



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

16 აპრილი, 2019 წ.

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი – მაია სულხანიშვილი

მოსამართლეები - ნატალია ნაზლაიძე
ირაკლი ბონდარენკო

სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი

აპელანტი – გ----- კ-----ი
წარმომადგენელი - ხ-----ა ჩ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე – მ-----ა კ-----ე, მ-----ა კ-----ე
წარმომადგენელი - გ-----ი ა-----ი

მესამე პირი - გ-----ი ლ-----ი
წარმომადგენელი - ი-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, თანხის გადახდის
სანაცვლოდ საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემა

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებით გ----- კ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

უდავოდ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებას თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება არ შეიცავს.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თ-----, ს/კ 0----- მესაკუთრეებად რეგისტრირებულნი არიან მოპასუხეები - მ-----ა კ-----ე და მ-----ა კ-----ე.

2.2. საჯარო რეესტრის ცნობა დახასიათების მიხედვით, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება ირიცხებოდა ს----- არ-----ვის სახელზე.

2.3. ს----- არ-----ვის გარდაცვალების თარიღია 1967 წლის 24 იანვარი.

2.4. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2013 წლის 19 მარტით დათარიღებული N16/1297 ინფორმაციით დგინდება, რომ ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში რეგისტრირებულია ჩანაწერები 1967 წლის 25 იანვარს გარდაცვლილი ს----- არ-----ვის დანაშთ ქონებაზე, კერძოდ: 1) 2010 წლის 26 მარტს ნოტარიუს ნ. გ-----ის მიერ დამოწმებული სამკვიდროს მიღების / სამკვიდრო მოწმობის გაცემის შესახებ განცხადება. 2) 2010 წლის 16 თებერვალს ნოტარიუს ნ. გ-----ის მიერ დამოწმებული სამკვიდროს მიღების / სამკვიდრო მოწმობის გაცემის შესახებ განცხადება. 3) 2009 წლის 9 ივნისს ნოტარიუს ნ. გ-----ის მიერ დამოწმებული სამკვიდროს მიღების / სამკვიდრო მოწმობის გაცემის შესახებ განცხადება.

2.5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 იანვრის განჩინებით დგინდება, რომ ს----- არ-----ვის მემკვიდრეებს შორის დავა სადავო უძრავ ქონებაზე დასრულდა მორიგებით. კერძოდ, მორიგების მიხედვით, გ-----ი ლ-----მა თანხმობა განაცხადა ლ-----სთვის 2017 წლის 16 აპრილამდე 17 000 აშშ დოლარის გადახდაზე, პაპის - ს----- არ-----ვის დანაშთ ქონებაზე (მდებარე ქ. თ----- ში) განცხადებულ მოთხოვნაზე უარის თქმის სანაცვლოდ.

2.6. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება გ-----ი ლ-----ის მხრიდან ვალდებულების შესრულება, რასაც მოჰყვა საკუთრების უფლების აღრიცხვა მის

სახელზე და რომლის შემდგომაც მოახდინა მან მოპასუხეებზე უძრავი ქონების გასხვისება.

2.7. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს ისანი-სამგორის სამსახურის 2011 წლის 2 ნოემბრით დათარიღებული საინფორმაციო ბარათიდან ირკვევა, რომ ქ. თ-----ში მოსარჩელე გ----- კ-----ი დარეგისტრირდა 28.04.1989 წელს. ამავე მისამართზე იყო რეგისტრირებული 1989 წელს გარდაცვლილი მოსარჩელის დედა - დ-----ა ა-----ი. ხსენებული დოკუმენტიდან და სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს 2011 წლის 12 დეკემბრის N3281/გ გადაწყვეტილებიდან ასევე დგინდება, რომ გ----- კ-----ი (და მ-----ა ა-----ი) გ-----ი ლ-----ის განცხადების საფუძველზე, თბილისი, მ-----ში რეგისტრაციიდან მოიხსნა.

