



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

15 აპრილი, 2019 წ.
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

მოსამართლე – მაია სულხანიშვილი

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტები - ქ----- ჯ-----ი, ბ---- გ-----ე, ნ-----ი, მ-----ხ-----ი,
ა-----ი

წარმომადგენელი - ნ-----ა გ-----ე, მ-----ძ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე – გ-----ი

წარმომადგენელი - თ-----ა ქ-----ე

-

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30
იანვრის გადაწყვეტილებით ქ----- ჯ-----ია, ბ---- გ-----ის, ნ-----ის, მ-----
- ხ-----ისა და ა-----ის სარჩელი გ----- გ-----ის მიმართ, უკანონო

მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიხედვით, უდავოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ არსებობს

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაციით, ქ. თბილისში, წ-----
-----, შემდეგი მონაცემებით: 4255 კვ.მ ფართი, ლიტერი „ს“ (საცხოვრებელი) – 42.63
კვ.მ., ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) – 81.06 კვ.მ., ლიტერი „დ“ (საცხოვრებელი) 99.59
კვ.მ., ლიტერი „ბ“ (საცხოვრებელი) – 35.00 კვ.მ., ლიტერი „მ-ვ-გ-ე-ზ-ფ-ფ'-ტ-კ-ვც4
(დამხმარე) – 296.00 კვ.მ მესაკუთრეზე/მოსარგებლეზე - ი-----ზე (მიწის
ფართი უ.დ.დ-ს გარეშე 1994 წლამდე - 4255 კვ.მ) აღრიცხულია 1956 წელს, №030501
სააღრიცხვო ბარათით (ბოლო აღრიცხვის თარიღი: 1986 წელი).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ინფორმაციით - უძრავ
ნივთზე უფლებრივი მდგო---ეობის შესახებ მითითებულია, რომ ტექნიკური
აღრიცხვის არქივში დაცულია უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალა მისამართით: ქ.
თბილისი, წ-----, აღრიცხული ი-----ის სახელზე უფლების
დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, სადაც დაცულია ფურცელი შემდეგი ინფორმაციით:
ლიტ „დ“ - ცხოვრობს წ-----ი ი-----ს-ძე, საბინაო წიგნი აქვთ: ლიტ „ს“ - ბ---
----- ვ-----; ლიტ „ბ“ არ ირკვევა, „ა“ თუ „კ“ ლიტერი - ბ----- ა-----ი; ლიტ „ა“ - გ-----ი
ო-----ლექსის ძე და ლიტ „მ“ - ჟ-----ო-----ე.

2.2 უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისში, წ-----, თავდაპირველად
საჯარო რეესტრში განხორციელდა ბ--- გ-----ის საკუთრების უფლების
რეგისტრირება 3820.00 კვ.მ ფართზე (ს/კ 0-----), 24/01/2012წ. №1----- სამკვიდრო
მოწმობის საფუძველზე. (ს.ფ. 25-26, 81-82, ტ.1) შემდგომ, 20/06/2012წ. ნასყიდობის
ხელშეკრულებაზე დაყრდნობით, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ
მიწის ნაკვეთზე - 3820.00 კვ.მ-დან ბ--- გ-----ზე საკუთრების უფლებით დარჩა
მხოლოდ 120.00 კვ.მ ფართი, ხოლო 3700.00 კვ.მ აღირიცხა ქ----- ჯ-----ის სახელზე.
(ს.ფ. 84-85, ტ.1)

31/10/2014წ. შეთანხმებით (ტომი 1, ს.ფ. 86), რომელიც შედგა ქ----- ჯ-----სა და ბ---
გ-----ეს შორის, უნდა განხორციელებულიყო 0----- საკადასტრო კოდით

დარეგისტრირებული უძრავი ქონების გამიჯვნა. გამიჯვნის შედეგად ქ----- ჯ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდებოდა 1136 კვ.მ., სადავო 1107 კვ.მ., 1257 კვ.მ, 120 კვ.მ, 50 კვ.მ და 30 კვ.მ, ხოლო 120 კვ.მ კი ბ--- გ-----ის სახელზე. შეთანხმება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში და მომზადდა შესაბამისი ამონაწერები. (ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან: ს.ფ. 87-88, 89-90, 91-92, 93-94, 95-96, 97-98, 99-100, 101-102, 106-107, 108-109, ტ.1)

