



განჩინება

საქართველოს სახელით

საქმე №2\ბ-204-2019

01 აგვისტო, 2019 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: თამარ სვანიძე

მოსამართლეები: სიმონ ჩხაიძე

ირმა პერანიძე

სხდომის მდივანი – ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი: მ-----ე

წარმომადგენელი: ა---- თ----, ვ--- ხ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე: ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი: მ----- ჯ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე: რ/კ ა-----ი

წარმომადგენელი: მ---- ქ-----ე

დავის საგანი: უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის უფლების აღიარება და საჯარო

რეესტრში რეგისტრაცია, მოთხოვნის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების დადასტურებულად აღიარება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აღწერილობითი ნაწილი:

მ-----ემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოწინააღმდეგე მხარეებად ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია და რ/კ ა-----ი მიუთითა და მოითხოვა: 1) ქ.ბ-----ში, ჭ-----ისა და 2----- ქუჩების კვეთაზე N-----ში არსებული ყოფილი N----- სავაჭრო მაღაზიის შენობაზე, ფართით 41.60 კვ.მ. აღიარებული იქნას მოპასუხე რ/კ-ის „ა-----ის“ საკუთრების უფლება; 2) აღნიშნული ობიექტით დაკავებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის-ნაკვეთზე, ფართით 58 კვ.მ., აღიარებულ იქნას ა-----ის მართლობიერი სარგებლობის უფლება და შესაბამისი ცვლილებები განხორციელდეს ტექაღრიცხვის მასალებში (ტექაღრიცხვის ბარათი), სადაც ლიტერ „ბ“-ზე, ფართობი 42.09 კვ.მ. ფიქსირდება ჩანაწერი „ქალაქის მერია“ უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე; 3) მოპასუხე ა-----ის შპს „ბ----- კ-----ის“ ბალანსზე რიცხული მაღაზიის გაყიდვის შესახებ ა-----ის გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის სხდომის დადგენილება მიჩნეული (აღიარებული) იქნეს, მ-----ის სასარგებლოდ, ხსენებულ უძრავ ქონებაზე, მოთხოვნის უფლების დათმობად, შეძენილი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

მოსარჩელის განმარტება:

1969 წლიდან აჭარის ა/რ-ის სამომხმარებლო კოოპერატივების კავშირის

(ამჟამად რეგისტრირებული კავშირი „ა-----ი“) ბალანსზე ირიცხება ქ. ბ-----ში ჭ-----ის და 2----- ქუჩების კვეთაში N-----ში არსებული N6 მაღაზია, ფართით 58.04 კვ.მ. 1995 წლის ტექნიკური პასპორტის მასალებით, კერძოდ, შენობის ტექნიკური პასპორტით ირკვევა, რომ ხსენებული სავაჭრო ობიექტი ირიცხებოდა ა-----ის ბ----- სავაჭრო გაერთიანების ბალანსზე.

2008 წლის 22 იანვრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ----- სარეგისტრაციო სამსახურიდან გაცემული №22/02-408 პასუხით, ამავე სამსახურის მონაცემებით, ქ. ბ-----ში, 2-----ა და ჭ-----ისა ქუჩის №-----ში მდებარე ქონების მესაკუთრეა შპს „ბ----- კ-----“.

ა-----ის გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის სხდომის დადგენილებით, მოსარჩელეს ნება მიეცა შეეძინა აღნიშნული უძრავი ქონება 6700 ლარად, რაც დამტკიცებული იქნა 2006 წლის 31 მარტის ა-----ის XVI მოწვევის საბჭოს დადგენილებით.

კ-----ის, 2005 წლის 13 დეკემბრის, ცნობით დადგინდა, რომ ამავე წლის 23 ივნისის დადგენილების საფუძველზე მოსარჩელეს გადახდილი აქვს ნასყიდობის საგნის ღირებულება 6700 ლარის ოდენობით და დავალიანება არ ერიცხება.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ა-----ის მიერ აღნიშნული უძრავი ქონების გასხვისების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილებით, რამაც იურიდიული ძალა ვერ შეიძინა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით, განხორციელდა მოსარჩელეზე საკუთრების უფლების დათმობა.

