

საქმე № 330210016001344781

საქმე №2ზ/5749-17



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

14 მარტი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

თავმჯდომარე - თეა სონაშვილი-ნიკოლაიშვილი
მოსამართლეები: ხათუნა არევაძე
გოგიტა თოთოსაშვილი

სხდომის მდივანი – ნინო სოლომნიშვილი

აპელანტი - გ-----ი
წარმომადგენელი - ზ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები - მ-----ი, თ-----ი
წარმომადგენელი - ნ-----ე

დავის საგანი (თავდაპირველ სარჩელში) - ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა და საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემა

დავის საგანი (შეგებებულ სარჩელში) - კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 10.08.2017 წლის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 10.08.2017 წლის N2/7111-16 გადაწყვეტილებით:

1. მ-----ისა და თ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა.
2. დადებულად იქნა ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. თ-----
----- (საკადასტრო კოდი 0-----) გ-----ის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ქონებიდან მეორე სართულზე მდებარე 74.15 კვ.მ. საცხოვრებელ სადგომზე და აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი საკუთრებაში გადაეცათ მ-----ს და თ-----ს.
3. გ-----ის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თ-----
--ის (საკადასტრო კოდი N-----) მესაკუთრეებად აღრიცხულები არიან გ---
-----ი და მ-----ე. გ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია
შენობა- ნაგებობა N1-ში საერთო ფართი 95,69 კვ.მ (მათ შორის I სართულზე
ოთახი N2 ფართით 21,54 კვ.მ და II სართული საერთო ფართით 74,15 კვ.მ-
აქედან N2 ფოიე 13,47 კვ.მ, ოთახი N3 ფართით 22,60 კვ.მ, ოთახი N4 ფართით
20,58 კვ.მ, ოთახი N5 ფართით 14,46 კვ.მ, ოთახი N1 აივანი ფართით 3.04კვ.მ და
I სართულზე 6,51 კვ.მ თანასაკუთრება მ-----ესთან ერთად. (იხ.ტომი 5, ს.ფ.
48-49).

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ
გაცემული ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ა-----ის საკუთრებას
წარმოადგენდა ქ. თ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის
63/129 ნაწილი, რომელიც შემდგომ აღირიცხა მ-----ის საკუთრებად
(ტომი I ს.ფ.24), ხოლო, 1999 წლის 2 სექტემბერს აღნიშნული ქონება მ-----
-----ისგან იყიდა შუ-----მა (ტომი I ს.ფ. 311-316).

2008 წლის 22 დეკემბერს გარდაცვლილ შუ-----ის სამკვიდრო
ქონება

2006 წლის 19 მაისის ანდერძის საფუძველზე მიიღო შვილმა- გ-----მა, რომლის სახელზეც გაცემულია სამკვიდრო მოწმობა. (ტომი I ს.ფ. 30, 139-141, 257-259).

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ დადგენილად მიიჩნია, რომ მისამართები: ქ. თ----- და ღ----- არის ერთი და იგივე. ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის მიერ 2012 წლის 1 მარტს გაცემული ინფორმაციის მიხედვით, შ-----ის და გ-----ის ქუჩების გადაკვეთაზე განთავსებულ სახლს ადგილმდებარეობის მიხედვით აქვს ორი ნომერი N2 და N9. საცხოვრებელი სახლის მისამართია შ----- და ღ-----ის ქუჩაზე ამჟამად არ არის სხვა ობიექტი, რომელსაც მინიჭებული ექნებოდა ნომერი ცხრა (ტომი I, ს.ფ. 468).

1976 წლის 12 ოქტომბრით დათარიღებული სანოტარო ფორმის დაუცველად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, მე-----მა 1976 წელს მესაკუთრე ა-----ისა და ბინის მოსარგებლე დ-----ისგან 28 000 მანეთად შეიძინა ქ. თბილისში, ღ-----ის ქ. 9----- მდებარე სახლის მე-2 სართული. ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ხელწერილის ექსპერტიზის N0----- დასკვნით დადასტურებულია, რომ ხელშეკრულებაზე, მესაკუთრის გრაფაში ხელმოწერა შესრულებულია ა-----ის მიერ (ტომი III 59-66).

