



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

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

საქმე №2ბ/1779-18

27 თებერვალი, 2019

წელი

ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე – ნატალია ნაზლაიძე
მოსამართლეები – მაია სულხანიშვილი, ირაკლი ბონდარენკო

სხდომის მდივანი – მედეა წიკლაური

აპელანტი - მ-----ე

წარმომადგენელი – ხ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - ნ-----ი

წარმომადგენელი – დ-----ი

დავის საგანი - საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კლეგიის 2018 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. მ-----ისათვის ნ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების -

საცხოვრებელი სადგომისა და მიწის ნაკვეთის (მდებარე - ქ. თბილისი, ზ-----ს/კ 0-----) საკუთრებაში გადაცემა, სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კლეგიის 2018 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილებით მ-----ის სარჩელი ნ-----ის მიმართ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: მოსარჩელე მ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა, საჯარო რეესტრში ნ-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომი, მდებარე, ქ. თბილისი, ზ----- (ს/კ 0-----), რომელიც მოიცავს - შენობა ნაგებობა N1-ს ფართით 8--- კვ.მ. და შენობა ნაგებობა N2-ს და იმ მიწის ნაკვეთს, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის, სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის, თანხის 11 776.75 აშშ დოლარის მოპასუხე ნ-----ისათვის გადახდის სანაცვლოდ.

3. გადაწყვეტილება გაასაჩივრა მოსარჩელემ და სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

4.1. აპლანტის განმარტებით, მოსარჩელის ოჯახმა 1973 წელს უძრავი ქონება მდებარე, ქალაქი თბილისი, ვ-----, ლიტერი „ა“ ოთახი №5 - 2--- კვ.მ. და ოთახი №3 - 1--- კვ.მ. შინაურული გარიგების საფუძველზე შ-----ის ოჯახისაგან იყიდა. 1973 წელს მოსარჩელის ოჯახი მითითებულ მისამართზე ჩაეწერა და დღემდე აქ ცხოვრობს. მოსარჩელის მიერ მიშენებულ იქნა ოთახი №4 - 2--- კვ.მ. ფართით და №4 პრიმა -1--- კვ.მ. ფართით. მოსარჩელის ოჯახმა შემდგომაც მიაშენა სხვა ფართები, რომელიც აღრიცხულია საკადასტრო გეგმაზე და რეგისტრირებულია მოპასუხის სახელზე. ტექნიკური ინვენტარიზაციის მონაცემებით ქონება ირიცხებოდა შ-----ის სახელზე. სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, 2008 წელს ქონება გადაეცა შვილს - დ-----ს. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელე ცხოვრობდა მითითებულ მისამართზე, დ-----მა დაანაწილა მიწის ნაკვეთი, ფართებთან ერთად დაარეგისტრირა სხვადასხვა უძრავ ქონებად და გაასხვისა მ-----ზე; შემდეგ გასხვისდა მ-----ზე და ნ-----ზე.

4.2. სასამართლომ სათანადო სამართლებრივი შეფასება არ მისცა მოსარჩელის იმ განმარტებას, რომ სადავოდ გამხდარი საცხოვრებელი სადგომის ნაწილი - 3---კვ.მ. ნაყიდა ძველი მესაკუთრისაგან, ხოლო დანარჩენი 7---კვ.მ. ფართი მიშენებულია ზ---ეების ოჯახის მიერ სხვადასხვა დროს საკუთარი სახსრებით.

4.3. საქმეში ორი სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნის წარდგენის მიუხედავად, სადაც ძველი (ნაყიდი) და ახალი (მიშენებული) შენობა-ნაგებობები ცალ-ცალკე არის

შეფასებული, სასამართლომ საერთოდ არ გაამახვილა ყურადღება იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელეს მოპასუხისათვის კანონით დადგენილი წესით მხოლოდ ნაყიდი შენობების ღირებულების 25% უნდა გადახდეს და არა საკუთარი სახსრებით აშენებული შენობების ღირებულების 25%. კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლომ არასწორად იმსჯელა და მოსარჩელეს იმაზე მეტი თანხის გადახდა დაავალა, ვიდრე ამას კანონი განსაზღვრავს. მოსარჩელემ უნდა გადაიხადოს მოპასუხის სასარგებლოდ საცხოვრებელი სადგომის ნაწილის - 3--- კვ.მ. ფართის ღირებულების 25%, რაც ნაყიდია ძველი მესაკუთრისაგან, ხოლო დანარჩენი, მისი ოჯახის მიერ მიშენებული ფართების ღირებულების 25% გადახდის დაკისრება უსაფუძვლოა და არ უნდა იქნეს გაზიარებული.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს მოპასუხისათვის გადასახდელი აქვს ობიექტი №2-ის 3---კვ.მ. ფართის ღირებულების 25%, რაც შეადგენს 12731 აშშ დოლარის 25%-ს (3182.75აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში); ობიექტი №1-7--- კვ.მ. მიშენებულია ზ-----ეების მიერ და მისი ღირებულება არ შეიძლება გადასახდელად დაეკისროს მოსარჩელეს.

