



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

11 ივნისი, 2019 წ.

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

**მომხსენებელი, თავმჯდომარე _ მაია სულხანიშვილი
მოსამართლეები - ნატალია ნაზლაიძე
ირაკლი ბონდარენკო**

სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი

აპელანტი - ნ----- ი-----ი

წარმომადგენელი - ს-----ა

მოწინააღმდეგე მხარე _ რ----- კ-----ი

წარმომადგენელი - ი-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, საცხოვრებელი
სადგომის მესაკუთრედ ცნობა

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 26
მარტის გადაწყვეტილებით, რ----- კ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ნ----- ი-----
---ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თ-----
----- (ს/კ 0-----) და ნივთი

თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მოსარჩელე რ----- კ-----ს. ამავე გადაწყვეტილებით, ნ----- ი-----ის შეგებებული სარჩელი რ----- კ-----ის მიმართ კომპენსაციის სანაცვლოდ უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, სადავო უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თ----- (ს/კ 0-----) 2017 წლის 20 ივლისიდან რეგისტრირებულია რ----- კ-----ის საკუთრებაში.

2.2. რ----- კ-----ის კუთვნილი ნივთს (მდებარე - ქ. თბილისი, თ----- (ს/კ 0-----) ფლობს ნ----- ი-----ი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ნ----- ი-----ის მფლობელობაშია დაადასტურა თავად მოპასუხემ.

2.3. მოსარჩელე რ----- კ-----ს ეზღუდება მის საკუთრებაში არსებული სადავო ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობა, რასაც არ უარყოფს მოპასუხე მხარეც და ადასტურებს, რომ ნივთი მის მფლობელობაშია.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.4. სასამართლომ ნ----- ი-----ი ვერ მიიჩნია სადავო უძრავი ნივთის მოსარგებლედ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, შესაბამისად, სასამართლომ ჩათვალა, რომ კონკრეტულ სამართლებრივ ურთიერთობაზე აღნიშნული კანონით განსაზღვრული რეგულირება ვერ გავრცელდებოდა.

უპირველესად, სასამართლომ მხარეთა შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის განსაზღვრისათვის მიზანშეწონილად მიიჩნია თავად მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და მოწმეთა ჩვენებების შეფასება, რამეთუ აღნიშნული გარემოების შესაფასებლად სხვა სახის წერილობითი მტკიცებულება (მაგ: ხელწერილი). რომლითაც

დადგინდებოდა მხარეთა ნამდვილი ნება ქონების საკუთრებასა თუ სასყიდლიან გადაცემასთან მიმართებით, არ არსებობს. მოწმეებმა, საქმისათვის მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით აჩვენეს შემდეგი:

- მოწმე ნ-----ის განმარტებით, იგი მეუღლის გარდაცვალების შემდგომ 1993 წელს დაბრუნდა მამის სახლში, სადავო უძრავი ნივთის მეზობლად და იმ პერიოდისათვის ნ----- ი-----ი აღნიშნულ ბინაში არ ცხოვრობდა. მოწმის მითითებით, მოპასუხე დაახლოებით 1995 წლის დეკემბერში ან 1996 წლის იანვარში გადავიდა საცხოვრებლად სადავო ფართში. ბ-----ის განმარტებით, იგი მათ მეზობლად, პირველ სართულზე მცხოვრებ ნინო ჩინჩალაძესთან იყო ჩასული, რა დროსაც პირველად ნახა ნ----- ი-----ი, დაინტერესდა მისი ვინაობით და მეზობლის განმარტებით, იგი დროებით ცხოვრობდა რ----- კ-----ის სახლში, რათა მიეხედა ცარიელი ბინისათვის, ამასთან განუმარტა, რომ ნ----- ი-----ი და რ----- კ-----ის დისშვილი ერთად მუშაობდნენ, რომელსაც კ-----მა სთხოვა, ვინმე სანდო პიროვნების მოძიება, რამეთუ არ უნდოდა ბინის ცარიელი დატოვება. მოწმის განმარტებით, სადავო ბინა გაქირავებული არასდროს არ ყოფილა. მოწმემ დაადასტურა, რომ ნ----- ი-----ი კორპუსში არსებულ მოსაკრებლებსა და გადასახადებს იხდიდა ყოველთვის, მისი თავმჯდომარეობის პერიოდში. ქონების ყიდვასთან დაკავშირებით მოწმეს ინფორმაცია არ აქვს, ნ----- ი-----ისაგან იცის, რომ უნდა შეეთანხმებინა მეპატრონესთან ყიდვის საკითხი, მას სურდა ყიდვა, თუმცა შეათანხმა თუ არა მეპატრონესთან აღნიშნული საკითხი მოწმისათვის უცნობია. მოწმემ ასევე აღნიშნა, რომ პერიოდულად რ----- კ-----ის დები მოდიოდნენ ბინის შესამოწმებლად.

