელი კი, უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე სამართლებრივად დასაბუთებულია და სახეზეა მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველები.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

3.1. სადავო უძრავი ქონება რეგისტრირებულია ა-----ისა და ა-----ის საკუთრებად. ამონაწერით ჩანს, თუ რომელ შენობა-ნაგებობაშია განლაგებული მათი საკუთრება. სასამართლომ არ გამოიკვლია საიდან უნდა გამოსახლდნენ აპელანტები. საქმეში წარმოდგენილია კომუნალური გადახდის ქვითრები, თუმცა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არ მომხდარა მასზე მსჯელობა. სასამართლომ მხოლოდ მიუთითა, რომ ნ----- N-, ქუჩა N---ში აბონენტად რეგისტრირებულია ბ-----ი და მითითებული აბონენტის ნომერზე ფიქსირდება პ----- ბ-----ის მიერ ელექტროენერგიისა და დასუფთავების საფასურის გადახდა. ამ ქვითრებზე გადახდა ბ-----ის მიერ ფიქსირდება, წყალკანალის ქვითარი კი, ს-----ზეა გამოწერილი, ეს არ არის მტკიცებულება იმისა, რომ ეს ოჯახი სარგებლობდა და ფლობდა ამ ქონებას. მოსამართლე დაეყრდნო ა--- მ-----ის და ა-----ის მიერ წარმოდგენილ

დოკუმენტს „შეთანხმებას“, რომელიც არის ამავე დოკუმენტის არსებობით დაინტერესებული პირის მიერ შედგენილი. შეგებებული სარჩელის ავტორებმა წარმოადგინეს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი მტკიცებულებანი და არასრულწლოვანი შვილის რეგისტრაციის დამადასტურებელი ცნობები სკოლიდან. აღნიშნული უნდა განხილულიყო, როგორც მშობლის საცხოვრებელი ადგილი, რაც ადასტურებს, რომ ლ-----ი და მისი ოჯახი დაუფლებული იყო ქონებას და მფლობელობა ხორციელდებოდა მართლზომიერად.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების 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.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხა---თის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს

და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. წინამდებარე განჩინებით მსჯელობის საგანს წარმოადგენს არის თუ არა სახეზე ქ. თბილისში, კ-----ს ქ. N-----ში მდებარე საცხოვრებელ სადგომზე პ-----ის, ი-----ის და ლ-----ის მესაკუთრედ ცნობის საფუძველი. აღნიშნული საკითხის კვლევა უნდა განხორციელდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მესამე მუხლით დადგენილი ნორმატიული წინაპირობების გათვალისწინებით, სახელდობრ:

„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 დადებულად ცნობა (ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სარჩელი). ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია.

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. ზემოდასახელებული კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1--- 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.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1--- წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ

სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. 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 ამაყდროულად 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 ხა---თს იღებდა და უფლება მემკვიდრეებზე გადადიოდა; მესაკუთრის მიერ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა მოსარგებლეზე ფაქტობრივად ხდებოდა „სამუდამოდ“, ანუ ეს ურთიერთობა არ ატარებდა დროებით (ხანმოკლე) ხა---თს; 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.**

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 წარმოდგინოს დასახელებული ფაქტის დამადასტურებელი კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულებები. სწორედ დასახელებული წარმოდგენს 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.

სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს, სახელდობრ: ლ-----ი და კ-----ი იმყოფებოდნენ არარეგისტრირებულ ქორწინებაში, შეთანხმება გაფორმდა კ-----სა და ლ-----ას შორის, კ-----ი და ი-----ი არიან ლ-----ის შვილი და რძალი, კ-----ი დიდი ხანია წავიდა სახლიდან, ბინაში ცხოვრობენ მოპასუხეები, სასამართლო სხდომაზე დაკითხულმა კ-----მა განმარტა, რომ ლ-----ასა და მას შორის არსებობდა შეთანხმება ნასყიდობის თაობაზე, თუმცა მისი განმარტების საწინააღმდეგოდ, მოწმედ დაკითხულმა ლ-----ამ უარყო ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობა და მიუთითა მხოლოდ ქირავნობის ურთიერთობაზე, ასევე მიუთითა, რომ არც ქირავნობის საფასურის გადახდა არ მომხდარა. ამდენად, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეთა მიერ ვერ დადასტურდა საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლობის ფაქტი, ვინაიდან, ისინი არ წარმოადგენენ ქ. თბილისში, ნ-----დას (I-----) კ-----ს ქ. N-----ში არსებულ საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებით სამართალურთიერთობის მონაწილეებს. ამასთან, შეგებებული სარჩელის ავტორთა მიერ არ არის წარმოდგენილი სადავო საცხოვრებელ ფართში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ასევე მესაკუთრისათვის საფასურის გადახდის რაიმე დამადასტურებელი მტკიცებულება. ამასთან, ვერ იქნა დადგენილი მესაკუთრესა და შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეთა შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ფაქტი, სადავო ქონებასთან დაკავშირებით შეთანხმება ქირავნობის შესახებ გაფორმებულია ლ-----სა და კ-----ს შორის, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი კი აწესრიგებს მესაკუთრესა და მოსარგებლეს

შორის სამართალურთიერთობას.

ამდენად, არ არსებობს აპელანტების საკუთრების წარმოშობის წინაპირობა. ისინი არ წარმოადგენენ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ შესაბამის უფლებამოსილ პირებს, მოითხოვონ უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, რაც გამორიცხავს მათი სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობებს. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად დაასკვნა, რომ **ადგილი აქვს მოპასუხეთა მიერ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უკანონოდ ფლობის ფაქტს**. აღნიშნული გარემოებები კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან, წინამდებარე გადაწყვეტილებით, არ დაკმაყოფილდა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

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

1. ლ-----ის, პ-----ისა და ი-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება.

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

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

თავმჯდომარე

გოგიტა თოთოსაშვილი

მოსამართლეები

ლევან გვარამია

გელა ქირია