



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

11 ივლისი, 2019 წელი

თბილისი

ქ.

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ირაკლი ბონდარენკო
მოსამართლეები: მაია სულხანიშვილი, ნატალია ნაზლაიძე

სხდომის მდივანი - მედეა წიკლაური

აპელანტები - მ----- ბ-----, გ--- ბ----- (გ--- ბ-----ს უფლებამონაცვლე)
წარმომადგენელი - ნ----- ო-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ს----- მ-----

წარმომადგენელი - თ--- თ-----

დავის საგანი - საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილება

სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილებით ს----- მ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა; დადგინდა მოსარჩელე ს----- მ-----ს მიერ გამოსყიდვა და საკუთრებაში გადაცემა, ქ. თბილისში, I----- ქ. N57-ში, ს/კ 0-----, 1/2 წილის, რაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია გ--- ბ-----სა და მ----- ბ-----ს სახელზე, სადგომის

საბაზრო ღირებულების 25%-ის, თანხის 3 579 აშშ დოლარის მოპასუხეების გ--- ბ-
-----სა და მ----- ბ-----სათვის გადახდის სანაცვლოდ.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, I----- ქუჩა N57 (ს/კ 0-----
-----) რეგისტრირებულია ა---- დ-----ს, გ--- ბ-----სა და მ----- ბ-----
ს თანასაკუთრებაში. კერძოდ, ა---- დ-----ს საკუთრებაში აქვს უძრავი ნივთის 1/2
ნაწილი, ხოლო გ--- ბ----- და მ----- ბ-----ს საერთო საკუთრებაშია ქონების
დარჩენილი 1/2 ნაწილი.

2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, ქ. თბილისში, I----- ქუჩა
N57-ში მდებარე უძრავი ნივთი მოიცავს 158 კვ.მ. არასასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებული 99.41 კვ. ფართის
შენობა- ნაგებობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 15-16);
- საკადასტრო გეგმა (ს.ფ. 58);

2.3. 1957 წლის 1 ივნისს ა----- კ-----სა და ა----- მ-----ნს შორის გაფორმდა
ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზედაც 12 000 მანეთის გადახდის
სანაცვლოდ ა----- კ-----მა გაასხვისა კუთვნილი უძრავი ნივთის 1/2 ნაწილი,
მდებარე - ქ. თბილისი, I----- ქ. N57.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 60-61);

2.4. 2005 წლის 4 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ამონაწერით (უძრავი ქონების)
შესახებ დგინდება, რომ 2005 წლის მდგომარეობით სადავო ქონება ირიცხებოდა
გარდაცვლილი ა----- მ-----ს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 52-63);

2.5. ხელშეკრულების მონაწილე პირი ა----- მ----- იყო მოსარჩელე ს----- მ-----
ს მეუღლე.

2.6. ა----- მ----- გარდაიცვალა 1972 წლის 7 იანვარს, მისი სამკვიდრო
მიიღო ს----- მ-----ნმა, სამკვიდრო მოწმობა გაიცა 2007 წლის 1 მარტს და იგი
მოიცავდა საცხოვრებელი სახლის 1/2 ნაწილს, თავისი წილი კუთვნილი მიწის
ნაკვეთით, მდებარე ქ. თბილისში, I----- ქუჩა N57-ში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 55-57);

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.7. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის შესაბამისად ს---- მ-----, მისამართზე - ქ. თბილისი, I----- ქ. N57- ში რეგისტრირებულია 1957 წლიდან. აღნიშნულსავე ადასტურებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2017 წლის 7 თებერვლის განცხადების პასუხი, რომლის შესაბამისად, ს---- მ----- 1957 წლის 11 მარტიდან დღემდე რეგისტრირებულია მისამართზე: ქ. თბილისი, I----- ქუჩა N57 (ს/კ 0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 13-14);

- 07.02.2017წ. განცხადების პასუხი N----- (ს.ფ. 46);

2.8. ქ. თბილისში, I----- ქუჩა N57-ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავ ნივთზე კომუნალური მომსახურებების მიწოდება ხორციელდება ერთი სააბონენტო ნომრის მეშვეობით, კერძოდ ელ-ენერგიისა და ბუნებრივი აირის სააბონენტო ნომრები რეგისტრირებულია მ----- ს----ს სახელზე.

