



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

12
თბილისი

თებერვალი,

2019

წ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი _ მაია სულხანიშვილი

მოსამართლეები - ნატალია ნაზლაიძე
ირაკლი ბონდარენკო

სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი

აპელანტი - ლ-----, მ-----

წარმომადგენელი - გ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ნ-----, ლ-----, ს-----

წარმომადგენელი - დ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, კომპენსაციის
გადახდის სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების
გადაცემა

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად
დაკმაყოფილება, ნ-----ს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის
თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელების - ლ-----სა და მ-----ს ძირითადი სარჩელის მოთხოვნა - მოპასუხე ნ-----ს უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. თბილისი, ნ-----, ჩ----- (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი N-----), შენობა-ნაგებობის 1/2-ის პირველ სართულზე არსებული საცხოვრებელი სადგომი - 65.40 კვ.მ, დამხმარე ფართი - შენობა-ნაგებობის 9/1-ის ნაწილზე - 5 კვ.მ. და დამხმარე ფართი - შენობა-ნაგებობა 10/1-ის ნაწილზე - 1.8 კვ.მ.-ის გამოთხოვისა და მ-----სა და ლ-----სათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა, ასევე არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელების ძირითადი სარჩელის მოთხოვნა - მოპასუხეების ლ-----სა და ს-----ს უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელების უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. თბილისი, ნ-----, ჩ----- (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი N-----), შენობა-ნაგებობის 1/2-ის მეორე სართულზე არსებული საცხოვრებელი სადგომი - 74.71 კვ.მ.-ის გამოთხოვისა და მ-----სა და ლ-----სათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის შესახებ; შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ნ-----ს შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და დადებულად იქნა ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება ვ-----სა და ჰ-----ლს შორის გაფორმებული 05.1-- წელს, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისში, ჩ-----ში ლ-----სა და მ-----ს სახელზე რეგისტრირებულ შენობა-ნაგებობა 1/2-ის პირველ სართულზე მდებარე საცხოვრებელ სადგომზე, ფართით 65.40 კვ.მ, დამხმარე ფართებზე - შენობა-ნაგებობა 9/1-ის ნაწილი ფართობით 5 კვ.მ.-ზე და შენობა-ნაგებობა 10/1-ის ნაწილი ფართობით 1.8 კვ.მ.-ზე. ამასთან, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ნ-----მესაკუთრედ იქნა ცნობილი უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისში, ჩ-----ში ლ-----სა და მ-----ს სახელზე რეგისტრირებულ შენობა-ნაგებობის 1/2-ის პირველ სართულზე მდებარე საცხოვრებელ სადგომზე, ფართით 65.40 კვ.მ, დამხმარე ფართებზე - შენობა-ნაგებობა 9/1-ის ნაწილი ფართობით 5 კვ.მ.-ზე და შენობა-ნაგებობა 10/1-ის ნაწილი ფართობით 1.8 კვ.მ.-ზე. შეგებებული სარჩელით - ს-----სა და ლ-----ს შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა - ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის თაობაზე ვ-----ა და გ-----ს ბ-----ს შორის გაფორმებული 1-----ს უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ჩ----- (- ლ-----სა და მ-----ს სახელზე რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობის 1/2-ის მეორე სართულზე მდებარე საცხოვრებელ სადგომზე ფართით ბინა 1 - 36.83 კვ.მ. და ბინა 4 - ფართით 38.52 კვ.მ. ასევე სარდაფები 12 კვ.მ. და 10 კვ.მ.-ის ფართობებით, არ დაკმაყოფილდა, ასევე არ დაკმაყოფილდა შეგებებული სარჩელით მოსარჩელების - ს-----სა და ლ-----ს შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა - უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ჩ----- (- ლ-----სა და მ-----ს სახელზე რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობის 1/2-ის მეორე სართულზე მდებარე საცხოვრებელ სადგომზე ბინა 1 - ფართით 36.83 კვ.მ. და ბინა 4 - ფართით 38.52 კვ.მ., ასევე სარდაფები 12 კვ.მ. და 10 კვ.მ.-ის ფართობებით - ს-----ს მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

უდავოდ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებას თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება არ შეიცავს.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2-----ს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ლ-----მ, როგორც ვ-----ს კანონისმიერმა მემკვიდრემ, პირველი რიგის მემკვიდრეთა წრიდან - შვილმა საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო, ქონება კუთვნილი ვ-----ს დედის - პ-----სი, რომელიც თავის მხრივ ვ-----მა, როგორც მემკვიდრე შვილმა, მიიღო ფაქტობრივი ფლობით და მისი გარდაცვალების დროისათვის არ მომხდარა სამკვიდროს გაფორმება. სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, სამკვიდრო ქონებას წარმოადგენს ქ. თბილისში, ჩ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით არსებული ფართი: ლიტ „ა“, საერთო ფართი 204.32 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 139 კვ.მ. დამხმარე ფართი: 17.78 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი: ლიტ „ა“ საერთო ფართი 52.00 კვ.მ. ლიტ „ა1“, საერთო ფართი 178.00 კვ.მ. დამხმარე ნაგებობები (ლიტ „ვ,გ,ბ,დ,ტ,ს,2ვც“) საერთო ფართით 111.00 კვ.მ. სახლთმფლობელობა განლაგებული მიწის ნაკვეთზე საერთო ფართით 694 კვ.მ.

2.2. საქმეში წარმოდგენილი გარდაცვალების მოწმობის თანახმად, ვ-----ს (ა-----ს) გარდაცვალების თარიღად დაფიქსირებულია 2-----.

2.3. ს-----თ, 2012 წლის 09 თებერვლის მდგომარეობით, უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ჩ-----, საკადასტრო კოდით N----- - რეგისტრირებულია ლ-----სა და ლ-----ის თანასაკუთრებად. ლ-----ს საკუთრებად დაფიქსირებულია შენობა-ნაგებობა N1-დან ლიტ. „ა“. საერთო ფართით 204.32 კვ.მ. (მათ შორის საცხოვრებელი 139.00 კვ.მ. და დამხმარე ფართი 65.32 კვ.მ.).