4.4. უძრავი ნივთი რეალურად ძველი მესაკუთრისაგან, შემდეგ კი მემკვიდრისაგან გამიჯნულია და საკადასტრო კოდით №0----- გასხვისებულია რამოდენიმეჯერ. ზ-----ეების ოჯახი 1973 წლიდან დღემდე დაუფლებულია კონკრეტულ უძრავ ქონებას, შემოღობილია და დაბეტონებულია საკარმიდამო ეზოს კედელი ზ-----ეების მიერ. სხვა მისასვლელი გზა მ-----ეს საცხოვრებელთან არ გააჩნია. საცხოვრებელი სახლის უკან მხოლოდ სახლის შემოსავლელი პატარა გზა არსებობს და კლდე ესაზღვრება, რაც ვერანაირად ვერ იქნება სხვა მიწის ნაკვეთად აღქმული. არასწორია სასამართლოს მსჯელობა, რომ იქ არსებული მიწა საცხოვრებელი სადგომის შემადგენელი ნაწილი არ არის და რომ მიმდებარე მიწის ნაკვეთს წარმოადგენს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 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.

6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის საფუძველზე, 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 საქმეზე.

7. განსახილველ შემთხვევაში, პალატა მიიჩნევს, რომ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივ-

სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება

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

8.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების შესაბამისად, ქ. თბილისში, ზ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის მესაკუთრედ/მოსარგებლედ მითითებულია შ-----ი.

8.2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათებით დგინდება, რომ მოსარჩელე მ-----ის ოჯახი სადავო უძრავი ნივთის მისამართზე (ქ. თბილისი, ზ-----) რეგისტრირებულია 1973 წლიდან, ხოლო პირადად მ-----ე რეგისტრირებულია 1978 წლიდან, კერძოდ: გ----- ზ-----ე - 1973 წლის 15 მაისიდან; მ-----ე - 1978 წლის 26 ივლისიდან; ც-----ი - 1983 წლის 13 ივლისიდან; ლ---- ზ-----ე - 2000 წლის 29 მაისიდან; ვ----- ზ-----ე - 2006 წლის 22 თებერვლიდან.

8.3. მისამართზე - ქ. თბილისი, ზ-----ში არსებული ბუნებრივი აირისა და ელექტროენერგიის კომუნალურ მომსახურებებზე აბონენტად რეგისტრირებულია ზ-----ე.

8.4. სადავო უძრავი ნივთი, შ-----ისაგან გ----- ზ-----ემ შეიძინა ე.წ. „შინაურული ხელშეკრულების“ საფუძველზე.

8.5. გ----- ზ-----ე გარდაიცვალა 2-----ს. მოსარჩელე მ-----ე გარდაცვლილი გ----- ზ-----ის შვილია.

8.6. შ-----ი გარდაიცვალა 2-----ს, სამკვიდრო მოწმობა 2-----ს გაიცა მის შვილზე - დ-----ზე, რომელმაც მემკვიდრეობით მიიღო შ-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ზ-----.

8.7. 2011 წლის 15 ივლისს სადავო უძრავი ნივთი შეიძინა მ-----მა, რომელმაც 2015 წლის 5 იანვარს ნივთი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა ნ-----ს.

8.8. დღეის მდგომარეობით უძრავი ნივთის, მდებარე - ქ. თბილისი, ზ----- (ს/კ 0-----) მესაკუთრეა მოპასუხე - ნ-----ი.

8.9. ნივთის გასხვისებისა და შეძენის მიუხედავად მესაკუთრეებს ნივთი პირდაპირი მფლობელობაში არ გადასცემიათ, ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობას 1973

წლიდან ახორციელებდა მ-----ის ოჯახი.

9. 2015 წლის 12 თებერვალს მ-----ემ სარჩელით მიმართა სასამართლოს და ნ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე - ქ. თბილისი, ზ-----ს/კ 0-----, შესაბამისი კომპენსაციის - საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ, საკუთრებაში გადაცემა მოითხოვა.

10. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. კანონის მიზანია, მოაწესრიგოს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის წარმოშობილი ურთიერთობა იმ სამართლებრივი მექანიზმების გამოყენებით, რომლებიც იცავენ, როგორც საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის, ასევე მოსარგებლის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს. უპირველეს ყოვლისა, სამართლებრივი დაცვის აღნიშნული მექანიზმი კლინდება საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ მესაკუთრისა და მფლობელის უფლებების რეალიზაციის თავისებურებებში.

11. კანონის მე-2 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.

12. კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მოსარგებლე, რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს და რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით (საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ სარჩელი). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, 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.

13. ამდენად, გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ შეიძლება დადასტურდეს ორი გზით: 1. სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდით ან/და 2. მესაკუთრისთვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდით. დასახელებული წინაპირობები,

როგორც ცალ-ცალკე, ისე ერთად წარმოადგენს საფუძველს, რათა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება დადგენილად იქნეს მიჩნეული.

14. მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის ფაქტი, რომ მოსარჩელე მ-----ე წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეს, რომელსაც მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე, მოპასუხე - ნ-----ი კი მესაკუთრეა, ამასთან იგი, როგორც სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე არ ავლენს ნებას, რომ სათანადო კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ მოსარჩელემ (მოსარგებლემ) გაათავისუფლოს საცხოვრებელი სადგომი (მის მიერ დავის განხილვის ეტაპზე გამოხმობილია შეგებებული სარჩელი). მესაკუთრის მხრიდან უძრავ ნივთზე შემხვედრი მოთხოვნის არარსებობის პირობებში, მოსარჩელეს სურს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობა ამჟამინდელი მესაკუთრისათვის შესაბამისი ანაზღაურების გადახდის სანაცვლოდ. ამასთან, ნ-----მა ცნო ნაწილობრივ სასარჩელო მოთხოვნა და გამოთქვა მზაობა მ-----ის მიერ სადავო უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ საკუთრება გადასცეს მ-----ს საჯარო რეესტრში ნ-----ის სახელზე რიცხულ საცხოვრებელ სადგომზე, მდებარე, ქ. თბილისი, ზ----- (ს/კ 0-----), რომელიც მოიცავს - შენობა ნაგებობა N1-ს ფართით 8---- კვ.მ. და შენობა ნაგებობა N2-ს და იმ მიწის ნაკვეთს, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის.

15. განსახილველი სააპელაციო პრეტენზიის საგანს წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი თანხის ოდენობა, რომელიც მოსარჩელეს უნდა გადახდეს საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში მიღების სანაცვლოდ. აპელანტის მტკიცებით, მას გადასახდელად უნდა დაეკისროს მხოლოდ შენობა ნაგებობა №2-ის, ანუ 3---- კვ.მ. ფართის ღირებულების 25%, ვინაიდან შენობა ნაგებობა №1-7---- კვ.მ. ფართით ზ-----ების მიერ არის მიშენებული და მისი ღირებულება არ შეიძლება გადახდეს მოსარჩელეს. კერძოდ: აპელანტის განმარტებით, მოსარჩელის ოჯახმა 1973 წელს შ-----ის ოჯახისაგან იყიდა მხოლოდ ქ. თბილისში, ვ-----ლიტერი „ა“-ში მდებარე ოთახი №5 - 2---- კვ.მ. ფართით და ოთახი №3 - 1---- კვ.მ. ფართით. ანუ მოსარჩელემ ძველი მესაკუთრისაგან შეიძინა საცხოვრებელი სადგომის მხოლოდ ნაწილი - 3---- კვ.მ. ხოლო დანარჩენი ნაწილი - 7---- კვ.მ. ფართი ზ-----ების ოჯახმა სხვადასხვა დროს მიაშენეს საკუთარი სახსრებით. პალატა აღნიშნავს, რომ **მითითებული გარემოება სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას მოწინააღმდეგე მხარის მიერ სადავოდ არ გამხდარა**, შესაბამისად, მას სააპელაციო პალატაც იზიარებს. (იხ: სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი)

16. საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 5 თებერვლის დასკვნის შესაბამისად - „ქ.