ამასთან, საგულისხმოა, რომ სსრკ ფინანსთა სამინისტროს საგადასახდელო უწყების შესაბამისად, ადგილობრივი გადასახადების გადახდას 1980 წლისათვის ახორციელებდა ს---- მ-----, ასევე, სს „-----“ მიერ გაცემული ცნობის შესაბამისად, 1996 წლიდან მისამართზე - ქ. თბილისი, I----- ქუჩა N57 სს „-----“ აბონენტად ფიქსირდება მ-----, სააბონენტო ნომრით 0-----, ამავდროულად, შპს „ყ-----“ მიერ გაცემული ინფორმაციის შესაბამისად, 2008 წლიდან დღემდე, მისამართზე - ქ. თბილისი, I----- ქუჩა N57, კომპანიის მომხმარებლად რეგისტრირებულია მოქალაქე მ-----, რომელსაც მინიჭებული აქვს აბონენტის - N-----, შპს „ყ-----“ განმარტებით, კომპანიამ ფუნქციონირება დაიწყო 2006 წლიდან და იგი არ წარმოადგენს სს „-----“ სამართალმემკვიდრეს, რისი გათვალისწინებით კომპანია მოკლებულია შესაძლებლობას ინფორმაცია გასცეს 2006 წლამდე რეგისტრირებული აბონენტის შესახებ. ამასთან, 2008 წლიდან დღემდე მითითებულ მისამართზე კომპანიის მომხმარებლად რეგისტრირებულია მოქალაქე მ-----, რომელსაც მინიჭებული აქვს აბონენტის N-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კომუნალური მომსახურების ქვითრები (ს.ფ. 32-34);

- 28.05.2015წ. სს „-----“ ცნობა (ს.ფ. 35);

- 01.06.2015წ. შპს „ყ-----“ ცნობა (ს.ფ. 36);

2.9. მოპასუხეთა საკუთრებაში რიცხული სადავო უძრავი ნივთის (მდებარე - ქ. თბილისი, I----- ქუჩა N57), 1/2 ნაწილი, მოსარჩელის მეუღლემ სარგებლობაში მიიღო იმავე წელს (1957წ.), რა დროსაც მათი მხრიდან შეძენილი იქნა კუთვნილი 1/2 ნაწილი მოპასუხეთა მამასთან გაფორმებული საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ გარიგებით და ამ დროიდან მოყოლებული მოსარჩელის ოჯახი ფლობს ქონებას სრულად.

გარიგების დადების ფაქტი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნების შესაბამისად დასტურდება, სადავო მისამართზე ს----- მ-----ს რეგისტრაციითა და კომუნალური მომსახურების მხოლოდ ერთი სააბონენტო ნომრის არსებობით, რომელიც ასევე რეგისტრირებულია მ-----ნზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ მართალია დავის საგანი შეეხება თანამესაკუთრეთა შორის საზიარო საგნის 1/2 ნაწილს, რომელიც ფაქტობრივად არ არის გამიჯნული და შესაბამისად კონკრეტულ მისამართზე რეგისტრაცია შესაძლოა თანაბრად უფიქსირდებოდეს ორივე თანამესაკუთრეს და მხოლოდ აღნიშნულით ვერ დადასტურდება ერთმანეთის ფართის ფლობა, მით უფრო საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის დათმობის შესახებ გარიგების არსებობა, თუმცა კონკრეტულ შემთხვევაში, მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ მისამართზე რეგისტრაცია და კომუნალური მომსახურების მიღება დასტურდება მხოლოდ ს----- მ-----ნთან მიმართებით, თავის მხრივ მოპასუხეს შეეძლო წარმოედგინა მისი მხრიდან კონკრეტული ნივთის 1957 წლის შემდგომ ფლობის ფაქტი, რაც მოპასუხეთა მიერ არ განხორციელებულა. მოპასუხემ მიუთითა სამკვიდრო მოწმობასა და ამონაწერზე, რომლითაც დასტურდება კონკრეტული ნივთის მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, თუმცა ქონების მემკვიდრეობით მიღება არ ადასტურებს კონკრეტული ქონების ფლობის ფაქტს, რამეთუ სამკვიდროს მიღება მემკვიდრეებს შეეძლოთ სხვა ქონების ფაქტობრივი ფლობის პირობებშიც, შესაბამისად საქმეში არსებული ამონაწერით, რომლითაც მოპასუხეები მითითებულნი არიან მესაკუთრეებად ვერ დადასტურდება მათი მხრიდან სადავო ნაწილის ფლობა. რაც შეეხება, მესაკუთრეობაზე აპელირებას, სასამართლომ განუმარტა, რომ სადავო ურთიერთობის რეგულირებისათვის მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი არც სადავოა და ვერც საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ გარიგების გაფორმების არსებობის ფაქტს ვერ გააქარწყლებს, კანონი სწორედ მესაკუთრე-მოსარგებლეს შორის არსებული ურთიერთობის რეგულირებას ეხება და შესაბამისად თუ სადავოა მათი მხრიდან ასეთი გარიგების არსებობის ფაქტი, იმ პირობებში, როდესაც კანონის მოთხოვნის შესაბამისად მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია რეგისტრაციისა და კომუნალური მომსახურების მიღება მოპასუხეს ევალეობდა გაექარწყლებინა არსებული მტკიცება, რაც მხოლოდ მესაკუთრეობაზე მითითებით ვერ იქნებოდა რეალიზებული და ვერც იმ გარემოებით, რომ სადავო ქონება წარმოადგენს მხარეთა თანასაკუთრებას, მით უფრო იმ პირობებში თუ მათი მხრიდან არ დადასტურდებოდა კონკრეტული ფართით სარგებლობის ფაქტი.