მოპასუხეების პოზიცია:

მოპასუხე ქ. ბათუმის მერიის მუნიციპალიტეტმა წარმოადგინა მოთხოვნის განხორციელების გამომრიცხავი შესაგებელი, რომლის თანახმად, საქმეში წარმოდგენილი 1995 წელს შედგენილი ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი ადმინისტრაციული ორგანოს ბეჭდით არ არის დამოწმებული და ტექბიუროს არქივში არ იძებნება. ამდენად, მოპასუხე არ დაეთანხმა იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული ტექნიკური პასპორტი წარმოადგენს სადავო უძრავ ქონებაზე „ა-----ის“

საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს.

მოპასუხის პოზიციით, მართალია 2008 წლის 22 იანვრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურიდან გაცემული №22/02-408 პასუხით, ამავე სამსახურის მონაცემებით, ქ. ბ-----ში, 2---
-----ა და ჭ-----ისა ქუჩის №-----ში მდებარე ქონების მესაკუთრეა, შპს „ბ----- კ---
-----“, თუმცა, ამავე საქმეში არსებული მტკიცებულებით (საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათებით) ქ. ბ----- მერიის საკუთრებაში არსებულ ქონებად მითითებულია ქ. ბ-----ში, ჭ-----ის და 2----- ქ. N-----
მდებარე 42.09 კვ.მ. ფართი (ლიტერი „ბ“) უძრავი ნივთი უფლების დამდგენი დოკუმენტის მითითების გარეშე. ამდენად, მოპასუხე მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანი არ არის ის უძრავი ქონება, რომელზედაც მითითებულია „ქალაქ ბათუმის მერია“.

მოპასუხის ახსნა-განმარტებაში მითითებული პოზიციის თანახმად, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება, 2006 წლის მდგომარეობით, შესაძლებელი იყო, მხოლოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით, რაც გულისხმობს, საკუთრების უფლების მოპოვებას გარიგების დადების გზით და ამ გარიგების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. მოპასუხე მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ა-----ი არ წარმოადგენდა უძრავი ქონების რეგისტრირებულ მესაკუთრეს, შესაბამისად, მის მიერ სადავო უძრავი ქონების გაყიდვა ვერ მოხდებოდა, რაც სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ტოვებს სასარჩელო მოთხოვნებს.

მოპასუხე აჭარის კ-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი ცნო და განმარტა, რომ უძრავი ქონების კანონიერ მესაკუთრეს, სწორედ, აჭარის კ-----
---ი წარმოადგენდა. მოსარჩელემ გადაიხადა ქონების შესყიდვის ღირებულება და უნდა მოხდეს მისი როგორც მესაკუთრის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

– „ა-----ის“ გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის დადგენილების თანახმად, დაკმაყოფილდა შპს „ბ----- კ-----ის“ №- მაღაზიის განყოფილების გამგე- გამყიდველის მ-----ის განცხადება, პირდაპირი შესყიდვის წესით ქ. ბ-----ში, 2-----ა და ჭ-----ის ქ. №-----ში მდებარე, „ა-----ის“ შპს „ბ----- კ-----ის“ ბალანსზე რიცხული №- მაღაზიის მიყიდვის შესახებ და მისი დამტკიცება ეთხოვა „ა-----ის“ საბჭოს მორიგ კრებას.

„ა-----ის“ XVI მოწვევის საბჭოს XI კრების 2006 წლის 31 მარტის №4-ა დადგენილებით, დამტკიცდა „ა-----ის“ გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის დადგენილება.

ბ----- კ-----ის მიერ გაცემული, 2005 წლის 13 დეკემბრის №30 ცნობის თანახმად, ა-----ის გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის საფუძველზე მოსარჩელეს გადახდილი აქვს ნასყიდობის საგნის ღირებულება, 6700 ლარის ოდენობით და დავალიანება არ ერიცხება.

– სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, რეგისტრირებული კავშირი „ა-----ი“ (სამართლებრივი ფორმა „კოოპერატივი“) რეგისტრირებულია ბ----- საქალაქო სასამართლოში, 1997 წლის 3 დეკემბრიდან, ს/კ 245426855.

– საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილებით, სადავო უძრავი ქონება აღირიცხა ქ. ბათუმის მერიის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ს.კ. 05.28.01.032.

– მაია თავართქილაძემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა:

-იმ სამართლებრივი ურთიერთობის აღიარება, რომ აჭარის ა.რ. სამომხმარებლო კოოპერატივების კავშირის – ა-----ის ბათუმის სავაჭრო გაერთიანების ბალანსზე 1969 წლიდან მართლზომიერი მფლობელობის უფლებით ირიცხებოდა ქ. ბ-----ში, ჭ-----ისა და 2----- ქუჩების კვეთაში, №-----

ში არსებული 58.04 კვ.მ. №- მაღაზიის შენობა, რომლის ასაშენებლად აჭარის ა.რ. სამომხმარებლო კოოპერაცივის კავშირისათვის, ხელისუფლების ადგილობრივი ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ, დადგენილი წესის თანახმად, სათანადო აქტის გამოცემით იყო გამოყოფილი, 60.73 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი;

-იმ სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა, რომ ა-----ის შ.პ.ს „ბ----- კ-----ის“ ბალანსზე რიცხული მაღაზიის პირდაპირი წესით შესყიდვისათვის მოსარჩელე მ-----ეს გადახდილი აქვს ნასყიდობის საგნის ღირებულება, 6700 ლარის ოდენობით და ამ გარიგების საფუძველზე იგი წარმოადგენს ხსენებული უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს;

-სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 30 იანვრის №-----15 გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 14 მარტის №----- გადაწყვეტილებისა და სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვეტის შესახებ, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 04 მარტის №-----16 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

ბ----- საქალაქო სასამართლოს, 2014 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ-----ემ. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 14 ივლისის განჩინებით დაკმაყოფილდა მ-----ის წარმომადგენლის შუამდგომლობა სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის გამო, საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საქმის წარმოება შეწყდა. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი. მოცემულ საქმეში შეფასებული იქნა მთელი რიგი მტკიცებულებები და ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა საფუძველზედაც სასამართლომ არ დააკმაყოფილა სარჩელი, სადავო უძრავი ქონებაზე აჭარის კ-----ის მართლობიერი მფლობელობის აღიარების და მ-----ის მიერ აღნიშნული ქონების პირდაპირი მიყიდვის წესით

შეძენის შესახებ.

წინამდებარე სარჩელი, იგივე მტკიცებულებებზე და ფაქტობრივი გარემოებებზე მითითებით, ითვალისწინებდა სადავო ქონებაზე რ/კ ა-----
--ის საკუთრების უფლების აღიარებას და ამ უკანასკნელის მიერ, მ-----
-ის სასარგებლოდ, უფლების დათმობის აღიარებულად ცნობას.

— კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე სასამართლომ დაადგინა, რომ არც ერთი წარმოდგენილი მტკიცებულება უტყუარად არ ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ რ/კ „ა-----ი“ წარმოადგენდა სადავო შენობის მესაკუთრეს და დაკავებული მიწის ნაკვეთის მართლობიერ მფლობელს.

მოსარჩელე უთითებდა ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ პასპორტზე, რომელიც 1995 წელსაა შედგენილი და მიაჩნია, რომ აღნიშნული დოკუმენტით დასტურდება რ/კ ა-----
-----ის საკუთრებაში სადავო ქონების ტექნიკური რეგისტრაციის ბიუროში აღრიცხვის ფაქტი. სასამართლომ არ გაიზიარა აღნიშნული პოზიცია და წარმოდგენილი მტკიცებულების ანალიზის საფუძველზე დაადგინა შემდეგი:

ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მიხედვით ქ. ბ-----ში, 2----- ქ. №---ში, ჭ-----ის ქ. №---ში მდებარეობს ა-----ის ბ----- სავაჭრო გაერთიანების N-- მაღაზია, პასპორტის გარეკანზე მითითებულია, რომ პასპორტი შედგენილია ტექნიკური რეგისტრაციის ბიუროს მიერ, თუმცა, შესაბამისი ბეჭდით არ არის დადასტურებული და მასზე ხელს აწერს ვინმე ი----- . ტექნიკურ პასპორტში მოცემული ძირითადი და დამხმარე ნაგებობების ექსპლიკაციის მონაცემებით, №-- მაღაზიის საერთო ფართობი შეადგენს 35.7 კვ.მ-ს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 14 მარტის N5---- გადაწყვეტილებით, რომლის კანონიერებაც გასაჩივრდა მოსარჩელის მიერ ადმინისტრაციული წესით და დარჩა ძალაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით, აპელანტ მ-----ის მიერ სააპელაციო

საჩივარზე უარის თქმის გამო, დადგენილი იქნა, რომ უძრავი ნივთის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, უძრავი ნივთის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი, მისამართი: ქ. ბ-----ი, 2----- ქ. N--/ჭ-----ის ქ. N---მაღაზია N- - არ იძებნებოდა. ასევე, არ იძებნებოდა 1995 წლის ტექნიკური პასპორტი (მისამართი: ქ. ბ-----ში, 2----- ქ. №---ში, ჭ-----ის ქ. №---ში, მაღაზია N--). ტექნიკურ პასპორტს ერთვის გენგეგმაც, სადაც ლიტერ „ბ“-ს (როგორც დაინტერესებული მხარე მიუთითებს, სარეგისტრაციო ობიექტი არის სწორედ ლიტ. „ბ“) ფართობი შეადგენს 42.09 კვ.მ-ს.

საჯარო რეესტრის ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ აღნიშნული გენგეგმა ინახება ჭ-----ის ქუჩის №-----ის სააღრიცხვო მასალაში. ამ მისამართზე შედგენილ სააღრიცხვო ბარათში დაცულ საინვენტარიზაციო გეგმაზე, სხვა ლიტერებთან ერთად, აღრიცხულია ლიტერი „ბ“, ფართობი: 42.09 კვ.მ. და სააღრიცხვო მასალაში ლიტერ „ბ“-ზე ფიქსირდება ჩანაწერი - „ქალაქის მერია“ 4/19 წილზე (42.09 კვ.მ.), რომელზედაც უფლების დამდგენი დოკუმენტი წარდგენილი არ არის.

წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების საფუძველზე სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო უძრავი ქონების სააღრიცხვო მასალები არ შეიცავდა მითითებას „ა-----ის“, როგორც კანონიერი მოსარგებლის ან მესაკუთრის შესახებ. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია.

ამდენად, მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებით ვერ დადასტურდება რ/კ „ა-----ის“ საკუთრების უფლება სადავო შენობის და მართლზომიერი სარგებლობის უფლება მის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთის მიმართ.

— აჭარის ა.რ. ცენტრალური არქივის 12.01.06 წლის №01-11/41 ცნობით, ქ. ბ----- ადგილობრივი თვითმმართველობის აპარატის 09.02.06 წლის №2-25-128 და აჭარის ა/რ- ის მთავრობის საქვეუწყებო დაწესებულების საარქივო სამმართველოს 13.02.06 წლის №01-10/29 ცნობების თანახმად, ქ. ბ-----ში, ჭ----- ის ქ. №-----ში მდებარე კ-----ის ბალანსზე რიცხულ ობიექტზე, 1965-1970

წლებში, მიწის გამოყოფის შესახებ ცნობები არ მოიპოვება.

— სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე რ/კ „ა-----ის“ საკუთრების უფლება დგინდებოდა 2008 წლის 22 იანვრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ----- სარეგისტრაციო სამსახურიდან გაცემული №22/02-408 წერილობითი პასუხით, რომლის თანახმად ამავე სამსახურის მონაცემებით, ქ. ბ-----ში, 2-----ა და ჭ-----ისა ქუჩის №-----ში მდებარე ქონების მესაკუთრეა, შპს „ბ----- კ-----“. ასევე, უფლების დამდგენ დოკუმენტს არ წარმოადგენდა ქ. ბ----- მერიის 1998 წლის 02 სექტემბრის №288-ე გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად ჭ-----ისა და 2----- ქუჩების კვეთაში კეთილმოწყობითი სამუშაოების ჩატარების გამო, ა-----ის გამგეობას დაევალა, უზრუნველყო მის ბალანსზე რიცხული და მფლობელობაში არსებული, ხილბოსტანვაჭრობის მაღაზიის აღება.

სასამართლომ განმარტა:

მოცემულ საქმეში, დავის საგანია უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება. მოსარჩელის განმარტებით მოპასუხე რ/კ ა-----ი წარმოადგენს ქ. ბ-----ში, 2-----ა და ჭ-----ისა ქუჩის №-----ში მდებარე შენობის მესაკუთრეს და დაკავებული მიწის ნაკვეთის მართლობიერ მფლობელს. 2005 წლის 23 ივნისის სხდომის დადგენილებით მას მიეცა უფლება შეეძინა აღნიშნული უძრავი ქონება 6700 ლარად, რაც დამტკიცებული იქნა 2006 წლის 31 მარტის ა-----ის XVI მოწვევის საბჭოს დადგენილებით. ამდენად, მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს წარმოადგენს სადავო უძრავ ქონებაზე მოპასუხე რ/კ ა-----ის საკუთრების აღიარება, რაც გახდება მოსარჩელის სადავო ქონების მყიდველად აღიარებისა და საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველი.

სასამართლომ შეაფასა რა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ვერც ერთი დოკუმენტი ვერ გახდებოდა რ/კ „ა-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი, რის გამოც სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად სასამართლომ მიუთითა: სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე, 266-ე, 272-ე, 311-ე; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 („თ“, „კ“), მე-8, მე-11 მუხლებზე.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

ბ----- საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით იქნა გასაჩივრებული მ-----ის მიერ. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება ითხოვა.

აპელანტის განმარტებით:

სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და შესაბამისად, არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ.

სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი არცერთი დოკუმენტი არ წარმოადგენდა რ/კ „ა-----ის“ საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველს, რის გამოც სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს სამართლებრივი შეფასება უნდა მიეცა იმ ფაქტობრივი გარემოებებისათვის, რომ რ/კ „ა-----ი“ 1969 წლიდან წარმოადგენდა თუ არა სადავო ქონების - შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს და ამ შენობით დაკავებული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მოსარგებლეს, ვინაიდან საქმის მასალებით ირკვევა, რომ 1969 წლიდან აჭარის ა/რ-ის სამომხმარებლო კოოპერატივების კავშირის - ა-----ის ბ----- სავაჭრო გაერთიანების ბალანსზე ირიცხებოდა ქ.ბ-----ში, ჭ-----ის და 2----- ქუჩების კვეთაში №-----ში მდებარე №- მაღაზია, ფართით 46.8 კვ.მ.

განსახილველ შემთხვევაში სადავო არაა ის გარემოება, რომ სადავო ფართი 1969 წლიდან ირიცხებოდა აჭარის კ-----ის ბალანსზე, მაგრამ 2005 წლამდე იგი განეკუთვნებოდა ა-----ს, ხოლო მოსარჩელემ იგი შეიძინა ა-----ის გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის სხდომის დადგენილებით, პირდაპირი შესყიდვის წესით, 6700 ლარად, რაც დამტკიცებული იქნა კიდევაც

2006 წლის 31 მარტის ა-----ის მე-16 მოწვევის მე-11 კრების №4ა დადგენილებით.

შესაბამისად, გამოდის, რომ მოპასუხე ა-----მა ხსენებული უძრავი ქონების გასხვისების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილებებით, რამაც იურიდიული ძალა ვერ შეიძინა უფლების დადგენილი წესის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით, განახორციელა მოსარჩელეზე უფლების დათმობა მოთხოვნილ ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, რამაც თავის მხრივ განაპირობა ის გარემოებაც, რომ მოპასუხე ა-----იდან უძრავი ქონებები 2006 წელში უსასყიდლოდ გადაეცა სახელმწიფოს. ხოლო გადაცემულ და შეფასებულ ქონებათა ნუსხის ჩამონათვალში მითითებული არ იქნა ზემოხსენებული უძრავი ქონება.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან ირკვევა, რომ სადავო უძრავი ქონება 1969 წლიდან წარმოადგენდა მოპასუხე „ა-----ის“ საკუთრებას.

სადავო ობიექტთან ქ.ბათუმის მერიას, გარდა ტექალრიცხვის მონაცემებში ლიტერ „ბ“-ზე უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე გაკეთებული ჩანაწერისა - „ქალაქის მერიას“ სამართლებრივად და ფაქტობრივად არაფერი აკავშირებს.