2.3. მოცემული მდგო---ეობით, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ სადავო უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, წ-----, ფართით - 1107.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით №0----- თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მ----- ხ-----ის (მიწის ნაკვეთის ფართი 150 კვ.მ., შენობა №1), ქ----- ჯ-----ის (მიწის ნაკვეთის ფართი 552 კვ.მ.), ნ-----ის (მიწის ნაკვეთი 105 კვ.მ.), ბ--- გ-----ისა და ა-----ის (300 კვ.მ. და შენობა №2) სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს: 31/10/2014წ. შეთანხმება, 24/09/2015წ. კორექტირებული ჩუქების ხელშეკრულება, 05/11/2015წ. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, 30/10/2015წ. კორექტირებული ჩუქების ხელშეკრულება და 20/06/2012წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება. (ს.ფ. 29, 30, ტ. 1)

2.4. სასამართლომ მხარეთა ახსნა-განმარტებების და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლიობით, სადავო სადგომში მოპასუხის რეგისტრაციით, კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრებით, მოწმეების - ც-----ი ბ-----სა და ი---- ბ-----ს ჩვენებებით, დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე გ----- გ-----ი და მისი ოჯახი დაახლოებით 60 წელია ფლობენ სადავო უძრავ ქონებას, რომლის მესაკუთრეებადაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულნი არიან მოსარჩელები.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, 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 თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამ ნორმით დადგენილი შეჯიბრებითობის პრინციპი არის სამოქალაქო სამართალწარმოების ძირითადი პრინციპი, რომლის არსი განმტკიცებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით, ამ ნორმის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ

გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, მოწმეთა ჩვენებებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარე სადავო ქონებას ფლობს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე სამართალურ ურთიერთობის ფარგლებში.

სასამართლოს განმარტებით, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „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. ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტი განსაზღვრავს, რომ 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). მე-2 პუნქტით კი დადგენილია, რომ 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.

ამდენად, სასამართლოს შეფასებით, განსახილველ დავაში დგინდება, რომ მოპასუხე 30 წელზე მეტია ფლობს სადავო საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან არსებული შეთანხმების საფუძველზე, რეგისტრირებულია ამავე მისამართზე და იხდის კომუნალურ გადასახადებს (ტ.1, ს.ფ. 278, 126-143) რაც მისი კანონიერ მოსარგებლედ

ცნობის საფუძველია და გამორიცხავს მისი გამოსახლების სამართლებრივ შესაძლებლობას, კანონის მე-7 მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაკმაყოფილების გარეშე. ამდენად, სასამართლომ დაუსაბუთებულად მიიჩნია მოსარჩელის მითითება, რომ მოპასუხესა და მისი ოჯახს უძრავ ქონება წინა მესაკუთრის მიერ გადაეცა დროებით სარგებლობაში, ამ გარემოების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელეს ეკისრებოდა, რაც სარწმუნოდ ვერ იქნა განხორციელებული.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად კი, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, სასამართლომ განმარტა, რომ არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საიდანაც დგინდება მოსარჩელეთა მესაკუთრედ რეგისტრაციის ფაქტი სადავო უძრავ ქონებაზე, თუმცა, როგორც სასამართლომ განმარტა, სამივე წინაპირობა უნდა იყოს დაკმაყოფილებული, რომ მოხდეს პირის გამოსახლება. სასამართლომ აღნიშნა, რომ აღნიშნული პირობები სახეზე უნდა იყოს კუმულატიურად და ამდენად, მხოლოდ ის, რომ საჯარო რეესტრში, მიუხედავად მის მიმართ არსებული უტყუარობის პრეზუმფციისა, დარეგისტრირებულია მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება, არ არის საკმარისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის. სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხე წარმოადგენდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლის უფლებამონაცვლეს და ამდენად, ვერ იქნებოდა არამართლზომიერ მფლობელობა—დ მიჩნეული.

