



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

**საქმე N28/6833-18
წელი**

3 მაისი, 2019

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

**თავმჯდომარე - ლევან გვარამია
მოსამართლეები: გოგიტა თოთოსაშვილი
გელა ქირია**

სხდომის მდივანი - მაკა ბუილლიშვილი

**აპელანტი - ს----- ქ-----;
წარმომადგენელი - ა-----;**

**მოწინააღმდეგე მხარე - ნ----- ბ-----;
წარმომადგენელი - ლ-----;**

დავის საგანი - საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა და საკუთრების უფლების აღიარება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 სექტემბრის გადაწყვეტილება;

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 სექტემბრის გადაწყვეტილებით, ს----- ქ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. გაუქმდა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 04 მაისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----
-----1.01/502 (ნაკვეთის წინა ნომერი 6-----)
მდებარე ქ-----, არასასოფლო-სამეურნეო სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობი 512 კვ.მ.
შენობა-ნაგებობები: საცხოვრებელი სახლი სართული 1; 112.50 კვ.მ.
წარმოადგენს ნ----- ბ-----ს **საკუთრებას**. განაცხადის რეგისტრაციის
თარიღია 22/05/2008; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: სამკვიდრო
მოწმობა №2-54; ჩუქების ხელშეკრულება №1488.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

2.2. ს----- ქ----- და მისი ოჯახი, 1949 წლიდან დღემდე ცხოვრობს,
ფლობს და სარგებლობს ქ. ბ-----ში
მდებარე საცხოვრებელი სადგომის დაკავებული - 54.31 კვ.მ ფართობით იხდიან
კომუნალურ გადასახადებს, რეგისტრირებულნი არიან მითითებულ
მისამართზე და დღემდე შეუზღუდავად სარგებლობენ სადავო ფართობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საინფორმაციო ბარათი მისამართზე რეგისტრაციის შესახებ.

- მხარის ახსნა -განმარტება.(იხ.სხდომის ოქმი)

2.3. ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის
ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 30 მარტის დასკვნის მიხედვით ქ. ბ-----
-----ში (ს.კ.6-----) ს----- ქ-----ს მიერ დაკავებული 54.31 კვ.მ
საცხოვრებელი ფართის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 28 მარტის
მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 60 284 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის
ეროვნული ბიუროს დასკვნა.

2.4. ს----- ქ-----ს მიერ 2018 წლის 27 აპრილს ნოტარიუსის სადეპოზიტო

ანგარიშზე მოპასუხის - ნ----- ბ-----ს სასარგებლოდ განთავსებულ იქნა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის თანხა

- 15,071 ლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-27.04.2018 სანოტარო აქტი

2.5. მოსარჩელე ნ----- ბ----- წარმოადგენს ე----- ჩ-----ს უფლებამონაცვლეს-მემკვიდრეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სამკვიდრო მოწმობა.

2.6. მოპასუხე ნ----- ბ-----ა აღნიშნული უძრავი ქონება მდებარე ქ-----ში (საკადასტრო კოდი: ნ-----)

საკუთრებაში მიიღო ჩუქების ხელშეკრულებისა და სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, რომელიც გაიცა მისი დედის ე----- ჩ-----ს დანაშთ სამკვიდრო ქონებაზე, ამ უკანასკნელს მითითებული - სადავო ქონება საკუთრებაში გადაცემული ჰქონდა ბორჯომის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1989 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილების საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 05.08.1949წ. ხელშეკრულება.

- 09.10.2008წ. ოქტომბერი;

- ბორჯომის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1989 წლის 24 ივლისის განჩინება.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.7. ნ----- ბ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----

-----1.01/502 (ნაკვეთის წინა ნომერი ნ-----) მდებარე ქ-----

--, არასასოფლო-სამეურნეო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობია 512 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები: საცხოვრებელი სახლი სართული 1; 112.50 კვ.მ. **ფაქტობრივად იმყოფება ს----- ქ-----ს მფლობელობაში,** რის გამოც ნ----- ბ-----ს წართმეული აქვს თავისი საკუთრებით სარგებლობის და თავისი შეხედულებებისამებრ გამოყენების/გაქირავების უფლება.

