

საქმე №330210016001391775

საქმე №28/6100-17



თბილისის სააპელაციო

სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

02 ივლისი, 2019 წ.

ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე – ამირან ძაბუნაძე

მოსამართლეები - ოთარ სიჭინავა, თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი

სხდომის მდივანი – თამარ ბლიაძე

აპელანტი - ზ----- ო-----ი

წარმომადგენლები - ი----- ნ-----ა

მოწინააღმდეგე მხარეები - უ----- პ-----ი

წარმომადგენელი - ნ---- ე-----ა

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 12 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობიდან გამომდინარე (სარჩელში); ნივთზე მფლობელობის შეწყვეტა (შეგებებულ სარჩელში)

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. მოსარჩელე უ----- პარსალაშვილმა თბილისის საქალაქო სასამართლოში მოპასუხე ზ----- ო-----ის მიმართ სარჩელი აღძრა. მოსარჩელემ მოითხოვა მოპასუხე, 1990 წლის 25 დეკემბრის შინაურული ხელშეკრულების საფუძველზე, საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 10 პროცენტის ოდენობის (1760 აშშ დოლარი) კომპენსაციის მოპასუხის - ზ----- ო-----ისათვის გადახდის პირობით, ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულად იქნეს ცნობილი უძრავ ქონებაზე, მდებარე თბილისი, ბ-----ის ქ. N40/კ-----ის ქ. N11 (საკადასტრო კოდი N0-----) შენობა N1/2-ის პირველ სართულზე განთავსებული 50.38 კვ.მ. საერთო ფართზე მოსარჩელე უ----- პ-----ის სასარგებლოდ.

2. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო.

3. ზ----- ო-----მა (მოსარჩლე შეგებებული სარჩელით) შეგებებული სარჩელით მოითხოვა შეწყდეს ზ----- ო-----ის მფლობელობის უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე თბილისი, ბ-----ის ქ. N40/კ-----ის ქ. N11 (საკადასტრო კოდი NO-----) შენობა N1/2-ის პირველ სართულზე განთავსებული 41.00 კვ.მ. ფართზე 20 000 ლარის სახით კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ.

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 12 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა და 1990 წლის 25 დეკემბრის შინაურული ხელშეკრულების საფუძველზე, საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 10 პროცენტის ოდენობის (1760 აშშ დოლარი) კომპენსაციის მოპასუხის - ზ----- ო-----ისათვის გადახდის პირობით, ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია იქნას ცნობილი უძრავ ქონებაზე, მდებარე თბილისი, ბ-----ის ქ. N40/კ-----ის ქ. N11 (საკადასტრო კოდი NO-----) შენობა N1/2-ის პირველ სართულზე განთავსებული 50.38 კვ.მ. საერთო ფართზე მოსარჩლე უ----- პ-----ის სასარგებლოდ. ხოლო ზ----- ო-----ის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

4. აღნიშნული გადაწყვეტილება ზ----- ო-----მა სააპელაციო წესით გაასაჩივრა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

5. სააპელაციო საჩვარი ეფუნება შემდეგ გარემოებებს:

5.1. წინამდებარე სააპელაციო საჩივრით აპელანტი ასაჩივრებს, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 12 ოქტომბრის გადაწყვეტილებას და მოითხოვს გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 12 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მოსარჩლეს უარი ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, ხოლო შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

5.2. აპელანტმა ახალი გადაწყვეტილების მიღებისა და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა, შემდეგ საფუძველზე მითითებით:

აპელანტი განმარტავს რომ სასამართლოს მიერ არასწორად არის განსაზღვრული უძრავი ქონების ფართობი. თუ უ----- პ-----ი წარმოადგენდა საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს, სასამართლოს მისთვის უნდა მიეკუთვნებინა მხოლოდ ის ფართობი, რაც მან მესაკუთრისაგან შეიძინა ფორმალაუცველი გარიგებით. 1990 წლის 25 დეკემბრის ხელწერილში საუბარია პირველ სართულზე ოთახის ფართობის სარგებლობაში გადაცემაზე და არ არის მითითებული, რამდენი კვ.მ.-ს წარმოადგენდა ეს ოთახი. ასეთ ვითარებაში მხოლოდ ექსპერტიზის დასკვნა შეიძლება ჩაითვალოს სათანადო მტკიცებულებად, რაც საქმეზე წარმოდგენილი არ ყოფილა. სასამართლომ კი, მოსარჩლეს მიაკუთვნა თბილისში, ბ-----ის ქ. #40/კ-----ის ქ. #11 (საკადასტრო კოდი 0-----) შენობა N1/2-ის პირველ სართულზე განთავსებული 50.38 კვ.მ. საერთო ფართი, რომელიც შედგება ოთახისა და დამატებითი

ფართობებისაგან. ფაქტობრივი გარემოება კი, რომელიც ხელწერილშია მითითებული ოთახის ფართობი, არ არის დადგენილი სასამართლოს მიერ.