2.6. სასამართლომ უპირველესად განმარტა, რომ სადავო ურთიერთობის გადაწყვეტისას სამართლებრივი ნორმის მისადაგება არის სასამართლოს პრეროგატივა. მხარეების ვალდებულება შემოიფარგლება ფაქტობრივი გარემოებების მითითებით და მათი დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენით, ხოლო რაც შეეხება დამფუძნებელ ნორმას, მას სასამართლო განსაზღვრავს. მოცემულ შემთხვევაშიც, სარჩელის დაკმაყოფილების საპირისპირო მსჯელობას მოპასუხე მხარე ავითარებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლზე დაყრდნობით, რაც სასამართლოს არასწორად მიაჩნია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილია პრაქტიკა ხსენებულ მუხლთან დაკავშირებით და არაერთგზის არის განმარტებული, რომ „ამ ნორმის მიზანია, აღადგინოს სამართლებრივი წესრიგი იმ ურთიერთობებში, რომლებიც წარმოიშვნენ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსით გაუქმებული ნორმატიული აქტების საფუძველზე. სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი სამოქალაქო სამართლის კოდექსისა და მიწის შესახებ კანონმდებლობის საფუძვლების შესაბამისად, სახელმწიფოსაგან მფლობელობაში მიღებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე რჩებოდა სახელმწიფო, ხოლო ამ მიწის ნაკვეთზე აღმართული საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეს წარმოადგენდა მოქალაქე. სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება, განისაზღვროს. შესაბამისად, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც აღმართულია შენობა-ნაგებობა, არ შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, ამიტომ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლი უთითებს ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. „კანონიერ სარგებლობაში“, უპირველეს ყოვლისა, იგულისხმება ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის კანონით დადგენილი წესით გამოყოფილი მიწის ნაკვეთები, შესაბამისად, კანონის საწინააღმდეგოდ მოპოვებული სარგებლობა არ წარმოადგენს ამ ნორმით გათვალისწინებული შედეგის წინაპირობას“. (იხ. სუსგ #ას-59-58-2014, 29 ივნისი, 2015წ.)

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს შეფასებით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე/მოსარგებლის გრაფაში მითითებულია - ი-----ი, რაც გამორიცხავს ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმის რელევანტურობას წინამდებარე დავასთან მიმართებაში.

2.7. სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველი სადავო ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით.

„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. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ პუნქტის მიხედვით კი, 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.

კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ თუ მესაკუთრეები ამ კანონის მე-4 და მე-5 მუხლებით გათვალისწინებულ მოსარგებლეებს წერილობით შესთავაზებენ შესაბამის საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემას იმავე მუხლებით განსაზღვრული შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, მოსარგებლეები ვალდებული არიან, გადაიხადონ კომპენსაცია ასეთი მოთხოვნების მიღებიდან 3 წლის ვადაში ან ამავე ვადაში წარადგინონ ამ კანონის მე-4 და მე-5 მუხლებით გათვალისწინებული სარჩელები.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ განმარტა, რომ დავის საგანს წარმოადგენდა მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან მოპასუხე გ----- გ-----

ის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, შესაბამისად, სასამართლომ იმსჯელა მხოლოდ ამ ფარგლებში და სამართლებრივად არ შეეხო კანონის მე-7 მუხლით გათვალისწინებულ შეთავაზების ფარგლებს. მოცემული დავის ფარგლებში კი, სასამართლომ განმარტა, რომ მოპასუხე გ----- გ-----ის სადავო ფართის კანონიერი მოსარგებლობა დგინდება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებათა ერთობლიობით, რომ მოპასუხის ოჯახი გასული საუკუნის 60 წლებიდან ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, როგორც საკუთარს, მოპასუხე რეგისტრირებულია სადავო მისამართზე და იხდის გადასახადებს, მოპასუხის მამის- ო----- გ-----ის სახელზე გაცემული იყო საბინაო წიგნი, აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს არასარწმუნოდ მიაჩნია მოსარჩელეთა მითითება საცხოვრებელი სადგომის დროებით სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე, ვინაიდან ამ გარემოების მტკიცების ტვირთი მათ ევალებოდათ. სასამართლოს შეფასებით, მოცემული სამართალურთიერთობა არ იძლევა იმგვარი დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას, რომ მოპასუხეს უპირობოდ შეუზღუდოს უძრავი ნივთით სარგებლობის უფლება, ვინაიდან მესაკუთრის უფლების დაცვა გამორიცხულია უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის უფლების უპირობოდ შეზღუდვის საფუძველზე. ამდენად, უპირობოდ იმის მოთხოვნა, რომ მოპასუხეს შეუწყდეს მფლობელობის უფლება მის სარგებლობაში არსებულ საცხოვრებელ სადგომზე, სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია და სასარჩელო მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

აპელანტთა განმარტებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია კანონის არასწორი განმარტების შედეგად საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებების არასრული გამოკვლევა და არასარწმუნოება, საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეუფასებლობა, რამაც გამოიწვია აპელანტთა კანონიერი ინტერესების შელახვა.