მოსარჩელის პოზიციის მიხედვით ს----- ქ----- წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონით სპეციალურად მოწესრიგებული სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტს, კერძოდ-საცხოვრებელი სადგომის 30

წლის განმავლობაში უწყვეტად არსებულ მფლობელს/მოსარგებლეს. ხოლო მოპასუხის განმარტებით ს----- ქ----- კანონის საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი ურთიერთობიდან გამომდინარე არ არის კეთილსინდისიერი მოსარგებლე რამეთუ მხარეებს შორის მუდმივად იყო დავა და ნ----- ბ----- მუდმივად ითხოვდა ს----- ქ-----ს გამოსახლებას როგორც უკანონო მფლობელის. ამდენად სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის თანახმად ს----- ქ----- ვერ იქნება კეთილსინდისიერი მფლობელი, რადგან ნივთს ფლობს უკანონოდ არამართლზომიერად და შესაბამისად ნ----- ბ-----ს მიერ მის მიმართ დათმობა, გარიგება არ წარმოშობილა. (მოსარგებლე პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტიდან კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს).

მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შინაარსის მიხედვით არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 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. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში. მხარეთა ახსნა-განმარტებით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის წარმოშობილი სამართალურთიერთობა რომ გამომდინარეობს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან, საქმის მასალებით ვერ დგინდება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.8. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად აღნიშნული კანონი აწესრიგებს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. ამდენად, აღნიშნული კანონით

რეგულირებულია იმ პერიოდის საზოგადოებაში ფაქტობრივად არსებული ურთიერთობები, რომელიც იმ დროს მოქმედი საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობით მოწესრიგებული არ იყო.

2.9. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 11 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით.

2.10. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა).

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).

2. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოპასუხე მიუთითებს მოსარჩელის მხრიდან სადავო უძრავი ქონებით უკანონო სარგებლობაზე, მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა სარჩელში მითითებული გარემოებების გაქარწყლების ვალდებულება და მფლობელობის მართლზომიერი საფუძვლის დადასტურება. მოსარჩელემ ასეთი მტკიცებულებები სასამართლოს ვერ წარუდგინა.

მოსარჩელის მხრიდან ის გარემოებაც ვერ იქნა დადასტურებული რომ ის

სადავო საცხოვრებელი სადგომის იმ მოსარგებლეს წარმოადგენს, რომელსაც მფლობელობის უფლება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით აქვს მიღებული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის თანახმად მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით, მფლობელად არ ითვლება ის პირი, რომელიც, თუმცა ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე, მაგრამ სხვა პირის სასარგებლოდ, და რომელსაც ნივთის ფლობის უფლებამოსილება მიღებული აქვს ამ პირისაგან. მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირი.

ამავე კოდექსის 159-ე მუხლის თანახმად კეთილსინდისიერია მფლობელია, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს მტკიცების ტვირთის ზოგად სტანდარტს, კერძოდ, იგი ადგენს, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 183-ე და 311-ე მუხლების მიხედვით, განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიხედვით რეგისტრირებულია მოპასუხის საკუთრების უფლება. შესაბამისად, ამ ჩანაწერის მიმართ, მისი უზუსტობის დადასტურებამდე, (რაც კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით არის შესაძლებელი) მოქმედებს სსკ-ის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

სასამართლომ მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, 1949 წლიდან ს----- ქ----- -, და ისი ოჯახი ფლობს და სარგებლობს ქ. ბ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის დაკავებული 54,31 კვ.მ ფართით. სასამართლომ განმარტა, რომ მოპასუხე მხარეს მუდმივი დავა ჰქონდა მოსარჩელესთან აღნიშნულ ფართთან დაკავშირებით, ითხოვდა ს----- ქ-----ს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას მდებარე ქ. ბ-----ში, აგრეთვე მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურებას, საზიარო უფლების გაუქმებას და სხვ., კერძოდ ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 08.05.2007წ. გადაწყვეტილება, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 22.12.2017წ. განჩინება, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 31.01.2007წ. განჩინება, შესაბამისად სასამართლოს მიაჩნია, რომ ს----- ქ----- არაკეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობდა სადავო ფართს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების

შესახებ“ საქართველოს კანონის ნორმებიდან გამომდინარე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ „მხარეთა შორის წარმოშობილი სამართალურიერთობა არ გამომდინარეობს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან“.

იმ მოცემულობის პირობებში, როდესაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.1.2 პუნქტის მიხედვით სასამართლოს მიერ უდავო გარემოებად იქნა მიჩნეული ის ფაქტი, რომ - “ს----- ქ----- და მისი ოჯახი, 1949 წლიდან დღემდე ცხოვრობს, ფლობს და სარგებლობს ქ. ბ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის დაკავებული - 54.31 კვ.მ ფართით იხდიან კომუნალურ გადასახადებს, რეგისტრირებულნი არიან მითითებულ მისამართზე და დღემდე შეუზღუდავად სარგებლობენ სადავო ფართით“, სასამართლოს მიერ იმ ფაქტის მტკიცება, რომ ს----- ქ----- არ წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს ურთიერთსაწინააღმდეგო და ურთიერთგამომრიცხავია სასამართლოს მიერ უდავოდ ცნობილ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით.