აპელანტის მითითებით, საქმეზე წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით ირკვევა, რომ 50.38 კვ.მ. საერთო ფართობი შედგება 41,73კვ.მ. ოთახის, დამხმარე ფართობის და დერეფნის ფართობისა და 8,65კვ.მ. სარდაფისაგან. გაუგებარია, რატომ და რის საფუძველზე მიაკუთვნა სასამართლომ მოსარჩელეს დერეფანი, დამხმარე ფართობი და სარდაფი, რაზეც მას არ ჰქონა სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი არანაირი დოკუმენტი. მოსარჩელეს რაღაც უფლება გააჩნდა მხოლოდ ერთ ოთახის ფართობზე, რომლის ზუსტი ფართობი უცნობია.

მოპასუხე მხარე შეეცადა ჩაეტარებინა ექსპერტიზა და დაედგინა, რამდენს კვ.მ.-ს წარმოადგენდა მოსარჩელე უ----- პ-----ისათვის ხელწერილით სარგებლობაში გადაცემული ოთახის ფართობი. ამ მიზნით, მოპასუხის მიერ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში დაინიშნა სასაქონლო ექსპერტიზა თბილისში, თბილისში, ზ. ქ-----ის ქ. #40/11 მდებარე ქონების ნაწილის ასაზომად და შესაფასებლად. ექსპერტიზის ბიუროს წერილით დასტურდება, რომ შეუძლებელი გახდა დასკვნის მომზადება, რადგანაც ბინაში მაცხოვრებელმა არ დართო ექსპერტიზის ჩატარების ნება და შეუძლებელი გახდა აზომვითი ნახაზის შედგენა და საბაზრო ღირებულების დადგენა.

5.2. აპელანტი განმარტავს, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. მითითებული კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე, 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. მითითებული კანონის გამოყენებისათვის სახეზე უნდა იყოს სამართალურთიერთობის 2 სუბიექტი: მესაკუთრე და მოსარგებლე. სასამართლოს მიერ არ არის შემოწმებული თუ ვინ იყო უძრავი ქონების მესაკუთრე. კერძოდ, დავა გადაწყვეტილია 1990 წლის 25 დეკემბრის ხელწერილიდან გამომდინარე, რომელსაც მესაკუთრის მხრიდან ხელს აწერს ვ----- ო-----ი, მ----- ო-----ი, მ----- ო-----ი და ზ----- ო-----ი. არცერთი ეს პირი არ წარმოადგენდა მესაკუთრეს და შესაბამისად, უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილ პირს. ვ----- ო-----ი უძრავი ქონების მესაკუთრე გახდა მხოლოდ 2006 წლის 28 სექტემბრის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე. აქედან გამომდინარე, 1990 წლის 25 დეკემბრის ხელწერილით სადგომის დათმობა არ მომხდარა მესაკუთრის მიერ და სასამართლოს მიერ დავა გადაწყვეტილია არასწორად.

5.3. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ სადავო ურთიერთობის გადასაწყვეტად გამოიყენა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა. მითითებული კანონის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლებაზე, რომელიც წარმოშობილია ქირავნობის საფუძველზე ან საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსით (საქართველოს სსრ უმაღლესი საბჭოს უწყებები, 1964 წ., №36,

მუხ. 662) გათვალისწინებულ სხვა საფუძველზე. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის 1990 წლის 25 დეკემბერს შედგენილია ხელწერილი, რომელშიც მითითებულია მოსარჩელისათვის ოთახის ფართობის „მუდმივ სარგებლობაში“ გადაცემაზე, რის სანაცვლოდაც მას უნდა გადაეხადა ერთჯერადად 25,000 მანეთი და შემდგომში ყოველთვიურად ბინის ქირა 7 მანეთი, სასამართლოს ასეთი პირი არ უნდა ჩაეთვალა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლედ. ხელწერილის შინაარსი ნათლად ადასტურებს, რომ მხარეთა შორის ადგილი ჰქონდა ქირავნობის ხელშეკრულების დადებას და სასამართლოს დავა უნდა გადაეწყვიტა საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსისა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის საფუძველზე.