აპელანტები მიუთითებენ, რომ ბ--- გ-----ეს საკუთრება დაურეგისტრირდა სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, ი---- წ-----ზე, ანუ მის მამკვიდრებელზე ტეხ.ბიუროში 1956 წლიდან უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხულ 4255 კვ.მ. უძრავი ნივთის საკუთრების უფლებაზე, ხოლო სხვა დანარჩენ პირებს - ნასყიდობის და ჩუქების ხელშეკრულებების საფუძველზე, ე. ი უფლების დამდგენი დოკუმენტები, რომლებიც კანონიერ ძალაშია, არის სამკვიდრო მოწმობა და ნასყიდობის ხელშეკრულებები, ხოლო ბ--- გ-----ეს სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საკუთრების უფლება წარმოეშვა ტეხ.ბიუროში 1956 წლიდან ი-----ზე უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული საკუთრებაზე - 4255 კვ.მ. დაუზუსტებელ ფართზე, ი-----ის მემკვიდრეები იხდიან მიწის რენტის გადასახადს, ასევე იხდიან სახ. დაზღვევის გადასახადებს, ი-----ის

მემკვიდრეები იხდიან ასევე 1000 კვ.მ. და 2000 კვ.მ. დაუზუსტებელი მიწის ფართის გადასახადებს, ხოლო გ----- გ-----ი და მისი წინაპრები და ყოფილი ოჯახის წევრები რეგისტრირებულები იყვნენ ბ---- გ-----ის მამკვიდრებლის - ი-----ის საბინაო წიგნში და მათ არასოდეს არანაირი სახის მიწის გადასახადები და შენობა-ნაგებობების რენტის გადასახადი არ გადაუხდიათ.

აპელანტები ასევე მიუთითებენ, რომ გ----- გ-----ი არ არის უფლებამოსილი იდავოს ქ. თბილისში, წყნეთის გზატკეცილი N1-ში 1956 წლიდან ი-----ზე აღრიცხული ქონებაზე ან მის ნაწილზე, იგი ცხოვრობს სახლში, რომელიც ბ---- გ-----ის მამკვიდრებლებმა ათხოვეს გ----- გ-----ის მამიდას - ნ---- გ-----ს, მოპასუხის მფლობელობა ნივთზე არის არაკანონიერი, მოწინააღმდეგე მხარეს მემკვიდრეობაც კი არ მიუღია და ვერც მიიღებდა, რადგან იგი არ არის პირველი რიგის მემკვიდრე და თვით პირველი რიგის მემკვიდრემ დაკარგა მემკვიდრეობის მიღებაზე პრეტენზიის უფლება ხანდაზმულობის გამო, რაც ხაზგასმით ადასტურებს, რომ ამ კუთხითაც გ----- გ-----ს ნათხოვარ ბინაში ცხოვრების უფლებაც არ აქვს მოპოვებული.

აპელანტები მიიჩნევენ, რომ სასამართლომ გამოიყენა კანონი რომელიც არ უნდა გამოეყენებია, რადგან მიპასუხეს არანაირი ხელშეკრულება ან სხვა სახის გარიგება არ დაუდია მოსარჩელე ბ---- გ-----ის მამკვიდრებელთან, რომ დადგენილიყო სსსკ-ის 92-ე მუხლის საფუძველზე უფლებამონაცვლეობა, ან მიეღო მემკვიდრეობა უფლებამოსილი პირისაგან, ბინაში მხოლოდ რეგისტრაცია ვერ გახდება საფუძველი ამ კანონის გამოყენების, რადგან მოპასუხე ცხოვრობს ფართში, რომელიც მის მამიდას ათხოვეს და მას რაიმე სახის გარიგების საფუძველზე საკუთრების მოთხოვნის უფლება არ მოუპოვებია. რაც შეეხება თელასის ქვითრებს, აპელანტები განმარტავენ, რომ თელასში აბონენტად აღრიცხული იყო ვ----- წ-----ი და როცა ცნობილი გახდა, რომ გ-----ზე ხდებოდა ქვითრების გამოწერა, ბ---- გ-----ემ მიმართა თელასს და აბონენტი გააუქმებინა. ამასთან, აპელანტთა შეფასებით, მნიშვნელოვანია, რომ გ-----ების ოჯახს არასოდეს გადაუხდია ძირითადი გადასახადები მიწაზე და შენობა-ნაგებობებზე, ამ მიწაზე გადასახადებს იხდიდა ნ---- გ-----ის ოჯახი, მანამდე კი მისი მამკვიდრებული.