- მოწმე ვ----- ჩ-----ის განმარტებით, იგი იცნობდა ნ----- ი-----ს და იცოდა, რომ 1995 წელს დაიწერა ჯვარი და ვიწროდ ცხოვრობდა მეუღლესა და სხვა პირებთან ერთად. ამავედროულად რ----- კ-----ი არის მოწმის ბიძა და შესაბამისად იცოდა, რომ მას სურდა, ვინმე სანდო პიროვნების მოძიება, რომელსაც ჩააბარებდა კუთვნილ საცხოვრებელ სახლს, მისი საზღვარგარეთ ყოფნის პერიოდში. მოწმის განმარტებით, სწორედ ამ მიზნით, ორივე მხარის ინტერესიდან გამომდინარე შესთავაზე ნ----- ი-----ს მითითებულ ბინაში დროებით, უსასყიდლოდ გადასვლა. უშუალოდ რ----- კ-----სა და ნ----- ი-----ს მოლაპარაკება კონკრეტულ საკითხთან მიმართებით არ უწარმოებიათ, მოწმის მითითებით ინფორმაციას ის და რ-----ის დები აწვდიდნენ მხარეებს.

- მოწმე მ-----ს, რომელიც ცხოვრობს სადავო უძრავი ნივთის მეზობლად, ზუსტად არ ახსოვს, თუ რომელ წელს გადავიდა ნ----- ი-----ი მითითებულ მისამართზე, მოწმის მითითებით დაახლოებით 1993 წლის ან 1994 წლის ზაფხული იქნებოდა. მოწმემ ნ----- ი-----ისგან იცის, რომ იგი მითითებულ ფართში შეიყვანა მისმა მეგობარმა და არც ნასყიდობა და არც ჩუქება მისი მხრიდან ნახსენები არ ყოფილა. მ-----ის განმარტებით, ნ----- ი-----ი უნდა მოლაპარაკებოდა მესაკუთრეს, თუ გაყიდდა მას უნდა ეყიდა, ხოლო თუ ვერ მორიგდებოდნენ დათმობდა სახლს და სხვაგან გადავიდოდა.

- დ-----მა, რომელიც არის მესაკუთრე რ----- კ-----ის და, განმარტა რომ მათ სურდათ ცარიელ ბინაში ვინმე სანდო პიროვნება შესულიყო და უბრალოდ მიეხედა და

მხოლოდ მის მიერ მოხმარებული კომუნალური მომსახურების ღირებულება გადაეხადა. მოწმის მითითებით, მათ ურჩიეს ნ----- ი-----ი და მათთვის მთავარი იყო, ბინისთვის ვინმეს მიეხედა, რის სანაცვლოდ ქირა არ მოუთხოვიათ. დაახლოებით 2005 წელს, რ----- კ-----ის ძმის რ-----ა კ-----ის შვილს ი-----ს სურდა მითითებულ ბინაში გადასვა, რის გამოც ნ----- ი-----ს უნდა დაეტოვებინა ფართი, თუმცა მიუხედავად თხოვნისა მოპასუხეს ბინა არ დაუთმია და განზრახ აზიანებდა საცხოვრებელ სახლს, იაფად რომ შეფასებულიყო და მესაკუთრეს იაფად მიეყიდა. მოწმის განმარტებით, იგი პერიოდულად ამოწმებდა ბინის მდგომარეობას. დ----- ---ის მითითებით, მათ ბინა არ მიუყიდიათ ნ----- ი-----ისათვის. მის ძმას საქართველოში სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია და შესაბამისად მისი ინტერესი არ ყოფილა ბინის გასხვისება, არამედ სურდა ვინმეს უსასყიდლოდ მიეხედა ბინისათვის. მოწმის განმარტებით, ნ----- ი-----ისათვის ცნობილი იყო, რომ რ----- კ-----ის ჩამოსვლისთანავე მას ბინა უნდა დაეცალა, თუმცა იგი დღემდე უარს აცხადებს ქონების მფლობელობის დათმობაზე. მოწმემ ასევე მიუთითა, რომ როგორც მას ახსოვს ნ----- ი-----ი მითითებულ ფართში ცხოვრობს 1995 წლის შემოდგომიდან