2.4. ს-----ს წარდგენილი უძრავ ნივთზე რ----- შესახებ განცხადების შესაბამისად, წარდგენილი დაზუსტებული შ----- მიხედვით, მოხდა ლ-----სა და ლ-----ის თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე დაზუსტებული ფართების რეგისტრაცია. დაზუსტებული სარეგისტრაციო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, 2-----ს მდგომარეობით გაცემული ს-----ს თანახმად, უძრავი ნივთიდან, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ჩ-----, საკადასტრო კოდი N----- - ლ-----ს საკუთრებად რეგისტრირებულია შენობა N-----: საერთო ფართით 380.22 კვ.მ. (მათ შორის - I სართული 135.35 კვ.მ., II სართული 139.73 კვ.მ., სხვენი 105.14 კვ.მ.), ნაგებობები: N-----.

2.5. საქმეზე წარმოდგენილი ს-----თ, 2014 წლის 25 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ლ-----ს კუთვნილი წილი გადაეცათ ლ-----სა და მ-----ს და მათ საკუთრებად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ჩ-----, საკადასტრო კოდი N----- - რეგისტრირებულია შენობა N-----: საერთო ფართი 315.00 კვ.მ. (მათ შორის - I სართული 135.35 კვ.მ., II სართულზე 74.71 კვ.მ., სხვენი 105.14 კვ.მ.), ნაგებობები: N5, N6, N9-დან ფართით 4.92 კვ.მ. და N10-დან 4.82 კვ.მ.

2.6. ლ-----სა და მ-----ს საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთიდან, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ჩ-----, საკადასტრო კოდი N----- - ნ-----ს ფაქტობრივ მფლობელობაში იმყოფება - შენობა-ნაგებობის 1/2-ის პირველ სართულზე არსებული საცხოვრებელი სადომი - 65.4 კვ.მ., დამხმარე ფართი - შენობა-ნაგებობის 9/1-ის ნაწილზე - 5 კვ.მ. და დამხმარე ფართი - შენობა-ნაგებობა 10/1-ის ნაწილზე - 1.8 კვ.მ.

2.7. ლ-----სა და მ-----ს საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთიდან, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ჩ-----, საკადასტრო კოდი N----- - ს-----სა და ლ-----ს ფაქტობრივ მფლობელობაში იმყოფება - შენობა-ნაგებობის 1/2-ის მეორე სართულზე არსებული საცხოვრებელი სადომი - ოთახი N1 - 36.83 კვ.მ. და ოთახი N4 - 38.52 კვ.მ., ასევე დამხმარე ფართები - 12 კვ.მ. და 10 კვ.მ.

2.8. საქმეში წარმოდგენილი 1--- წლის მაისის თარიღით შედგენილი „პირობითი ხელწერილის“ თანახმად, ჰ----- ა-----მა შეიძინა ვ----- ა-----საგან 16 კვ.მ. ოთახი შუშაბანდით და სამზარეულოთი („კუხნით“), 6 500 მანეთად. ამავე ხელწერილზე შესრულებული მინაწერით 1985 წელს მოხდა იგივე ფართის მიერთება, 11 000 მანეთად, იგივე პირობებით.

2.9. საქმეში წარმოდგენილი ნ-----სა და ჰ-----ლის ქორწინების მოწმობის თანახმად, ნ-----ს ქორწინების რეგისტრაციის შემდეგ მიეკუთვნა ი-----ს გვარი.

2.10. საქმეში წარმოდგენილია გარდაცვალების მოწმობა, რომლის თანახმად ჰ-----ლის გარდაცვალების თარიღად დაფიქსირებულია 1-----ი.

2.11. თბილისის ს-----ს-----ს მიხედვით ნ-----1--- წლიდან, ხოლო ჰ-----ლი 1--- წლიდან რეგისტრირებული არიან მისამართზე: თბილისი, ჩ----- (ჩ-----).

2.12. ს-----“ მიერ 2----- გაცემული ინ----- ბრუნვის ისტორიის თანახმად, თბილისში, ჩ-----ში N----- აბონენტად რეგისტრირებულია ჰ. ი-----.

2.13. საქმეში წარმოდგენილი 1--- წლის 2-----ს თარიღით შედგენილი „პირობითი

ხელწერილის“ თანახმად, ვ----- ა-----მ მიყიდა გ-----
--ს ერთ ოთახი 18 კვ.მ. შუშაბანდითა და აივნით, რისთვისაც მიიღო 6 500 მანეთი. ასევე, საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილით, ვ----- ა-----მ მიყიდა 20 კვ.მ. თავისი შუშაბანდით და სამზარეულოთი („კუხნით“), პირველ სართულზე მოთავსებული დიდი სამზარეულოთი („კუხნით“), 7 500 მანეთად.

2.14. საქმეში წარმოდგენილი 1976 წლის 02 ივლისს შედგენილი ხელწერილის თანახმად, ვ-----მ გასცა ხელწერილი ა-----ს სახელზე, რომ მას უფლება აქვს იცხოვროს თავის კუთვნილ ფართში და საცხოვრებელი ფართის გაყიდვის შემთხვევაში უნდა დააბრუნოს მიღებული თანხის 10 პროცენტი.

2.15. თბილისის ს----- ს-----ს თანახმად, ს-----
1-----ან რეგისტრირებულია მისამართზე ნოე ჩ-----.

2.16. საქმეში წარმოდგენილი ს-----ა“ და შ-----ს“ 2015-2017 წლებში გაცემული ქვითრებით, ქ. თბილისში, ჩ-----ში აბონენტად რეგისტრირებულია გ-----.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეთა ახსნა-განმარტებების, მოწმეთა ჩვენებების, საქმეში წარმოდგენილი ს-----ს, ხელწერილებისა და კომუნალური გადასახადის ქვითრების შესაბამისად, ნ-----, ს----- და ლ----- წარმოადგენდნენ ქ. თბილისში, ჩ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლის უფლებამონაცვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპის თანახმად, მხარე თვითონ განსაზღვრავს თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მის მოთხოვნას და რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, 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, წერილობით თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის მასალები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ნ----- მიუთითებდა, რომ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მის მეუღლეს შორის გაფორმდა საცხოვრებელი სადგომის თაობაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება და გადაცემული ფართის სანაცვლოდ, გადახდილ იქნა შესაბამისი საფასური. შეგებებული სარჩელით მოპასუხე მხარე სადავოდ ხდიდა ნასყიდობის ხელწერილში მითითებული ფართის გათვალისწინებით, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის მიერ დაკავებულ საერთო ფართზე სარგებლობის უფლების წარმოშობას.

