



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

საქმე №2ბ/7916-19

20 თებერვალი, 2020 წელი
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე სიმონ ჩხაიძე
მოსამართლეები ირაკლი ბონდარენკო
თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი

სხდომის მდივანი

- მარიამ ცისკარიშვილი

აპელანტი

- რ----- ჯ-----ი

წარმომადგენელი

- ქეთინო ვ-----ი, ია დარბაიძე

მოწინააღმდეგე მხარე

- ს----- ვ-----ი, დ----- ვ-----ი

წარმომადგენელი

- ი-----ე

დავის საგანი

- საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას
წარმოშობილი ურთიერთობები

გასაჩივრებული

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 20
ივნისის გადაწყვეტილება

გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით რ----- ჯ-----ის სარჩელი არ
დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. საჯარო რეესტრის 2018 წლის 08 აგვისტოს ამონაწერის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ფ-----ის შესახვევი №5-ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ 0-----) 1/2 ნაწილზე რეგისტრირებულია დ---- ვ-----ის, ხოლო 1/2 ნაწილზე - ს----- ვ-----ის საკუთრების უფლება.

2.2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 სექტემბრის გადაწყვეტილების თანახმად, ქ. თბილისში, ფ-----ის შესახვევი №5-ის სააღრიცხვო მასალებში, ს----- შ-----ი და ს----- ს-----ეს ძე ვ-----ი წარმოადგენენ პასიურ (წინა) მფლობელს, რომლებზეც ცნობა-დახასიათება არ გაიცემა, აღნიშნული უძრავი ნივთი აღრიცხულია ს----- ვ-----ის და ი----- ვ-----ის სახელზე.

2.3. თბილისის საბჭოს აღმასკომის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 26 კომისიის რაიონში სახლი, მდებარე ფ-----ის შესახვევი №5-ში, საბინაო ჩანაწერის თანახმად ეკუთვნის 1/2 - ვ-----ი რ----- ს-----ის ძეს და 1/2 ნაწილი - ვ-----ი რ----- ს-----ის ასულს. 1988 წლის 12 სექტემბერს ჩამატებულია 1/2 - ვ-----ი ი----- ს-----ის ძე და 1995 წლის 08 მაისს ჩამატებულია 1/2 - ვ-----ი ს----- რ-----ის ძე.

2.4. 2018 წლის 18 მარტის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულებით ი----- ვ-----მა ქ. თბილისში, ფ-----ის შესახვევი №5-ში მდებარე 254 კვ.მ-დან (ს/კ 0-----) მის საკუთრებაში არსებული წილი სრულად აჩუქა დ---- ვ-----ს.

2.5. რ----- ჯ-----ის მამა - შ----- ჯ-----ი და დედა - ნ---- წ-----ი იმყოფებოდნენ რეგისტრირებულ ქორწინებაში.

2.6. შ----- ჯ-----ი გარდაიცვალა 1997 წლის 11 ნოემბერს.

2.7. ნ---- წ-----ი გარდაიცვალა 1992 წლის 11 აგვისტოს.

2.8. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის შესაბამისად, რ----- შ-----ს ასული ჯ-----ი 1969 წლის 08 ივლისიდან რეგისტრირებული იყო, მისამართზე: ქ. თბილისი, ფ-----ის შესახვევი №5.

2.9. ქ. თბილისში, ფ-----ის შესახვევი №5-ში სს „ე-----ის“ №0----- აბონენტად და სს „ყ-----ი თბილისის“ №3----- აბონენტად, კომუნალური გადასახადების გადამხდელად რეგისტრირებულია რ----- ჯ-----ი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.10. „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.

2.11. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც 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 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას დანასყიდობის ფასის მიღებას.

2.12. ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

2.13. ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მოსარგებლე, რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს და რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით (საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ სარჩელი). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად კი თუ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობისათვის მოსარგებლემ მესაკუთრეს გარკვეული საფასური გადაუხადა, სასამართლო უფლებამოსილია, ამ საფასურის ოდენობის გათვალისწინებით, ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კომპენსაციის ოდენობა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 15 პროცენტამდე შეამციროს.