- მოწმე რ----- კ-----ის ჩვენების შესაბამისად, ნ----- ი-----ს თავისმა ძმამ დროებით დაუთმო საცხოვრებელი ბინა. მოწმემ დაახლოებით 2004-2005 წელს მისი შვილი მიიყვანა აღნიშნულ ბინაში, რათა გადასულიყო იქ საცხოვრებლად, რაც შეთანხმებული იყო რ----- კ-----თან და ნ----- ი-----ს ამ დროისთვის ბინა უნდა დაეცალა, რისთვისაც გარკვეული დრო ითხოვა, თუმცა მას აღნიშნული დრომდე არ დაუთმია ბინის მფლობელობა. მოწმის განმარტებით, ისინი ცდილობდნენ ბინის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მიღებას, თუმცა ნ----- ი-----ი ემალებოდა მათ და კონტაქტზე არ გადიოდა. მოწმის მითითებით, რ----- კ-----ს არ მიუყიდია მისთვის ბინა. მოწმეს არასდროს არ გაუგია, რომ ნ----- ი-----ს სურდა ბინის ყიდვა. რ----- კ-----ის განმარტებით, მას ძმასთან სატელეფონო კავშირი ჰქონდა და ეუბნებოდა რა სიტუაცია იყო, რ----- კ-----მა თხოვა მათ მისულიყვნენ და მოეკლოთ ბინისთვის, თუმცა იქ მისულს არავინ არ ხვდებოდათ.

- მოწმე ნ----- ბ-----ს განმარტებით, ნ----- ი-----ი 1993-1994 წლებში გადავიდა სადავო უძრავ ქონებაში საცხოვრებლად, ახალგაზრდა ოჯახი ცხოვრობდა, ხმაური იყო ხშირად და მათი გადასვლის პერიოდში, თავიდან კავშირი ოჯახთან არ ჰქონია, თუმცა დროთა განმავლობაში დაუახლოვდა და კარგი ურთიერთობა ჩამოუყალიბდა. მოწმის მითითებით, ყველა მეზობლისთვის იყო ცნობილი, რომ ნ----- ი-----ს უნდა შეესყიდა ბინა, იმ პერიოდში თავჯდომარეც კი დაპირდა საქმის მოგვარებას, რაზეც მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე ნ----- ი-----ე არ დათანხმდა. მესაკუთრის დები ხშირად დადიოდნენ და ეუბნებოდნენ, რომ მოილაპარაკებდნენ და მიყიდიდნენ ქონებას, რასაც ელოდებოდა წლების მანძილზე მოპასუხე. მაკლერიც კი ყავდათ ერთობლივად მიყვანილი ბინის ღირებულების შესაფასებლად და მესაკუთრის დის განმარტებით რ----- კ-----ი, რომ ჩამოვიდოდა იგი მიყიდოდა ნ----- ი-----ს ბინას. მოწმემ განმარტა, რომ 2017 წლის ზაფხულში მოილაპარაკეს კიდევ ყიდვასთან დაკავშირებით, საჩუქარიც გადასცეს და როგორც იცის ღირებულებად განისაზღვრა 20 000 აშშ დოლარი. მოწმემ მიუთითა, რომ მას მოლაპარაკების დეტალები არ გაუგია, თუმცა გამომშვიდობებისას ჩანდა, რომ მხარეები კარგად დაშორდნენ ერთმანეთს.

- მოწმე ჯ-----ის განმარტებით, ნ----- ი-----ი სადავო ფართში ცხოვრობს 1993 წლიდან. მოწმემ მოპასუხისაგან იცის, რომ ახლობელმა ქალმა დაუთმო ბინა და თხოვა დროებით იქ ეცხოვრა, ქირის გადახდის გარეშე, რადგანაც იმ პერიოდში არსებული რეალობიდან გამომდინარე საშიში იყო ცარიელი ბინის დატოვება, ლტოლვილები უკანონოდ, რომ არ შეჭრილიყვნენ. მოწმისათვის უცნობია, სხვა სახის შეთანხმება არსებობდა, თუ არა მხარეთა შორის.