2.8. 1999 წლიდან 2013 წლამდე პერიოდზე წარმოდგენილი სს „თელასის“ აბონენტის ბრუნვის ისტორიით ირკვევა, რომ მ-----ში აბონენტად რეგისტრირებულია ა-----ი დ.

მოსარჩელემ ბრუნვის ისტორია (ელექტროენერგიის) წარმოადგინა იმის წარმოსაჩენად, რომ მოსარჩელე/მისი ოჯახის წევრები არიან კომუნალური გადასახადების გადამხდელები, თუმცა, სასამართლოს აღნიშნული დოკუმენტი არ მიაჩნია სათანადო მტკიცებულებად ამ გარემოების დასადასტურებლად, ვინაიდან საქმეში არა წარმოდგენილი გადასახადის დამადასტურებელი ქვითარი. სასამართლომ უურადლება მიაქცია იმ გარემოებაზე, რომ ბრუნვის ისტორიაში ფიქსირდება ფულადი ვალდებულება მთელ ამ პერიოდზე, თავდაპირველად ვალდებულების თანხა იყო ცვლადი, ხოლო 2007 წლის შემდეგ კი დავალიანების თანხა არის უცვლელი 2013 წლამდე. იმ გარემოებას, რომ მინიმუმ 2010 წლიდან მოსარჩელე ფაქტობრივად აღარ ცხოვრობს მ-----ში, თავად მოსარჩელის წარმომადგენელიც ადასტურებს. ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ დასაბუთა მისი მხრიდან სადავო უძრავ ქონებაში კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტი. ამასთან, მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისთვის სადავო ქონების ფაქტობრივად ფლობის ფაქტი, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-103-ე მუხლების შესაბამისად, მისი მტკიცების გვირგვინს წარმოადგენდა. მოპასუხემ და საქმეში დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე ჩართულმა მესამე პირმა სადავოდ გახადეს მითითებული გარემოება.

2.9. ინდივიდუალური აუდიტორის - თ----- კ-----ის მიერ შესრულებული 2017 წლის 06 სექტემბრის შეფასების ანგარიშის შესაბამისად, ქ. თ-----ში არსებული ლიტ „გ“ და ლიტ „დ“ ქონების, სულ 24 კვ.მ ფართის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 29 911 ლარს. აღნიშნულის პროპორციულად, თანხის 25% მოსარჩელემ განათავსა სადეპოზიტო ანგარიშზე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის 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 მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და 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. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძველად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა

აისახოს გადაწყვეტილებაში.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის განმარტება იმასთან დაკავშირებით, რომ იგი წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს, რამდენადაც, მის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული კანონის ამოქმედების დროისთვის სადავო უძრავი ქონების ფაქტობრივად ფლობის ფაქტი. ამდენად, გ----- კ-----ის მოთხოვნა საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის თაობაზე სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია და არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ სრულყოფილად და ყოველმხრივ არ გამოიკვლია საქმის მასალები და არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები. გ----- კ-----ის მითითებით, სადავო ფართი მისმა ოჯახმა თანხის გადახდის სანაცვლოდ შეიძინა ს----- არ-----ვისგან და ხსენებულ მისამართზე იგი ჩაწერილია ჯერ კიდევ 1989 წლიდან, მისი დედა კი - 1978 წლიდან, იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს, თუმცა სს „თელასის“ წინაშე არსებული დავალიანების გადაუხდელობის გამო გაეთიშა ელ. ენერგია. აპელანტი აგრეთვე განმარტავს, რომ 2010 წლიდან ურთიერთობა დაეძაბა მეზობლებთან, რის გამოც გ----- ი ლ-----ს შეუთანხმდა, რომ თვეში 150 ლარის ოდენობით ქირის გადახდის სანაცვლოდ, იგი გავიდოდა დაკავებული ფართიდან, რაც განახორციელა კიდევ, თუმცა ბინაში ყველა პირადი ნივთი და ავეჯი ხელუხლებელი დატოვა, გ----- ი ლ-----მა კი მის დაუკითხავად გაასხვისა სადავო ქონება და არ გაითვალისწინა გ----- კ-----ის მოსარგებლის სტატუსი.