სასამართლომ ვერ გაიზიარა მოპასუხის მტკიცება საცხოვრებელი სადგომის საზიარო უფლების ნაწილიდან გამომდინარე მისი კონკრეტული კანონის რეგულირებას არ დაქვემდებარებასთან მიმართებით. მხოლოდ ის გარემოება, რომ მოსარჩელის შვილი არის საცხოვრებელი სადგომის მე-2 ნაწილის მესაკუთრე არ გამორიცხავს ფაქტს ს----- მ-----ს მხრიდან სადავო საცხოვრებელი სადგომის ფლობასთან მიმართებით, რაც კანონის მოთხოვნიდან გამომდინარე დგინდება, როგორც რეგისტრაციით, ასევე კომუნალური მომსახურების გადახდით. მოსარჩელემ უზრუნველყო დაედასტურებინა, რომ საცხოვრებელი სადგომის ფლობას ახორციელებს, ის და თავის შვილი, რისი უარყოფაც მოსარჩელემ მტკიცების ტვირთის სწორი რეალიზების საფუძველზე ვერ უზრუნველყო, მოპასუხე უთითებდა, რომ 2007 წლამდე მის მფლობელობაში იყო ფართი, თუმცა აღნიშნულის დასადასტურებლად მისი მხრიდან სარწმუნო მტკიცებულება არ წარმოდგენილა. სასამართლო განმარტავს, რომ მტკიცების ტვირთი, ეკისრება ფაქტის მიმთითებელ მხარეს, შესაბამისად, მტკიცება იმისა, რომ მოპასუხეები 2007 წლამდე ცხოვრობდნენ სადავო მისამართზე სწორედ მათ ვალდებულებას შეადგენდა. ამდენად იმ პირობებში, როდესაც დასტურდება, რომ სადავო მისამართზე მხოლოდ ერთი სააბონენტო მისამართია რეგისტრირებული - ს----- მ-----ნზე, ასევე რეგისტრაციის ფაქტიც საქმეში არსებული მასალებით სწორედ ს----- მ-----ნს უდასტურდება, ამის საწინააღმდეგოდ მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო დაესაბუთებინა მათი მხრიდან ნივთის მფლობელობის ფაქტი, ვერც მათ სახელზე კომუნალური მომსახურების რეგისტრაცია და ვერც შესაბამისი რეგისტრაციის არსებობა.

ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებებით რეგისტრაცია, მათ შორის კომუნალური მომსახურების მიღება დასტურდება მხოლოდ ს----- მ-----ნზე, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ გარიგების არსებობას მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებულ დარჩენილ $\frac{1}{2}$ ნაწილზედაც. მოპასუხემ კვალიფიციური შედავების პირობებში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების გასაქარწყლებლად, ვერ შეძლო დამაჯერებელი არგუმენტებისა და ისეთი დასაშვები მტკიცებულების წარმოდგენა, რომლითაც გაქარწყლდებოდა საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ გარიგების გაფორმება მოპასუხეთა კუთვნილ წილზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 13-14);
- 07.02.2017წ. განცხადების პასუხი N----- (ს.ფ. 46);
- კომუნალური მომსახურების ქვითრები (ს.ფ. 32-34);
- 28.05.2015წ. სს „-----“ ცნობა (ს.ფ. 35);
- 01.06.2015წ. შპს „ყ-----“ ცნობა (ს.ფ. 36);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

2.10. 2016 წლის 31 ოქტომბრის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N----- ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად - ქ.