- მოწმე ნ-----ი არის რ----- კ-----ის და, მისი განმარტებით ნ----- ი-----ი 1995-1996 წელს გადავიდა სადავო საცხოვრებელ სახლში, რომელსაც ბინა მფლობელობაში გადასცეს დროებით, როგორც თავისი შვილის ვ----- ჩ-----ის მეგობარს. რ----- კ-----ს, ბინა ნ----- ი-----ისათვის არ მიუყიდა და მოწმის მითითებით, იგი პერიოდულად ამოწმებდა ბინის მდგომარეობას. მოწმის მტკიცებით, ნ----- ი-----ი განზრახ აზიანებდა ფართს. მოპასუხე ურეკავდა მას და აინტერესებდა, როდის ჩამოვიდოდა რ----- კ-----ი, რაზეც მოწმე განუმარტავდა, რომ დალოდებოდა, მას არაფრის თქმა არ შეეძლო და თვითონ გადაწყვეტდა. მოწმის მითითებით, თავისი ძმა ჩამოვიდა 2017 წლის 1 ივნისს, შვილთან, რძალთან და შვილიშვილთან ერთად.

ამდენად, სასამართლოს შეფასებით, საქმეზე დაკითხული მოწმეებმა მიცემული ჩვენების ფარგლებში აღნიშნეს, რომ ნ----- ი-----ი დაახლოებით 1993-1996 წლებში გადავიდა კონკრეტულ უძრავ ქონებაში საცხოვრებლად, მოწმეებმა ასევე აღნიშნეს, რომ მას საცხოვრებელი სახლი გადაეცა დროებით სარგებლობაში, რამდენადაც მესაკუთრე საზღვარგარეთ ცხოვრობდა და იმ დროინდელი რეალობიდან გამომდინარე, არ სურდა ქონების უპატრონოდ დატოვება, რადგან არსებობდა ლტოლვილთა მხრიდან უკანონოდ შეჭრისა და მითვისების საფრთხე. თავის მხრივ, ნ----- ი-----საც არ გააჩნდა იმ პერიოდისათვის საკუთრება და მისთვისაც მისაღები იყო აღნიშნული პირობით, სრულიად უსასყიდლოდ ქონების ფლობა და მისით სარგებლობა. აღსანიშნავია, რომ თავად მოპასუხემ დაადასტურა, რომ თავდაპირველად მას ქონება გადაეცა უსასყიდლოდ დროებით სარგებლობაში და მესაკუთრის დაბრუნების შემთხვევაში, მას უნდა გაეთავისუფლებინა ფართი, ხოლო მოგვიანებით მან დაიწყო მოლაპარაკება მესაკუთრის დებთან და თავად მესაკუთრესთან. ამასთან, მოპასუხემ დაადასტურა, რომ 1998 წლამდე მას უშუალოდ მესაკუთრე - რ----- კ-----თან მოლაპარაკება ქონების შესყიდვასთან მიმართებით არ უწარმოებია, მხოლოდ მის დებთან ჰქონდა გარკვეული საუბრები. რ----- კ-----ის დები ეუბნებოდნენ, რომ მისი ძმის ჩამოსვლის შემდგომ მათ შორის გაიმართებოდა მოლაპარაკება ქონების შეძენასთან მიმართებით.

ამდენად, სასამართლოს შეფასებით, მხარემ დაადასტურა, რომ მას ფართი გადაეცა დროებით უსასყიდლოდ სარგებლობისათვის და მისი მხრიდან ქონების შესყიდვასთან მიმართებით უშუალოდ მესაკუთრესთან მოლაპარაკება არ შემდგარა, რაც გამორიცხავს ნ----- ი-----ის მოსარგებლედ მიჩნევას და შესაბამისად კონკრეტული კანონით გარანტირებული უფლებით სარგებლობის შესაძლებლობას. შეგებებული სარჩელის ავტორმა ვერ უზრუნველყო შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე

დაედასტურებინა მისი მოსარგებლეობის ფაქტი, რაც გამორიცხავს ამ სტატუსთან დაკავშირებული უფლების რეალიზების შესაძლებლობას. სასამართლომ შენიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი კომუნალური მომსახურების ქვითრები რეგისტრირებულია კ-----ის სახელზე, ნ----- ი-----ის მიერ ხორციელდებოდა მის მიერ მოხმარებული კომუნალური მომსახურების ღირებულების ანაზღაურება. ამასთან, სასამართლომ განმარტა, რომ კანონი მოითხოვს უშუალოდ კომუნალური მომსახურების მოსარგებლეზე რეგისტრირებას და არა უბრალოდ მათ გადახდას, კონკრეტულ შემთხვევაში კი წარმოდგენილი ქვითრები რეგისტრირებულია კ-----ზე. ამასთან, შეგებებული სარჩელის ავტორმა ვერც კონკრეტულ მისამართზე მისი რეგისტრაციის ფაქტი დაადასტურა, რაც ამავე კანონით მოითხოვება პირის მოსარგებლედ მიჩნევისათვის. სასამართლოს შეფასებით, საგულისხმოა ისიც, რომ მოწმეების მიერ არ არის აღნიშნული, რომ უშუალოდ რ----- კ-----სა და ნ----- ი-----ს შორის შედგა რაიმე ტიპის შეთანხმება ქონების გადაცემასთან მიმართებით, მოწმეთა ჩვენებებისა და თავად მოპასუხის განმარტების შესაბამისად, მათ შორის მიმდინარეობდა გარკვეული მოლაპარაკება, რომელზე შეთანხმებაც საბოლოოდ ვერ იქნა მიღწეული, შესაბამისად, გაუმართლებელია მხოლოდ წინასწარი მოლაპარაკების არსებობის პირობებშიც კი, მესაკუთრის დავალდებულება კომპენსაციის, ქონების ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ დათმოს კუთვნილი ქონება, მით უფრო მხარე ადასტურებს, რომ მისი მხრიდან ქონების ფლობისათვის არავითარი თანხა არ არის გადახდილი, მოპასუხემ ვერც იმის დადასტურება უზრუნველყო, რომ მის მიერ განხორციელდა რაიმე სახის სარემონტო სამუშაოები.

2.5. უძრავ ქონებას (მდებარე - ქ. თ----- (ს/კ 0-----) მოპასუხე ფლობს ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ერთის მხრივ დადასტურებულია, რომ უძრავი ნივთი ირიცხება რ----- კ-----ის საკუთრებაში, ხოლო მეორეს მხრივ მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა მისი მფლობელობის მართლობიერება, რის გამოც მესაკუთრეს სრული უფლება აქვს მოითხოვოს საკუთრების გამოთხოვა.

სადავო შემთხვევაში, ნ----- ი-----მა ვერ უზრუნველყო დაესაბუთებინა მისი მფლობელობის მართლობიერება. შეგებებული სარჩელის ავტორმა ვერ დაადასტურა, მის მიერ მფლობელობის განხორციელება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, რაც გამორიცხავს მის აღჭურვას კანონით განსაზღვრული მოსარგებლის სტატუსიდან გამომდინარე. უდავოა, რომ თავდაპირველად მოპასუხეს ქონება მფლობელობაში გადაეცა ყოველგვარი სარგებლის გადახდის გარეშე დროებით, მესაკუთრის დაბრუნებამდე, ამასთან, უდავოა, რომ მხარეთა შორის შეთანხმება ქონების სასყიდლიან გადაცემასთან მიმართებით არ შემდგარა. საგულისხმოა, ის გარემოებაც, რომ უშუალოდ მესაკუთრესთან ნ----- ი-----ს არავითარი მოლაპარაკება მის ჩამოსვლამდე არ უწარმოებია. თავად რ----- კ-----მა საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა 2017 წლის 14 ივლისს. მხოლოდ მესაკუთრის დებთან მოლაპარაკების წარმოება საკმარის გარემოებად ვერ იქნება მიჩნეული მოპასუხის მიერ

ქონების კომპენსაციის სანაცვლოდ საკუთრებაში აღრიცხვასთან მიმართებით, რამეთუ არ დგინდება უშუალოდ მესაკუთრის ნება ქონების გასხვისებასთან მიმართებით, რაც გამორიცხავს მისი საკუთრების შეზღუდვას, არ დგინდება ნ----- ი-----ის მფლობელობის მართლზომიერება, რაც, სასამართლოს შეფასებით, ვერ გახდება საკუთრების უფლების შეზღუდვის საფუძველი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ განსახილველ შემთხვევაში თავდაპირველ სარჩელთან მიმართებით დასადგენი იყო მოსარჩელის მესაკუთრეობის ფაქტი და მოპასუხის მიერ არამართლზომიერი მფლობელობის განხორციელება, ხოლო შეგებებულ სარჩელთან მიმართებით, შესაფასებელი იყო ნ----- ი-----ის მოსარგებლედ მიჩნევის ფაქტობრივ-სამართლებრივი წინამძღვრები, რისი დადასტურების შემთხვევაშიც კი, ვერც მესაკუთრე და ვერც მოსარგებლე შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ ვერ მოითხოვს ქონების დათმობას, რის გამოც თავდაპირველად სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია იმსჯელოს შეგებებული სარჩელის საფუძვლიანობაზე, ხოლო მისი განხილვის შემდგომ შეაფასოს თავდაპირველი სასარჩელო მოთხოვნა.

„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 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. 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.