აპელანტი მიუთითებს, რომ ის ფაქტი, რომ იგი სხვა მისამართზე ცხოვრობს მოცემული მდგომარეობით, არ მოიაზრებს იმას, რომ გ----- კ-----მა მიატოვა სადავო ქონების ფლობა და ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის შეუძლებლობა არ უნდა იქნეს განხილული ნივთის მიმართ უშუალო შემხებლობად. გ----- კ-----ის განმარტებით, იგი აღნიშნულ ფართს აქირავებდა და შესაბამისად, სარგებლობდა და განკარგავდა მას, როგორც მესაკუთრე, რაც თავის მხრივ მფლობელობასაც მოიაზრებს.

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 სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის 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 და მიუთითებს მათზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა იზიარებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებით დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თ-----
-----, ს/კ 0-----, მესაკუთრეებად რეგისტრირებულნი არიან მოპასუხეები - მ-----ა კ-----ე და მ-----ა კ-----ე.

- საჯარო რეესტრის ცნობა დახასიათების მიხედვით, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება ირიცხებოდა ს----- არ-----ვის სახელზე.

- ს----- არ-----ვის გარდაცვალების თარიღია 1967 წლის 24 იანვარი.

- სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2013 წლის 19 მარტით დათარიღებული N16/1297 ინფორმაციით დგინდება, რომ ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში რეგისტრირებულია ჩანაწერები 1967 წლის 25 იანვარს გარდაცვლილი ს----- არ-----ვის დანაშთ ქონებაზე, კერძოდ: 1) 2010 წლის 26 მარტს ნოტარიუს ნ. გ-----ის მიერ დამოწმებული სამკვიდროს მიღების / სამკვიდრო მოწმობის გაცემის შესახებ განცხადება. 2) 2010 წლის 16 თებერვალს ნოტარიუს ნ. გ-----ის მიერ დამოწმებული სამკვიდროს მიღების / სამკვიდრო მოწმობის გაცემის შესახებ

განცხადება. 3) 2009 წლის 9 ივნისს ნოტარიუს ნ. გ-----ის მიერ დამოწმებული სამკვიდროს მიღების / სამკვიდრო მოწმობის გაცემის შესახებ განცხადება.

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 იანვრის განჩინებით დგინდება, რომ ს----- არ-----ვის მემკვიდრეებს შორის დავა სადავო უძრავ ქონებაზე დასრულდა მორიგებით. კერძოდ, მორიგების მიხედვით, გ-----ი ლ-----მა თანხმობა განაცხადა ლ-----სთვის 2017 წლის 16 აპრილამდე 17 000 აშშ დოლარის გადახდაზე, პაპის - ს----- არ-----ვის დანაშთ ქონებაზე (მდებარე ქ. თ-----ში) განცხადებულ მოთხოვნაზე უარის თქმის სანაცვლოდ.

- ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება გ-----ი ლ-----ის მხრიდან ვალდებულების შესრულება, რასაც მოჰყვა საკუთრების უფლების აღრიცხვა მის სახელზე და რომლის შემდგომაც მოახდინა მან მოპასუხეებზე უძრავი ქონების გასხვისება.

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს ისანი-სამგორის სამსახურის 2011 წლის 2 ნოემბრით დათარიღებული საინფორმაციო ბარათიდან ირკვევა, რომ ქ. თ-----ში მოსარჩელე გ----- კ-----ი დარეგისტრირდა 28.04.1989 წელს. ამავე მისამართზე იყო რეგისტრირებული 1989 წელს გარდაცვლილი მოსარჩელის დედა - დ-----ა ა-----ი. ხსენებული დოკუმენტიდან და სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს 2011 წლის 12 დეკემბრის N3281/გ გადაწყვეტილებიდან ასევე დგინდება, რომ გ----- კ-----ი (და მ-----ა ა-----ი) გ-----ი ლ-----ის განცხადების საფუძველზე, თბილისი, მ-----ში რეგისტრაციიდან მოიხსნა.