აპელანტები ყურადღებას ამახვილებენ ასევე მასზედ, რომ ო---- გ-----ის და მისი ცოლ-შვილი ჩაწერილი არიან ვ----- წ-----ზე გაცემულ საბინაო წიგნში, რომელიც თავის მხრივ არ არის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

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. სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაციით, ქ. თბილისში, წ-----
-----, შემდეგი მონაცემებით: 4255 კვ.მ ფართი, ლიტერი „ს“ (საცხოვრებელი) – 42.63 კვ.მ., ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) – 81.06 კვ.მ., ლიტერი „დ“ (საცხოვრებელი) 99.59 კვ.მ., ლიტერი „ბ“ (საცხოვრებელი) – 35.00 კვ.მ., ლიტერი „მ-ვ-გ-ე-ზ-ფ-ფ'-ტ-კ-ვც4 (დამხმარე) – 296.00 კვ.მ მესაკუთრეზე/მოსარგებლეზე - ი-----ზე (მიწის ფართი უ.დ.დ-ს გარეშე 1994 წლამდე - 4255 კვ.მ) აღრიცხულია 1956 წელს, №030501 სააღრიცხვო ბარათით (ბოლო აღრიცხვის თარიღი: 1986 წელი).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ინფორმაციით - უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგო---ეობის შესახებ მითითებულია, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულია უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალა მისამართით: ქ.

თბილისი, წ-----, აღრიცხული ი-----ის სახელზე უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, სადაც დაცულია ფურცელი შემდეგი ინფორმაციით: ლიტ „დ“ - ცხოვრობს წ-----ი ი-----ს-ძე, საბინაო წიგნი აქვთ: ლიტ „ს“ - ბ----- ვ-----; ლიტ „ბ“ არ ირკვევა, „ა“ თუ „კ“ ლიტერი - ბ----- ა-----ი; ლიტ „ა“ - გ-----ი ო-----ლექსის ძე და ლიტ „მ“ - ჟ----- ო-----ე.

უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისში, წ-----, თავდაპირველად საჯარო რეესტრში განხორციელდა ბ--- გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრირება 3820.00 კვ.მ ფართზე (ს/კ 0-----), 24/01/2012წ. №1----- სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე. (ს.ფ. 25-26, 81-82, ტ.1) შემდგომ, 20/06/2012წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე დაყრდნობით, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე - 3820.00 კვ.მ-დან ბ--- გ-----ზე საკუთრების უფლებით დარჩა მხოლოდ 120.00 კვ.მ ფართი, ხოლო 3700.00 კვ.მ აღირიცხა ქ----- ჯ-----ის სახელზე. (ს.ფ. 84-85, ტ.1)

31/10/2014წ. შეთანხმებით (ტომი 1, ს.ფ. 86), რომელიც შედგა ქ----- ჯ-----სა და ბ--- გ-----ეს შორის, უნდა განხორციელებულიყო 0----- საკადასტრო კოდით დარეგისტრირებული უძრავი ქონების გამიჯვნა. გამიჯვნის შედეგად ქ----- ჯ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდებოდა 1136 კვ.მ., სადავო 1107 კვ.მ., 1257 კვ.მ, 120 კვ.მ, 50 კვ.მ და 30 კვ.მ, ხოლო 120 კვ.მ კი ბ--- გ-----ის სახელზე. შეთანხმება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში და მომზადდა შესაბამისი ამონაწერები. (ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან: ს.ფ. 87-88, 89-90, 91-92, 93-94, 95-96, 97-98, 99-100, 101-102, 106-107, 108-109, ტ.1)

მოცემული მდგომარეობით, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ სადავო უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, წ-----, ფართით - 1107.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით №0----- თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მ----- ხ-----ის (მიწის ნაკვეთის ფართი 150 კვ.მ., შენობა №1), ქ----- ჯ-----ის (მიწის ნაკვეთის ფართი 552 კვ.მ.), ნ-----ის (მიწის ნაკვეთი 105 კვ.მ.), ბ--- გ-----ისა და ა-----ის (300 კვ.მ. და შენობა №2) სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს: 31/10/2014წ. შეთანხმება, 24/09/2015წ. კორექტირებული ჩუქების ხელშეკრულება, 05/11/2015წ. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, 30/10/2015წ. კორექტირებული ჩუქების ხელშეკრულება და 20/06/2012წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება. (ს.ფ. 29, 30, ტ. 1)

დადგენილია, რომ მოპასუხე გ----- გ-----ი და მისი ოჯახი დაახლოებით 60 წელია ფლობენ სადავო უძრავ ქონებას, რომლის მესაკუთრეებადაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულნი არიან მოსარჩელები.