თბილისში, ზ-----ში მდებარე, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის (საერთო ფართობი 1-- კვ.მ.) მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 2 თებერვლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 47 107 აშშ დოლარს, მათ შორის:

- ობიექტი N1-ის 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 2 თებერვლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 470 აშშ დოლარს, შესაბამისად მთლიანი 7-
--- კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 34 376 ლარს;
- ობიექტი N2-ის 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 2 თებერვლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 376 აშშ დოლარს, შესაბამისად მთლიანი 3-
--- კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 12 731 აშშ დოლარს.“

17. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კომპენსაცია არის ფულადი თანხა, რომელიც გამოიანგარიშება საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების შესაბამისი პროცენტის სახით. ამასთანავე, მოსარგებლის მიერ გადასახდელი კომპენსაციის დადგენისას საცხოვრებელი სადგომის ღირებულებას აკლდება მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო პრეტენზიას და საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე დადგენილად მიაჩნია, რომ მ-----ეს, როგორც მოსარგებლეს, ნ-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომის, მდებარე, ქ. თბილისი, ზ-----ში (ს/კ 0-----) საკუთრებაში აღრიცხვის სანაცვლოდ უნდა დაეკისროს მხოლოდ იმ ფართის საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდა, რომელიც მოსარგებლის ოჯახმა 1973 წელს შეიძინა შ-----ის ოჯახისაგან. ასეთს კი წარმოადგენს ქ. თბილისში, ვ----- ლიტერი „ა“-ში მდებარე ოთახის №5 (2--- კვ.მ. ფართობით) და ოთახის №3 (1--- კვ.მ. ფართობით), ანუ ობიექტი №2 3--- კვ.მ. ფართობით. საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 5 თებერვლის დასკვნის შესაბამისად, მთლიანი 3--- კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება შეადგენს **12 731 აშშ დოლარს.**

18. ამდენად მ-----ეს სადავო საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის ნ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 2--- კვ.მ. და 1--- კვ.მ ფართის საბაზრო ღირებულების 12 731 აშშ დოლარის 25%-ის გადახდა, რაც 3182.75 აშშ დოლარს შეადგენს.

19. რაც შეეხება, იმ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემის მოთხოვნას, რომელიც არსებითად არ არის დაკავშირებული შენობა-ნაგებობასთან, აღნიშნულ ნაწილში სააპელაციო პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივ დასკვნებს. კერძოდ:

19.1. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომი არის საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის;

19.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან. ამავე კოდექსის 171-ე მუხლის თანახმად, ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც.

19.3. საცხოვრებელი სადგომი წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს. კონკრეტული ურთიერთობის სპეციფიკის გათვალისწინებით, საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე წარმოადგენს იმ პირს, ვისაც კანონით დადგენილი გარკვეული წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში, აქვს მესაკუთრედ ცნობის უფლება. მითითებული კანონით განსაზღვრული მოსარგებლის უფლება ვრცელდება დათმობის გარიგების საფუძველზე, მის სარგებლობაში არსებულ საცხოვრებელ სადგომზე და შესაბამისად, იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც უშუალოდ იდგა ეს საცხოვრებელი სადგომი (იხ: სუსგ №ას-1448-1463-2011, 01.03.2012წ; №266-250-2011, 08.07.2011წ.).

19.4. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც საკუთრების უფლების ცნობას მოითხოვს მოსარჩელე, არ წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის არსებით შემადგენელ ნაწილს, იგი არის მიმდებარე ტერიტორია, რაც სასარჩელო მოთხოვნას ამ ნაწილში უსაფუძვლოდ აქცევს.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

20. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საპროცესო ხარჯები

21. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

22. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. მითითებული

ნორმის საფუძველზე, ნ-----ს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 343.76 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ($11\,776.75 - 3182.75 = 8594$ -ის 4%) ოდენობით, რაც სააპელაციო საჩივრის წარდგენის დროისათვის შეადგენს 836.29 ლარს (1 აშშ დოლარი - 2.4328 ლარი).

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. შეიცვალოს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კლეგიის 2018 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება თანხის დაკისრების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. მ-----ეს საკუთრებაში გადაეცეს, საჯარო რეესტრში ნ-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომი, მდებარე, ქ. თბილისში, ზ----- (ს/კ 0-----), რომელიც მოიცავს შენობა-ნაგებობა #1-ს, ფართით 8---- კვ.მ. და შენობა-ნაგებობა #2-ს, ფართით 3---- კვ.მ. და იმ მიწის ნაკვეთს, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც არის შენობა-ნაგებობები, სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის - 3182.75 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში ნ-----ისათვის გადახდის სანაცვლოდ.
4. ნ-----ს დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 836.29 ლარის ოდენობით.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების 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:
ნაზლაიძე

ნატალია

მოსამართლეები:
სულხანიშვილი

მაია

ირაკლი ბონდარენკო