- 1999 წლიდან 2013 წლამდე პერიოდზე წარმოდგენილი სს „თელასის“ აბონენტის ბრუნვის ისტორიით ირკვევა, რომ მ-----ში აბონენტად რეგისტრირებულია ა-----ი დ.

4.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. მეორე ნაწილის შესაბამისად, 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; მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად უნდა დაასაბუთოს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტების არსებობა-არარსებობის საკითხი. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს როგორც ინდივიდუალურად, ასევე ერთობლიობაში, ურთიერთშეჯერებით და მხოლოდ ამის შემდეგ ღებულობს დასკვნას საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების არსებობის შესახებ.

ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, პალატა ვერ გაითვალისწინებს

აპელანტ გ----- კ-----ის მტკიცებას მასზედ, რომ სასამართლომ არასათანადოდ შეაფასა საქმის მასალები არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები.

პალატა განმარტავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, თავისი შინაარსით, არატიპურ სახელშეკრულებო ურთიერთობას წარმოადგენდა და იგი საბჭოთა სინამდვილეში ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის სახით არსებობდა. ეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეიცავდა სხვადასხვა გარიგების ნიშნებს (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა), თუმცა დაუხმარებლად რადიკალურად განსხვავდებოდა მათგან თავისი შინაარსით და სპეციფიკური პირობებით, კერძოდ, მისი არსებობისას: მოსარგებლე მესაკუთრეს ერთჯერადად უხდიდა გარკვეული რაოდენობის თანხას ფართის სარგებლობაში მიღების სანაცვლოდ, ამასთან, მესაკუთრეს ყოველთვიურად უხდიდა ბინის ქირასაც; მოსარგებლე რეგისტრირდებოდა საცხოვრებელ ფართში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს; მესაკუთრის მიერ თანხის დაბრუნების შემთხვევაში, მოსარგებლე ვალდებული იყო, გამოეთავისუფლებინა დაკავებული ფართი, თუმცა, ხშირ შემთხვევებში, მესაკუთრე თანხას ვერ აბრუნებდა, ურთიერთობა ხანგრძლივ ხასიათს იღებდა და უფლება მემკვიდრეებზე გადადიოდა; მესაკუთრის მიერ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა მოსარგებლეზე ფაქტობრივად ხდებოდა „სამუდამოდ“, ანუ ეს ურთიერთობა არ ატარებდა დროებით (ხანმოკლე) ხასიათს; ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე იძენდა დათმობილი სარგებლობის უფლების გასხვისების შესაძლებლობასაც, რაც მოსარგებლეთა შეცვლას იწვევდა. ამ სპეციფიკური ნიშნებიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების სუბიექტთა სამართლებრივი მდგომარეობის მოწესრიგება მსგავსი ხელშეკრულებების (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა) ნორმებით შეუძლებელი იყო და კანონმდებელმაც სპეციალური კანონით მოწესრიგებას დაუქვემდებარა.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის მიზნებისთვის მასში გამოყენებულ ტერმინში „მოსარგებლედ“ მოიაზრება პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისთვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობდა 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, ხოლო განსახილველი ნორმის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, ტერმინი „რეგისტრაცია“ განიმარტება, როგორც საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობის (ბინადრობის) მოწმობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 27 ივნისის კანონის ამოქმედებამდე არსებული წესით რეგისტრაცია (ჩაწერა) საცხოვრებელ ფართობში. განსახილველი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად

ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე - მათ უფლებამონაცვლებზე. „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. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე ცალსახად ჩანს, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების არსებობის დასამტკიცებლად არ არის აუცილებელი მხარეთა მიერ ამ ურთიერთობის დამადასტურებელი გარიგების წარდგენა. ამისათვის კანონი საკმარისად მიიჩნევს სადავო სახლში რეგისტრაციას, კომუნალური გადასახადების გადახდის ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდის ფაქტის არსებობას.