2.14. 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.

2.15. სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე მხარის განმარტება ხელშეკრულების სამართლებრივ ბუნებასთან მიმართებით და იგი მიიჩნია ნივთის განუსაზღვრელი ვადით სასყიდლიან სარგებლობაში გადაცემის - დათმობის (ქირავნობა) შესახებ ხელშეკრულებად.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრა რ----- ჯ-----მა:

ფაქტობრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლომ სწორად მიიჩნია დადგენილად ის ფაქტი, რომ რ----- ჯ-----ი 1969 წლის 8 ივლისიდან რეგისტრირებული იყო მისამართზე ქ. თბილისი, ფ-----ის შესახვევი #5, მაგრამ არაფერი თქვა იმის შესახებ რომ იგი დაბადებიდან იქ ცხოვრობდა და მას შემდეგ დღემდე უწყვეტადაა რეგისტრირებული ამ მისამართზე. ასევე არაფერი თქვა იმაზე და არ დაადგინა ის ფაქტი, რომ მისი მშობლები დედა- წ-----ი ნ---- და მამა- შ----- ჯ-----ი რეგისტრირებულნი იყვნენ ამავე მისამართზე და ცხოვრობდნენ იქ დაქორწინების დღიდან. სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია უდაოდ ის გარემოება, რომ საქმეში წარმოდგენილი რეგისტრაციის ბარათებით მოსარჩელე საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ კანონის მოთხოვნათა ფარგლებში ექცეოდა და ის უდავოდ სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს წარმოადგენდა.

3.2. სასამართლომ სწორად დაადგინა ის ფაქტი, რომ ქ. თბილისში, ფ-----ის შესახვევში #5,,ე-----ის #0----- აბონენტად და სს „ე-----ი თბილისის“ #3----- აბონენტად, კომუნალური გადასახადების გადამხდელად რეგისტრირებულია რ----- ჯ-----ი, მაგრამ არაფერი თქვა იმაზე, რომ მანამდე იქ აბინენტად რეგისტრირებული იყო მამამისი შ----- ჯ-----ი, არ მოახდინა ამ მტკიცებულებათა შეფასება და ამ მხრივაც არასწორად არ დაადგინა ის გარემოება, რომ საქმეში წარმოდგენილი კომუნალური გადასახადების ქვითრებით, ასევე უდავოდ დგინდებოდა ის ფაქტი, რომ მოსარჩელე საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ კანონის მოთხოვნათა ფარგლებში ექცეოდა და ის უდავოდ სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს წარმოადგენდა.

3.3. სასამართლომ არასწორად შეაფასა შ----- ჯ-----სა და ნივთის იმ დროინდელ მესაკუთრეს შ-----ს შორის დადებული გარიგების სამართლებრივი ბუნება.

სამართლებრივი საფუძვლები

3.4. სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა. კერძოდ საქართველოს კანონი საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ, რომელიც აწესრიგებს 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ თბილისში, ფ-----ის შესახვევი N5-ში მდებარე სახლი ეკუთვნოდა ს----- შ-----ს (ს.ფ. 71), ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ კი - ს----- ვ-----ს (ს.ფ. 72).

4.2. ეს სახლი, ამჟამად, საჯარო რეესტრში 0----- საკადასტრო კოდით არის რეგისტრირებული.

4.3. ს----- ვ-----ი და დ---- ვ-----ი (მოწინააღმდეგე მხარე) ს----- შ-----ისა და ს----- ვ-----ის მემკვიდრეები არიან და თითოეულ მათგანს ქონების 1/2 წილი ეკუთვნის.

4.4. ამ უძრავი ნივთიდან 43,8 კვ.მ. ფართს (სადავო ქონება - ს.ფ. 28) 1951 წლიდან, ს----- შ-----თან დადებული გარიგების საფუძველზე, ფლობდნენ რ----- ჯ-----ის (აპელანტი, მოსარჩელე) მამა - შ----- ჯ-----ი და დედა - ნ---- წ-----ი, რომლებიც რეგისტრირებულნი იყვნენ ფართში და იხდიდნენ კომუნალურ გადასახადებს.

4.5. სადავო ქონებაში, ყოველ შემთხვევაში, 1969 წლის 8 ივლისიდან მაინც რეგისტრირებული იყო აპელანტიც (ს.ფ. 67).

4.6. შ----- ჯ-----ი 1997 წლის 11 ნოემბერს გარდაიცვალა. უდავოა, რომ მის გარდაცვალებამდე და გარდაცვალების შემდეგ, 2009 წლის ივნისამდე (ს.ფ. 185) აპელანტი სადავო ფართში ცხოვრობდა.

4.7. 2009 წელს ბინა, ნაწილობრივ, დაინგრა. შემორჩა მხოლოდ ერთი ოთახი და შუშაბანდის ნაწილი, თუმცა, ამის მიუხედავად, აპელანტი სადავო ქონების მართვას განაგრძობდა (ს.ფ. 186).

4.8. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის

ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 22 მაისის დასკვნის თანახმად, სადავო ქონების ღირებულება 28 060 ლარია.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.9. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის 1-ლი პუნქტის 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.

4.9.1. უდავოა, რომ მხარეთა შორის არსებული სამართალურითიერობა 1951 წელს, ე.ი. ზემოხსენებული კანონით დადგენილ ვადაში წარმოიშვა.

4.10. ამ კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი 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.

4.10.1. კანონის 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.

4.10.2. სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ 2018 წლის 20 აგვისტოს გაცემული ცნობით დასტურდება, რომ აპელანტი რეგისტრირებული იყო სადავო საცხოვრებელ სადგომში (ს.ფ. 35) და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს (ს.ფ. 38-62; 159). აქვე იყო რეგისტრირებული აპელანტის დედა, ნ- --- წ-----ი (ს.ფ. 145-146).

4.10.3. აღსანიშნავია, რომ ეს ფაქტები მოწინააღმდეგე მხარეს სადავოდ არც გაუხდია.

4.11. ამის შესაბამისად, აპელანტმა სასამართლოს წარმოუდგინა კანონით განსაზღვრული მტკიცებულებები და დაადასტურა, რომ მხარეთა შორის დადებული იყო ხელშეკრულება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ.

4.12. პალატის აზრით, საქალაქო სასამართლომ შეცდომით დაადგინა, რომ

აპელანტი სადავო ქონების დამქირავებელი იყო.

4.12.1. როგორც მსგავსი კატეგორიის საქმეზე საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ აღნიშნა: „უნდა გავმიჯნოთ აღნიშნული კანონის მიზნებიდან გამომდინარე ქირავნობის ხელშეკრულება და საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება, რადგან მითითებული კანონი აწესრიგებს 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. ამ ორი სამართლებრივი ინსტიტუტის (ქირავნობა, საცხოვრებელი სადგომის დათმობა) გამიჯვნისათვის მეტად დიდი მნიშვნელობა ენიჭება იმ დროს არსებული სამართლებრივი აქტებისა და მათ საფუძველზე წარმოშობილი ქირავნობითი ურთიერთობის კვალიფიკაციას, კერძოდ, (1964 წლის რედაქციის) საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 290-ე მუხლი არეგულირებდა საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულებას. ამავე მუხლის მე-3 აბზაცის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის ქირავნობის ხელშეკრულება დაიდება, შეიცვლება და მოიშლება სსრ კავშირისა და საქართველოს სსრ-ის კანონმდებლობით განსაზღვრული პირობებითა და წესით. იმ დროს მოქმედი საქართველოს სსრ-ის საბინაო კოდექსის 136-ე მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, მოქალაქეებს, რომელთაც პირად საკუთრებაში ჰქონდათ საცხოვრებელი სახლი, უფლება გააჩნდათ, შეესაზღვებინათ სახლში სხვა მოქალაქენი, აგრეთვე, გაექირავებინათ იგი კანონით დადგენილი პირობებითა და წესით. აღნიშნული ქირავნობის ვადა და სხვა პირობები რეგულირდებოდა მხარეთა მიერ დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, რა დროსაც უნდა დაცულიყო წერილობითი ფორმა. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მფლობელობის უფლების მიღების საფუძველები უნდა გავიგოთ, უპირველეს ყოვლისა, ამავე კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, კერძოდ, აღნიშნული კანონი არეგულირებს ისეთ ურთიერთობებს, რომლის მარეგულირებელ მექანიზმს არ იცნობდა 1996 წლამდე არსებული კანონმდებლობა. ერთ შემთხვევაში, საცხოვრებელი სადგომის გადაცემა ხდებოდა მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო, მეორე შემთხვევაში - საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით. ამ უკანასკნელ შემთხვევაშიც იგულისხმება კანონით გათვალისწინებული წესების დარღვევით საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფლების გადაცემა. ამისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა, განსაზღვრული კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, წარმოადგენს ერთ-ერთ მტკიცებულებას, რომლითაც დასტურდება ამავე კანონის მიზნებიდან გამომდინარე საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ფაქტი. აღნიშნული საფასური შესაძლებელია, ყოფილიყო, როგორც ერთჯერადი, ასევე - ყოველთვიურად გადასახდელი თანხა. აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა ფაქტობრივად ხდებოდა მოსარგებლეზე „სამუდამოდ“, რაც განასხვავებდა მას ქირავნობის ინტიტუტისაგან. ამრიგად, გარკვეული ქირის გადახდა თავისთავად არ შეიძლება მიუთითებდეს ქირავნობის

ურთიერთობებზე. ქირავნობის ურთიერთობის განსაზღვრისათვის აუცილებელია, არსებობდეს ამ ინსტიტუტისათვის დამახასიათებელი ნიშნები, რომლისთვისაც დამახასიათებელია საცხოვრებელი სადგომის გარკვეული დროით გადაცემა და ამისათვის ქირის გადახდა (რომელშიც იგულისხმება ვადიანი და უვადო ხელშეკრულებები, ამ უკანასკნელ შემთხვევაში გამოიყენებოდა სსრ-ის საბინაო კოდექსის 154-ე მუხლი). სსრ-ის საბინაო კოდექსის 142-ე მუხლის მე-2 აბზაცის პირველი წინადადების თანახმად, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულებას დამქირავებელი უდებს სახლის მესაკუთრეს წერილობით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს უნდა დაედასტურებინა ქირავნობის ხელშეკრულების ფაქტი მხოლოდ წერილობით დადებული ხელშეკრულებით (იხ. სუსგ №ას-1033-1226-08, 28 მაისი, 2009 წელი), მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არ არის წარმოდგენილი შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხის მხრიდან ქირავნობის ხელშეკრულება, შესაბამისად, სასამართლო სრულად იზიარებს გასაჩივრებული განჩინების დასკვნას, რომ საჩეხეა გარიგება საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ“ – (სუსგ. №ას-622-581-2017, 8 სექტემბერი, 2017 წელი, პ. 1.4.2).

4.13. მხარეთა ან მათ უფლებრივ წინამორბედთა შორის წერილობითი ფორმით დადებული ქირავნობის ხელშეკრულება საქმეში არ არის და მისი არსებობის თაობაზე მხარეებს არც მიუთითებიათ.

4.14. დადგენილია, რომ სადავო ქონებაზე მფლობელობა აპელანტს გადაცემული ჰქონდა „სამუდამოდ“.

4.14.1. აღნიშნული პირდაპირ დასტურდება საბინაო წიგნის მონაცემებით, რომლის მიხედვითაც, აპელანტი სადავო სახლში რეგისტრირებული იყო „მუდმივად“ (ს.ფ. 66).

4.14.2. მეტიც, ქ. თბილისის 26 კომისრის სახ. რაიონის სახალხო სასამართლოს 1957 წლის 18 დეკემბრისა და 1959 წლის 29 ოქტომბრის განაჩენებით, ასევე საქართველოს სსრ უმაღლესი სასამართლოს 1959 წლის 11 ნოემბრის დადგენილებით დასტურდება, რომ შ---- ჯ-----ს, ნ---- წ-----სა და ს---- ვ-----ს შორის იმდენად დაძაბული ურთიერთობა იყო, რომ ს---- ვ-----ი, რამდენჯერმე, სისხლის სამართლის პასუხისგებაშიც კი იქნა მიცემული.

4.14.3. პალატის აზრით, მხარეთა შორის მართლაც ქირავნობის ხელშეკრულება რომ ყოფილიყო დადებული, ამგვარ ვითარებაში მისი გაგრძელება შეუძლებელი იქნებოდა.

4.15. მითუმეტეს, რომ ზემოხსენებული განაჩენებისა და დადგენილების თანახმად, კონფლიქტი საცხოვრებელ ოთახებს შორის ტიხარის დანგრევას გამოუწვევია.

4.15.1. განაჩენების მიხედვით, ს---- ვ-----ს ტიხარის აღდგენის პროცესში იგი „შეუწევია ერთი მეტრით წ-----ის ოთახის მხარეს“ (ს.ფ. 139-140).

4.15.2. საყურადღებოა თავად ს----- ვ-----ის განცხადება (ს.ფ. 134) სადაც ის აღნიშნავს, რომ წ-----ი ნ---- და ჯ-----ი შ----- მეზობლად ცხოვრობდნენ და მათ შორის „იყო დავა ტიხარის ალების შესახებ“, რომელიც განმცხადებელს ეკუთვნოდა. „მათ უნდოდათ მისი ალება, მაგრამ სათანადო ორგანოებმა ამის ნება არ დართეს“.

4.15.2. მხარეთა შორის, მართლაც, ქირავნობის ხელშეკრულება რომ ყოფილიყო დადებული, დამქირავებელს მესაკუთრესთან ზემოხსენებული დავა ვერ ექნებოდა და მესაკუთრე ერთი მეტრით საკუთარი ფართის გაზრდას დამქირავებელთან კონფლიქტის გარეშე, ხელშეკრულების მოშლის შემდეგ მოახერხებდა.

4.16. ეს ყველაფერი კი ადასტურებს, რომ, სინამდვილეში, მხარეთა შორის ქირავნობის ხელშეკრულება დადებული არ ყოფილა.

4.17. მოწინააღმდეგე მხარის პოზიცია არ მტკიცდება არც საქალაქო სასამართლოს სხდომაზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებით.

4.17.1. ის თუ რა გარიგება დაიდო ს----- შ-----სა და შ----- ჯ-----ს ან მათ უფლებამონაცვლებს შორის არც-ერთი მოწმისათვის ცნობილი არ იყო.

4.17.2. აღსანიშნავია, რომ მოწმეთა უმრავლესობა გარიგების დადების დროს დაბადებული არ იყო და, ბუნებრივია, მას ვერც დაესწრებოდა.

4.18. მოწინააღმდეგე მხარის პოზიციას არ ადასტურებს, არც ნ---- წ-----ის მიერ ქირის გადახდის ფაქტი.

4.19. პირველ ყოვლისა, პალატა აღნიშნავს, რომ საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლებით დათმობის გარიგებას 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე საქართველოში არსებული კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა. სწორედ ამიტომ გახდა საჭირო, ამ ურთიერთობის მოსაწესრიგებლად, სპეციალური კანონის მიღება.

4.19.1. ამის მიუხედავად, ამგვარი გარიგებები, ცხადია, იდებოდა და მხარეები ცდილობდნენ ისინი, შეძლებისდაგვარად, იმ დროს არსებულ სამართლებრივ ფარგლებში მოექციათ.

4.19.2. ამიტომაც, ხშირად მოსარგებლეები მესაკუთრეთა ან სახელმწიფოს სასარგებლოდ იხდიდნენ ქირას.

4.19.3. თუმცა, როგორც ზემოთმოყვანილ განჩინებაში საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა - „გარკვეული ქირის გადახდა თავისთავად არ შეიძლება მიუთითებდეს ქირავნობის ურთიერთობებზე. ქირავნობის ურთიერთობის განსაზღვრისათვის აუცილებელია, არსებობდეს ამ ინსტიტუტისათვის

დამახასიათებელი ნიშნები, რომლისთვისაც დამახასიათებელია საცხოვრებელი სადგომის გარკვეული დროით გადაცემა და ამისათვის ქირის გადახდა (რომელშიც იგულისხმება ვადიანი და უვადო ხელშეკრულებები, ამ უკანასკნელ შემთხვევაში გამოიყენებოდა სსრ-ის საბინაო კოდექსის 154-ე მუხლი)“.

4.20. მართალია, საქმის მასალების თანახმად, 1956, 1968 და 1972 წლებში ნ---- წ-----მა, ჯერ ს----- ვ-----ის, ხოლო ბოლოს ა----- შ-----ის სასარგებლოდ ქირა გადაიხდა, თუმცა, როგორც უკვე აღინიშნა, მხოლოდ ამ გადახდებით ქირავნობის ურთიერთობის დადგენა შეუძლებელია.

4.21. აღსანიშნავია ისიც, რომ საქმეში არის ს----- ვ-----ის 1962 წლის 18 მაისის განცხადება 26 კომისრის სახელობის რაიონის სახალხო მოსამართლის სახელზე (ს.ფ. 152), სადაც ის აღნიშნავს, რომ საკუთარი პენსიიდან გადაიხდა შ----- ჯ-----ის საცხოვრებელი ფართის გადასახადი და დაზღვევა და ითხოვს მისთვის ამ თანხის ანაზღაურების დაკისრებას.

4.21.1. ცხადია, რომ ამ შემთხვევაში, შ----- ჯ-----ის მიერ სახელმწიფოს სასარგებლოდ შესასრულებელ ვალდებულებაზეა საუბარი.

4.21.2. აქედან კი შეიძლება დავასკვნათ, რომ ნ---- წ-----ი ბინის ქირას სწორედ ამ ვალდებულების შესასრულებლად იხდიდა.

4.22. და ბოლოს, მართალია, ქირის გადახდის ფაქტი დაფიქსირებულია შ----- ჯ-----ის 1957 წლის 1 ივლისის განცხადებაშიც (ს.ფ. 73), თუმცა აქვე აღნიშნულია, რომ იგი სადავო ქონებას მესაკუთრესა და მისი ოჯახის წევრებისათვის 17 500 მანეთის გადახდის საფუძველზე დაეუფლა. ეს კი, სწორედ, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის თაობაზე გარიგებაზე მიუთითებს.

4.22.1. საყურადღებოა ისიც, რომ ამ განცხადების თანახმად, განმცხადებელი მესაკუთრეს ქირის სახით „პირველ ორ წელს“ 50 მანეთს, ხოლო შემდეგ 40 მანეთს უხდიდა და ქირის დაკლება „მცირე ხელფასმა“ გამოიწვია.

4.22.2. მხარეთა შორის მართლაც ქირავნობის ხელშეკრულება რომ ყოფილიყო დადებული, ქირის გაზრდა და შემცირება დამქირავებლის ხელფასის ოდენობაზე დამოკიდებული, რასაკვირველია, ვერ იქნებოდა.

4.22.3. ეს კი ნიშნავს, რომ ზემოხსენებული განცხადება მხარეთა შორის ქირავნობის არსებობას არ ამტკიცებს.

4.23. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, მოსარგებლე, რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს და რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის

შესახებ გარიგებით, უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით (საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ სარჩელი).

4.23.1. ამ ნორმის საფუძველზე, აპელანტი უფლებამოსილია მოწინააღმდეგე მხარისათვის სადავო ქონების ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ მისი საკუთრებაში გადაცემა მოითხოვოს.

4.23.2. როგორც აღინიშნა, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 22 მაისის დასკვნის მიხედვით, სადავო ქონების ღირებულება 28 060 ლარია.

4.23.3. სხვა დასკვნა, რომლითაც ქონების განსხვავებული ღირებულება დადგინდებოდა საქმეში არ არის და მოწინააღმდეგე მხარეს იგი სადავოდ არც გაუხდია.

4.23.4. მართალია, ზემოხსენებული დასკვნით ექსპერტებმა ქონების ფასი აშშ დოლარში განსაზღვრეს, თუმცა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 383-ე მუხლის თანახმად, ფულადი ვალდებულება ეროვნულ ვალუტაში გამოიხატება.

4.23.5. ამის შესაბამისად, აპელანტმა მოწინააღმდეგე მხარეს $28\ 060 \times 25\% = 7015$ ლარი უნდა გადაუხადოს.

4.24. პალატა არ იზიარებს აპელანტის პოზიციას გადასახდელი თანხის შემცირების თაობაზე.

4.24.1. მართალია, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, თუ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობისათვის მოსარგებლემ მესაკუთრეს გარკვეული საფასური გადაუხადა, სასამართლო უფლებამოსილია, ამ საფასურის ოდენობის გათვალისწინებით, ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კომპენსაციის ოდენობა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 15 პროცენტამდე შეამციროს.

4.24.2. თუმცა აპელანტს მესაკუთრისათვის სადგომით სარგებლობის სანაცვლოდ ამ ნორმით გათვალისწინებული საფასურის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია.

4.24.3. მხოლოდ შ----- ჯ-----ის 1957 წლის 1 ივლისის განცხადებით ზემოხსენებული ფაქტის დადგენა შეუძლებელია.

4.24.5. პალატის აზრით, ნ---- წ-----ის მიერ ს---- ვ-----ისა და ა---- შ-----ის სასარგებლოდ გადახდილი თანხა, არ შეიძლება ზემოხსენებული მუხლით

გათვალისწინებულ საფასურად ჩაითვალოს.

4.25. ამის გამო, აპელანტს მესაკუთრისათვის გადასახდელი კომპენსაცია არ უნდა შეუმცირდეს.

4.26. პალატის აზრით, საქმის განხილვის შედეგზე გავლენას ვერ მოახდენს ის, რომ, ამჟამად, სადავო ქონება, ნაწილობრივ, დანგრეულია.

4.26.1. როგორც საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ მსგავსი კატეგორიის საქმეზე განმარტა: „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან. ამავე კოდექსის 171-ე მუხლის თანახმად, ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც. ამდენად, საცხოვრებელი სადგომი წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს. კონკრეტული ურთიერთობის სპეციფიკის გათვალისწინებით, საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე წარმოადგენს იმ პირს, ვისაც კანონით დადგენილი გარკვეული წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში, აქვს მესაკუთრედ ცნობის უფლება. აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მითითებული კანონით განსაზღვრული მოსარგებლის უფლება ვრცელდება დათმობის გარიგების საფუძველზე, მის სარგებლობაში არსებულ საცხოვრებელ სადგომზე და, შესაბამისად, იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც უშუალოდ იდგა (და არა მიმდებარე ტერიტორია) ეს საცხოვრებელი სადგომი. ამდენად, იმ საცხოვრებელი სადგომის დანგრევა, რომელზედაც მხარეს გააჩნდა მოსარგებლის უფლება არ იწვევს იმ უფლების მოსპობას, რომელიც მას გააჩნია იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც მყარად დაკავშირებული იყო საცხოვრებელი სადგომი. ამდენად, დათმობის გარიგების დადების შედეგად მოსარგებლისათვის საცხოვრებელი სადგომზე მოპოვებული უფლება ვრცელდება არა მარტო შენობა-ნაგებობაზე, არამედ იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც უშუალოდ იდგა ეს საცხოვრებელი სადგომი. შესაბამისად, ამ საცხოვრებელი სადგომის ნაცვლად ახალი ნაგებობის აშენების შემთხვევაში მოსარგებლის უფლება გავრცელდება, ასევე იმ მიწის არსებით შემადგენელ ნაწილზე, რომელზედაც ვრცელდება მის მიერ მოპოვებული მოსარგებლის უფლება“ – (სუსგ.№ას-1448-1463-2011, 1 მარტი, 2012 წელი);

4.26.2. მოსარგებლის უფლებაზე: „გავლენას ვერ იქონიებს კასატორის შედავება, რომ მოსარგებლეებს სადგომზე მფლობელობის უფლება შეუწყდათ საცხოვრებელი სადგომის დანგრევით. ვინაიდან, სსკ-ის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის (მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს) და „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის (საცხოვრებელი სადგომი – საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი,

მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის) თანახმად, კონკრეტული ურთიერთობის სპეციფიკის გათვალისწინებით მოსარგებლის უფლება ვრცელდება დათმობის გარიგების საფუძველზე მის სარგებლობაში არსებულ როგორც საცხოვრებელ სადგომზე, ისე - იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც უშუალოდ იდგა საცხოვრებელი სადგომი“ – (სუსგ. №ას-1523-1443-2017, 28 თებერვალი, 2018 წელი, პ. 24).

4.27. პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად საკმარისად დასაბუთებული არ არის.

4.27.1. ამიტომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, იგი უნდა გაუქმდეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ რ----- ჯ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილება. რ----- ჯ-----ი ცნობილ უნდა იქნას NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან 43,8 კვ.მ. ფართის მესაკუთრედ, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 24 მაისის დასკვნას დანართი ნახაზის (ს.ფ. 28) შესაბამისად, ს----- ვ-----ისა და დ--- ვ-----ისათვის, სოლიდარულად, 7015 ლარის გადახდის სანაცვლოდ.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე, ს----- ვ-----ს და დ--- ვ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ აპელანტის მიერ ორივე ინსტანციის სასამართლოში გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის, 28 060X7%=1964,2 ლარის ანაზღაურება.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა

1. რ----- ჯ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. რ----- ჯ-----ი ცნობილ იქნას NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან 43,8 კვ.მ. ფართის მესაკუთრედ, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული

ბიუროს 2017 წლის 24 მაისის დასკვნას დანართი ნახაზის (ს.ფ. 28) შესაბამისად, ს----- ვ-----ისა და დ---- ვ-----ისათვის, სოლიდარულად, 7015 ლარის გადახდის სანაცვლოდ;

4. ს----- ვ-----ს და დ---- ვ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის, 1964 ლარის და 20 თეთრის გადახდა, რაც ჩაირიცხოს შემდეგ ანგარიშზე: ხაზინის ერთიან ანგარიში: ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი: TRESGE22; ანგარიშის ნომერი: 200122900; სახაზინო კოდი: 30077 3150;

5. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, ასევე იმ პირებისათვის, ვინც არ ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან გამოცხადების თარიღი უცნობია, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით;

6. ამ პირებმა გადაწყვეტილება შეიძლება გაასაჩივრონ საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

7. იმ პირებმა, ვინც არ არის გათვალისწინებული სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით, ასევე პატიმრობაში მყოფმა იმ პირებმა, რომლებსაც ჰყავთ წარმომადგენელი გადაწყვეტილება შეიძლება გაასაჩივრონ გადაწყვეტილების მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

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

თავმჯდომარე

სიმონ ჩხაიძე

მოსამართლეები

ირაკლი ბონდარენკო

თეა სოხაშვილი-
ნიკოლაიშვილი