ამ და სხვა გარემოებებზე მითითებით აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება ითხოვა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალათა გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად თვლის, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, ხოლო მ-----ის აღიარებითი

სარჩელი უნდა დარჩეს განუხილველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს:

1) ცვლილების განხორციელება ტექ.აღრიცხვის ბიუროში, სადაც ლიტერ „ბ“-ზე 42,09 კვ.მ. ფართობი რეგისტრირებულია ქ. ბათუმის მერიის სახელზე უფლებადამდგენი დოკუმენტის გარეშე;

2) ქ.ბ-----ში, ჭ-----ისა და 2----- ქუჩების კვეთაზე №-----ში მდებარე ყოფილი სავაჭრო მაღაზიის შენობა, ფართით 41,60 კვ.მ. აღიარებულ იქნას ა-----ის საკუთრებად, ხოლო ამ ობიექტით დაკავებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ფართით 58 კვ.მ. აღიარებულ იქნას ა-----ის მართლობიერი სარგებლობის უფლება;

3) „ა-----ის“ გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის სხდომის დადგენილების (რომლითაც დადგინდა შპს ბ----- კ-----ის ბალანსზე რიცხული მაღაზიის შენობის მ.თავართქილაძისათვის მიყიდავა) - მოთხოვნის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებად აღიარება;

დადგენილია, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე აპელანტმა უარი თქვა პირველ სასარჩელო მოთხოვნაზე და ითხოვა ამ ნაწილში საქმის წარმოების შეწყვეტა, რასაც დაეთანხმა მოწინააღმდეგე მხარე.(იხ. სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი).

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 378-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმა დასაშვებია სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გამოტანამდე. სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის შემთხვევაში, სასამართლო შეწყვეტს საქმის წარმოებას, რის შედეგადაც მხარეს ერთმევა უფლება, კვლავ გაასაჩივროს სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით.

შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით, რომ აპელანტმა უარი განაცხადა ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნაზე, პალატა მიიჩნევს, აღნიშნული გარემოება ზემოაღნიშნულ ნაწილში საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძველია.

რაც შეეხება დანარჩენ სასარჩელო მოთხოვნებს:

მოცემულ შემთხვევაში, პალატა მიიჩნევს, რომ მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა ქ.ბ----- მუნიციპალიტეტის მერიის და რ/კ ა-----ის მიმართ - 1) ქ.ბ-----ში, ჭ-----ისა და 2----- ქუჩების კვეთაზე №-----ში მდებარე ყოფილი სავაჭრო მაღაზიის შენობა, ფართით 41,60 კვ.მ. **აღიარებულ იქნას** ა-----ის საკუთრებად, ხოლო ამ ობიექტით დაკავებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ფართით 58 კვ.მ. **აღიარებულ იქნას** ა-----ის მართლზომიერი სარგებლობის უფლება; 2) „ა-----ის“ გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის სხდომის დადგენილების (რომლითაც დადგინდა შპს ბ----- კ-----ის ბალანსზე რიცხული მაღაზიის შენობის მ.თავართქილაძისათვის მიყიდავა) - მოთხოვნის უფლების დათმობის შესახებ **გარიგებად აღიარების თაობაზე - სარჩელი აღიარებითა.**

აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის, ისევე, როგორც მისი დასაბუთებულობის საკითხის შემოწმება სამართლის საკითხია და აქედან გამომდინარე, სასამართლომ, პროცესის მონაწილე მხარის პრეტენზიის არარსებობის პირობებშიც, საკუთარი ინიციატივით უნდა შეამოწმოს სარჩელის დასაშვებობა საქმის წარმოების ნებისმიერ ეტაპზე;

კანონის დანაწესიდან გამომდინარე (სსკ-ის 180-ე მუხლი), სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს (აღიარებითი მოთხოვნა);

მითითებული ნორმის განმარტებიდან გამომდინარე, იურიდიული ინტერესის არსებობა განპირობებულია არა ზოგადად მხარის სუბიექტური ინტერესით, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი დანაწესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია და უფლების სადავოობის აღმოფხვრა შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით;

მიკუთვნებითი (აღსრულებითი), გარდაქმნითი სარჩელებისაგან განსხვავებით, რომლებიც მიმართულია უკვე დარღვეული უფლების

დაცვისაკენ, აღიარებითი სარჩელების დროს, მოსარჩელის უფლება ჯერ კიდევ არაა დარღვეული, მაგრამ არსებობს მისი მომავალში დარღვევის საშიშროება, რადგან ვიღაც ედავება მას ამ უფლებაში (იხ. სუსგ ას148-138-2015-ბ, 27.11.2015), ამასთან, აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, გადაწყვეტილების შედეგად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის. აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა“ (იხ. სუსგ № ას-1061-1001-2015, 29.12.2015);

დადგენილია და მხარეთა დავას არ იწვევს არც ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მიმდინარე დავის დროს სადაო უძრავი ქონება ქ. ბათუმის მერიის საკუთრებად იქნა აღრიცხული.

დადგენილია ისიც, რომ წინამდებარე დავით საჯარო რეესტრის ჩანაწერები უძრავი ქონების მერიის საკუთრებად აღრიცხვის თაობაზე არ არის შეცვლილებული და გასაჩივრებული.

გასათვალისწინებელია, რომ აღიარებითი სარჩელი დაუშვებელია, თუ უკვე შესაძლებელია სარჩელის აღძვრა ვალდებულების შესრულების თაობაზე, ე.ი. თუ შესაძლებელია აღიძვრას მიკუთვნებითი (აღსრულებითი) სარჩელი. აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის ეს უკანასკნელი კრიტერიუმი განპირობებულია საპროცესო ეკონომიისა და სწრაფი მართლმსაჯულების ინტერესებით, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ერთი დავის ფარგლებში რამდენიმე სარჩელის აღძვრა (იხ. სუსგ 148- 138-2015-ბ, 27.11.2015);

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ, მოცემულ შემთხვევაში: 1) ქ.ბ-----ში, ჭ-----ისა და 2----- ქუჩების კვეთაზე №-----ში მდებარე ყოფილი სავაჭრო მაღაზიის შენობა, ფართით 41,60 კვ.მ. აღიარებულ იქნას ა-----ის საკუთრებად, ხოლო ამ ობიექტით დაკავებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ფართით 58 კვ.მ. აღიარებულ იქნას ა-----ის მართლზომიერი სარგებლობის უფლება; 2) „ა-----ის“ გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის სხდომის დადგენილების (რომლითაც დადგინდა შპს ბ---

----- კ-----ის ბალანსზე რიცხული მაღაზიის შენობის მ.თავართქილაძისათვის მიყიდავა) - მოთხოვნის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებად აღიარება - მოსარჩელე მხარის დარღვეული უფლების აღდგენის წინაპირობა ვერ გახდება, ვინაიდან, მოსარჩელის მიერ სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში არ არის მოთხოვნილი რაიმეს მიკუთვნება ან შესრულება, ხოლო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი საკუთარი ინიციატივით მიაკუთვნოს მხარეს ის, რაც მას არ მოუთხოვია (სსსკ-ის 248-ე მუხლი);

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ/აპელანტმა სააპელაციო სასამართლოს წარმოების ფარგლებში თვითონ თქვა უარი მიკუთვნებით მოთხოვნაზე, თუმცა, სხვა საკითხია რამდენად წარმატებული იქნებოდა სარჩელი, რადგანაც ის დაკმაყოფილებადი იქნებოდა მითითებული ნორმებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი წინაპირობების (სამართლებრივი წინაპირობების) კანონით დადგენილი თანმიმდევრობით განხორციელებისა (შესრულების) და მოთხოვნის გამომრიცხავი, შემწყვეტი ან მისი განხორციელების ხელისშემშლელი გარემოებების არარსებობის შემთხვევაში;

სააპელაციო სასამართლო, მოცემული დავის გადაწყვეტის მიზნით მიუთითებს მსგავსი კატეგორიის დავაზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 5 მაისის განჩინებაზე სამოქალაქო საქმეზე №ას-196-185-2017, სადაც საკასაციო სასამართლომ განმარტა: „ადამიანის უფლებათა და თვისუფლებათა დაცვის“ ევროპულ კონვენციას, რომლის მე-6 მუხლით რეგულირებულია სამართლიანი სასამართლოს პრინციპი. კონვენციის აღნიშნული დათქმა, ევროსასამართლოს პრეცედენტული პრაქტიკის თანახმად, ექვემდებარება ფართო განმარტებას და თავის თავში, არა მხოლოდ საქმის მიუკერძოებელ განხილვას, არამედ სამართლიან გადაწყვეტასაც მოიცავს, რაც თავისთავად მიანიშნებს იმაზე, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება არ უნდა ატარებდეს ფორმალურ ხასიათს, არამედ, სამართალწარმოების მიზანი დარღვეული უფლების ეფექტიან და რეალურ დაცვაზეა ორიენტირებული, რაც ეროვნული სასამართლოს მიერ საკითხის ამომწურავ გადაწყვეტაზე მიანიშნებს და არა ფორმალური ხასიათის სამართალწარმოებაზე, რომელსაც

დავის აღმოფხვრა შედეგად არ მოჰყვება;

ზემოთ მითითებული მსჯელობის გათვალისწინებით, „ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპულ კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30);

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესია სადავო უძრავი ქონების თავის საკუთრებაში დარეგისტრირება, წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნები კი ცხადია სრულად გამორიცხავს მოსარჩელის ამ გაცხადებული იურიდიული ინტერესის დაკმაყოფილებას.

ამდენად, წინამდებარე განჩინებაში განვითარებული მსჯელობიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს მოცემული სარჩელის დასაშვებად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, რადგან მ-----ის მიერ აღძრული აღიარებითი სარჩელი არ არის საუკეთესო გზა მისი ნამდვილი იურიდიული ინტერესის დაკმაყოფილებისათვის, რაც მისი განუხილველად დატოვების საფუძველია.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო დეტალურად აღარ იმსჯელებს განსახილველი სააპელაციო საჩივრის იმ პრეტენზიებზე, რომელთაც საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ გააჩნიათ;

ამასთან, უნდა განემარტოს მოსარჩელეს, რომ სარჩელის განუხილველად დატოვება ხელს არ უშლის განმეორებით მიმართოს სასამართლოს იმავე მოთხოვნით, თუ აცილებული და გამოსწორებული იქნება დაშვებული დარღვევა.

საპროცესო ხარჯები:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, 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. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

ვინაიდან, აპელანტის მოთხოვნა სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა, არ არსებობს სსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო წარმოებისათვის წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 268 ლარის მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. სარჩელზე უარის თქმის გამო შეწყდეს საქმის წარმოება სარჩელის იმ ნაწილზე, რომლითაც მ-----ე ითხოვს ცვლილების განხორციელებას ტექ.აღრიცხვის ბიუროში, სადაც ლიტერ „ბ“-ზე 42,09 კვ.მ. ფართობი, რეგისტრირებულია ქ. ბათუმის მერიის სახელზე უფლებადამდგენი დოკუმენტის გარეშე;
4. მ-----ის სარჩელი იმ ნაწილში, რომლითაც იგი ითხოვს ქ.ბ-----ში, ჭ-----ისა და 2----- ქუჩების კვეთაზე №-----ში მდებარე ყოფილი სავაჭრო მაღაზიის შენობა, ფართობით 41,60 კვ.მ. აღიარებულ იქნას ა-----ის

საკუთრებად, ხოლო ამ ობიექტით დაკავებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ფართით 58 კვ.მ. აღიარებულ იქნას ა-----
-----ის მართლობიერი სარგებლობის უფლება - დარჩეს განუხილველი;

5. ასევე განუხილველი დარჩეს მოთხოვნა - „ა-----ის“ გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის სხდომის დადგენილების (რომლითაც დადგინდა შპს ბ-----
კ-----ის ბალანსზე რიცხული მაღაზიის შენობის მ.თავართქილაძისათვის მიყიდავა) - მოთხოვნის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებად აღიარების თაობაზე;

6. სახელმწიფო ბაჟი 268 ლარი - აპელანტის მიერ გადახდილია;

7. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კერძო საჩივრით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, მხარისათვის განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 12 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

თავმჯდომარე:

თამარ სვანიძე

მოსამართლეები:

სიმონ ჩხაიძე

ირმა პერანიძე