პალატა განმარტავს ასევე, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის დანაწესით, 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.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, გ----- კ-----ი მოხსნილია ქალაქ თ-----ში განთავსებულ სადავო ფართში რეგისტრაციიდან (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 183-184), შესაბამისად, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული, სამართლებრივი ურთიერთობის მოწესრიგებისთვის აუცილებელი ერთ-ერთი პირობა - სადავო ქონებაში რეგისტრაციის ფაქტის არსებობა, - სახეზე არ არის, ამავდროულად, საქმეში წარმოდგენილი სს „თელასის“ აბონენტის ბრუნვის ისტორიით დგინდება ისიც, რომ სადავო ფართზე 2007 წლის 8 თებერვლიდან აღარ მიმდინარეობს მოხმარებული ელ. ენერგიის აღრიცხვა და დენი გათიშულია დავალიანების არსებობის გამო, შესაბამისად, აპელანტს არ აქვს წარმოდგენილი კომუნალური გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებიც, რაც ზემოხსენებული კანონის მიზნებისთვის, ასევე წარმოადგენს მოსარგებლედ პირის მიჩნევის ერთ-ერთ საფუძველს. უფრო მეტიც, თავად მხარის მიერ სააპელაციო სასამართლოში გამართულ სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით, იგი დაახლოებით 2013 წლის შემდეგ აღარ ცხოვრობს სადავო მისამართზე (იხ. 2019 წლის 14 აპრილის სხდომის ოქმი, 13:28:55 წთ) და მას გ-----ი ლ-----ი 4-5 წლის განმავლობაში უხდიდა ქირას ყოველთვიურად 150 ლარის ოდენობით (იხ. 14 აპრილის სხდომის ოქმი, 13:29:21 წთ).

შესაბამისად, პალატას სარწმუნოდ მიაჩნია მოწინააღმდეგე მხარისა და მესამე პირის ის

განმარტება, რომ ქონების გასხვისების მომენტისთვის გ----- კ-----ი მისამართზე არ ცხოვრობდა, სხვა რაიმე სახის მტკიცებულება კი, რაც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის დანაწესის მიზნებიდან გამომდინარე გ----- კ-----ის მიერ ბოლო 30 წლის განმავლობაში საცხოვრებელი სადგომის უწყვეტად ფლობას დაადასტურებდა, საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს ასევე რომ, როგორც თავად აპელანტი უთითებს, მესამე პირი გ-----ი ლ-----ი (სადავო ქონების თავდაპირველი მესაკუთრე) მას ყოველთვიურად უხდიდა 150 ლარს 4-5 წლის განმავლობაში, რაც, მსგავსი ფაქტის დადასტურების შემთხვევაში, თავისი არსით, მესაკუთრის მიერ მოსარგებლისგან დაკავებული ფართის გამოსყიდვას ნიშნავს, თუმცა ასეც რომ არ იყოს, პალატა იზიარებს და ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ აპელანტი ვერ ასაბუთებს მისი მხრიდან სადავო უძრავ ქონებაში კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტს, ამასთან - ვერც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისთვის სადავო ქონების ფაქტობრივად ფლობის ფაქტს, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-103-ე მუხლების შესაბამისად, მისი მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა.

ამდენად, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ მართებულად არ გ----- კ-----ის სარჩელი საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ სადგომის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე და არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. ყოველივე ზემოხსენებულის გათვალისწინებით კი, პალატა მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება გამოტანილია სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის დაცვით, რის გამოც, პალატის შეფასებით, არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გ----- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1-ე მუხლის 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55.1. მუხლის თანახმად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:

1. გ----- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 16 იანვრის 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 უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლეები:

ნატალია ნაზლაიძე

ირაკლი ბონდარენკო