4.2. პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი,

კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

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.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ აპელანტები წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიმართაც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამასთან, დადგენილია, რომ აპელანტი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მფლობელებს, თუმცა მხარეთა შორის სადავო ის გარემოება, არიან თუ არა მოპასუხეები სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელები.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის თანახმად, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე. მართლზომიერ მფლობელობა—დ ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივი საფუძველით ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მაშასადამე, მართლზომიერი მფლობელობა მიუთითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძველით არსებობაში, ხოლო კეთილსინდისიერება სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით შეიცავს სუბიექტურ ელემენტს - პირის დამოკიდებულებას ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ. მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობა მესაკუთრის მფლობელობიდანაა წარმოქმნილი. ამასთან, ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერების სამართლებრივი საფუძველი.

განსახილველ შემთხვევაში, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მტკიცებას მასზედ, რომ მოპასუხემ ვერ დაადასტურეს სადავო ფართით სარგებლობის უფლების არსებობა.

აღნიშნული თვალსაზრისით, 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 მიუთითებს, 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.

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

დადასტურდეს ორი გზით: 1. სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდით ან/და 2. მესაკუთრისთვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდით. დასახელებული წინაპირობები, როგორც ცალ-ცალკე, ისე ერთად წარმოადგენს საფუძველს, რათა დადგენილად იქნეს მიჩნეული გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციად კონკრეტული საკითხის რეგულირების მიზნებიდან გამომდინარე მიიჩნევა - „საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობის (ბინადრობის) მოწმობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 27 ივნისის კანონის (პარლამენტის უწყებანი, №19-20, 30.07.96, გვ. 28) ამოქმედებამდე არსებული წესით რეგისტრაცია (ჩაწერა) საცხოვრებელ ფართობში.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ მოწინააღმდეგე მხარე რეგისტრირებულია სადავო უძრავ ქონებაში და მისი მამა - ო--- გ-----ი ფლობდა საბინაო წიგნაკსაც (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 126, 278), ამავდროულად, საქმეშია სადავო მისამართზე მოპასუხე გ----- გ-----ის კომუნალური გადასახადების გადახდისა და აბონენტად რეგისტრაციის დამადასტურებელი მტკიცებულებებიც, ქვითრები, რომლებიც დათარიღებულია 1995-2016 წლების მდგო-- --ეობით (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 127-143), ამასთან, პალატა შენიშნავს იმასაც, რომ მოწმეების - ც-----ი ბ-----სა და ი---- ბ-----ს ჩვენებებით იკვეთება მოპასუხე გ----- გ-----ისა და მისი ოჯახის სადავო უძრავ ქონებით დაახლოებით 60 წლიანი სარგებლობისა და ფლობის ფაქტი (იხ. 18.01.2019წ. სასამართლო სხდომის ოქმი) შესაბამისად, პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ მოპასუხე წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისა წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლის სტატუსის მატარებელ პირს.

ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის ვინდიკაც-----ი სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთი აუცილებელ პირობა, რომ მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს სადავო ნივთის ფლობის უფლება, რის გამოც პალატა თვლის, რომ აპელანტმა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის არამართლობიერება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით კი, პალატა განმარტავს, რომ უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს კანონიერების ფარგლებში და არა კანონმდებლობის მოთხოვნათა, სხვათა უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის ხარჯზე. ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და

სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ----- ჯ-----ის, ბ--- გ-----ის, ნ-----ის, მ----- ხ-----ისა და ა-----ის სააპელაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30 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.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 11 მარტის განჩინებით აპელანტებს გადაუვადდათ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა სასამართლოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე. ამასთა, დადგენილია, რომ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, რის გამოც აპელანტებს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა გადახდეთ 80 ლარი, სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ქ----- ჯ-----ის, ბ--- გ-----ის, ნ-----ის, მ----- ხ-----ისა და ა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება;
3. ქ----- ჯ-----ს, ბ--- გ-----ეს, ნ-----ს, მ----- ხ-----სა და ა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდეთ 80 ლარი, სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში;

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს 21 დღის ვადაში განჩინების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების 32), თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის 7ა) საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

მოსამართლე

მაია სულხანიშვილი