სასამართლომ არ გაიზიარა ნ-----ს შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით მოპასუხის განმარტება ნასყიდობის ხელწერილში მითითებული ფართობის გათვალისწინებით ნ-----ს მიერ დაკავებული სადგომის მხოლოდ ნაწილზე სარგებლობის უფლების წარმოშობის შესახებ, ვინაიდან ნასყიდობის ხელწერილში დაფიქსირებული ფართის გარდა, ასევე მითითებულია სხვა ფართის (შუშაბანდი, სამზარეულო) გადაცემა, რის გათვალისწინებითაც სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ----- წარმოადგენდა მის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული (ქ. თბილისში, ჩ-----ში მდებარე) სადგომის მართლზომიერ მოსარგებლეს.

რაც შეეხება შეგებებული სარჩელით ს-----სა და ლ-----ს მოთხოვნას, რომლითაც ისინი ითხოვდნენ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობას, აღნიშნულთან დაკავშირებით შეგებებული სარჩელით მოპასუხე მიუთითებდა და სადავოდ ხდიდა ხელწერილში მითითებული ფართის ოდენობას, ასევე სადავოდ ხდიდა პირობით ხელწერილში მითითებულ ნასყიდობას და მიაჩნდა, რომ მხარეთა შორის არ წარმოშობილა ნასყიდობის ურთიერთობა. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორის მხრიდან სრულად არ დგინდებოდა მისი მამკვიდრებლის მიერ საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებით ნასყიდობის თაობაზე შეთანხმების ფაქტი, თუმცა საქმეში წარმოდგენილი ს-----სა და კომუნალური გადასახადების დამადასტურებელი ქვითრებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელები წარმოადგენდნენ საცხოვრებელი სადგომის მართლზომიერ მფლობელებს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.17. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლეა პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან მომდინარე 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 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად საცხოვრებელი სადგომს წარმოადგენს საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებელზე, 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.

„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.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ნ----- წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის, მდებარე: თბილისი, ჩ-----ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის ნაწილის მოსარგებლის უფლებამონაცვლეს, ქონების მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად გაფორმებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. ასევე დადგენილია, რომ ნასყიდობის საფასური გადახდილია, მოსარგებლის მიერ საცხოვრებელ სადგომზე მოხდა მიშენება-დაშენების განხორციელება და ნივთით უწყვეტად სარგებლობა ხდება 30 წელზე მეტი დროის განმავლობაში. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ნ-----ს შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობისა და მის მიერ ფაქტობრივად დაკავებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სასამართლომ სამართლებრივად დასაბუთებულად ჩათვალა.

რაც შეეხება ს-----სა და ლ-----ს შეგებებული სარჩელის მოთხოვნას, სასამართლოს შეფასებით, მხარის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი საკმარისი

მტკიცებულებები, რაც დაადასტურებდა ქონების მესაკუთრესთან წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ფაქტს, შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ დაუსაბუთებელი იყო მათი მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობისა და ქონებაზე მესაკუთრედ რეგისტრაციის შესახებ.

2.18. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეზღუდვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლომ განმარტა, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით აღძრული სარჩელი წარმოადგენს ვინდიკაციურ სარჩელს, რომლის საფუძველზეც მესაკუთრე უფლებამოსილია სხვისი უკანონო მფლობელობიდან გამოითხოვოს საკუთრება. ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრა დასაშვებია იმ მოცემულობაში, როდესაც ილახება მესაკუთრის ნივთზე მფლობელობითი უფლება, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის სარგებლობაშია. მითითებული მოთხოვნით სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელია შემდეგი წინაპირობების არსებობა: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მას არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მითითებულ პირობათაგან რომელიმეს არარსებობა (დაუდასტურებლობა) კი გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნ-----, ს----- და ლ----- წარმოადგენენ უფლებამოსილ პირებს ფლობდნენ და სარგებლობდნენ მათ მიერ ფაქტობრივად დაკავებული უძრავი ნივთით, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ჩ-----. სასამართლოს შეფასებით, ისინი წარმოადგენენ მოსარგებლის უფლემონაცვლის სტატუსის მქონე პირებს, აღნიშნულის გათვალისწინებით, ძირითადი სარჩელით მოსარჩელების მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია და არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტებმა - ლ-----მა და მ-----მა 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება გაასაჩივრეს მათი ძირითადი სარჩელის მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში (გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის 1-ლი და მე-2 პუნქტები), ასევე - ნ-----ს შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილების ნაწილში (გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 და მე-4

პუნქტები).

აპელანტებმა მიუთითეს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა და მისი შედეგი ფაქტობრივად და სამართლებრივად დაუსაბუთებელია შემდეგ გარემოებათა გამო:

ა) 1--- წლის მაისის ხელწერილის შესწავლა არ მოხდა სათანადო წესით, ხელწერილზე არსებობს როგორც საცხოვრებელი სადგომის გადამცემის (ვ.ა-----), ასევე საცხოვრებელი სადგომის მიმღების (ჰ. ი-----) ხელმოწერები, ამასთან, 1--- წლის ხელწერილში აღნიშნულია რომ - „ვ-----მ გადასცა 16 კვ.მეტრი ოთახი შუშაბანდით და კუხნით“;

ბ) სასამართლომ, მიუხედავად მოსარჩელის მითითებისა, არ მიაქცია სათანადო ყურადღება იმ ფაქტს, რომ სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა ნ-----ა განაცხადა, რომ 1--- წლის ხელწერილზე არსებული მინაწერი - „1985 წელს შევიერთე იგივე ფართი 11 000 მანეთად“ - ეკუთვნის სწორედ მას.

გ) მტკიცებულების გამოკვლევა ცხადყოფს, რომ თავდაპირველ ხელწერილზე ხელმომწერი პირები იყვნენ ჰ-----ლი და ვ-----, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით დგინდება, რომ ჰ-----ლი გარდაიცვალა 1-----ს, მაშასადამე იგი ცოცხალი გახლდათ 1985 წელს, თუმცა ხელწერილში მინაწერი არ ეკუთვნის მას - ჰ-----ლს და არც ვ-----ს, არამედ - ნ-----ს, გარდა ამისა, 1----- მინაწერის სინამდვილე არ დასტურდება საცხოვრებელი სადგომის გადამცემი პირის ხელმოწერით.