3.2. აპელანტის მითითებით, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის “ა” ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლედ მიიჩნევა –“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 და მეორე ნაწილები, რომლის მიხედვით:

“1. 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). 2. 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.

სასამართლოს მიერ დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების და მითითებული სამართლებრივი ნორმების ურთიერთშეჯერების შედეგად სასამართლოს ერთადერთი სწორი გადაწყვეტილება შესაძლოა ყოფილიყო ს---- - ქ-----ს სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება, ვინაიდან დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ერთმნიშვნელოვნად ქმნის სამართლებრივ და ფაქტობრივ საფუძველს ს----- ქ-----ს, როგორც მოსარგებლის სტატუსის მქონე პირად მიჩნევის შესაძლებლობას, რაც განსაზღვრულია საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონით და ცალსახად გამორიცხავს მოსარჩელის მიერ სადავო ფართის არაკეთილსინდისიერად ფლობის ფაქტს.

სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული ის გარემოება, რომ თითქოს და მოსარჩელე მხარემ ვერ უზრუნველყო მისი მტკიცებების სფეროში შემავალი ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურება, ვინაიდან სასამართლოს მიერ უდავო ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული მოსარჩელე მხარის მიერ სადავო ფართის ფლობის, ასევე, კომუნალური გადასახადების გადახდისა და ზემოაღნიშნული სადავო ფართის მისამართზე მოსარჩელის რეგისტრაციის არსებობის ფაქტი, აღნიშნულიდან გამომდინარე გაურკვეველია თუ რა გარემოებაზე ან/და მტკიცებულებაზე დაყრდნობით მიუთითებს სასამართლო, რომ მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტის დადასტურება.

ცალსახაა, რომ სასამართლო ერთი მხრივ უდავოდ ადგენს ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც ერთმნიშვნელოვნად წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონით დადგენილ იმ გარემოებათა ერთობლიობას, რომლის არსებობის პირობებში დასტურდება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების არსებობა, ხოლო მეორე მხრივ სასამართლოს სამოტივაციო ნაწილი სრულიად ეწინააღმდეგება საქმეზე უდავოდ ცნობილ ფაქტობრივ გარემოებებს.

იმ პირობებში, როდესაც სასამართლო, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, უდავოდ ადგენს, რომ მოსარჩელე სადავო ფართს ფაქტობრივად ფლობს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის ნორმებიდან

გამომდინარე“, სასამართლოს მითითება - ს----- ქ-----ს მხრიდან სადავო ფართის არაკეთილსინდისიერ ფლობასთან დაკავშირებით, დაუსაბუთებელია და ცალსახად მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს.

მხოლოდ მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტება და მითითება იმ ფაქტთან დაკავშირებით, რომ მოპასუხე მხარეს მუდმივი დავა ჰქონდა მოსარჩელესთან აღნიშნულ ფართთან დაკავშირებით, ითხოვდა ს----- ქ-----ს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას, აგრეთვე მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურებას, საზიარო უფლების გაუქმებას არ გახლავთ იმ სტანდარტის მტკიცებულება, რომლის საფუძველზეც სასამართლოს შეეძლო მოსარჩელე ს----- ქ----- მიეჩნია სადავო ფართის არაკეთილსინდისიერ მფლობელად, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც არცერთი დავის ფარგლებში არ მომხდარა საცხოვრებელ სადგომზე ს----- ქ-----ს არაკეთილსინდისიერი ან არამართლზომიერი ფლობის ფაქტის დადასტურება.

3.3. აპელანტის განმარტებით, გარდა ამისა, სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ ს----- ქ----- და მისი ოჯახი 1949 წლიდან მფლობენ სადავო უძრავ ქონებას, ნ----- ბ-----ს კი სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს 1989 წლის 5 აგვისტოს დადებული ჩუქების ხელშეკრულების (გამჩუქებელი ე----- ჩ-----) და 2008 წლის 09 ოქტომბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე (მამკვიდრებელი ე----- ჩ-----), ხოლო თავის მხრივ ე----- ჩ-----ს სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს ბორჯომის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1989 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილების საფუძველზე, რაც კიდევ ერთხელ გამორიცხავს მოპასუხე მხარის და სასამართლოს მტკიცების მართებულობას ს----- ქ-----ს არამართლზომიერ მფლობელობასთან დაკავშირებით, ვინაიდან, ს----- ქ----- -----მა საცხოვრებელ სადგომზე მართლზომიერი მფლობელობის უფლება მოიპოვა გაცილებით ადრე ვიდრე ნ----- ბ----- და მისი მამკვიდრებელი გახდებოდნენ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეები.

არსებული მოცემულობის პირობებში სასამართლოს მხრიდან იმის მტკიცება, რომ ს----- ქ----- არაკეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობდა ფართს არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მტკიცებულებებიდან, ამასთან, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ტვირთი ეკისრებოდა მოპასუხე მხარეს და არა მოსარჩელეს, როგორც ამას სასამართლო განმარტავს, ვინაიდან იმ ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომელსაც მხარე უთითებს ეკისრება სწორედ ამ ფაქტის მიმთითებელ მხარეს.

საქმეში არსებული მტკიცებულებების და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების პირობებში ერთადერთი გარემოება, რომელიც გამორიცხავდა საცხოვრებელ სადგომზე ს----- ქ-----ს უფლებების არსებობას შესაძლოა

ყოფილიყო ქირავნობის ურთიერთობა, თუმცა არც მოწინააღმდეგე მხარე უთითებს და არც სასამართლოს დაუდგენია მსგავსი სამართალურთიერთობის არსებობა.

მითითებული გარემოებების და სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით კი ნათელია, რომ მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობა გამომდინარეობს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან, რომლის შესაბამისად ს----- ქ----- - წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონით სპეციალურად მოწესრიგებული სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტს, კერძოდ - მოსარგებლეს, რომელსაც მითითებული კანონის თანახმად, უფლება აქვს მითითებული კანონიდან გამომდინარე მოახდინოს მოსარგებლის უფლებების რეალიზება.

ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტის განმარტებით უნდა გაუქმდეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს მიერ 2018 წლის 14 სექტემბერს N2/362-18 საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სრულად დაკმაყოფილდეს ს----- ქ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელ ად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

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

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

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. განსახილველი სარჩელის ფარგლებში, სადავო საკითხი იმის შესახებ მხარეთა შორის წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს თუ არა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ საქართველოს კანონიდან და შესაბამისად, წარმოადგენს თუ არა მოსარჩელე ამ კანონით გათვალისწინებულ სუბიექტს, კერძოდ - საცხოვრებელი სადგომის 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად არსებულ მფლობელს/მოსარგებლეს. მოსარჩელის მითითებით, ს----- - ქ----- და მისი ოჯახი 1949 წლიდან დღემდე ცხოვრობს, ფლობს და სარგებლობს ქ. ბ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის დაკავებული - 54.31 კვ.მ ფართით, იხდის კომუნალურ გადასახადებს, რეგისტრირებულია მითითებულ მისამართზე და დღემდე შეუზღუდავად სარგებლობს მითითებული ფართით. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ცნობილ იქნას დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის - ქ. ბ-----ში მდებარე 54.31 კვ.მ - ფართის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 6-----) მესაკუთრედ.

4.2. სადავო არ არის, რომ ფართი, რომელზედაც მოსარჩელე ითხოვს მოსარგებლის სტატუსის მოპოვებას, წარმოადგენს მოპასუხის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე - ქ-----, მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობი 512 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები: საცხოვრებელი სახლი სართული 1; 112.50 კვ.მ., საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მოპასუხე ნ----- ბ-----ს სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: სამკვიდრო მოწმობა №2-54 და ჩუქების ხელშეკრულება №1488 (იხ. ტ.1, ს.ფ. 21-22)

დადგენილია, რომ ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება მოპასუხემ საკუთრებაში მიიღო ჩუქების ხელშეკრულებისა და სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, რომელიც გაიცა მისი დედის ე----- ჩ-----ს დანაშთ სამკვიდრო ქონებაზე, ხოლო ამ უკანასკნელს მითითებული - სადავო ქონება საკუთრებაში გადაცემული ჰქონდა ბორჯომის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1989 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილების საფუძველზე (იხ. საქმის მასალები ტ.1, ს.ფ. 44-53).

4.3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საპირისპიროდ მოსარჩელე სააპელაციო საჩივარს ძირითადად იმაზე აფუძნებს, რომ სასამართლომ უდავოდ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია ს----- ქ-----სა და მისი ოჯახის მიერ, 1949 წლიდან დღემდე სადავო ფართში ცხოვრების, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. მითითებულ არგუმენტს სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს, ვინაიდან საქმის მასალებით დგინდება და ზეპირი განხილვისასაც დადასტურდა (იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა

პალატის 15.02.2015წ. გადაწყვეტილება, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 3.05.2019წ. სასამართლო სხდომის ოქმი), ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ იმავე მისამართზე მოსარჩელეს საკუთრებაშია უძრავი ნივთი, შესაბამისად, სადავო მისამართზე მხოლოდ რეგისტრაციის, ცხოვრებისა თუ კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტი არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მოსარჩელე მიჩნეული იქნას სადავო ფართის მოსარგებლედ, რომელსაც ეს უფლება მოპოვებული აქვს მართლზომიერად, ვინაიდან ბუნებრივია, რომ მოსარჩელე თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს კუთვნილი ქონებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატის შეფასებით, სასამართლოს მიერ უდავოდ დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელე მისამართზე - ქ. ბ-----, ფლობს, სარგებლობს, იხდის კომუნალურ გადასახადებს და რეგისტრირებულია მითითებულ მისამართზე, არ ადასტურებს სადავო ფაქტობრივ გარემოებას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელეს (აპელანტი) მოსარგებლის უფლება კონკრეტულად ამ ფართზე - №20-ში მდებარე - 54.31 კვ.მ-ზე მოპოვებული ჰქონდა კანონით დადგენილი წესით და იგი წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს.

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ მხარეებს უფლებებთან ერთად ეკისრებათ ფაქტების მითითებისა და შესაბამისი მტკიცებულებების წარდგენის ვალდებულება, რომელთა შეუსრულებლობა მხარეებისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლში, რომლის მიხედვითაც, მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემული კატეგორიის დავის სამართლიანი და ობიექტური გადაწყვეტის მიზნებისათვის გამოყენებულ უნდა იქნეს მტკიცების ტვირთის განაწილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში მოქმედი სტანდარტი, რომლის მიხედვითაც, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა ფაქტობრივი გარემოება, მოსარგებლის უფლების მოპოვების შესახებ.

4.4. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 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. ამდენად, პირის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე მოსარგებლედ მიჩნევისათვის აუცილებელი დადასტურდეს მისი მხრიდან ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის ნივთის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობის ფაქტი. თავის მხრივ მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერი ფლობელობა დგინდება მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამასთან, ამავე კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე იმპერატიულადაა განსაზღვრული იმ მტკიცებულებათა სახეები, რის საფუძველზეც შესაძლოა დადგინდეს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების ან საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება დადების ფაქტი, კერძოდ პირველის შემთხვევაში სახეზე უნდა იყოს წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას (მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი), ხოლო 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 (მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტი).

შესაბამისად, პირის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე მოსარგებლედ მიჩნევისათვის უცილებელია სახეზე იყო ან სახელმწიფოს ნება, რაც ვლინდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ან მესაკუთრის ნება საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ან/და სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, ვინაიდან მხოლოდ მითითებული ნების არსებობის შემთხვევაში პირი შესაძლოა მიცნეულ იქნეს ნივთის კეთილსინდისიერ მფლობელად.

განსახილველ შემთხვევაში, ს----- ქ-----ს არ წარმოუდგენია არც სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება, არც საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება და არც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც შესაძლოა დადასტურებულიყო სადავო ფართზე მფლობელობის უფლების მოპოვების ფაქტი. ამასთან, როგორც უკვე დადგენილად იქნა მიჩნეული სადავო მისამართზე მხოლოდ რეგისტრაციის, ცხოვრებისა თუ კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტი არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მოსარჩელე მიჩნეული იქნას სადავო ფართის მოსარგებლედ.

ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა სადავო 54.31 კვ.მ. ფართზე მდებარე მისამართზე - ქ. ბ-----, მოსარგებლის უფლების მართლზომიერად მოპოვების ფაქტი, რაც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

4.5. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა მიდის იმ დასკვნამდე, რომ აპელანტმა ვერ უზრუნველყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საპირისპიროდ შესაბამისი, მტკიცებულებებით გამყარებული დასაბუთებული პრეტენზიის წარმოდგენა. ის დასაბუთება, რაც აპელანტმა შესთავაზა სასამართლოს არ იძლევა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებისათვის საკმარის საფუძველს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ს----- ქ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ამ საქმეზე ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 სექტემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N32) დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა);
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ლევან გვარამია

მოსამართლეები:
თოთოსაშვილი

გოგიტა

გელა ქირია