სადავო შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ნ----- ი-----ი რ----- კ-----ის კუთვნილ ფართში რეგისტრირებული არ არის, ამასთან, წარმოდგენილი კომუნალური მომსახურების ქვითრებით დგინდება, რომ კონკრეტულ მისამართზე აბონენტად რეგისტრირებულია კ-----ი, ხოლო ნ----- ი-----ი ახორციელებდა მხოლოდ მოხმარებული კომუნალური მომსახურების ღირებულების ანაზღაურებას, ასევე უდავოა და თავად მოპასუხეც არ უარყოფს, რომ მისი მხრიდან რაიმე სახის საფასური ქონებით სარგებლობისათვის არ გადახდილა. მეტად საყურადღებოა, ასევე ის გარემოება, რომ ნ----- ი-----ს უშუალოდ რ----- კ-----თან, როგორც უძრავი ნივთის მესაკუთრესთან, გარიგება 1998 წლამდე არ გაუფორმებია საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობასთან მიმართებით, რაც ასევე გამორიცხავს კონკრეტული კანონის მოქმედებას არსებულ სამართლებრივ ურთიერთობაზე, რამეთუ, როგორც ზემოთ აღნიშნა კანონის მოქმედება ვრცელდება 1997 წლის 25 ნოემბრამდე დადებულ გარიგებებზე. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს შეფასებით, ნ----- ი-----ი ვერ განიხილება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებიდან გამომდინარე მოსარგებლედ, რაც გამორიცხავს აღნიშნული კანონის მე-6 მუხლით მოსარგებლისათვის მინიჭებული უფლების რეალიზების შესაძლებლობას.

2.7. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი იცავს კერძო საკუთრებას, როგორც ადამიანის ძირითად უფლებას, საკუთრება. მოხმობილი ნორმის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრება, როგორც ადამიანის ძირითადი უფლება ასევე განმტკიცებულია ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცით, რომლის შესაბამისად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება.

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. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება. საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით. ამავ კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლობიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ანუ, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლობიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

ამდენად, 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 ვინდიკირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს. რ----- კ-----ის 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.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თ-----
----- (ს/კ 0-----), საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია რ----- კ-----
ის საკუთრებად. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად კი, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი.

რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამასთან. კონკრეტული დავის ფარგლებში, მოპასუხის მხრიდან რ----- კ-----ის მესაკუთრეობა სადავოდ არ გამხდარა. ამდენად, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო ბინის მესაკუთრეს. სასამართლომ მოპასუხის ახსნა-განმარტების საფუძველზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, თ-----
----- (ს/კ 0-----) არის მის მფლობელობაში.

რაც შეეხება, მფლობელობის მართლობიერებას, კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა დასტურდებოდეს აქვს თუ არა ნივთის ამჟამინდელ მფლობელებს ნივთის ფლობისათვის უკეთესი უფლება, ვიდრე მესაკუთრეს ანუ არსებობს თუ არა სკ-ს 172-ე მუხლის შემადგენლობა. დადასტურების შემთხვევაში, ბუნებრივია, ფერხდება ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილება, მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის გათვალისწინებით. აღნიშნული საკითხის დასადგენად მნიშვნელოვანია შეფასდეს, თუ რის საფუძველზე ფლობს კონკრეტულ ნივთს მოპასუხე. ნ----- ი-----მა კონკრეტულ ვითარებაში, ვერ უზრუნველყვეს წარმოედგინა სათანადო მტკიცებულება, რომლითაც დაადასტურებდა მის მართლობიერ მფლობელობას. არ არსებობს სახელშეკრულებო ან/და კანონისმიერ საფუძველი რ----- კ-----ის საკუთრების უფლების შეზღუდვისა.

სასამართლომ განმარტა რომ, მოცემულ შემთხვევაში, საკითხი ეხებოდა ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლების - საკუთრების უფლების დაცვასა და რეალიზაციას. საკუთრების უფლების არსი, მნიშვნელობა და მისი მაღალი სტანდარტით დაცვის აუცილებლობა მითითებულია არაერთ შიდა, თუ საერთაშორისო აქტსა და სასამართლოს გადაწყვეტილებაში. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელ უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 უვლისის #1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე საქართველოს მოქალაქეები დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ სამოტივაციო ნაწილის მე-5 პუნქტი).

სასამართლოს შეფასებით, კონკრეტულ შემთხვევაში, ვლინდება ვინდიკაციური მოთხოვნის განხორციელების ყველა სავალდებულო წინაპირობა, მათ შორის მესამე პირობაც „მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ნივთის ფლობის უფლება“. სსსკ-ს 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხემ ვერ დაადასტურა მისი მხრიდან ქონების მართლობიერად ფლობის ფაქტი. სასამართლო განმარტავს, რომ მართლობიერად

მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე სადავო ნივთს ფლობდა კანონისმიერი და/ან სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. შესაბამისად, სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელე რ----- კ-----ს ჰქონდა უფლება გამოეთხოვა ნივთი ნ----- ი-----ის უკანონო მფლობელობიდან და არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. სადავო ნივთზე მოსარჩელეს გააჩნდა საკუთრების უფლება და იგი არ იყო შეზღუდული მოპასუხის მხრიდან ამ ნივთის ფლობით, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენდა სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა ის გარემოება, რომ ნ----- ი-----ი არ წარმოადგენდა სადავო საცხოვრებლის ადგომის მესაკუთრეს და მოსარგებლის სტატუსის მატარებელ პირს. აპელანტი მიუთითებს, რომ იგი მართლზომიერად ფლობს სადავო ქონებას, რაც სასამართლომ არამართებულად შეაფასა და გადაწყვეტილება ამ თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია. ამასთან, სასამართლომ კი გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა იგი, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

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 გარემოება არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

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 სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ 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 იზიარებს და ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, სადავო უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თ----- (ს/კ 0-----) 2017 წლის 20 ივლისიდან რეგისტრირებულია რ----- კ-----ის საკუთრებაში.

რ----- კ-----ის კუთვნილი ნივთს (მდებარე - ქ. თბილისი, თ----- (ს/კ 0-----) ფლობს ნ----- ი-----ი.

მოსარჩელე რ----- კ-----ს ეზღუდება მის საკუთრებაში არსებული სადავო ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობა, რასაც არ უარყოფს მოპასუხე მხარეც და ადასტურებს, რომ ნივთი მის მფლობელობაშია.

4.2. პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებას მასზედ, რომ ნ----- ი-----ი ვერ მიიჩნია სადავო უძრავი ნივთის მოსარგებლედ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებიდან გამომდინარე.

სააპელაციო სასამართლო შენიშნავს, რომ 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.

პალატა განმარტავს, 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. ხსენებული 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. წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულებად კი კანონის მიზნებიდან გამომდინარე მოიაზრება – წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას; ამასთან, საყურადღებოა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, 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 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. ხსენებული კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

უპირველეს ყოვლისა, პალატა ყურადღებას ამახვილებს პირველი ინსტანციის

სასამართლოში მოწმის სახით დაკითხული პირების ჩვენებებზე და შენიშნავს, რომ საქმეზე დაკითხული მოწმეებმა მიცემული ჩვენების ფარგლებში აღნიშნეს, რომ ნ-----ი-----ი დაახლოებით 1993-1996 წლებში გადავიდა კონკრეტულ უძრავ ქონებაში საცხოვრებლად, მოწმეებმა ასევე აღნიშნეს, რომ მას საცხოვრებელი სახლი გადაეცა დროებით სარგებლობაში, რამდენადაც მესაკუთრე საზღვარგარეთ ცხოვრობდა და იმ დროინდელი რეალობიდან გამომდინარე, არ სურდა ქონების უპატრონოდ დატოვება, რადგან არსებობდა ლტოლვილთა მხრიდან უკანონოდ შეჭრისა და მითვისების საფრთხე. თავის მხრივ, ნ-----ი-----საც არ გააჩნდა იმ პერიოდისათვის საკუთრება და მითვისაც მისაღები იყო აღნიშნული პირობით, სრულიად უსასყიდლოდ ქონების ფლობა და მისით სარგებლობა. აღსანიშნავია, რომ თავად აპელანტმაც არაერთგზის დაადასტურა, რომ თავდაპირველად მას ქონება გადაეცა უსასყიდლოდ დროებით სარგებლობაში და მესაკუთრის დაბრუნების შემთხვევაში, მას უნდა გაეთავისუფლებინა ფართი, ხოლო მოგვიანებით მან დაიწყო მოლაპარაკება მესაკუთრის დებთან და თავად მესაკუთრესთან.

ამასთან, ნ-----ი-----მა დაადასტურა ისიც, რომ 1998 წლამდე მას უშუალოდ მესაკუთრე - რ----- კ-----თან მოლაპარაკება ქონების შესყიდვასთან მიმართებით არ უწარმოებია. უფრო მეტიც, როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, გარდა იმისა, რომ საქმეში არ არსებობს მხარეთა შორის რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება (მაგ: ხელწერილი). რომლითაც დადგინდებოდა მხარეთა ნამდვილი ნება ქონების საკუთრებასა, თუ სასყიდლიან გადაცემასთან მიმართებით, ამავდროულად, საქმეში წარმოდგენილი კომუნალური მომსახურების ქვითრები რეგისტრირებულია რ----- კ-----ის სახელზე. ნ-----ი-----ის მიერ ხორციელდებოდა მხოლოდ მის მიერ მოხმარებული კომუნალური მომსახურების ღირებულების ანაზღაურება. ამდენად, პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ კანონი მოითხოვს უშუალოდ კომუნალური მომსახურების მოსარგებლეზე რეგისტრირებას და არა უბრალოდ მათ გადახდას, კონკრეტულ შემთხვევაში კი წარმოდგენილი ქვითრები რეგისტრირებულია მოწინააღმდეგე მხარის - მესაკუთრის სახელზე, ხოლო აპელანტის მიერ თავისი პოზიციის გასამყარებლად ვერც კონკრეტულ მისამართზე მისი რეგისტრაციის ფაქტი დაადასტურა, რაც ამავე კანონით მოითხოვება პირის მოსარგებლედ მიჩნევისათვის.

ამდენად, პალატის შეფასებით, ზემოხსენებული გარემოებებისა და მტკიცებულებების ერთიანობაში შეფასებით, აპელანტმა ი-----მა ვერ უზრუნველყო დაესაბუთებინა მისი სადავო ქონებით სარგებლობისა მფლობელობის მართლზომიერება, ასეთ პირობებში კი გაუმართლებელია მესაკუთრის დავალდებულება კომპენსაციის, ქონების ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ დათმოს კუთვნილი ქონება, მით უფრო, რომ აპელანტი არ უარყოფს, რომ მისი მხრიდან ქონების ფლობისათვის არავითარი თანხა არ არის გადახდილი, ხოლო სადგომზე ხარჯების გაღების თაობაზე აპელანტის მიერ მითითებული გარემოება - სარემონტო სამუშაოების შესრულების ფაქტი, საქმის გარემოებებით ასევე არ დასტურდება.

4.3. 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 რ----- კ-----ი წარმოადგენს 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 აპელანტები წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების მფლობელებს. ამავდროულად, პალატა შენიშნავს იმასაც, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებით მხარეთა შორის გადანაწილებულია მტკიცების ტვირთი. რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია შემძენს უადვილებს უფლების კანონიერების მტკიცების პროცესს. რეესტრის მონაცემთა უსწორობა და შემძენისათვის ამ ფაქტის ცოდნა მოდავე მხარემ უნდა ამტკიცოს, რაც აპელანტის მიერ მოცემულ შემთხვევაში ვერ იქნა რეალიზებული.

რაც შეეხება ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთ აუცილებელ პირობას, რომ მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება, პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტებმა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, ვერ შეძლეს თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მისი მფლობელობის მართლზომიერება.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და

მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტის მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლად მითითებული გარემოება, რომ ნ----- ი-----ი წარმოადგენს სადავო ქონების მართლზომიერ მფლობელს, ვერ დადასტურდა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით სადავო ქონებას მოცემული მდგომარეობით ჰყავს მხოლოდ ერთი მესაკუთრე და სწორედ ის ითხოვს აპელანტის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვას. ამასთან, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას მასზედ, რომ ისინი სადავო ქონებას ფლობენ მართლზომიერად, რამდენადაც მათი ე.წ. „ატესტუპნიკობის“ დამადასტურებელი რაიმე სახის მტკიცებულება, თანახმად „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონისა, საქმეში წარმოდგენილი არ არის. შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტების მიერ მოხმობილი გარემოებები ვერ გახდება საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო კონვენციებით აღიარებული ისეთი უფლების ხელყოფის საფუძველი, როგორიცაა საკუთრების უფლება. პალატა განმარტავს იმასაც, რომ უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს კანონიერების ფარგლებში და არა კანონმდებლობის მოთხოვნათა, სხვათა უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის ხარჯზე.

პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამდენად, ვინაიდან სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობები - (ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება), პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ რ----- კ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო და აპელანტის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილიყო სადავო უძრავი ქონება.

ამდენად, 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 საფუძველები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ----- ი-----ის სააპელაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 26 მარტის 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, სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. ნ----- ი-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილება;
3. სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად;
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.

თავმჯდომარე

მაია სულხანიშვილი

მოსამართლეები

ნატალია ნაზლაიძე

ირაკლი ბონდარენკო