დ) აპელანტები მიუთითებენ, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას“, ამდენად, განსახილველი კანონის ფარგლებში 1----- ნ-----ს მინაწერის ნასყიდობის ხელშეკრულებად ჩასათვლელად სასამართლოს პირველ რიგში უნდა დაედგინა, იყო თუ არა ვ----- საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე, შემდეგ ასევე უნდა დაედგინა, იყო თუ არა მინაწერი განხორციელებული კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, დგინდებოდა თუ არა საცხოვრებელი სადგომის გამყიდველის ნება მინაწერიდან და დგინდებოდა თუ არა მის მიერ 11 000 მანეთის მიღების ფაქტი.

აპელანტების შეფასებით, სადაო ფაქტობრივი გარემოება არ უნდა გადაწყვეტილიყო შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის სასარგებლოდ, ვინაიდან 1----- მინაწერიდან არ დგინდება, რომ 1985 წელს ვ-----მ, თუ სხვა რომელიმე პირმა, გამოხატა თავისი ნება სხვა ფართის ჰ-----ლის, ან თუნდაც ნ-----სათვის დათმობის შესახებ, ასევე 1----- მინაწერით არ დასტურდება, რომ ვ-----მ, თუ სხვა რომელიმე პირმა, მიიღო ნ-----საგან 11 000 მანეთი. აღნიშნული ფაქტების

დადასტურების მიზნით, ნ-----ს მხარეს სასამართლოში არათუ წარმოდგენილი აქვს სხვა რომელიმე მტკიცებულება არამედ, მისი ერთადერთი მტკიცებულება გახლავთ მხოლოდ ეს, ჰ-----ლის და ვ-----ს ხელნაწერში, მისივე განხორციელებული თვითნებური მინაწერი, რომლის გაიგივება ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან არსებული ფაქტობრივი მტკიცებულებების ფონზე, აპელანტთა მითითებით, წარმოუდგენელი და საფუძველს მოკლებულია,

აპელანტები ასევე მიუთითებენ, რომ აზომვითი ნახაზის თანახმად, პირველი სართული შიდა აზომვით ნახაზზე (აღნიშნული ყვითელი ფერით) ნათლად ჩანს ნ-----ს მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომი, რომელიც შედგება 2 ოთახისაგან (15,7 და 16,5 კვ.მ) და ამ ოთახების წინ მდებარე ფართებისაგან, სულ 65,40 კვ. მ., ამდენად, ე.წ „პირობითი ხელწერილი“, რომელიც შედგენილია 1--- წლის მაისში, ეხება ჰ-----ლისათვის მხოლოდ ერთი ოთახის გადაცემას, ფართით 16 კვ. მეტრი, შუშაბანდით და სამზარეულოთი, ხოლო მეორე ოთახის და სხვა ფართების გადაცემის შესახებ ხელწერილში არაფერია ნათქვამი და არც სხვა სახის მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის. ამდენად აპელანტები მიიჩნევენ, რომ ჰ-----ლის მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ შესაძლებელია შეეხოს მხოლოდ საცხოვრებელი სადგომის ნაწილს, რომელიც წარმოდგენილი ნახაზების მიხედვით შესაძლებელია შეადგენდეს ნ-----ს სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი სადგომის 65,40 კვ.მეტრიდან - 16 კვ.მ ოთახი, შუშაბანდისა და სამზარეულოს ჩათვლით, რომელიც დღეის მდგომარეობით შეადგენს 35,40 კვ.მეტრს, ხოლო დანარჩენ 29,00 კვ. მ. ნ-----ს მიერ მიერთებულია შესაბამისი უფლების გარეშე. აპელანტები აგრეთვე განმარტავენ, რომ საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვით ნახაზზე და საინვენტარიზაციო გეგმაზე ჩანს, რომ დამხმარე ფართები, რომელიც მდებარეობს შენობა-ნაგებობა 9/1-ში, ფართით - 5 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობა 10/1-ში ფართით - 1,8 კვ.მ., მდებარეობენ საცხოვრებელი სადგომის გარეთ, რომელიც საკადასტრო გეგმაზე აღნიშნულია ნუმერაციით 9/1 და 10/1, ხოლო საინვენტარიზაციო გეგმაზე აღნიშნულია, როგორც ლიტერი „დ“ და არც აღნიშნული დამხმარე ფართების ხელწერილით გადაცემის შესახებ არაფერია ნათქვამი 1--- წლის მაისის ხელწერილში.

აპელანტებმა ყურადღება გაამახვილეს მასზედ, რომ საქმეში ნ-----ს მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების ფონზე (როგორიცაა ჰ-----ლის და ნ-----ს ქორწინების მოწმობა, 1-----ს გარდაცვლ--- ჰ-----ლის რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი სადაო საცხოვრებელ სადგომში 0----- წლიდან, ხოლო ნ----- - ასევე რეგისტრირებულია სადაო საცხოვრებელ ფართში 26.08.1--- წლიდან, ასევე კომუნალური გადახდების ბრუნვის ისტორია, რომლითაც დასტურდება ი-----ების მიერ საცხოვრებელი სადგომის დაკავების და ფლობის ფაქტი), მ----- და ლ----- წარმოდგენილი შესაგებელი ნაწილობრივ დაეთანხმნენ ნ-----ს მოთხოვნას, იმ განსხვავებით, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად აღიარება უნდა გავრცელებულიყო მხოლოდ ნაწილზე. რაც შეეხება კიდევ ერთ ოთახს და მეორე შუშაბანდს, სულ 29,00 კვ. მ. ოდენობით, ასევე დამხმარე ფართებს, შენობა-ნაგებობა 9/1-ში ფართით - 5 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობა 10/1-

ში ფართით - 1,8 კვ.მ., ისინი იმყოფებიან უკანონო მფლობელობაში, რომლის დაუფლების და სარგებლობის უფლების მიღების ფაქტს ნ----- ვერ ადასტურებს წარმოდგენილი მტკიცებულებებით და ამიტომ ისინი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მესაკუთრეებს: მ-----ს და ლ-----ს.

3.2. რაც შეეხება ს----- და ლ-----ების მიმართ მ-----ს და ლ-----ს სარჩელზე და შეგებებული სარჩელზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, აპელანტებმა მიუთითეს შემდეგი:

ა) აპელანტები - მ----- და ლ----- სრულიად ეთანხმებიან და იზიარებენ სასამართლოს პოზიციას იმ ფაქტთან მიმართებაში, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორის მხრიდან არ დგინდება მისი მამკვიდრებლის მიერ საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებით ნასყიდობის თაობაზე შეთანხმების ფაქტი და სასამართლოს გადაწყვეტილებას არ ხდია სადაოდ ამ ფაქტთან მიმართებაში, შესაბამისად, არ ასაჩივრებენ სასამართლოს გადაწყვეტილებას შეგებებული სარჩელით მოსარჩელების ს-----სა და ლ-----ს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, თუმცა პირველი ინსტანციის სასამართლომ იმავდროულად უარი უთხრა მ-----ს და ლ-----ს მათი სარჩელის დაკმაყოფილებაზეც იმ საფუძვლით, რომ ს----- და ლ-----ები მიიჩნია მოსარგებლებად, რასაც აპელანტები არ ეთანხმებიან.

ბ) აპელანტების განმარტებით, საქმეში წარმოდგენილია შიდა აზომვითი ნახაზი, რომლის მიხედვითაც დგინდება, რომ ს----- და ლ-----ები პრეტენზიას აცხადებენ შენობა N1/2-ის მეორე სართულზე მდებარე ორ საცხოვრებელ სადგომზე, რომელთაგან ერთი მოხსნებულია, როგორც ბ-----, ფართით - 36,83 კვ. მეტრი, ხოლო მეორე - ბ-----, ფართით - 38,52 კვ. მეტრი, ასევე შეგებებული სარჩელის შინაარსით პრეტენზია ეხება სარდაფებს, შესაბამისად 12 კვ.მ. და 10 კვ.მ. -ის ფართობებით. სწორედ აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტები მიიჩნევენ, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელებს ევალებოდათ სასამართლოში წარმოედგინათ იმ ფაქტების და გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა როგორც ერთი საცხოვრებელი სადგომის, ასევე მეორე საცხოვრებელი სადგომის დაკავების და სარგებლობის ფაქტი.

გ) საქმეში წარმოდგენილია ს-----ს მიერ თბილისში, ჩ-----ში მდებარე სახლთმფლობელობაში 1-----ან რეგისტრაციის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტი, შეგებებულ სარჩელს ასევე ერთვის კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრები, შესრულებული 2015, 2016 და 2017 წლებში. წარმოდგენილი კომუნალური გადახდის ქვითრებით დგინდება, რომ კომუნალური გადასახადის აბონენტია - ბ----- გ, რომლის სააბონენტო ნომერი გაზის მოხმარებაზე არის - 3-----, ხოლო ელექტროენერგიის, დასუფთავების და წყლის მოხმარებაზე არის - 1-----, გადასახდის გადამხდელად რამოდენიმე შემთხვევაში დაფიქსირებულია მხოლოდ ს-----

-----. შეგებებულ სარჩელს თან ერთვის ასევე ამონაწერი სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან, სადაც თბილისში ჩ-----ში ერთი ოჯახის წევრებად რეგისტრირებულები არიან ს----- და ლ-----ები 2015 წლის 05 ოქტომბრიდან. შეგებებულ სარჩელზე ასევე თანდართულია გ----- და ი---- ბ-----ების გარდაცვალების მოწმობები.

აპელანტთა მითითებით, წარმოდგენილი მტკიცებულებების ანალიზით დგინდება, რომ ლ--- და ს-----ები ცხოვრობენ ერთ ოჯახად, თუმცა ლ-----ს მიერ არ არის წარმოდგენილი მის მიერ ორი საცხოვრებელი სადგომიდან რომელიმეს დაკავების ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ასევე ფაქტია და დგინდება, რომ გ- ბ-----ს სახელზე რეგისტრირებულია მხოლოდ ერთი სააბონენტო ნომერი, რომელის მიხედვითაც 2015, 2016 და 2017 წლებში კომუნალურ გადახდებს ახორციელებს 1-----ან ფართში რეგისტრირებული პირი - ს-----ს. წარმოდგენილი მტკიცებულებების და მოსარჩელის მოთხოვნების გათვალისწინებით, აპელანტები მიიჩნევენ, რომ შეუძლებელია დადგინდეს გ----- ბ-----ს და ს-----ს შორის უფლებამონაცვლეობა, არ დგინდება არც უშუალოდ გ----- ბ-----ს მიერ საცხოვრებელი სადგომის დაკავების და ფლობის ფაქტი, ასევე არ დგინდება ლ-----ს და ს-----ს მიერ საცხოვრებელი სადგომის დაკავების და ფლობის ფაქტი, კანონით გათვალისწინებულ ვადებში, მათ აგრეთვე არ წარმოდგენიათ და შესაგებელშც არ მიუთითებიათ უშუალოდ ს----- და ლ-----ების მიერ კანონით დადგენილ ვადებში საცხოვრებელი სადგომის ფლობის და სარგებლობის დამადასტურებელი მტკიცებულებებზე, რის გამოც, აპელანტების მოსაზრებით, ს----- და ლ-----ების მიმართ მ-----ს და ლ-----ს მოთხოვნა ექვემდებარება დაკმაყოფილებას.

3.3. ზემოხსენებულ საკითხებთან დაკავშირებით, აპელანტები მიუთითებენ, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლეა პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამავე პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად საცხოვრებელი სადგომს წარმოადგენს საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით

გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებაში ნ-----ს მიმართ საკუთრების უფლების უსასყიდლოდ გადაცემის ნაწილში მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად მითითებულია - „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლი, რომლის 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. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნ----- წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის, მდებარე: თბილისი, ჩ-----ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის ნაწილის მოსარგებლის კ-----ლის უფლებამონაცვლეს. თუმცა 1--- წლის მაისის ე.წ. „პირობითი ხელწერილით“ შესაძლებელია მისი უფლებები გავრცელდეს მხოლოდ მის ნაწილზე, კერძოდ 16კვ. მ. ოთახზე, შუშაბანდის და სამზარეულოს ჩათვლით. ვინაიდან „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას“, კონკრეტულ შემთხვევაში 1----- მინაწერით შეუძლებელია დადგინდეს, ან ეს მინაწერი განიმარტოს წერილობითი ხელშეკრულების ნაწილად, ვინაიდან მასზე არ არის არათუ საცხოვრებელი სადგომის გამსხვისებლის ხელმოწერა, არამედ ეს მინაწერი არ არის შესრულებული კ-----ლის ხელით, რომლის უფლებამონაცვლეობის დადგენასაც ითხოვს ნ-----, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტები თვლიან, რომ აღნიშნული ფართი იმყოფება ნ-----ს უკანონო მფლობელობაში და იგი უნდა გამოთხოვილი იქნეს მესაკუთრეთა სასარგებლოდ.

რაც შეეხება ს-----სა და ლ-----ს შეგებებული სარჩელის მოთხოვნას, აპელანტების განმარტებით, მხარის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი საკმარისი მტკიცებულებები, რაც დაადასტურებდა ქონების მესაკუთრესთან წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ფაქტს, შესაბამისად, სასამართლომ მართებულად მიაჩნია, რომ დაუსაბუთებელია მათი მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობისა და ქონებაზე მესაკუთრედ რეგისტრაციის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო

შეზღუდვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში ს----- და ლ-----ების პრეტენზია ეხება ორ დამოუკიდებელ საცხოვრებელ სადგომს (ერთეულს), ბ-----სა და ბ-----ს, ფართობ - 38,52 კვ. მ., ასევე შეგებებული სარჩელის შინაარსით პრეტენზია ეხება სარდაფებს, 12 კვ.მ. და 10 კვ.მ. -ის ფართობებით. გარდა იმისა, რომ საქმეში წარმოდგენილია ს-----ს სარეგისტრაციო მოწმობა, რომლის თანახმადაც იგი რეგისტრირებულია ჩ-----ში 1-----ან, სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობით არ დასტურდება არც ს-----ს და არც ლ-----ს სადაო საცხოვრებელი სადგომების კანონიერად დაკავების და ფლობის ფაქტი, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ვადებში და წესით, რომლის 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. მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტთა აზრით, მოპასუხებმა ვერ შეძლეს მოსარგებლის სტატუსის შესაბამისი მაკვალიფიცირებელი მტკიცებულების წარმოდგენა, რის გამოც მ-----ს და ლ-----ს მოთხოვნები უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვასთან დაკავშირებით უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლის დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა (წარმომადგენლების) მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, 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.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის სრულყოფილად დასაბუთებული, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავ მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

საქართველოს 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 საქმეზე ახალ გადაწყვეტილებას.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- 2-----ს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ლ-----მ, როგორც ვ-----ს კანონისმიერმა მემკვიდრემ, პირველი რიგის მემკვიდრეთა წრიდან - შვილმა საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო, ქონება კუთვნილი ვ-----ს დედის - ვ-----სი, რომელიც თავის მხრივ ვ-----მა, როგორც მემკვიდრე შვილმა, მიიღო ფაქტობრივი ფლობით და მისი გარდაცვალების დროისათვის არ მომხდარა სამკვიდროს გაფორმება.
- სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, სამკვიდრო ქონებას წარმოადგენს ქ. თბილისში, ჩ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით არსებული ფართი: ლიტ „ა“, საერთო ფართი 204.32 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 139 კვ.მ. დამხმარე ფართი: 17.78 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი: ლიტ „ა“ საერთო ფართი 52.00 კვ.მ. ლიტ „ა1“, საერთო ფართი 178.00 კვ.მ. დამხმარე ნაგებობები (ლიტ „ვ,გ,ბ,დ,ტ,ს,2ვც“) საერთო ფართით 111.00 კვ.მ. სახლთმფლობელობა განლაგებული მიწის ნაკვეთზე საერთო ფართით 694 კვ.მ.
- საქმეში წარმოდგენილი გარდაცვალების მოწმობის თანახმად, ვ-----ს (ა-----ს) გარდაცვალების თარიღად დაფიქსირებულია 2-----.
- ს-----თ, 2012 წლის 09 თებერვლის მდგომარეობით, უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ჩ-----, საკადასტრო კოდით N----- - რეგისტრირებულია ლ-----სა და ლ-----ის თანასაკუთრებად. ლ-----ს საკუთრებად დაფიქსირებულია შენობა-ნაგებობა N1-დან ლიტ. „ა“. საერთო ფართით 204.32 კვ.მ. (მათ შორის საცხოვრებელი 139.00 კვ.მ. და დამხმარე ფართი 65.32 კვ.მ.).
- ს-----ს წარდგენილი უძრავ ნივთზე რ----- შესახებ განცხადების შესაბამისად, წარდგენილი დაზუსტებული შ----- მიხედვით, მოხდა ლ-----სა და ლ-----ის თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე დაზუსტებული ფართების რეგისტრაცია.

დაზუსტებული სარეგისტრაციო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, 2-----ს მდგომარეობით გაცემული ს-----ს თანახმად, უძრავი ნივთიდან, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ჩ-----, საკადასტრო კოდი N----- - ლ----- --ს საკუთრებად რეგისტრირებულია შენობა N-----: საერთო ფართით 380.22 კვ.მ. (მათ შორის - I სართული 135.35 კვ.მ., II სართული 139.73 კვ.მ., სხვენი 105.14 კვ.მ.), ნაგებობები: N-----.

- საქმეზე წარმოდგენილი ს-----თ, 2014 წლის 25 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ლ-----ს კუთვნილი წილი გადაეცათ ლ-----სა და მ-----ს და მათ საკუთრებად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ჩ-----, საკადასტრო კოდი N----- - რეგისტრირებულია შენობა N-----: საერთო ფართი 315.00 კვ.მ. (მათ შორის - I სართული 135.35 კვ.მ., II სართულზე 74.71 კვ.მ., სხვენი 105.14 კვ.მ.), ნაგებობები: N5, N6, N9-დან ფართით 4.92 კვ.მ. და N10-დან 4.82 კვ.მ.

- ლ-----სა და მ-----ს საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთიდან, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ჩ-----, საკადასტრო კოდი N----- - ნ----- --ს ფაქტობრივ მფლობელობაში იმყოფება - შენობა-ნაგებობის 1/2-ის პირველ სართულზე არსებული საცხოვრებელი სადომი - 65.4 კვ.მ., დამხმარე ფართი - შენობა-ნაგებობის 9/1-ის ნაწილზე - 5 კვ.მ. და დამხმარე ფართი - შენობა-ნაგებობა 10/1-ის ნაწილზე - 1.8 კვ.მ.

- ლ-----სა და მ-----ს საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთიდან, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ჩ-----, საკადასტრო კოდი N----- - ს----- --სა და ლ-----ს ფაქტობრივ მფლობელობაში იმყოფება - შენობა-ნაგებობის 1/2-ის მეორე სართულზე არსებული საცხოვრებელი სადომი - ოთახი N1 - 36.83 კვ.მ. და ოთახი N4 - 38.52 კვ.მ., ასევე დამხმარე ფართები - 12 კვ.მ. და 10 კვ.მ.

- საქმეში წარმოდგენილი 1--- წლის მაისის თარიღით შედგენილი „პირობითი ხელწერილის“ თანახმად, ჰ----- ა-----მა შეიძინა ვ----- ა----- --საგან 16 კვ.მ. ოთახი შუშაბანდით და სამზარეულოთი („კუხნით“), 6 500 მანეთად. ამავე ხელწერილზე შესრულებული მინაწერით 1985 წელს მოხდა იგივე ფართის მიერთება, 11 000 მანეთად, იგივე პირობებით.

- საქმეში წარმოდგენილი ნ-----სა და ჰ-----ლის ქორწინების მოწმობის თანახმად, ნ-----ს ქორწინების რეგისტრაციის შემდეგ მიეკუთვნა ი-----ს გვარი.

- საქმეში წარმოდგენილია გარდაცვალების მოწმობის თანახმად, ჰ-----ლის გარდაცვალების თარიღად დაფიქსირებულია 1-----ი.

- თბილისის ს-----ს -----ს მიხედვით ნ----- 1--- წლიდან, ხოლო ჰ-----ლი 1--- წლიდან რეგისტრირებული არიან მისამართზე: თბილისი, ჩ----- (ჩ-----).

- ს-----“ მიერ 2----- გაცემული ინ----- ბრუნვის ისტორიის თანახმად, თბილისში, ჩ-----ში N----- აბონენტად რეგისტრირებულია ჰ. ი-----.

- საქმეში წარმოდგენილი 1--- წლის 2-----ს თარიღით შედგენილი „პირობითი ხელწერილის“ თანახმად, ვ----- ა-----მ მიყიდა გ-----

--ს ერთი ოთახი 18 კვ.მ. შუშაბანდითა და აივნით, რისთვისაც მიიღო 6 500 მანეთი. ასევე, საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილით, ვ----- ა-----მ მიყიდა 20 კვ.მ. თავისი შუშაბანდით და სამზარეულოთი („კუხნით“), პირველ სართულზე მოთავსებული დიდი სამზარეულოთი („კუხნით“), 7 500 მანეთად.

- საქმეში წარმოდგენილი 1976 წლის 02 ივლისს შედგენილი ხელწერილის თანახმად, ვ-----მ გასცა ხელწერილი ა-----ს სახელზე, რომ მას უფლება აქვს იცხოვროს თავის კუთვნილ ფართში და საცხოვრებელი ფართის გაყიდვის შემთხვევაში უნდა დააბრუნოს მიღებული თანხის 10 პროცენტი.

- თბილისის ს----- ს-----ს თანახმად, ს----- 1-----ან რეგისტრირებულია მისამართზე ნოე ჩ-----.

- საქმეში წარმოდგენილი ს-----ა“ და შ-----ს“ 2015-2017 წლებში გაცემული ქვითრებით, ქ. თბილისში, ჩ-----ში აბონენტად რეგისტრირებულია გ-----ბ-----.

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.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებას მასზედ, რომ ს-----სა და ლ-----ს მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი საკმარისი მტკიცებულებები, რაც დაადასტურებდა ქონების მესაკუთრესთან წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ფაქტს.

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს. ამდენად, სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი - ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად. ხსენებული ნორმების მიზნებისათვის,

არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტთა პოზიციას მასზედ, რომ ს----- და ლ-----ებმა ვერ შეძლეს მოსარგებლის სტატუსის შესაბამისი მაკვალიფიცირებელი მტკიცებულების წარმოდგენა, ვინაიდან, დადგენილია აპელანტთა უფლება ს----- და ლ-----ების მფლობელობაში არსებულს საცხოვრებელ სადგომებზე (ბ-----, ბ-----, ჯამში ფართით - 38,52 კვ. მ., ასევე სარდაფები, 12 კვ.მ. და 10 კვ.მ.ფართით). ამავდროულად, საქმეში წარმოდგენილია ს-----ს სარეგისტრაციო მოწმობა, რომლის თანახმადაც იგი რეგისტრირებულია ჩ-----ში 1-----ან, დადგენილია ისიც, რომ ს----- და ლ-----ები ერთობლივად სარგებლობენ და ცხოვრობენ სადავო უძრავი ქონებით, რაც ადასტურებს, რომ ისინი წარმოადგენენ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ წარმოადგენენ მოსარგებლის სტატუსის მატარებელ პირებს, ამავც კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად. პალატა მიუთითებს, რომ ნასყიდობა შესაძლებელია განხორციელდეს, არა მხოლოდ კონკრეტული ნივთის, არამედ უფლებისაც, რაც ცალსახად ჩანს საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილიდან, რომელიც გაფორმებულია ვ-----სა და გ----- ბ-----ს (მოწინააღმდეგე მხარეთა მამა), ასევე - ს-----ს სადავო მისამართზე რეგისტრაციის ბარათიდან. შესაბამისად, პალატას დადგენილად მიაჩნია ს----- და ლ-----ების სადავო ქონების მფლობელობის მართლზომიერება, რაც გამორიცხავს აპელანტთა მოთხოვნის - ლ---- და ს-----ების უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის - დაკმაყოფილების წინაპირობების არსებობას.

4.3. 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.

პალატა განმარტავს, რომ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან. 171-ე მუხლის თანახმად, ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც. ამდენად, 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. შესაბამისად, მოსარგებლის უფლება ვრცელდება დათმობის გარიგების საფუძველზე, მის სარგებლობაში არსებულ საცხოვრებელ სადგომზე ან საცხოვრებელ სახლში დაკავებული ძველი სადგომის პროპორციული წილის შესაბამის მიწის ნაკვეთზე.

პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტთა პოზიციას მასზედ, რომ 1--- წლის მაისის ე.წ. „პირობითი ხელწერილით“ შესაძლებელია ნ-----ს უფლებები გავრცელდეს მხოლოდ მის ნაწილზე, კერძოდ 16კვ. მ. ოთახზე, შუშაბანდის და სამზარეულოს ჩათვლით.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნ----- წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის, მდებარე: თბილისი, ჩ-----ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის ნაწილის მოსარგებლის - ჰ-----ლის უფლებამონაცვლეს. ამასთან, პალატა შენიშნავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება არის წერილობითი საბუთი, რომლითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას“, კონკრეტულ შემთხვევაში, 1--- წლის ხელწერილით განსაზღვრულია ჰ-----ლისთვის სარგებლობის უფლებით 16 კვ.მ. ფართის გადაცემის ნება, ამასთან, დადგენილია ისიც, რომ თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის ს-----ს მიხედვით, ნ----- 1--- წლიდან, ხოლო ჰ-----ლი 1--- წლიდან არიან რეგისტრირებული სადავო მისამართზე: თბილისი, ჩ----- (ჩ-----), ხოლო ნ-----ს მიერ მოცემული მდგომარეობით დაკავებული ფართი შედგება: შენობა-ნაგებობის 1/2-ის პირველ სართულზე არსებული საცხოვრებელი სადგომის - 65.4 კვ.მ., დამხმარე ფართის - შენობა-ნაგებობის 9/1-ის

ნაწილზე - 5 კვ.მ. და დამხმარე ფართის - შენობა-ნაგებობა 10/1-ის ნაწილზე - 1.8 კვ.მ-ისაგან.

პალატა შენიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ იკვეთება და არ დგინდება, თუ როდის განხორციელდა ნ-----ს მიერ ზემოჩამოთვლულ ფართების დაკავება, ამ უკანასკნელის განმარტებით, აღნიშნული განხორციელდა 1985 წელს, აპელანტთა მოსაზრება კი მოწინააღმდეგე მხარის მიერ ფართებში თვითნებურად შეჭრის თაობაზე, არ არის გამყარებული საქმეში არსებული მტკიცებულებებით, მეტიც - ნ----- ხსენებულ მისამართზე რეგისტრირებული 1--- წლიდან და იმის დადგენა, ჰქონდა თუ არა მას უფლება ესარგებლა მის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული ფართებით, გარდა ხელწერილში მოხსენიებული 16 კვ.მ. ფართისა, მოცემული მდგომარეობით შეუძლებელია, რაც პალატას ანიჭებს დასაბუთებული კარაუდის საშუალებას, რომ ნ----- წარმოადგენს თბილისი, ჩ----- (ჩ-----), მდებარე შენობა-ნაგებობის 1/2-ის პირველ სართულზე არსებული საცხოვრებელი სადგომის - 65.4 კვ.მ., დამხმარე ფართის - შენობა-ნაგებობის 9/1-ის ნაწილზე - 5 კვ.მ. და დამხმარე ფართის - შენობა-ნაგებობა 10/1-ის ნაწილზე - 1.8 კვ.მ-ის მოსარგებლეს, ვინაიდან იგი ფაქტობრივად ფლობს ზემოაღნიშნულ ფართებს 1985 წლიდან, იხდის კომუნალური გადასახადებს და 1--- წლიდან რეგისტრირებულია სადავო მისამართზე, თუმცა მასსა და მესაკუთრეს შორის დადებული წერილობითი შეთანხმება სახეზე არ არის. პალატა ამასთან დაკავშირებით ასევე შენიშნავს, რომ 1--- წლის „პირობითი ხელწერილი“ უფლებამოსილი პირის მიერ დადებულ ხელშეკრულებადაც რომ ჩაითვალოს, მაინც შეუძლებელია იმ დასკვნის გაკეთება, რომ მესაკუთრემ აღნიშნული ფართი გარიგებით საკუთრებაში გადასცა ნ-----ს მეუღლეს, რამდენადაც მასში საუბარია, რომ გაყიდვის შემთხვევაში, მესაკუთრეს თანხის 15% ეკუთვნოდა, აღნიშნული კი თავისთავად გამორიცხავს საკუთრების უფლების გადასვლას სადავო ფართებზე.

პალატა განმარტავს, რომ მითითებული გარემოებების შესაბამისად, ნ----- სადავო უძრავ ქონებაზე ახალ მესაკუთრესთან სამართლებრივ ურთიერთობას აგრძელებს, როგორც მოსარგებლის სტატუსის მქონე მართლზომიერი მფლობელი. ამდენად, პალატა ეთანხმება აპელანტების პოზიციას მასზედ, რომ ნ-----ს მიმართ საკუთრების უფლების უსასყიდლოდ გადაცემის ნაწილში მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველს არ წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლი და ყურადღებას ამახვილებს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლზე, რომლის 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, ამავე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად კი, თუ საცხოვრებელი

სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობისათვის მოსარგებლემ მესაკუთრეს გარკვეული საფასური გადაუხადა, სასამართლო უფლებამოსილია, ამ საფასურის ოდენობის გათვალისწინებით, ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კომპენსაციის ოდენობა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 15 პროცენტამდე შეამციროს.

პალატა შენიშნავს, რომ ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ პუნქტის თანახმად, 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. მოსარგებლისათვის გადასახდელი კომპენსაციის დადგენისას საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების (მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულების გამოკლებით) შესაბამის პროცენტს ემატება მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულების სრული ოდენობა.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, პალატა მიიჩნევს, რომ ნ----- სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარგებლის სტატუსის მქონე მართლზომიერი მფლობელს წარმოადგენს და მასზე უნდა გავრცელდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლით გათვალისწინებული რეგულაცია, რაც ფაქტობრივად დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობის სანაცვლოდ აპელანტებისათვის კომპენსაციის გადახდას ითვალისწინებს.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით კი, პალატა თვლის, რომ სახეზეა ლ-----სა და მ-----ს სააპელაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი, კერძოდ კი, 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილების შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე - ნ-----ს სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილების ნაწილში შეცვლის თვალსაზრისით (გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 და მე-4 პუნქტები).

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, ლ-----სა და მ-----ს სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე - ნ-----ს სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილების ნაწილში და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული ახალი გადაწყვეტილებით შეგებებული სარჩელის ავტორის - ნ-----ს სასარჩელო მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს. დანარჩენ ნაწილში

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელი.

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

1. ლ-----სა და მ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება (სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 და მე-4 პუნქტები) გაუქმდეს ნ-----ს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება:
ნ-----ს შეგებებული არ დაკმაყოფილდეს;
3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება დანარჩენ ნაწილში დარჩეს უცვლელი.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. 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

მაია სულხანიშვილი

მოსამართლეები

ირაკლი ბონდარენკო

ნატალია ნაზლაიძე