მე-----ი რეგისტრირებული იყო ქ. თბილისში, ღ-----ის ქუჩა N9-ში 1979 წლის 2 ნოემბრიდან და კომუნალური გადასახადის გადახდის ქვითრები გაიცემოდა მე-----ის სახელზე (ტომი I ს.ფ.16-17, 20, 28)

მ-----ი და თ-----ი არიან 1998 წლის 30 აპრილს გარდაცვლილი მე-----ის შვილები, რომლებმაც მიიღეს დედის სამკვიდრო. მ-----ი თბილისში, ღ-----ის ქ. №9----- რეგისტრირებულია 1977 წლის 9 ივლისიდან, ხოლო თ-----ი _ 1979 წლის 5 ივნისიდან. (ტომი I ს.ფ. 19, 21, 22, 25, 31-32, ტომი II ს.ფ. 43).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თ-----ი და მ-----ი არიან საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე მე-----ის უფლებამონაცვლეები, რომლებიც ქ. თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №9-----

(საკადასტრო კოდი 0-----), გ-----ის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ქონებიდან მეორე სართულზე მდებარე 74.15 კვ.მ. საცხოვრებელ სადგომს ფლობენ მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში. გ-----მა სადავოდ გახადა 1976 წლის 12 ოქტომბრით დათარიღებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე მესაკუთრე ა-----ის ხელმოწერა, მაგრამ ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ხელწერილის ექსპერტიზის NO----- დასკვნით დადასტურებულია, რომ ხელშეკრულებაზე, მესაკუთრის გრაფაში ხელმოწერა შესრულებულია ა-----ის მიერ. თ-----ის და მ-----ის მოსარგებლეობის უფლებას ადასტურებს, ასევე, მესაკუთრის მიერ აღძრული შეგებებული სარჩელი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ სადავო საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტის მოთხოვნით. (ტომი I ს.ფ. 19, 21, 22, 25, 31-32, ტომი II ს.ფ. 43, ტომი III 59-66; 307-311).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

„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“ ქვეპუნქტის 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 მე-2 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება დასტურდება სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციით,

კომუნალური გადასახადების გადახდით ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდით.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად მოსარგებლე, რომელმაც მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადო წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა (ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სარჩელი). ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თ-----ი და მ-----ი არიან საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე მე-----ის უფლებამონაცვლები, რომლებიც ქ. თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №9----- (საკადასტრო კოდი 0-----), გ-----ის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ქონებიდან მეორე სართულზე მდებარე 74.15 კვ.მ. საცხოვრებელ სადგომს ფლობენ მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში. გ-----მა სადავოდ გახადა 1976 წლის 12 ოქტომბრით დათარიღებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე მესაკუთრე ა-----ის ხელმოწერა, მაგრამ ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ხელწერილის ექსპერტიზის N0----- დასკვნით დადასტურებულია, რომ ხელშეკრულებაზე, მესაკუთრის გრაფაში ხელმოწერა შესრულებულია ა-----ის მიერ. თ-----ის და მ-----ის მოსარგებლეობის უფლებას ადასტურებს ასევე მესაკუთრის მიერ აღძრული შეგებებული სარჩელი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ მფლობელობის შეწყვეტის მოთხოვნით. ამდენად, მ-----ისა და თ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, დადებულად უნდა იქნას ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №9----- (საკადასტრო კოდი 0-----) გ-----ის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ქონებიდან მეორე სართულზე მდებარე 74.15 კვ.მ. საცხოვრებელ სადგომზე და აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი საკუთრებაში უნდა გადაეცეთ მ-----ს და თ-----ს.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად თუ მოსარგებლე საცხოვრებელ სადგომს 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს და მან მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, მესაკუთრე

უფლებამოსილია მოსარგებლეს მოსთხოვოს მფლობელობის შეწყვეტა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით.

მითითებული ნორმა საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს უფლებას ანიჭებს მოსთხოვოს მოსარგებლეს საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა ქონების საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც არ არსებობს სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოსარგებლე საცხოვრებელ სადგომს 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, რა გარემოებებიც განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს. კერძოდ, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარგებლეები საცხოვრებელ სადგომს ფლობენ მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში, რამაც გამორიცხა გუ-----ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის მითითებით, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 10.08.2016 წლის გადაწყვეტილება და ასევე, 07.08.2016 წლის საოქმო განჩინება, ექსპერტიზის დანიშვნის შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ სასამართლომ არასწორად შეაფასა შემდეგი გარემოებები: მოსარჩელები რეგისტრირებული არიან ქ. თბილისი, ღ-----ის ქ. N9-----. ისინი რეგისტრირებული არიან ღ-----ის ქ. N9-ში; ღ-----ის ქ. N9/2 და ღ-----ის ქ. N9 არის ერთიდაიგივე. მე-2 სართულზე არსებული ფართი 74.15 კვ.მ. მიაკუთვნა მოსარჩელებს, რადგან აღნიშნული ფართი გაიზარდა შემდგომში და არ შეიძლებოდა მისი მიკუთვნება, ის თავდაპირველად იყო 51 კვ.მ.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა, რომ მოსარჩელები 30 წელზე მეტია ფლობენ სადავო ფართს, ვინაიდან ისინი დედის გარდაცვალების მერე აღარ ცხოვრობენ მითითებულ მისამართზე. ამასთან, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ისინი 2001 წლიდან აღარ ცხოვრობენ აღნიშნულ მისამართზე. სასამართლომ, ასევე, არასწორად უთხრა გ-----ს უარი ექსპერტიზის დანიშვნაზე.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი განმარტავს, რომ სასამართლომ მის მიმართ გამოიტანა სრულიად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, კერძოდ,

პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ თ-----ი და მ-----ი არიან საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე მე-----ის უფლებამონაცვლები, რომლებიც ქ. თბილისში, ღ-----ის ქუჩა №9----- (საკადასტრო კოდი 0-----), გ-----ის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ქონებიდან მეორე სართულზე მდებარე 74.15 კვ.მ. საცხოვრებელ სადგომს ფლობენ მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში. გ-----მა სადავოდ გახადა 1976 წლის 12 ოქტომბრით დათარიღებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე მესაკუთრე ა-----ის ხელმოწერა, მაგრამ ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ხელწერილის ექსპერტიზის NO----- დასკვნით დადასტურებულია, რომ ხელშეკრულებაზე, მესაკუთრის

გრაფაში ხელმოწერა შესრულებულია ა-----ის მიერ. თ-----ის და მ-----ის მოსარგებლეობის უფლება დაადასტურა, ასევე, მესაკუთრის მიერ აღძრულმა შეგებებულმა სარჩელმა კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ მფლობელობის შეწყვეტის მოთხოვნით.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თ-----ის (საკადასტრო კოდი N-----) მესაკუთრეებად აღრიცხულები არიან გ-----ი და მ-----ე. გ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია შენობა-ნაგებობა N1-ში საერთო ფართი 95,69 კვ.მ (მათ შორის I სართულზე ოთახი N2 ფართით 21,54 კვ.მ და II სართული საერთო ფართით 74,15 კვ.მ-აქედან N2 ფოიე 13,47 კვ.მ, ოთახი N3 ფართით 22,60 კვ.მ, ოთახი N4 ფართით 20,58 კვ.მ, ოთახი N5 ფართით 14,46 კვ.მ, ოთახი N1 აივანი ფართით 3.04კვ.მ და I სართულზე 6,51 კვ.მ თანასაკუთრება მ-----ესთან ერთად.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ა-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა ქ. თ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 63/129 ნაწილი, რომელიც შემდგომ აღირიცხა მ-----ის საკუთრებად (ტომი I ს.ფ.24), ხოლო, 1999 წლის 2 სექტემბერს აღნიშნული ქონება მ-----ისგან იყიდა შუ-----მა.

2008 წლის 22 დეკემბერს გარდაცვლილ შუ-----ის სამკვიდრო ქონება

2006 წლის 19 მაისის ანდერძის საფუძველზე მიიღო შვილმა - გ-----მა, რომლის სახელზეც გაცემულია სამკვიდრო მოწმობა.

პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ მისამართები: ქ. თ----- და ლ----- არის ერთიდაიგივე. ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის მიერ 2012 წლის 1 მარტს გაცემული ინფორმაციის მიხედვით, შ-----ის და გ-----ის ქუჩების გადაკვეთაზე განთავსებულ სახლს ადგილმდებარეობის მიხედვით აქვს ორი ნომერი N2 და N9. საცხოვრებელი სახლის მისამართია შ----- და ლ-----ის ქუჩაზე ამჟამად არ არის სხვა ობიექტი, რომელსაც მინიჭებული ექნებოდა ნომერი ცხრა.

პალატა მიუთითებს, რომ 1976 წლის 12 ოქტომბრით დათარიღებული სანოტარო ფორმის დაუცველად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, მე-----მა 1976 წელს მესაკუთრე ა-----ისა და ბინის მოსარგებლე დ-----ისგან 28 000 მანეთად შეიძინა ქ. თბილისში, ლ-----ის ქ. 9----- მდებარე სახლის მე-2 სართული. ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ხელწერილის

ექსპერტიზის N0----- დასკვნით დადასტურებულია, რომ ხელშეკრულებაზე, მესაკუთრის გრაფაში ხელმოწერა შესრულებულია ა-----ის მიერ.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მე-----ი რეგისტრირებული იყო ქ. თბილისში, ღ-----ის ქუჩა N9-ში 1979 წლის 2 ნოემბრიდან და კომუნალური გადასახადის გადახდის ქვითრები გაიცემოდა მე-----ის სახელზე.

მ-----ი და თ-----ი არიან 1998 წლის 30 აპრილს გარდაცვლილი მე-----ის შვილები, რომლებმაც მიიღეს დედის სამკვიდრო. მ-----ი თბილისში, ღ-----ის ქ. №9----- რეგისტრირებულია 1977 წლის 9 ივლისიდან, ხოლო თ-----ი _ 1979 წლის 5 ივნისიდან.

„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“ ქვეპუნქტის 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 მე-2 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება დასტურდება სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციით, კომუნალური გადასახადების გადახდით ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდით.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად მოსარგებლე, რომელმაც მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადო

წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულიად ცნობა (ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულიად ცნობის შესახებ სარჩელი). ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულიად ცნობის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად თუ მოსარგებლე საცხოვრებელ სადგომს 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს და მან მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, მესაკუთრე უფლებამოსილია მოსარგებლეს მოსთხოვოს მფლობელობის შეწყვეტა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით.

პალატა სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის 1-ლი ნაწილი საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს უფლებას ანიჭებს მოთხოვოს მოსარგებლეს საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა ქონების საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც არ არსებობს სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოსარგებლე საცხოვრებელ სადგომს 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, რა გარემოებებიც განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს. შესაბამისად, მოსარგებლეები საცხოვრებელ სადგომს ფლობენ მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში, რამაც გამორიცხა გუ-----ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 10.08.2016 წლის გადაწყვეტილებით, დადებულიად იქნა ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ. თ----- (საკადასტრო კოდი 0-----) გ-----ის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ქონებიდან მეორე სართულზე მდებარე 74.15 კვ.მ. საცხოვრებელ სადგომზე და აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი საკუთრებაში გადაეცათ მ----- ს და თ-----ს. შესაბამისად, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ სადავო საცხოვრებელ ფართზე დადებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას

წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს კანონის თანახმად, მესაკუთრე უფლებამოსილი არ არის მოსარგებლეს მოსთხოვოს მფლობელობის შეწყვეტა საცხოვრებელი სადგომის შესაბამისი ოდენობის კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ.

პალატა განმარტავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მოხდა მ-----ისა და თ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილება, ვინაიდან დადასტურდა მათ მიერ საცხოვრებელი სადგომის 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობის ფაქტი, სანოტარო წესის დაუცველად დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, შესაბამისად, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები ცალსახად გამორიცხავენ შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებას შესაძლებლობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატას მიაჩნია, რომ ვერ იქნება გაზიარებული სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები და შეფასებები და შესაბამისად არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

რაც შეეხება აპელანტის მოთხოვნას, გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 07.08.2017 წლის საოქმო განჩინება მისი შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, პალატა განმარტავს შემდეგს:

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 24.11.2015 წლის განჩინებით, დადგენილია შემდეგი: მ-----ი და თ-----ი წარმოადგენენ სადავო საცხოვრებელი ფართის მოსარგებლეებს. მნიშვნელოვანია, რომ მოცემული ფაქტობრივი გარემოება სადავოდ არ გაუხდია თავად აპელანტს, რომელმაც სასამართლოში აღძრა შეგებებული სარჩელი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტის თაობაზე, რითიც მისი მხრიდან აღიარებული იქნა მოწინააღმდეგე მხარის მიერ სადავო საცხოვრებელი ფართის სარგებლობის ფაქტი. ზემოაღნიშნულ განჩინებაში, სააპელაციო სასამართლოს მიერ მითითებული იქნა თუ რა ფაქტობრივი გარემოებების გადამოწმება უნდა მომხდარიყო პირველი ინსტანციის მიერ. რაც შეეხება აღნიშნულ მტკიცებულებას, მითითებული გადაწყვეტილება არ მოიცავდა მტკიცებულებების შემოწმებას და ის არც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი ყოფილა. შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 07.08.2017 წლის საოქმო განჩინების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და მიაჩნია, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ ხარჯების გადახდისგან თავისუფლებიან მოსარჩელები „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნის თაობაზე საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში, ზემოაღნიშნული ნორმის შესაბამისად, აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 10.08.2017 წლის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება 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 განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა

დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ნიკოლაიშვილი

თეა სოხაშვილი-

მოსამართლეები:

ხათუნა არევაძე

გოგიტა თოთოსაშვილი