5.4. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. ამ ნორმის საფუძველზე, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა. სწორედ ეს ნორმა მიესადაგება მხარეთა შორის არსებულ ურთიერთობას, რომელიც წარმოშობილია 1990 წლის 25 დეკემბრის ხელწერილიდან გამომდინარე. ეს ხელწერილი სასამართლოს ჩათვლილი აქვს ნასყიდობის ხელშეკრულებად. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი განმარტავს წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულებას, როგორცაა წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას. ხელწერილის შინაარსიდან გამომდინარე, მისი მხარე არ არის მესაკუთრე, ხელწერილიდან არ ჩანს სადგომის გაყიდვის ნება და საუბარია სარგებლობის/ქირავნობით ურთიერთობაზე.

5.5. სააპელაციო საჩვარში აპელანტი მიუთითებს, რომ სასამართლომ გამოიყენა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი, მაგრამ არ არის გამოყენებული ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი, რომელიც განმარტავს საცხოვრებელი სადგომის ცნებას. მითითებული ნორმით, საცხოვრებელი სადგომი განისაზღვრება როგორც „საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის“. 1990 წლის 25 დეკემბრის ხელწერილით მოსარგებლეს გადაცემული აქვს „ოთახის ფართობი“; სარჩელში არ არის მითითებული ამ ფართობის გადიდება ან/და გაუმჯობესება და არც სხვა რაიმე მტკიცებულებაა წარმოდგენილი. ასეთ ვითარებაში მხარეს შეიძლება უფლება ჰქონოდა მხოლოდ ამ ოთახის ფართობზე. აპელანტი მიუთითებს, რომ სასამართლომ კი, მოსარჩელეს მიაკუთვნა ოთახის ფართობი, შესასვლელი, დამხმარე ფართობი და სარდაფი, ჯამში 50.38 კვ.მ., რაც უხეში კანონდარღვევაა.

5.6. აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. კერძოდ, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს

გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მხარეთა შორის სადავო იყო 1990 წლის 25 დეკემბრის ხელწერილით გადაცემული ოთახის ფართობი; ხელწერილი არ შეიცავს მითითებას კონკრეტულ ფართობზე. აქედან გამომდინარე, ოთახის ფართობის სიდიდის დადგენა უნდა მომხდარიყო ექსპერტიზის დასკვნით, რომელიც ჩაითვლებოდა სათანადო მტკიცებულებად. მხოლოდ კერძო საამშომველო კომპანიის მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზი არ იყო საკმარისი ოთახის ფართობის დასადგენად. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ მოპასუხის მიერ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში დაინიშნა სასაქონლო ექსპერტიზა თბილისში, თბილისში, ზ. ქ-----ის ქ. #40/11 მდებარე ქონების ნაწილის ასაზომად და შესაფასებლად. ექსპერტიზის ბიურომ ვერ შეძლო დასკვნის მომზადება, რადგანაც ბინაში მაცხოვრებელმა არ დართო ექსპერტიზის ჩატარების ნება და შეუძლებელი გახდა აზომვითი ნახაზის შედგენა და საბაზრო ღირებულების დადგენა.

5.7. აპელანტი განმარტავს, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. სასამართლომ არ შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები ერთობლიობაში – ხელწერილი, აზომვითი ნახაზი, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული გეგმა, ელ.ენერგიის ქვითრები და საინფორმაციო ბარათი. მტკიცებულებების პირველი ნაწილი დაკავშირებულია სადგომის ფართობთან, რაზეც ზემოთ უკვე აღვნიშნეთ; ხოლო მეორე ნაწილი, ელ.ენერგიის ქვითრები და საინფორმაციო ბარათი ადასტურებდა მოსარჩელის მიერ უძრავი ნივთის მფლობელობის შეწყვეტას 04.04.2012 წლიდან.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ზ----- ო-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

6. განსახილველ შემთხვევაში, ძირითადი სასარჩელო მოთხოვნის (კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლების შეწყვეტა) სამართლებრივი საფუძველია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი და მეორე პუნქტები (1. მოსარგებლე, რომელმაც მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადო წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება, მაგრამ 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულიად ცნობა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 10 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით. 2. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულიად ცნობის შესახებ სარჩელს, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 178-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების გარდა, უნდა დაერთოს ექსპერტიზის დასკვნა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების თაობაზე, აგრეთვე საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 10 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის სასამართლოს ან ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე შეტანის დამადასტურებელი საბუთი.), ხოლო შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნის (კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომზე მესაკუთრედ ცნობა) სამართლებრივი საფუძველია ამავე კანონის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს

კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტით, თუ მოსარგებლე საცხოვრებელ სადგომს 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს და მან მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, მესაკუთრე უფლებამოსილია მოსარგებლეს მოსთხოვოს მფლობელობის შეწყვეტა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტი კი ადგენს, რომ თუ მოსარგებლე კომპენსაციას არ იღებს და საცხოვრებელ სადგომს არ ათავისუფლებს, მესაკუთრე უფლებამოსილია ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული უფლება სასამართლოს მეშვეობით განახორციელოს (მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ სარჩელი).

7. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დაადგინა სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა ფაქტობრივი წანამძღვარი და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 1990 წლის 25 დეკემბერს შედგა ხელწერილი, რომლის საფუძველზეც ვ----- ო-----მა მის საცხოვრებელ სახლში, პირველ სართულზე მუდმივ სარგებლობაში გადასცა ოთახის ფართობი მოქალაქე უ--- - ვ-----ს, რომლისთვისაც მან გადაიხადა 25 000 მანეთი, ჯერ 19 000 მანეთი, შემდეგ კი 6 000 მანეთი. ფართი შედგება ერთი დიდი ოთახისაგან, შესასვლელისა და დამხმარე ფართისაგან, რომლის მთლიანი ფართი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად შეადგენს 41,73 კვ.მ. შესასვლელის ქვეშ კი მოწყობილია 8.65 კვ.მ. ფართის სარდაფი. მხარეთა შორის თანხის გადაცემა სადავო არ არის, რადგან აღნიშნულს თავად მოპასუხეც ადასტურებს, ამ პერიოდიდან მოყოლებული უ--- ვ-----ი ცხოვრობს მოპასუხის საკუთრებაში რიცხულ ფართში.

8. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 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 მოწყობას მოითხოვს.

სპეციალური კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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.** პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, კომპენსაცია არის ფულადი თანხა, რომელიც გამოიანგარიშება საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების შესაბამისი პროცენტის სახით. ამასთანავე, მოსარგებლის მიერ გადასახდელი კომპენსაციის დადგენისას საცხოვრებელი სადგომის ღირებულებას აკლდება მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულება. მოსარგებლისათვის გადასახდელი კომპენსაციის დადგენისას საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების (მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულების

გამოკლებით) შესაბამის პროცენტს ემატება მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიწენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულების სრული ოდენობა.

ამავე კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მოსარგებლე, რომელმაც მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადო წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება, მაგრამ 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 10 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად კი, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სარჩელს, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 178-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების გარდა, უნდა დაერთოს ექსპერტიზის დასკვნა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების თაობაზე, აგრეთვე საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 10 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის სასამართლოს ან ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე შეტანის დამადასტურებელი საბუთი.

განსახილველ დავაში საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის მიხედვით დადგენილია, რომ უ----- პ-----ი 1992 წლის 12 მარტიდან არის რეგისტრირებული სადავო მისამართზე, მდებარე ქ. თბილისი, ბ-----ის ქ. N40. აღნიშნულ მისამართზეა (შეიცვალა და არის ქ-----ის ქ. N40) მოსარჩელე რეგისტრირებული 2013 წლის 23 ივლისის მდგომარეობითაც. მოსარჩელე უ----- პ-----ი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მოსარგებლეს, რასაც არ უარყოფს თვით ბინის მესაკუთრეც, მოსარჩელეს თავდაპირველ მესაკუთრესთან ფორმალურად დაუცველად ჰქონდა გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და საფასურიც სრულად ჰქონდა გადახდილი. შესაბამისად, არსებობს კანონით განსაზღვრული წინაპირობები ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის მიზნებისთვის. რაც შეეხება საცხოვრებელი სადგომის ღირებულებას, პალატა იზიარებს პირველის ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას, რომლითაც გაზიარებული იქნა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა და რომლის მიხედვითაც მოსარჩელეს კომპენსაცია - 10 პროცენტი განთავსებული აქვს სასამართლოს სადეპოზიტო ანგარიშზე. შესაბამისად, არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

9. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტით, თუ მოსარგებლე საცხოვრებელ სადგომს 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს და მან მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, მესაკუთრე უფლებამოსილია მოსარგებლეს მოითხოვოს მფლობელობის შეწყვეტა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტი კი ადგენს, რომ თუ მოსარგებლე კომპენსაციას არ იღებს და საცხოვრებელ სადგომს არ ათავისუფლებს, მესაკუთრე უფლებამოსილია ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული უფლება სასამართლოს მეშვეობით განახორციელოს (მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ სარჩელი).