თბილისში, I----- ქუჩა N57-ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის (28.64 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, 3.40 კვ.მ. სათავსო და 40.50 კვ.მ. განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი) საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 25 ოქტომბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 8 310 აშშ დოლარს.

ექსპერტის მიერ შეფასდა მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის $\frac{1}{2}$ ნაწილი, რომელთა ფართი შეადგენს - ა) განაშენიანებისაგან თავისუფალი $\frac{1}{2}$ წილი მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენს 40.50 კვ.მ-ს, ხოლო შენობის $\frac{1}{2}$ ნაწილის ფართი შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით შეადგენს 3 204 კვ.მ-ს. ექსპერტის მიერ განმარტებულია, რომ განცხადებაზე თანდართული აზომვითი ნახაზის მიხედვით, შენობის განაშენიანების ფართი შეადგენს 77 კვ.მ-ს, შესაბამისად განაშენიანებისაგან თავისუფალი ნაკვეთის ფართი შეადგენს 81 კვ.მ-ს ($158-77=81$), ხოლო $\frac{1}{2}$ ნაწილი = 40.50 კვ.მ-ს. დასკვნაში მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთს გააჩნია გრძელი და ვიწრო ფორმა, შესაფასებელი $\frac{1}{2}$ ნაწილი, განმცხადებლის მითითებით და ნახაზზე დაშტრიხული მონაკვეთის მიხედვით განლაგებულია ჩრდილოეთით, ეზოს სიღრმეში, მისი ჩრდილოეთ საზღვარი მოქცეულია მიწაში. ობიექტი შედგება 1 ოთახის, სამზარეულოს, სველი წერტილისა და სათავსოსაგან. რემონტი ძველია, ჭერი დაბალია. შესასვლელი მოწყობილია მიწის პირიდან. მისი ფართი შეადგენს 28.64 კვ.მ-ს სამზარეულოს მომიჯნავედ ეზოში მოწყობილია მცირე ზომის სათავსო].

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 17-23);

2.11. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2018 წლის 23 აპრილს გაცემული ინფორმაციის შესაბამისად, მართალია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის შესაბამისად, უძრავი ნივთის - მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი შეადგენს 99.41 კვ.მ-ს, თუმცა ექსპერტიზაზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი შეადგენს 64.08 კვ.მ-ს, ექსპერტი დაეყრდნო მისთვის წარდგენილ აზომვით ნახაზს.

სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის მტკიცება საჯარო რეესტრის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმციასთან მიმართებით, თუმცა იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, მიუხედავად ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული ფართისა, მოსარჩელე კომპენსაციის გადახდისას დაეყრდნო საჯარო რეესტრის მონაცემებს და 1 კვ.მ. ღირებულება გაამრავლა საჯარო რეესტრში მითითებული ფართის ოდენობის ნახევართან, მოპასუხეთა უფლებები, ამ მხრივ არ ილახება. არსებული უზუსტობის მიუხედავად, ცალსახაა, რომ ექსპერტის მიერ 1 კვ.მ. ღირებულება განისაზღვრა 288 აშშ დოლარის ოდენობით. მოსარჩელის მიერ კომპენსაციის ოდენობა განისაზღვრა საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული 99.41 კვ.მ-ის მოცულობის საცხოვრებელი სადგომის $\frac{1}{2}$ ნაწილის შესაბამისად, რომლის ღირებულებამაც შეადგინა 14 315 აშშ დოლარი ($99.41:2 \times 288$) და მისი 25%, შესაბამისად კომპენსაციის ოდენობა შეადგენს

- 3 579 აშშ დოლარს.

ამდენად, მიუხედავად არსებული უზუსტობისა მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებული ფართის ოდენობის შესაბამისი კომპენსაცია, შესაბამისად მესაკუთრის ინტერესი არსებული უზუსტობით არ ილახება, ამასთან, რამდენადაც თავად მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია უფრო მაღალი კომპენსაციის სანაცვლოდ ნივთის საკუთრებაში გადაცემა სასამართლო სსსკ-ს 248-ე მუხლის შესაბამისად ვერ გაცდება სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს და ვერ იმსჯელებს უფრო ნაკლები კომპენსაციის საჭიროებაზე, იმ შემთხვევაში თუ აღმოჩნდება, რომ რეალურად ქონების ფართი შეადგენს ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულ მონაცემს. შესაბამისად სასამართლომ ექსპერტიზის დასკვნისა და საჯარო რეესტრის ამონაწერში არსებული ინფორმაციის ერთობლივად გაცნობის შედეგად გონივრულ ოდენობად მიიჩნია მოსარჩელის მიერ განსაზღვრული კომპენსაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 17-23);
- 23.04.2018წ. მიმართვის პასუხი (ს.ფ. 148-149);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

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

კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, მოსარგებლე, რომელიც არანაკლებ 30 წლის

განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს და რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით (საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ სარჩელი). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

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.

დავის ფარგლებში დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ნივთის (მდებარე - ქ. თბილისი, I----- ქუჩა N57), 1/2 ნაწილი ს----- მ-----ს მეუღლემ ა----- მ----- -ნმა 1957 წლის 1 ივნისს შეიძინა ა----- კ-----ისაგან. ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, იმავე წელს, ა----- მ-----ნსა და მოპასუხეთა მამას შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების გაფორმება, რაც კანონის მოთხოვნების შესაბამისად დასტურდება ს----- მ-----ს რეგისტრაციით და კომუნალური მომსახურების მიღებით. ამასთან, რამდენადაც, სადავო საზიარო უფლების ნაწილი, სასამართლო კონკრეტული რეგისტრაციას ეყრდნობა იმ გარემოების გათვალისწინებითაც, რომ მოპასუხეებმა თავის მხრივ ვერ უზრუნველყვეს მათი მხრიდან სადავო ნაწილის ფლობის ფაქტი და შესაბამისად ვერ უზრუნველყვეს გაებათილებინათ ამგვარი გარიგების გაფორმების ფაქტი, ხოლო იმ პირობებში, როდესაც კომუნალური სააბონენტო ნომერი კონკრეტულ მისამართზე რეგისტრირებულია მხოლოდ მ-----ს სახელზე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია სადავო უძრავი ნივთის სრულად მ-----ს მხრიდან ფლობის ფაქტი. რაც, თავის მხრივ წარმოუშობს მოსარგებლეს შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში აღრიცხვის მოთხოვნას.

2.13. მხარეთა შორის სადავო არაა ის გარემოება, რომ მოპასუხეები გ--- ბ----- და მ---- ბ----- წარმოადგენენ სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეებს. ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ს---- მ-----სა და მისი ოჯახის მხრიდან სადავო ფართის 30 წლის მანძილზე უწყვეტად ფლობის საკითხი, რის შესაბამისადაც ს---- მ-----, როგორც მოსარგებლე უფლებამოსილია საცხოვრებელი სახლის ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ მოითხოვოს სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემა.

თავის მხრივ, კომპენსაციის ოდენობის განსაზღვრისათვის სასამართლო ერთობლივად დაეყრდნო ექსპერტიზის დასკვნასა და საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულ მონაცემებს, რის შესაბამისადაც კომპენსაციის ოდენობა განისაზღვრა 3 579 აშშ დოლარის ოდენობით. კერძოდ, უზუსტობა შეეხებოდა ფართის ოდენობას, საჯარო რეესტრის მონაცემის შესაბამისად საცხოვრებელი ფართის საერთო ფართობის 99.41 კვ.მ. ხოლო, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2018 წლის 23 აპრილს გაცემული ინფორმაციის შესაბამისად, მართალია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის შესაბამისად, უძრავი ნივთის - მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი შეადგენს 99.41 კვ.მ-ს, თუმცა ექსპერტიზაზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი შეადგენს 64.08 კვ.მ-ს, ექსპერტი დაეყრდნო მისთვის წარდგენილ აზომვით ნახაზს. მიუხედავად ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული ფართისა, მოსარჩელე კომპენსაციის ოდენობის განსაზღვრისას დაეყრდნო საჯარო რეესტრის მონაცემებს და 1 კვ.მ. ღირებულება გაამრავლა საჯარო რეესტრში მითითებული ფართის ოდენობის ნახევართან. არსებული უზუსტობის მიუხედავად, ცალსახაა, რომ ექსპერტის მიერ 1 კვ.მ. ღირებულება განისაზღვრა 288 აშშ დოლარის ოდენობით. მოსარჩელის მიერ კომპენსაციის ოდენობა განისაზღვრა საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული 99.41 კვ.მ-ის მოცულობის საცხოვრებელი სადგომის $\frac{1}{2}$ ნაწილის შესაბამისად, რომლის ღირებულებამაც შეადგინა 14 315 აშშ დოლარი $(99.41:2) \times 288$ და მისი 25%, შესაბამისად კომპენსაციის ოდენობა შეადგენს - 3 579 აშშ დოლარს. მესაკუთრის ინტერესი არსებული უზუსტობით არ ილახება, ამასთან, რამდენადაც თავად მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია უფრო მაღალი კომპენსაციის სანაცვლოდ ნივთის საკუთრებაში გადაცემა სასამართლო სსსკ-ს 248-ე მუხლის შესაბამისად ვერ გაცდება სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს და ვერ იმსჯელებს უფრო ნაკლები კომპენსაციის საჭიროებაზე, იმ შემთხვევაში თუ აღმოჩნდება, რომ რეალურად ქონების ფართი შეადგენს ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულ მონაცემს. შესაბამისად სასამართლო ექსპერტიზის დასკვნისა და საჯარო რეესტრის ამონაწერში არსებული ინფორმაციის ერთობლივად გაცნობის შედეგად გონივრულ ოდენობად მიიჩნეეს მოსარჩელის მიერ განსაზღვრულ კომპენსაციას, რომლის მიღების სანაცვლოდაც მესაკუთრე ვალდებულია საკუთრება გადასცეს ქონების მოსარგებლეს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით სასამართლომ საქმეზე არასრულად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც შედეგად არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა. აპელანტის განმარტებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით უდავოდ დადგენილია, რომ 01.06.1957 წელს მოსარჩელის უფლებრივ წინამორბედს და ა----- კ-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზედაც 12 000 მანეთის გადახდის სანაცვლოდ ა----- კ-----მა გაასხვისა კუთვნილი უძრავი ნივთის $\frac{1}{2}$ ნაწილი, მდებარე: ქ. თბილისი, I----- ქ. N57, აპელანტი ყურადღებას იმ გარემოებაზე ამახვილებს, რომ ა----- კ-----ს და მოსარჩელის უფლებრივ წინამორბედს შორის ხელშეკრულების გაფორმებიდან რამდენიმე დღეში, კერძოდ, 03.06.1957 წელს ა----- კ-----ს და მათ უფლებრივ წინამორბედს ი----- ბ-----ს შორის ასევე გაფორმდა უძრავი ნივთის მდებარე: ქ. თბილისი, I----- ქ. N57 $\frac{1}{2}$ ნაწილზე ნასყიდობის ხელშეკრულება.

აპელანტების განმარტებით გათვალისწინებით იმისა, რომ მათ უფლებრივ წინამორბედს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეძენილი ჰქონდა უძრავ ნივთის მდებარე: თბილისი, I----- ქ. N57 $\frac{1}{2}$ ნაწილზე საკუთრების უფლება, აღნიშნული ქონება 03.06.1957 წლიდან 03.12.2015 წლამდე ტექ. აღრიცხვის ბიუროში რეგისტრირებული იყო სწორედ მის საკუთრებად, ხოლო 03.12.2015 წლიდან უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში მათ საკუთრებად დარეგისტრირდა, საკუთრების წარმოშობის საფუძველს მათ სასარგებლოდ გაცემული სამკვიდრო მოწმობა წარმოადგენს. აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ ქ. თბილისში, I----- ქ. N57 -ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილზე 01.06.1957 წლიდან 09.03.2007 წლამდე რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის მეუღლის საკუთრების უფლება, ხოლო 09.03.2007 წლის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მოსარჩელის სახელზე დარეგისტრირდა, რომელმაც 23.08.2010 წლის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება შვილს ლ----- მ-----ნს (ა----- დ-----ს) გადასცა.

აპელანტი ყურადღებას იმ გარემოებაზეც ამახვილებს, რომ ს----- მ-----ნმა 07.01.1972 წელს გარდაცვლილი მეუღლის სამკვიდრო ფაქტობრივი დაუფლების გზით მიიღო, კერძოდ, მის სახელზე მეუღლის დანაშთ ქონებაზე სამკვიდრო მოწმობა 01.03.2007 წელს გაიცა.

აპელანტის განმარტებით მოსარჩელე სადავო საცხოვრებელი სახლის მისამართზე რეგისტრირებულია არა იმიტომ, რომ ის ამ მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის მოსარგებლეა, არამედ იმიტომ, რომ მან და მისმა მეუღლემ ამ მისამართზე მესაკუთრესთან სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საცხოვრებელი სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილზე საკუთრების უფლება შეიძინეს. აპელანტი ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის უფლებრივი წინამორბედის მიერ ქ. თბილისში, I----- ქ. N57 -ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილზე ნასყიდობის ხელშეკრულება მისი უფლებრივი წინამორბედის მიერ

სადავო საცხოვრებელს სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებას რამდენიმე დღით წინ უსწრებდა, აღნიშნულის გათვალისწინებით აპელანტი არ იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებას დასკვნას მასზედ, რომ მოსარჩელის უფლებრივმა წინამორბედმა მათ უფლებრივ წინამორბედთან გაფორმებული დათმობის ხელშეკრულების საფუძველზე უფლება მოიპოვა სადავო უძრავ ქონებაზე.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის 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.

იმავე კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს.

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

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 საქმეზე.

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

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

- უდავოა, ამასთან საქმეში წარმოდგენილი 01.06.1957 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ 01.06.1957 წელს ერთი მხრივ მოსარჩელის უფლებრივ წინამორბედს ა----- მ-----ნს და ა----- კ-----ს შორის უძრავი ნივთის მდებარე: ქ. თბილისი, I----- ქ. N57 $\frac{1}{2}$ ნაწილზე ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც 12 000 მანეთის გადახდის სანაცვლოდ ა----- კ-----მა ა----- მ-----ნს ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლება გადასცა.

- მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ 03.06.1957 წელს ერთი მხრივ მოპასუხე აპელანტების უფლებრივ წინამორბედს ი----- ბ-----ს და ა----- კ-----ს შორის უძრავი ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისი, I----- ქ. N57 $\frac{1}{2}$ ნაწილზე

ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც ა----- ბ-----
-მა ნასყიდობის საგანზე მოიპოვა საკუთრების უფლება.

- საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ.
თბილისი, I----- ქუჩა N57 (ს/კ 0-----) რეგისტრირებულია ა---- დ-----
----ს (1/2 ნაწილი), გ--- ბ-----სა და მ---- ბ-----ს (1/2 ნაწილი)
თანასაკუთრებაში.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსსგ თბილისის სამოქალაქო რეესტრის
სამსახურის 07.02.2017 წლის საინფორმაციო ბარათით დასტურდება, რომ ს---- მ-----
---- (პირადი #0-----) 1957 წლის 11 მარტიდან რეგისტრირებულია მისამართზე:
თბილისი, ქ. თბილისი, I----- ქუჩა #57. (ს.ფ. 46, ტომი I).

4.1.1. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა იმაში გამოიხატება, რომ
პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასრულად გამოიკვლია მოთხოვნის
საფუძვლიანობისათვის არსებითი მნიშვნელობის შესახებ ფაქტობრივი გარემოება.
კერძოდ, მართალია სასამართლომ დაადგინა, რომ 1957 წლიდან ს---- მ-----
რეგისტრირებულია სადავო საცხოვრებელი სახლის მისამართზე და იხდის
კომუნალურ გადასახადებს, თუმცა სადავო საკითხის გადასაწყვეტად, კერძოდ,
წარმოადგენს თუ არა ს---- მ----- „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას
წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით
გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის უდავო
გარემოება, რომ მართალია ს---- მ----- 1957 წლიდან რეგისტრირებულია და
ცხოვრობს სადავო მისამართზე, თუმცა ის ა----- მ-----ს მეუღლეს წარმოადგენს,
რომელმაც 01.06.1957 წელს ა----- კ-----თან დადებული ნასყიდობის
ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც თავის მხრივ რამდენიმე დღით წინ
უსწრებდა მოპასუხეთა უფლებრივ წინამორბედთან სადავო საცხოვრებელ სახლზე
ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებას ქ. თბილისში, დ----- ქუჩა #57-ში
მდებარე საცხოვრებელი სახლის 1/2 ნაწილზე საკუთრების უფლება შეიძინა.
საგულისხმოა აღინიშნოს ისიც, რომ ს---- მ----- 01.03.2007 წლის სამკვიდრო
მოწმობის საფუძველზე, რომლითაც მან როგორც ა----- მ-----ს პირველი რიგის
მემკვიდრემ - მამკვიდრებლის (ა----- მ-----ს) დანაშთი ქონება მიიღო სადავო
საცხოვრებელი სახლის მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთის 1/2 ნაწილის
მესაკუთრედ დარეგისტრირდა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო
პალატა ასკვნის, რომ ფაქტები მასზედ, რომ მოსარჩელე 1957 წლიდან
რეგისტრირებულია სადავო საცხოვრებელი სახლის მისამართზე და თუნდაც ამ
მისამართზე ის იხდის კომუნალურ გადასახადებს პრეზუმირებულს არ ხდის ფაქტს
მასზედ, რომ ის სადავო საცხოვრებელ სახლს მისი სარგებლობის დათმობის
შესახებ გარიგების საფუძველზე ფლობს. ამ მიმართებით პალატა კიდევ ერთხელ
ყურადღებას ამახვილებს იმ უდავო გარემოებებზე, რომ მოსარჩელის უფლებრივმა
წინამორბედმა სადავო საცხოვრებელი სახლის 1/2 ნაწილზე საკუთრების უფლება
მოპასუხის უფლებრივი წინამორბედის მიერ სახლის მეორე ნახევარზე
საკუთრების უფლების წარმოშობამდე რამდენიმე დღით ადრე მოიპოვა და სწორედ
ამ პერიოდიდანაა (1957წ.) მოსარჩელე მხარე სადავო საცხოვრებელი სახლის

მისამართზე რეგისტრირებული. უფრო მეტიც, სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე მხარემ სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა დამაჯერებელი ახსნა-განმარტება მასზედ, რომ თუ მოსარჩელის (მისი ოჯახის) ინტერესს მოპასუხეთა სახელზე რეგისტრირებული საცხოვრებელი სახლის ნაწილიც (1/2) წარმოადგენდა, 1957 წელს მისმა მეუღლემ რატომ გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის ნახევარზე. საგულისხმოა აღინიშნოს, რომ ამ მიმართებით მოსარჩელე მხარე იმაზე მითითებით შემოიფარგლა, რომ იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად ერთ პირს მთლიანი ქონების შეძენის უფლება არ ჰქონდა. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის დასახელებულ არგუმენტს, რადგან უდავო გარემოებაა, რომ მოსარჩელის მეუღლესთან და მოპასუხეთა უფლებრივ წინამორბედთან გარიგების დადებამდე საცხოვრებელი სახლს ერთი მესაკუთრე ჰყავდა, რომელმაც ჯერ მოსარჩელის უფლებრივ წინამორბედთან გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება ქონების 1/2 ნაწილზე, ხოლო რამდენიმე დღეში გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მეორე ნახევარი მოპასუხეთა უფლებრივ წინამორბედს მიჰყიდა.

4.1.2. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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.

გათვალისწინებით იმისა, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად არ დადგინდა ფაქტი მასზედ, რომ ს----- მ----- სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს წარმოადგენს, რომელსაც მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე, ამასთან, მხარეს სადავო საცხოვრებელ სადგომზე უფლების მოპოვების სხვა საფუძველზე არ მიუთითებია, პალატა ასკვნის, რომ არ არსებობს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისთვის მისი მოსარგებლედ ცნობის და შესაბამისად, სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ

სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ს---- მ----- ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მ---- ბ-----ს და გ--- ბ-----ს მიერ სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის გადახდილია 1400.25 ლარის ოდენობით. გათვალისწინებით იმისა, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებით, მ---- ბ-----ს და გ--- ბ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ს---- მ-----ს მ---- ბ-----ს და გ--- ბ-----ს **სასარგებლოდ** სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში 1400.25 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროთ.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

ამავე კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ პუნქტის თანახმად სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლდებიან მოსარჩელები „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნის თაობაზე საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობით.

გათვალისწინებით იმისა, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებით დადასტურებულად იქნა მიჩნეული, რომ ს---- მ----- არ წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ სუბიექტს მოსარგებლეს, რაც საფუძვლად დაედო სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას, მოსარჩელის მიერ გადახდილი ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ---- ბ-----ს და გ--- ბ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. მოცემულ საქმეზე გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ს---- მ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში ს---- მ-----ს მ---- ბ-----ს და გ--- ბ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს 1400.25 ლარის გადახდა.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

თავმჯდომარე

ირაკლი

ქარენჯო

მოსამართლეები

ნატალია

ლაიძე

მაია

ხანიშვილი