მოცემულ შემთხვევაში, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მოითხოვდა შეწყდეს ზ-----
ო-----ის მფლობელობის უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე თბილისი, ბ-----ის
ქ. N40/კ-----ის ქ. N11 (საკადასტრო კოდი N0-----) შენობა N1/2-ის
პირველ სართულზე განთავსებული 41.00 კვ.მ. ფართზე 20 000 ლარის სახით
კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ. ხოლო ძირითადი სარჩელი აღძრული აქვს
მოსარგებლეს - უ-----კ-----ს, რომელმაც მოითხოვა ხელშეკრულების დადებულიად
ცნობა და მხოლოდ იმიტომ, რომ მესაკუთრესაც/მის უფლებამონაცვლეს შეუძლია
მოთხოვნა დააყენოს მფლობელობის შეწყვეტის თაობაზე, ვერ შელახავს მოსარგებლის
უფლებებს, რაც ერთგვარად პრიორიტეტს წარმოადგენს კანონის მიზნებიდან
გამომდინარე.

ახალი კანონის შესაბამისად, მესაკუთრეს არა აქვს უფლება მოითხოვოს
საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა მოსარგებლისთვის კომპენსაციის
გადახდის სანაცვლოდ, რადგან ახალმა კანონმა, რომელიც ამოქმედდა 2016 წლის 18
ივლისიდან, განსაზღვრა წესი, როგორ შეიძლება მოხდეს მესაკუთრის მხრიდან
სადგომის გამოსყიდვა, კანონის მე-6 მუხლის მე-3 ნაწილით მოსარგებლე
უფლებამოსილია მესაკუთრეს მოსთხოვოს ამ მუხლის პირველი პუნქტით
განსაზღვრული კომპენსაციის გადახდა. მესაკუთრე ვალდებულია გადაიხადოს
კომპენსაცია ამ მოთხოვნის წერილობითი ფორმით მიღებიდან 3 წლის ვადაში. კანონის
მე-7 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი თუ მესაკუთრეები ამ კანონის მე-4 და მე-
5 მუხლებით გათვალისწინებულ მოსარგებლეებს წერილობით შესთავაზებენ
შესაბამის საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემას იმავე მუხლებით
განსაზღვრული შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, მოსარგებლეები
ვალდებული არიან, გადაიხადონ კომპენსაცია ასეთი მოთხოვნების მიღებიდან 3 წლის
ვადაში ან ამავე ვადაში წარადგინონ ამ კანონის მე-4 და მე-5 მუხლებით
გათვალისწინებული სარჩელები.

ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტს ზემოთაღნიშნული კანონით დადგენილი
წესის შესაბამისად, საქმის მასალებით, შეგებებული სარჩელის საფუძვლიანად
მიჩნევისათვის, შესაბამისი ფაქტობრივი გარემოებებით არ დასტურდება და პირველი
ინსტანციის სასამართლოს მიერ მართებულიად არ დაკმაყოფილდა შეგებებული
სარჩელი.

10. ამდენად, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ უ-----კ-----ი
წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მოსარგებლეს, საცხოვრებელი სადგომით
სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით მიიღო უძრავი ქონება და ამ
უფლების შეძენიდან დღემდე უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს. შესაბამისად,
„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“
საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის თანახმად, მას უფლება აქვს საცხოვრებელი
სადგომის ღირებულების 10 პროცენტის ოდენობის (განთავსებული აქვს სასამართლოს
სადეპოზიტო ანგარიშზე) კომპენსაციის გადახდის პირობით მოითხოვოს ამ ფართის
გამოსყიდვა.

11. შესაბამისად, ზ-----ო-----ის შეგებებულ სარჩელს, იმის გათვალისწინებით, რომ
უნდა დაკმაყოფილდეს უ-----კ-----ის სარჩელი, არ არსებობს სარჩელის
დაკმაყოფილების წინაპირობა, რადგან სარჩელის დაკმაყოფილება სრულად

გამორიცხავს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

12. სააპელაციო სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ საჩივარში მითითებული პრეტენზიებიდან პალატამ უურადღება გაამახვილა მხოლოდ იმ პრეტენზიებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯ-ა 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).

13. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები. შესაბამისად, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, სასამართლო ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

14. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, **სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება.** სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ **სარჩელზე უარის თქმაში ასევე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმაც იგულისხმება.** განსახილველ შემთხვევაში, აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე, 389-ე, 390-ე, 55-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. ზ----- ო-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. სასამართლო ხარჯები დაეკისროს აპელანტს, რაც გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით;

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;

5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება მის გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ამირან ძაბუნძე

მოსამართლეები

ოთარ სიჭინავა

თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი