

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
სამოქალაქო, სამეწარმეო და სხვა კატეგორიის საქმეებზე

2009, # 5

სანივთო სამართალი

1. საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია
 - ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილების გაუქმება
 - ბინის თანასაკუთრებად რეგისტრაცია
 - სამკვიდროს მიღება
 - შემძენის ინტერესები
2. საკუთრების უფლება საბინაო-სამშენებლო კოოპერატიულ ბინებზე
3. ბინათმშენებლობის ამხანაგობის წევრთა უფლებები და ვალდებულებები
4. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობები
 - ბინიდან გამოსახლება
 - მოსარგებლე
 - მფლობელობის შეწყვეტა
 - საკუთრების უფლების აღიარება
 - საკუთრების უფლების გადაცემა
 - უფლების დათმობა
 - უძრავი ნივთის მართლზომიერ მფლობელად ცნობა

1. საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია

სამკვიდროს მიღება

განჩინება

#ას-983-1183-08

28 აპრილი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. ლაზარაშვილი,
ნ. კვანტალიანი

დავის საგანი: სამკვიდროს მიღებაზე უარის თქმის შესახებ განცხადების, სამკვიდრო მოწმობისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2006 წლის 28 ნოემბერს ნ. ლ-ავამ და თ. თ-იამ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართეს, მოპასუხეებად კი თ. ც-შვილი და ნოტარიუსი ბ. ს-ძე დაასახლეს. მოსარჩელე ნ. ლ-ავამ განმარტა, რომ მეუღლესთან, ა. კ-შვილთან ერთად ცხოვრობდა ქ. თბილისში, ... ქ. #11-ში მდებარე ოთხოთახიან ბინაში. 1992 წლის 12 ივნისს აღნიშნული ბინის ა. კ-ძის სახელზე პრივატიზების ხელშეკრულება გაფორმდა. პრივატიზების დროისათვის ბინაში რეგისტრირებული იყვნენ და ცხოვრობდნენ ნ. ლ-ავა და ა. კ-ძე, ამდენად, ბინა მათი თანასაკუთრება იყო. 1997 წლის 18 მაისს ა. კ-ძე გარდაიცვალა და მის კუთვნილ ქონებაზე, კერძოდ კი 121 კვ.მ ბინისა და 6 კვ.მ სარდაფის ნახევარზე, სამკვიდრო გაიხსნა. ა. კ-ძეს სამი პირველი რიგის მემკვიდრე ჰყავდა: მეუღლე ნ. ლ-ავა, შვილები - დ. კ-ძე და თ. თ-ია. სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე მუხლით გათვალისწინებულ 6-თვიან ვადაში სამკვიდრო ფაქტობრივი ფლობით ნ. ლ-ავამ მიიღო, ხოლო დ. კ-ძე მამის გარდაცვალებიდან 6 თვის განმავლობაში არც რეგისტრირებული იყო და არც ცხოვრობდა სადავო ბინაში. იგი ამ ბინაში 1998 წლიდან გადავიდა.

რაც შეეხება მოსარჩელე თ. თ-იას, იგი მამის გარდაცვალების დროისათვის აშშ-ში ცხოვრობდა, მაგრამ თბილისში ჩამოვიდა როგორც მამის დაკრძალვაზე, ისე - ორმოცზე. დედის თანხმობით მან მიიღო და აშშ-ში წასვლისას თან წაიღო მამის სამკვიდრო ქონებიდან გარკვეული მოძრავი ნივთები, ამდენად, სამკვიდრო ქონების კუთვნილი წილი მანაც კანონით დადგენილ ვადაში მიიღო.

ნ. ლ-ავას განმარტებით, დ. კ-ძემ ისარგებლა მისი ასაკით, ჯანმრთელობის მდგომარეობით და 2003 წელს მოტყუებით მოაწერინა ხელი მეუღლის დანაშთ ქონებაზე უარის თქმის შესახებ განცხადებაზე. 2006 წლის 2 ნოემბერს დ. კ-ძემ სიცოცხლე თვითმკვლელობით დაასრულა, რის შემდეგაც გაირკვა, რომ 2003 წლის 28 ივლისს მას მიუღია სამკვიდრო მოწმობა ... ქ-ის #11-ში მდებარე მთლიან ბინაზე, ხოლო 2006 წლის 19 მაისს აღნიშნული ბინა მიუყიდა თ. ც-შვილისათვის, რომელთანაც ფაქტობრივ საქორწინო ურთიერთობაში იმყოფებოდა.

მოსარჩელეთა მტკიცებით, ნ. ლ-ავას განცხადება ა. კ-ძის დანაშთ ქონებაზე უარის თქმის შესახებ სამოქალაქო კოდექსის 1434-ე, 1435-ე, 1447-ე მუხლების მოთხოვნებს ეწინააღმდეგებოდა და ამდენად, ბათილი იყო. გარდა ამისა, ეს განცხადება კანონის მოთხოვნათა დაცვითაც რომ ყოფილიყო გაფორმებული, სამკვიდრო მოწმობის მთლიან ბინაზე გაცემის საფუძველი არ უნდა გამხდარიყო. აღნიშნული ბინა ნ. ლ-ავასა და ა. კ-ძის თანასაკუთრება იყო, ამდენად, ა. კ-ძის გარდაცვალების შემდეგ სამკვიდრო სწორედ მის კუთვნილ წილზე გაიხსნა. მოსარჩელებმა, აგრეთვე, განმარტეს, რომ თ. ც-შვილი კეთილსინდისიერ შემძენად ვერ ჩაითვლება, რადგანაც სადავო ბინაში ცხოვრობდა და მისთვის კარგად იყო ცნობილი, რომ ბინის ნახევარი ნ. ლ-ავას ეკუთვნოდა, ხოლო მეორე ნახევარზე დ. კ-ძესთან ერთად მემკვიდრე თ. თ-იაც იყო.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელებმა მოითხოვეს:

1. ა. კ-ძის დანაშთ ქონებაზე უარის თქმის შესახებ ნ. ლ-ავას 2003 წლის 25 ივლისის განცხადებისა და 2003 წლის 28 ივლისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობა;

2. დ. კ-ძესა და თ. ც-შვილს შორის 2006 წლის 19 მაისს გაფორმებული ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა;

3. ნ. ლ-ავას, როგორც პრივატიზების მონაწილის, საკუთრების უფლების დადგენა ბინის 1/2-ზე;

4. იმ ფაქტის დადგენილად ცნობა, რომ ნ. ლ-ავას, მეუღლის - ა. კ-ძის სამკვიდროდან მიღებული ჰქონდა 1/4;

5. საბოლოოდ ნ. ლ-ავას საკუთრების უფლების დადგენა სადავო ბინის 3/4 წილზე;

6. თ. თ-იას მიერ მამის დანაშთი ქონების 1/3-ის ფაქტობრივი ფლობით მიღების ფაქტის დადგენილად ცნობა და მისი ამ წილის მესაკუთრედ აღიარება;

7. საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში შესაბამისი ცვლილებების განხორციელება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილებით სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა - ბათილად იქნა ცნობილი ნოტარიუს ბ. ს-ძის მიერ 2003 წლის 28 ივლისს ა. კ-ძის დანაშთი ქონებაზე დ. კ-ძის სახელზე გაცემული სამკვიდრო მოწმობა 3/4-ის ნაწილში; ასევე ბათილად იქნა ცნობილი 2006 წლის 19 მაისს დ. კ-ძესა და თ. ც-შვილს შორის დადებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება ნასყიდობის საგნის 3/4-ის ნაწილში; ნ. ლ-ავა ცნობილი იქნა სადავო ბინის 1/2-ის მესაკუთრედ, ხოლო თ. თ-ია 1/4-ის მესაკუთრედ და საჯარო რეესტრს დაევალა ჩანაწერებში აღნიშნულის შესაბამისი ცვლილებების შეტანა; მოპასუხე თ. ც-შვილს დაეკისრა მოსარჩელების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 3/4-ის - 1237 ლარის გადახდა.

სასამართლომ დადგენილად შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები მიიჩნია:

ნ. ლ-ავას, როგორც ა. კ-ძესთან რეგისტრირებულ ქორწინებაში მყოფს და პრივატიზაციის მონაწილეს, საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა ქ. თბილისში, ... ქ-ის #11-ში მდებარე ბინის 1/2;

დ. კ-ძეს ა. კ-ძის გარდაცვალებიდან 6 თვის განმავლობაში ფაქტობრივი ფლობით მამის სამკვიდრო ქონება არ მიუღია;

თ. თ-იას მამის გარდაცვალებიდან 6 თვის განმავლობაში ფაქტობრივი ფლობით მიღებული აქვს ა. კ-ძის დანაშთი ქონებიდან კუთვნილი წილი;

ნ. ლ-ავას მიერ 2003 წლის 25 ივლისს ნოტარიუს ბ. ს-ძის საანოტარო ბიუროში შეტანილი განცხადება წარმოადგენდა არა მთლიანად სამკვიდროს მიღებაზე უარს, არამედ მის მიერ უკვე მიღებული კუთვნილი წილის განკარგვას - თავისი შვილისათვის უსასყიდლოდ გადაცემას;

თ. ც-შვილი არ იყო სადავო ბინის კეთილსინდისიერი შემძენი, რადგანაც ცხოვრობდა დ. კ-ძესა და ნ. ლ-ავასთან ერთად, შესაბამისად, მისთვის ცნობილი იყო, რომ დ. კ-ძეს ჰყავდა დედა, რომელიც სადავო ბინაში ცხოვრობდა და და - თ. თ-ია.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ბ. ს-ძემ და თ. ც-შვილმა.

აპელანტმა ბ. ს-ძემ აღნიშნა, რომ სასამართლოს მითითება მხარეთა შორის ახალი სამოქალაქო კოდექსის ნორმების გამოყენების შესახებ შეთანხმების არსებობის თაობაზე, უსაფუძვლოა, მსგავსი შეთანხმება მათ შორის არ ყოფილა და თუნდაც ყოფილიყო, სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილებით, რადგანაც, აღნიშნულ დადგენილებაში მოცემულ საკითხებს სამოქალაქო კოდექსი არ აწესრიგებს, ამასთან, სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილება და არასწორად მიიჩნია, რომ ნ. ლ-ავა იყო სადავო ბინის თანამესაკუთრე. აპელანტის პოზიციით, ნ. ლ-ავამ, განაცხადა რა თანხმობა ბინის ა. კ-ძის სახელზე პრივატიზების თაობაზე, აღნიშნულით უარი თქვა თავის კუთვნილ წილზე. გარდა ამისა, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ნ. ლ-ავა საჯარო რეესტრში ბინის თანამესაკუთრედ რეგისტრირებული არ ყოფილა, რეგისტრაციის გარეშე კი, იგი ვერ იქნებოდა მიჩნეული ბინის 1/2-ის მესაკუთრედ, აგრეთვე, დაუსაბუთებელია სასამართლოს მტკიცება იმის თაობაზე, რომ თ. თ-იამ სამკვიდრო მასის თავისი კუთვნილი წილი 6-თვიან ვადაში ფაქტობრივი ფლობით მიიღო. აპელანტის პოზიციით, სასამართლომ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება დადგენილად მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებზე დაყრდნობით მიიჩნია, რომლებიც მიზანმიმართულად ტყუოდნენ. გარდა ამისა, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ დ. კ-ძეს სამკვიდრო დადგენილ ვადაში არ მიუღია და არ გაითვალისწინა სისხლის სამართლის საქმეზე თ. ც-შვილის მიერ მიცემული ჩვენება, სადაც იგი აცხადებს, რომ სადავო ბინაში 1997 წლიდან გადავიდა დ. კ-ძესთან ერთად. სასამართლომ არასწორად იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 1434-ე და 1447-ე მუხლებით, ასევე, აპელანტის მტკიცებით, თ. ც-შვილი კეთილსინდისიერი შემძენი იყო და მან სადავო ბინაზე საკუთრების უფლება კანონის მოთხოვნათა დაცვით მოიპოვა. გარდა ამისა, სარჩელი ხანდაზმული იყო, რაც სასამართლომ უსაფუძვლოდ არ გაიზიარა.

აპელანტმა თ. ც-შვილმა თავის სააპელაციო საჩივარში იგივე მოსაზრებები წარმოადგინა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 29 ივლისის განჩინებით თ. ც-შვილისა და ბ. ს-ძის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა.

საპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივი გარემოებებს და დამატებით აღნიშნა, რომ მართებული იქნებოდა ბ. ს-ძის მოცემულ დავაში მონაწილეობა მესამე პირის სტატუსით შემოფარგლულიყო.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ. ლ-ავა სადავო ბინის მესაკუთრე სახელმწიფოს მიერ გამოვლენილი ნების საფუძველზე გახდა და არა სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლიდან გამომდინარე, ამდენად, ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა არ ჰქონდა, იყო თუ არა იგი ა. კ-ძესთან რეგისტრირებულ ქორწინებაში, ან საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ დარეგისტრირებული, მას, როგორც პრივატიზების დროს ა. კ-ძესთან ერთად მცხოვრებ პირს, ბინაზე უფლება გააჩნდა.

საპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტების მტკიცება, რომ თ. თ-იას არ მიუღია სამკვიდრო კანონით დადგენილ ვადაში და მიუთითა, რომ მათ აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება სასამართლოსათვის არ წარუდგენიათ.

საპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ ნ. ლ-ავას 2003 წლის 25 ივლისის განცხადება თავისი შინაარსით იყო არა უარი სამკვიდროს მიღებაზე, არამედ კუთვნილი წილის შვილისათვის უსასყიდლოდ გადაცემა - ჩუქება.

სასამართლომ აპელანტების არც სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებული მოსაზრება გაიზიარა და მიიჩნია, რომ მხარემ თავისი ინტერესების დარღვევის შესახებ შეიტყო არა 2003 წლის 25 ივლისს, არამედ 2006 წლის ოქტომბერში და ერთი თვის შემდეგ აღძრა კიდევ სარჩელი, ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 1450-ე მუხლით გათვალისწინებული ვადა გაშვებული არ ყოფილა.

სასამართლო ასევე დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ თ. ც-შვილი არ იყო კეთილსინდისიერი შემძენი.

აღნიშნული განჩინება თ. ც-შვილის წარმომადგენელმა გ. კ-ძემ საკასაციო წესით გაასაჩივრა, მისი გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება მოითხოვა.

კასატორმა თავისი მოთხოვნის დასაბუთებლად შემდეგ ფაქტობრივ-სამართლებრივ წანამდგვრებზე მიუთითა:

1. სასარჩელო მოთხოვნა იყო ხანდაზმული, რადგანაც ნ. ლ-ავამ მოთხოვნის უფლების წარმოშობის შესახებ 2003 წლის 25 ივლისს შეიტყო, სარჩელი კი 2006 წლის ნოემბერშია აღძრული;

2. ნ. ლ-ავა სადავო ბინის მესაკუთრედ რეგისტრირებული არ ყოფილა, ამდენად, მართალია, სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლის მიხედვით, ქორწინების პერიოდში მეუღლეების მიერ შეძენილი ქონება მათ თანასაკუთრებას წარმოადგენს, მაგრამ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის განმარტებით, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, მეუღლეთა ქორწინების განმავლობაში ერთად შეძენილ ქონებაზე მეუღლეთა საკუთრების უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში მხოლოდ ორივე მათგანის რეგისტრაციის შემდეგ, შესაბამისად, ნ. ლ-ავა სადავო ბინის თანამესაკუთრე არ არის;

3. დ. კ-ძემ სამკვიდრო დადგენილ ვადაში ფაქტობრივი ფლობით მიიღო. აღნიშნული დასტურდება სერვის-ცენტრის მიერ გაცემული ცნობით, რომლის მიხედვითაც ... ქ-ის # 11-ში მდებარე ბინაში გარდაცვალებამდე ცხოვრობდა ა. კ-ძე, ხოლო მასთან ერთად მეუღლე ნ. ლ-ავა და შვილი დ. კ-ძე, სასამართლომ კი, აღნიშნული მტკიცებულება არასწორად შეაფასა;

4. ორივე ინსტანციის სასამართლომ უკანონოდ დაადგინა ის ფაქტი, რომ თ. თ-იამ სამკვიდრო კანონით დადგენილ ვადაში მიიღო. კასატორის მტკიცებით, მოწმეთა ჩვენება საეჭვო იყო, სასამართლომ კი არ გაითვალისწინა სისხლის სამართლის საქმეზე თ. ც-შვილის მიერ მიცემული ჩვენება, სადაც იგი აცხადებს, რომ სადავო ბინაში 1997 წლიდან გადავიდა დ. კ-ძესთან ერთად;

5. თ. ც-შვილი წარმოადგენდა სადავო ბინის კეთილსინდისიერ შემძენს, შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გავრცელების საქმეთა პალატის 2008 წლის 1 დეკემბრის განჩინებით თ. ც-შვილის წარმომადგენელ გ. კ-ძის საკასაციო საჩივარი მიღებული იქნა 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის შესამოწმებლად.

ნ. ლ-ავასა და თ. თ-იას წარმომადგენელმა რ. კ-ავამ საკასაციო პალატას შესაგებელი წარუდგინა. მისი მტკიცებით, თ. ც-შვილის საკასაციო საჩივარი არის უსაფუძვლო. მოწინააღმდეგე მხარის განმარტებით, 2003 წლის 25 ივლისის განცხადებაში ნათლად არის ჩამოყალიბებული ნ. ლ-ავას ნება, რომლითაც იგი უარს ამბობს მხოლოდ მეუღლის სამკვიდრო ქონებაზე და არა თავისი, როგორც პრივატიზაციის მონაწილის, საკუთრების უფლებაზე ამ ბინის 1/2-ზე. თავისი კუთვნილი წილის დ. კ-ძეზე გადაფორების შესახებ ნ. ლ-ავასათვის ცნობილი მხოლოდ 2006 წლის ოქტომბერში გახდა, რის შემდეგაც მან სასამართლოს დაუყოვნებლივ მიმართა, ამდენად, სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის შესახებ მითითება უსაფუძვლოა.

სააპელაციო სასამართლომ სწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლი. მხარის მოსაზრებით, ასევე უსაფუძვლოა კასატორის მტკიცება, რომ სადავო ბინის ერთადერთი მესაკუთრე ა. კ-მე იყო. ნ. ლ-ავას, როგორც პრივატიზაციის მომენტისათვის სადავო ბინაში მცხოვრებ პირს, გააჩნდა საკუთრების უფლება ამ ბინაზე. გარდა ამისა, მხარის პოზიციით, სასამართლომ მართებულად არ ჩათვალა სერვის-ცენტრის მიერ გაცემული ცნობა დ. კ-მის მიერ სამკვიდროს მიღების ფაქტის დამადასტურებელ მტკიცებულებად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 მარტის განჩინებით თ. ც-შვილის წარმომადგენელ გ. კ-მის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ განიხილა საკასაციო საჩივარი, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთებულობა და მიიჩნია, რომ თ. ც-შვილის წარმომადგენელ გ. კ-მის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

გასაჩივრებული განჩინებით სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ნ. ლ-ავას, როგორც ა. კ-მესთან რეგისტრირებულ ქორწინებაში მყოფს და პრივატიზაციის მონაწილეს, საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა ქ. თბილისში, ... ქ-ის #11-ში მდებარე ბინის 1/2;

დ. კ-მეს ა. კ-მის გარდაცვალებიდან 6 თვის განმავლობაში ფაქტობრივი ფლობით მამის სამკვიდრო ქონება არ მიუღია;

თ. თ-იას მამის გარდაცვალებიდან 6 თვის განმავლობაში ფაქტობრივი ფლობით მიღებული აქვს ა. კ-მის დანაშთი ქონებიდან კუთვნილი წილი;

ნ. ლ-ავას მიერ 2003 წლის 25 ივლისს ნოტარიუს ბ. ს-მის სანოტარო ბიუროში შეტანილი განცხადება წარმოადგენდა არა მთლიანად სამკვიდროს მიღებაზე უარს, არამედ მის მიერ უკვე მიღებული კუთვნილი წილის განკარგვას - თავისი შვილისათვის უსასყიდლოდ გადაცემას;

თ. ც-შვილი არ იყო სადავო ბინის კეთილსინდისიერი შემძენი, რადგანაც ცხოვრობდა დ. კ-მესა და ნ. ლ-ავასთან ერთად, შესაბამისად, მისთვის ცნობილი იყო, რომ დ. კ-მეს ჰყავდა დედა, რომელიც სადავო ბინაში ცხოვრობდა და და - თ. თ-ია.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

კასატორმა ისარგებლა საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლით გარანტირებული შედავების უფლებით და სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ პრეტენზია წარმოადგინა.

საკასაციო პალატა სარწმუნოდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემობას, რომ ნ. ლ-ავამ და თ. თ-იამ სამკვიდრო კანონით დადგენილ ვადაში მიიღეს. ამ საკითხთან დაკავშირებული კასატორის მითითება, რომ თ. თ-იას სამკვიდრო არ მიუღია და მოწმეთა ჩვენები წინააღმდეგობრივი იყო, არ ქმნის 407-ე მუხლით გათვალისწინებულ დასაშვებ და დასაბუთებულ საკასაციო პრეტენზიას.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოწმეთა ჩვენებები ერთმანეთს არ ეწინააღმდეგება, ამასთან საკმაოდ დამაჯერებელია და ერთმნიშვნელოვნად მიუთითებენ თ. თ-იას მიერ სამკვიდროს დაუფლებაზე, გარდა ამისა, საქმეში წარმოდგენილია ა. კ-მის კუთვნილი იმ ნივთების დეტალური ნუსხა, რომელიც თ. თ-იამ საქართველოდან წაიღო. 1421-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით კი, თუ შემკვიდრე ფაქტობრივად შეუდგა სამკვიდროს ნაწილის ფლობას, ითვლება, რომ მან მთლიანად მიიღო სამკვიდრო, რაშიც უნდა გამოიხატებოდეს და სადაც არ უნდა იყოს იგი. ამდენად საკასაციო პალატა ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მტკიცებას, რომ თ. თ-იამ სამკვიდრო კანონით დადგენილ ვადაში მიიღო.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სამკვიდრო კანონით დადგენილ ვადაში მიიღეს მხოლოდ ნ. ლ-ავამ და თ. თ-იამ, დ. კ-მეს კი, სამკვიდრო კანონით გათვალისწინებულ ვადაში ფაქტობრივი ფლობით არ მიუღია, ამასთან, აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტისას, სასამართლომ არ გაიზიარა სერვისული მომსახურების ცენტრის ცნობა, მიუთითა, რომ ამ ცნობის მიხედვით მხოლოდ დ. კ-მის ა. კ-მის გარდაცვალებამდე მასთან ერთად ცხოვრობის ფაქტი მტკიცდებოდა და დამატებით აღნიშნა, რომ 1998 წლამდე დ. კ-მე რეგისტრირებული იყო სხვა მისამართზე.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ დ. კ-მის მიერ სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობით მიღების ნაწილში სასამართლოს გადაწყვეტილება არ ემყარება მტკიცებულებათა ყოველმხრივ, ობიექტურ

გამოვკლევას, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევიან და შეუფასებია საქმეში წარმოდგენილი სისხლის სამართლის საქმეზე მოწმის დაკითხვის ოქმი, სადაც მოწმედ დაკითხული თ. ც-შვილი აცხადებს, რომ სადავო ბინაში დ. კ-მესთან ერთად 1997 წლიდან დაიწყო ცხოვრება.

გარდა ამისა, პალატა ყურადღებას ამახვილებს, რომ სხვა მისამართზე რეგისტრაცია არ გამოიციხავს სამკვიდროს დადგენილ ვადაში მიღების შესაძლებლობას. სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობით მიღებისათვის სავალდებულო არაა პირი რეგისტრირებული იყოს ან ცხოვრობდეს მამკვიდრებლის ბინაში, მთავარია, რაიმე ფორმით, სარგებლობდეს სამკვიდრო ქონებით, ან მისი ნაწილით ან არ დაუშვას სხვა პირების მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. აქვე ისიც გასათვალისწინებელია, რომ დ. კ-მე მეზობელ ბინაში იყო რეგისტრირებული, რაც თავის მხრივ, კიდევ უფრო ზრდის იმის შესაძლებლობას, რომ მას სამკვიდრო კანონით დადგენილ ვადაში ფაქტობრივი ფლობით მიეღო.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ამ ნაწილში ფაქტობრივ-სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია, საჭიროებს მტკიცებულებათა გამოვკლევას და ფაქტობრივი გარემოებების დადგენას. ამდენად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე, საქმე ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოს უნდა დაუბრუნდეს.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმის ხელახლა განმხილველმა სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს, შეაფასოს ყველა მტკიცებულება, აგრეთვე, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დ. კ-მე მამის გარდაცვალების შემდეგ მეზობელ ბინაში იყო რეგისტრირებული, გამოიკვლიოს ამ უკანასკნელის მიერ სამკვიდრო კანონით დადგენილ ვადაში მიღების ფაქტი და დავა აღნიშნულის შესაბამისად გადაწყვიტოს. ფაქტობრივი გარემოებების დადგენისას სასამართლომ უნდა მიუთითოს, რატომ უარყოფს ამა თუ იმ მტკიცებულებას, მტკიცებს ტვირთის გათვალისწინებით, რა მტკიცებულებებით უპირისპირდება ერთი მხარე მეორე მხარის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

რაც შეეხება საკასაციო საჩივრის სხვა საფუძვლებს, პალატა არ იზიარებს თ. ც-შვილის წარმომადგენელ გ. კ-მის მტკიცებას, რომ ვინაიდან ნ. ლ-ავა, როგორც ა. კ-მის მეუღლე, სადავო ბინის თანამესაკუთრედ რეგისტრირებული არ ყოფილა, მთლიანი ბინა ა. კ-მის საკუთრება იყო და სამკვიდრო მასზე მთლიანად გაიხსნა.

მოცემული სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება არა საოჯახო სამართლის ნორმებით, არამედ "საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ" მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის დადგენილებით.

აღნიშნული დადგენილებისა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკის მიხედვით, ბინების პრივატიზება წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ფართის ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას. პრივატიზების პროცესში საცხოვრებელი ბინის დამქირავებელი და მისი ოჯახის წევრები თანაბარი უფლებით სარგებლობენ, ანუ აღნიშნული ნორმატიული აქტი ბინის არც ერთ დამქირავებელს ან მისი ოჯახის წევრს პრივილეგიურულ მდგომარეობაში არ აყენებს. დადგენილებით მინიჭებული უფლების რეალიზების შესაძლებლობა ვრცელდება დამქირავებელთან ერთად მცხოვრებ ყველა ოჯახის წევრზე და, მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების უფლება მათი თანხმობით შეიძლება ერთ-ერთ დამქირავებელზე აღირიცხოს, აღნიშნული არ ნიშნავს, რომ პრივატიზების მომენტისათვის ბინაში მცხოვრებმა სხვა პირებმა უარი განაცხადეს თავიანთ საკუთრების უფლებაზე. ბინის პრივატიზაციის უფლების რეალიზაციის ფაქტობრივ საფუძველს წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ფაქტი. დამქირავებელთან მცხოვრებ ოჯახის წევრებს გააჩნიათ ყველა ის უფლება, რომლითაც დამქირავებელი სარგებლობს. საკუთრების უფლების ერთ-ერთ დამქირავებელზე აღირიცხვა არ გამოიციხავს დანარჩენი მოსარგებლეების საკუთრების უფლებას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ ნ. ლ-ავა, როგორც პრივატიზების ხელშეკრულების მონაწილე სადავო ბინის თანამესაკუთრე იყო და მას გააჩნდა საკუთრების უფლება ბინის 1/2-ზე. შესაბამისად, ა. კ-მის გარდაცვალების შემდეგ, სამკვიდრო მხოლოდ ამ უკანასკნელის კუთვნილ 1/2-ზე გაიხსნა.

საკასაციო პალატა ასევე არ იზიარებს კასატორის მტკიცებას, რომ ვინაიდან დ. კ-მე საჯარო რეესტრში სადავო ბინის მესაკუთრედ იყო რეგისტრირებული, ხოლო რეესტრის ჩანაწერების უსწორობის შესახებ პრეტენზია გამოთქმული არ ყოფილა, თ. ც-შვილი კეთილსინდისიერი შემძენი იყო და სასამართლოს ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად არ უნდა ეცნო.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად,

გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

აღნიშნული ნორმა იცავს შემძენის ინტერესებს. უძრავი ნივთის გამსხვისებლის მესაკუთრედ მიჩნევისათვის საკმარის საფუძველს წარმოადგენს შემძენისათვის, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყოს საჯარო რეესტრში. თუმცა ამ წესიდან გამონაკლისი დადგენილია ამავე ნორმით. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც შემძენმა იცის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული გამსხვისებელი არ არის მესაკუთრე. ამდენად, აღნიშნული ნორმით დაწესებული შემძენის კეთილ-სინდისიერების დადგენისათვის, საკმარისი არ არის მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინება. მოცემულ შემთხვევაში არსებითი საკითხია მესაკუთრის ვინაობისადმი შემძენის სუბიექტური დამოკიდებულება.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ თ. ც-შვილი დ. კ-ძესთან არარეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა და სადავო ბინაში ოჯახის დანარჩენ წევრებთან ერთად ცხოვრობდა, მისთვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო, რომ ბინის ერთდღერითი მესაკუთრე დ. კ-ძე არ იყო, ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ თ. ც-შვილი კეთილსინდისერ შემძენად ვერ ჩაითვლებოდა.

ზემოთხსენებული გარემოებების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა თვლის, რომ ნოტარიუს ბ. ს-ძის მიერ 2003 წლის 28 ივლისს ა. კ-ძის სახელზე გაცემული კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობის 3/4-ის ნაწილში ბათილად ცნობა არასწორია და 3/4 ნაწილს უნდა გამოაკლდეს მთელი ბინის 1/6, რომელსაც 3/4-ს და ამ ნაწილში ხელახლა უნდა იმსჯელოს სააპელაციო სასამართლომ. ასევე არასწორია დ. კ-ძესა და თ. ც-შვილს შორის დადებული ხელშეკრულების 3/4-ის ნაწილში ბათილად ცნობა. პალატას მიაჩნია, რომ 3/4-ს უნდა გამოაკლდეს მთელი ბინის 1/6, რომელსაც 1/6 შეიცავს და ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლომ ხელახლა უნდა იმსჯელოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 284-ე, 410-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

თ. ც-შვილის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;

მოცემულ საქმეზე გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 29 ივლისის განჩინება ა. კ-ძის დანაშთ ქონებაზე დ. კ-ძის სახელზე გაცემული კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობის 1/6-ში და დ. კ-ძესა და თ. ც-შვილს შორის დადებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების 1/6-ში ბათილად ცნობის თაობაზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე პალატას;

დანარჩენ ნაწილში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 29 ივლისის განჩინება დარჩეს უცვლელად;

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

შემძენის ინტერესები

განჩინება

#ას-1148-1293-08

28 აპრილი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),

ნ. კვანტალიანი (მომხსენებელი),

ლ. ლაზარაშვილი

დავის საგანი: გარიგების ბათილად ცნობა, სარეგისტრაციო ჩანაწერის გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი:

თ. გ-ძემ სარჩელი აღძრა საჩხერის რაიკოოპერატივის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ნ. დ-ძის მიმართ მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და 2001 წლის 15 ივნისის ნ. დ-ძის სახელზე 37 კვ.მ მიწის

ნაკვეთის საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის ჩანაწერის გაუქმების შესახებ შემდეგი საფუძვლებით: 1998 წლიდან თ. გ-მე ფლობდა საჩხერეში, ... ქ.#14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთს, რომელიც მას სარგებლობის უფლებით გამოეყო საჩხერის გამგეობის 1998 წლის 29 მაისის #31 გადაწყვეტილების საფუძველზე. 1999 წლიდან, სათანადო პროექტისა და ნებართვის საფუძველზე, მოსარჩელემ დაიწყო აღნიშნულ ნაკვეთზე მაღაზიის მშენებლობა, რომელიც დასრულდა 2005 წლის დეკემბერში. თ.გ-მემ სცადა კუთვნილი უძრავი ნივთის თავის სახელზე აღრიცხვა, თუმცა მოპასუხისაგან უარი მიიღო იმ მოტივით, რომ სადავო მიწა აღირიცხებოდა ნ.დ-მის სახელზე. მაღაზიის მშენებლობის დასრულების შემდეგ ამ უკანასკნელმა სარჩელი აღძრა სასამართლოში კუთვნილი ნაკვეთიდან უკანონოდ აშენებული ნაგებობის მოშლის მოთხოვნით. მოსარჩელისათვის მოგვიანებით გახდა ცნობილი, რომ საჩხერის რაიკოოპერატივის გამგეობის 2001 წლის 18 იანვრის დადგენილებით კოოპერატივის მიერ შესყიდული 100 კვ.მ ნაკვეთიდან 30 კვ.მ მიეკუთვნა ნ. დ-მეს. 2001 წლის 8 მარტს ცეკავშირის საჩხერის სამომხმარებლო კოოპერატივის იმჟამინდელმა გამგეობის თავმჯდომარემ, აწ გარდაცვლილმა ა. გ-ულმა თავის სიძეს - ნ. დ-მეს ნასყიდობის ხელშეკრულებით საკუთრებაში გადასცა საჩხერეში, ... ქ.#14-ში მდებარე 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილი - 37 კვ.მ, რაც აღირიცხა საჯარო რეესტრში. გარიგება დაიდო არაუფლებამოსილი პირის მიერ, ვინაიდან ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის სადავო მიწა გადაცემული ჰქონდათ თ.გ-მეს, მ.ლ-მესა და გ.ნ-მეს, თუმცა აღნიშნულ გარემოებას რაიკოოპერატივმა შეგნებულად აუარა გვერდი. სადავო ნაკვეთის მოცულობისა და განლაგების შესახებ საქმეში არსებული მონაცემები წინააღმდეგობრივია. მოპასუხე ნ.დ-მის მიერ მიწის ნაკვეთის შეძენისას ამ უძრავი ნივთის კანონიერი მფლობელი იყო თ.გ-მე და "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" 1998 წლის 29 ოქტომბრის კანონის თანახმად, მას უფლება ჰქონდა, თავად შეესყიდა აღნიშნული ნაკვეთი.

მოპასუხე საჩხერის რაიკოოპერატივმა სარჩელი არ ცნო იმ მოტივით, რომ ნ. დ-მე, სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთის კეთილსინდისიერი შემძენია.

ნ. დ-მემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი შეიძინა კანონის მოთხოვნათა დაცვით. მხარემ დაუსაბუთებლად ჩათვალა მოსარჩელის მითითება, რომ "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" კანონის საფუძველზე, თ.გ-მეს თავად გააჩნდა აღნიშნული ნაკვეთის შესყიდვის უფლება, ვინაიდან დასახელებული კანონით ფიზიკურ პირთა საკუთრებად გამოცხადდა კერძო სამართლის სუბიექტების სარგებლობაში არსებული სახელმწიფო მიწები, ხოლო მოცემულ შემთხვევაში საჩხერის გამგეობის 1998 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ მოსარჩელეს 20 კვ.მ მიწა გამოეყო საჩხერის რაიკოოპერატივის ტერიტორიიდან.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილებით თ. გ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც მოსარჩელემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 15 ოქტომბრის განჩინებით თ. გ-მის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო: სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის დაცვით, საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ნ. დ-მის სახელზე. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას სადავო ქონება რეგისტრირებული იყო რაიკოოპერატივის საკუთრებად. პალატამ სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის პირველი ნაწილზე დაყრდნობით არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება, ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეები სიძე-სიმამრი არიან, შემძენს უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვიებელი არ იყო ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე. სააპელაციო პალატის მითითებით, საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2001 წლის 5 თებერვლის საკადასტრო რუკის ჩანაწერები საჩხერის სამომხმარებლო რაიკოოპერატივის სახელზე ... ქ.#14-ში მდებარე 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის თაობაზე. პალატამ მიიჩნია, რომ ქონების შეძენის დროისათვის ნ. დ-მისათვის ვერ იქნებოდა ცნობილი, იყო თუ არა საჩხერის რაიკოოპერატივი სადავო ქონების კანონიერი მესაკუთრე. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის, 103-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 106-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, სასამართლომ ჩათვალა, რომ ნ. დ-მე წარმოადგენს ქ. საჩხერეში, ... ქ. #14-ში მდებარე 37 კვ.მ სადავო მიწის ნაკვეთის კეთილსინდისიერ შემძენს.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება თ. გ-მემ გაასაჩივრა საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძვლებით:

სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება უკანონოა, რაიკოოპერატივი არ წარმოადგენდა გასხვისებული მიწის მესაკუთრეს და გარიგება ემყარება სიყალბით მოპოვებულ მტკიცებულებას, რაც დასტურდება თვით რაიკოოპერატივის თავმჯდომარის მიერ გაცემული ცნობებით და ჭიათურის პროკურატურის დადგენილებით. 1998 წლიდან საჩხერის გამგეობის 1998 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილების საფუძველზე სადავო ნაკვეთს ფლობდა კასატორი. 1999 წელს დაიწყო მაღაზიის მშენებლობა, რომელიც დასრულდა 2005 წლის დეკემბერში. ამდენად, მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას იგი უკვე ფლობდა აღნიშნულ ნაკვეთს და დაწყებული ჰქონდა მაღაზიის მშენებლობა. აღსანიშნავია, რომ საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 10 თებერვლის გადაწყვეტილებით 2001 წლის 5 თებერვლის საკადასტრო რუკის ჩანაწერები ბათილად იქნა ცნობილი. სამომხმარებლო კოოპერატივმა გაყიდა სახელმწიფო ქონება და არა მისი საკუთრება. კასატორისათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის საკითხი სადავოდ არ უნდა ჩაითვალოს, ვინაიდან მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო საკუთრებაა. 2007 წლის 11 ივლისს მიღებული კანონის საფუძველზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე კი შეიძლება საკუთრების უფლების აღიარება. სასამართლომ არასწორად შეაფასა ის გარემოება, რომ ხელშეკრულების მხარეები არიან სიძე-სიმამრი, ისინი ერთად ცხოვრობდნენ და ეწეოდნენ საერთო მეურნეობას, რაც ადასტურებს, რომ მიწის ნაკვეთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას ისინი მოტყუებით, ურთიერთშეთანხმებით მოქმედებდნენ. სააპელაციო პალატამ უფლებელყო კანონიერ ძალაში შესული საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 10 თებერვლის გადაწყვეტილება, ჭიათურის პროკურატურის დადგენილება და არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 54-ე და 187-ე მუხლები.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ცნო ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ნ. დ-მის სახელზე 2001 წლის 8 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლებით. ასევე დადგენილია, რომ საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2001 წლის 5 თებერვლის საკადასტრო რუკის ჩანაწერები საჩხერის სამომხმარებლო რაიკოოპერატივის სახელზე ... ქ.#14-ში მდებარე 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის თაობაზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ თ. გ-მის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება დარჩეს უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" და "ბ" ქვეპუნქტების თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი და სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატამ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, კერძოდ:

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. აღნიშნული ფორმულირებით კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის სამართლებრივ გარანტიას წარმოადგენს ფაქტობრივი გარემოება - გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია, ანუ შემძენის კეთილსინდისიერება ეფუძნება ობიექტურ ფაქტორს, საჯარო რეესტრის მონაცემებს. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორედ, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორედ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

აღნიშნული ნორმების ანალიზით შეიძლება დავასკვნათ, რომ, როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს, თავის უფლების დასამტკიცებლად, შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს. თუნდაც სინამდვილეში არასწორი იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არაარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის არცოდნაში გამოიხატება. ერთადერთი,

რაც რეესტრის უტყუარობას და, შესაბამისად, ნივთის შექმნას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. ზემოთ დასახელებული ნორმები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტს - შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამდენად, შემძენის ინტერესების დამცავი ნორმის გამოყენებისას უნდა შემოწმდეს არა მარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე უტყუარად უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა ნივთის შექმნამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სააპელაციო პალატამ სავსებით სწორად გამოიყენა მითითებული ნორმები სადავო ურთიერთობის მოსაწესრიგებლად და დაასკვნა, რომ ნ. დ-მე სადავო ქონების კეთილსინდისიერი შემძენია და, შესაბამისად, განსახილველი სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძველოა.

დაუსაბუთებელია კასატორის მითითება, რომ, ვინაიდან ნ. დ-მემ სადავო ნივთი ნასყიდობით მიიღო რაიკოოპერატივისაგან, რომლის თავმჯდომარეს წარმოადგენდა მისი ნათესავი - სიმამრი, იგი არ შეიძლება ჩაითვალოს კეთილსინდისიერ შემძენად. კასატორის ეს არგუმენტი ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ რაიკოოპერატივს არაკანონიერად ჰქონდა გადაცემული სადავო ქონება და ქონების გადაცემა ბათილად იქნა ცნობილი საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 10 ივლისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებით მხარეთა შორის გადანაწილებულია მტკიცების ტვირთი. რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია შემძენს უადვილებს უფლების კანონიერების მტკიცების პროცესს. რეესტრის მონაცემთა უსწორობა და შემძენისათვის ამ ფაქტის ცოდნა მოდავე მხარემ უნდა ამტკიცოს. რაიონული სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველი - რაიკოოპერატივზე ნასყიდობის საგნის აღრიცხვა, თუმცა ეს გარემოება ვერ გახდება საფუძველი კეთილსინდისიერი შემძენისაგან საკუთრების უკან გამოთხოვისა, ვინაიდან ამ სტატუსის სუბიექტის უფლებები დაცულია სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით. რაც შეეხება ნ. დ-მის კეთილსინდისიერებას, რასაც საეჭვოდ მიიჩნევს კასატორი სადავო ნასყიდობის მხარეების ნათესაური კავშირის გამო, კასატორის ეს არგუმენტიც დაუსაბუთებელია, ვინაიდან რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც დადგინდა რაიკოოპერატივზე ქონების არასწორი აღრიცხვა, მიღებულია 2007 წელს, ხოლო სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო 2001 წელს. ამდენად, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფართის არაკანონიერად აღრიცხვის ფაქტი 2001 წელს არ არსებობდა, შესაბამისად, მტკიცება იმისა, რომ რაიკოოპერატივის თავმჯდომარემ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას იცოდა მითითებული გარემოების თაობაზე, ყოველგვარ დასაბუთებასაა მოკლებული. ასეთი გარემოება არც კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით არ დგინდება. ამასთან, ამ გარემოების მტკიცების ტვირთი კასატორ თ. გ-მის მხარეზეა, ვინაიდან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. კასატორი აღნიშნული გარემოების დასამტკიცებლად ვერ უთითებს რაიმე მტკიცებულებაზე, გარდა თავის განმარტებაში გამოთქმული ვარაუდისა, რაც, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არ წარმოადგენს საკმარის და დამაჯერებელ მტკიცებულებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. მოცემულ შემთხვევაში კასატორ თ. გ-მის საკასაციო საჩივარი გასაჩივრებულ განჩინებასთან მიმართებით დასაბუთებულ საკასაციო პრეტენზიას არ შეიცავს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

თ. გ-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 15 ოქტომბრის განჩინება დარჩეს უცვლელად.

თ. გ-მეს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 300 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

ბინის თანასაკუთრებად რეგისტრაცია

განჩინება

#ას1154-1299-08

2 ივლისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
რ. ნადირიანი,
თ. თოდრია

დავის საგანი: ქმედების დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

მ. მ-მემ და ნ. მ-მემ სარჩელი აღძრეს სასამართლოში ს. ყ-ძისა და ნ. (ე.) ყ-ძის მიმართ, რომლითაც მოითხოვეს მოპასუხეების დავალდებულება ს. ყ-ძის ერთპიროვნულ საკუთრებაში რიცხული, ქ. ბათუმში ... 1-ლი შესახვევის #14-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის საჯარო რეესტრში მოპასუხეთა თანასაკუთრებად დარეგისტრირების შესახებ.

თავისი მოთხოვნა მოსარჩელე მხარემ დაამყარა შემდეგ გარემოებებზე: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ. ყ-ძეს მოსარჩელე მ. მ-ძის სასარგებლოდ დაეკისრა 4000 ლარის გადახდა, ხოლო მოსარჩელე ნ. მ-ძის სასარგებლოდ 2900 აშშ დოლარის გადახდა. მოსარჩელე მხარის მტკიცებით საცხოვრებელი ბინა, რომელშიც ნ. ყ-ძე ცხოვრობს, პრივატიზებულია მოპასუხე ს. ყ-ძის მიერ, მაგრამ მისი მეუღლე, ნ. ყ-ძე მასთან ერთად ამ ბინის თანამესაკუთრეს წარმოადგენს, რამდენადაც ბინა მეუღლეთა ქორწინებაში ყოფნის დროს იქნა პრივატიზებული. მოსარჩელე მხარის მითითებით, მათი ვალის გადახდა შესაძლებელია მხოლოდ საცხოვრებელი ბინის ხარჯზე, რისთვისაც აუცილებელია ბინაზე ს. ყ-ძის ერთპიროვნული საკუთრების ნაცვლად მეუღლეთა თანასაკუთრება დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 1 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი შეიტანეს მ. მ-მემ და ნ. მ-მემ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 30 ოქტომბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელი დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 1 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ. (ე.) ყ-ძეს დაეკისრა ნ. მ-ძის სასარგებლოდ 2900 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა, ხოლო მ. მ-ძის სასარგებლოდ დაეკისრა 4000 ლარისა და 1000 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარის გადახდა. გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში, თუმცა მისი აღსრულება ვერ მოხერხდა, რადგან მოვალის სახელზე ქონება რეგისტრირებული არ არის.

საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქ. ბათუმში, ... პირველი შესახვევის #14-ში საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ნ. ყ-ძის მეუღლის - ს. ყ-ძის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრში საკუთრების იძულებითი რეგისტრაციის ინსტიტუტს საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ. ყ-ძეს წარმოემვა აპელანტთა მიმართ ფულის გადახდისა და არა ქონების რეგისტრაციის ვალდებულება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 30 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა ნ. მ-მემ.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლი, სასამართლოს განმარტებით, კრედიტორს არ აქვს უფლება მოითხოვოს მეუღლეთა თანასაკუთრების გაყოფა, მიუხედავად იმისა, რომ კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების სხვა საშუალება არ არსებობს.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1170-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც ერთ-ერთი მეუღლის ვალის დასაფარავად გადახდევინება შეიძლება მოხდეს მისი ქონებიდან ანდა თანასაკუთრებაში მისი წილიდან, რომელსაც იგი მიიღებდა ქონების გაყოფის შემთხვევაში.

კასატორი ასევე გაუგებრად მიიჩნევს სასამართლოს მიერ ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის გამოყენებას.

კასატორმა მოითხოვა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 30 ოქტომბრის განჩინების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მისი სარჩელის დაკმაყოფილება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, გაეცნო საკასაციო საჩივრის საფუძვლებს და თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგდება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ნ. ყ-ძეს ნ. მ-ძისა და მ. მ-ძის სასარგებლოდ დაეკისრა თანხის გადახდა. ნ. მ-ძეს და მ. მ-ძეს აღნიშნული გადაწყვეტილებით წარმოემვათ უფლება ნ. ყ-ძისაგან მიიღონ გადაწყვეტილებაში მითითებული თანხა, ხოლო ამ უფლების რეალიზაციისთვის მათ ესაჭიროებათ ნ. ყ-ძის ქონების რეესტრში დაფიქსირება, რათა იგი მიექცეს აღსრულებაში. ვინაიდან ეს უკანასკნელი ნებაყოფლობით არ ასრულებს ამ ქმედებას, სასამართლო უფლებამოსილია დაავალოს მარეგისტრირებელ ორგანოს ასეთ ქმედების განხორციელება, თუ სამართლებრივად ეს ქონება არის მოვალის (ნ. ყ-ძის) საკუთრება. აღნიშნული წარმოადგენს არა საჯარო რეესტრში საკუთრების იძულებით რეგისტრაციას, არამედ საჯარო რეესტრში დაფიქსირებას იმ უფლებისა, რაც სამართლებრივად გააჩნია მოვალეს მოცემულ დავაში. სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთისა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა და სხვადასხვა მონაცემთა ერთობლიობა. ანუ საჯარო რეესტრში ფიქსირდება ნებისმიერი უფლება, რაც არსებობს ამ ნივთის მიმართ და თუ სამართლებრივად არსებობს ესა თუ ის უფლება, მაგრამ იგი სხვადასხვა ვალდებულებებისგან თავის არიდების მიზნით არ ფიქსირდება რეესტრში, სასამართლოს შეუძლია დაავალდებულოს ასეთი მოქმედების შესრულების განხორციელება.

აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ უფლების რეგისტრაცია გულისხმობს ნამდვილი უფლების არსებობას, ანუ უფლება მხოლოდ მაშინ შეიძლება დაფიქსირდეს საჯარო რეესტრში, თუ იგი მართლზომიერია. სწორედ აღნიშნული ფაქტის დადგენაა უპირველესი ამოცანა სასამართლოსათვის, რაზეც სააპელაციო სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია. მოსარჩელე სარჩელში უთითებს, რომ სადავო ქონება მოპასუხის თანასაკუთრებაა და იგი ამ უფლებით უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში. მოპასუხე უარყოფს ამ ფაქტს, ანუ აღნიშნული გარემოება სადავოდაა გამხდარი მხარეთა შორის. ამიტომ ასეთი ფაქტის დადგენას დიდი მნიშვნელობა აქვს დავის გადასაწყვეტად.

სასამართლო გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მეტად ფორმალურად უდგება დავის არსს, რაც უმეტესად იწვევს ერთი და იგივე პირთა შორის ახალი და ახალი დავების აღმოცენებას. სამოქალაქო სასამართლოს დანიშნულება კი მხარეთა შორის არსებული დავის აღმოფხვრა და გადაწყვეტაა და არა მხოლოდ და მხოლოდ სარჩელის დაკმაყოფილება-არდაკმაყოფილების საკითხის განხილვა ფორმალურ მიზეზთა მოშველიებით. სასამართლოს დავის არსის დაზუსტებით შეემლო საპროცესო ეკონომიის უზრუნველყოფის გზით გადაწყვეტა მხარეთა შორის დავა და თუ სასამართლო სადავო ქონებას მიიჩნევდა თანასაკუთრებად, მას შეემლო დაედგინა ამ ქონების აღრიცხვა საჯარო რეესტრში მოვალის საკუთრებად, მოვალის ნების მიუხედავად.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, აღნიშნულის გამო განჩინება უნდა გაუქმდეს და ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას.

დავის ხელახლა განხილვისას სასამართლომ უნდა დააზუსტოს მხარის მოთხოვნა, დაადგინოს სადავო ქონების საკუთრების სახე და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

ნ. მ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.

გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 30 ოქტომბრის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას.

განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილების გაუქმება

განჩინება

#ას-360-679-09

6 ნოემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკორტების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

რ. ნადირიანი,

თ. თოდრია

დავის საგანი: ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილების გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 15 ივლისს აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ამხანაგობის „ძალა ერთობაშია“, ნ. ჩ-ძისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა ქ. ბათუმში, ... ქ-ის #28-ში მდებარე სარდაფის ნაწილის - 32,8 კვ.მ-ის ნ. ჩ-ძის საკუთრებაში გადაცემისა და ამ ფართზე მისი საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების შესახებ ამხანაგობის „ძალა ერთობაშია“ წევრთა საერთო კრების 2008 წლის 26 აპრილის საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სადავო ფართის ნ. ჩ-ძის საკუთრებაში აღრიცხვის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული ჩანაწერის ბათილად ცნობა და სარდაფზე სახელმწიფო საკუთრების შესახებ ჩანაწერის თაობაზე ახალი აქტის გამოცემის დავალდებულება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილებით აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ამხანაგობის „ძალა ერთობაშიას“ წევრთა საერთო კრების 2008 წლის 26 აპრილის საოქმო გადაწყვეტილება ქ. ბათუმში, ... ქ-ის #28-ში მდებარე სარდაფის ნაწილის 32,8 კვ.მ-ის ნ. ჩ-ძის საკუთრებაში გადაცემისა და ამ ფართზე მისი საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების ნაწილში, ხოლო აჭარის არ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სარჩელზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შესახებ შეწყდა წარმოება სარჩელის დაუშვებლობის მოტივით.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ნ. ჩ-ძემ და ამხანაგობა „ძალა ერთობაშიამ“ და მოითხოვეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 24 თებერვლის განჩინებით ამხანაგობა „ძალა ერთობაშიას“ და ნ. ჩ-ძის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მთლიანად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და გადასაწყვეტი დავის სამართლებრივი შეფასება, კერძოდ, დადგენილია, რომ:

ამხანაგობა „ძალა ერთობაშიას“ წევრთა საერთო კრების 2008 წლის 26 აპრილის გადაწყვეტილებით ნ. ჩ-ძეს საკუთრებაში გადაეცა ... ქ-ის #28-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის სარდაფის ნაწილი 68,0 კვ.მ-ის ოდენობით, მათ შორის სადავო 32,8 კვ.მეტრი.

ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის არქივის მასალებით ... ქუჩა #28-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის სარდაფში არსებული 32,8 კვ.მ (ნახაზის მიხედვით #17 და #18) ირიცხება ქ. ბათუმის მერიაზე.

ქ. ბათუმის მერიის ბალანსზე რიცხული სარდაფი წლების განმავლობაში, იჯარით აღებული ჰქონდა საქართველოს არქიტექტორთა კავშირს, რომელშიც განთავსებული იყო საარქივო ფონდი, რაც დასტურდება საიჯარო ხელშეკრულებით.

1998 წლიდან მერიაზე რიცხული სარდაფი მისი მეიჯარის (საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის) მიერ ქ. ბათუმის მერიასთან შეთანხმებით გადაეცა მ. ხ-შვილს, რომელიც ამ ფართს საცხოვრებელი დანიშნულებით იყენებდა და საიდანაც ნ. ჩ-ძის მოთხოვნის ეს უკანასკნელი გამოსახლებული იქნა, ხოლო სარდაფი კი 2008 წლის ივლისიდან გადაეცა ნ. ჩ-ძეს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოპასუხე ამხანაგობა „ძალა ერთობაშიას“ თავმჯდომარე თავის განმარტებაში აღიარებდა და სადაოდ არ ხდიდა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ სადავო ფართი არ წარმოადგენდა მათ საკუთრებას და აღნიშნული ფართი ქ. ბათუმში, ... ქუ-ის #28-ში მდებარე სხვა სარდაფებთან ერთად, საერთო ფართით 374,20 კვ.მ, ყოფილი ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის არქივის მონაცემებით ირიცხებოდა ბათუმის მერიის სახელზე.

პალატის განმარტებით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო კრების 2008 წლის 26 აპრილის გადაწყვეტილებით განიკარგა ქონება, რომელიც არ წარმოადგენდა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულ ქონებას.

პალატის განმარტებით, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ამხანაგობა თვლიდა, რომ ის წარმოადგენდა სადავოდ გამხდარი ქონების მესაკუთრეს, მას მაინც არ გააჩნდა მსგავსი გადაწყვეტილების მიღების უფლებამოსილება, რადგან „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეოთხე მუხლის თანახმად ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ამხანაგობის წევრთა მიერ სახლის სამეურნეო სათავსოების ფლობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თანახმადაც, დგება შესაბამისი ოქმი. ამავე მუხლით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული სა-თავსოები მხოლოდ მაშინ შეიძლება გახდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ფლობს, და შესაბამისად, სარგებლობს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული სამეურნეო სათავსოებით.

პალატის განმარტებით, საქმის განხილვისას შეკრებილი მტკიცებულებებით უდავოდ დადასტურდა, რომ სადავო არასაცხოვრებელ ფართს არასოდეს ფლობდნენ ამხანაგობის წევრები, მათ შორის, ნ. ჩ-მე და ის ყოველთვის იმყოფებოდა ქ. ბათუმის მერიის სარგებლობაში. კერძოდ აღნიშნულს ადასტურებს საიჯარო ხელშეკრულებები ქ. ბათუმის მერიის მიერ ფართების განკარგვის თაობაზე. ამასვე ადასტურებს ნ. ჩ-მის მიერ საჯარო რეესტრში სადავო ფართის თავის სახელზე აღრიცხვის შემდეგ მესამე პირის - მ. ხ-შვილის ფართიდან გამოსახლებაც.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 24 თებერვლის განჩინება საკასაციო საჩივრით გასაჩივრა ამხანაგობა „ძალა ერთობაშია“.

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებული განჩინება უკანონო და სამართლებრივად დაუსაბუთებელია, ვინაიდან სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა იგი.

კასატორის განმარტებით, 2006 წლის 25 სექტემბერს ქ. ბათუმში ... ქ.#28-ში შეიქმნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძალა ერთობაშია“, რომელმაც საჯარო რეესტრში საერთო საკუთ-რებაში დაირეგისტრირა 1031,5 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის ის ნაწილები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც არ იყო ამხანაგობის წევრების ინდი-ვიდუალური საკუთრება მათ შორის სხვენები და სარდაფები. 2008 წლის 26 აპრილს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძალა ერთობაშიამ“ განკარგა მის საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების ის ნაწილები, რომელთა განკარგვის სამართლებრივ უფლებასაც ანიჭებდა მას საქართველოს კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“, კერძოდ კი აღნიშნული კანონის მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილი, ჩატარდა ამხანაგობა „ძალა ერთობაშიას“ საერთო კრება და ხმათა საჭირო რაოდენობით ამხანაგობის წევრის - ნ. ჩ-მის მფლობელობაში არსებული 68 კვ.მ სარდაფი გადაეცა სარდაფის ამჟამინდელ მესაკუთრეს ნ. ჩ-მეს.

კასატორის განმარტებით, განჩინების #28-14-2009წ. სამოტივაციო ნაწილის მე-6 აბზაცში მითითებულია, რომ „სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია და უდავოა ის გარემოება, რომ 1998 წლიდან მერიაზე რიცხული სარდაფი მისი მეიჯარის მიერ, ქ. ბათუმის მერიასთან შეთანხმებით, გადაეცა მ. ხ-შვილს, რომელიც ამ ფართს საცხოვრებელი დანიშნულებით იყენებდა“. კასატორი მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ დარღვეულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 249-ე მუხლი, ვინაიდან განჩინებაში მითითებული არ არის ის მტკიცებულება რომელზეც ეყრდნობა სასამართლო აღნიშნული დასკვნის გაკეთების დროს და საქმეში საერთოდ არ არის აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი შესაბამისი მტკიცებულება.

კასატორის განმარტებით, მას შემდეგ, რაც შეიქმნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის „ამხანაგობა ძალა ერთობაშია“, ... ქ-ის #28-ში მდებარე ყველა ის უძრავი ქონება, რომელიც არ წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებას, საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირდა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში, რის დასადასტურებლადაც მათ მიერ წარდგე-ნილ იქნა სასამართლოში ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 21 აპრილის წერილი #22\02-2647, სადაც საჯარო რეესტრი აღნიშნავს, რომ ქ. ბათუმში ... 28-ში მდებარე ყველა უძრავი ნივთი

რეგისტრირებული არის ამხანაგობა „ძალა ერთობაშიას“ საერთო საკუთრებაში. სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაში კი არაფერია ნათქვამი აღნიშნული მტკიცებულებების უარყოფის თაობაზე, რაც, კასატორის აზრით, მიუთითებს იმაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 249-ე მუხლი.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონში არსებული ტერმინი ინდივიდუალური საკუთრება. ამ ნორმის ანალიზიდან გამომდინარე, კასატორი მიიჩნევს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს ინდივიდუალურ საკუთრებაში შეიძლება გააჩნდეს ბინა (საცხოვრებელი), ან არასაცხოვრებელი ფართი (მაღაზია, ოფისი და ა.შ.), აგრეთვე, სამეურნეო სათავსი, რომელიც იმყოფება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში, ანუ სარდაფი, როგორც დამატებითი მფლობელობით მოპოვებული საკუთრება, შეიძლება იყოს მხოლოდ ამხანაგობის წევრის.

კასატორის განმარტებით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონის მე-18 მუხლის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას უფლება აქვს იჯარით გასცეს, გააქიროს ან გაასხვისოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო უძრავი ქონება (საკუთრება). აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი თვლის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა უფლებამოსილია წევრთა შესაბამისი გადაწყვეტილების არსებობის შემთხვევაში ნებისმიერი ფორმით, სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ფორმის დაცვით, თავისუფლად განკარგოს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება.

კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 24 თებერვლის განჩინება საკასაციო საჩივრით გასაჩივრა ნ. ჩ-ძემ.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და თუ გამოიყენა არასწორად განმარტა იგი, ამასთან, სრულიად არასწორად შეაფასა ფაქტობრივი გარემოებები.

კასატორის განმარტებით, ამხანაგობა „ძალა ერთობაშია-მ“ როგორც „მესაკუთრემ“, განკარგა თავის საკუთრებაში არსებული ქონება (უძრავი ნივთი) საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად და აღნიშნული ქონება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ოქმის შედგენით ფორმით გადასცა ამავე ამხანაგობის წევრს - ნ. ჩ-ძეს. სააპელაციო პალატამ კი აღნიშნული სამართლებრივი ფაქტობრივი გარემოება არ გაითვალისწინა, არ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის პირველი ა) ნაწილით მოცემული ცნება: თუ რა არის თვით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.

კასატორი მიიჩნევს, რომ პალატის განმარტება იმის შესახებ, რომ „დადგენილია და მხარეთა დავას არ იწვევს ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის არქივის მასალებით ... ქ-ის #28-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის სარდაფში არსებული 32,8 კვ.მ ირიცხება ქ. ბათუმის მერიაზე, -“ სამართლებრივი თვალსაზრისით უსაფუძვლოა და არ ეყრდნობა საქართველოს არც ერთ კანონმდებლობას, მითუმეტეს აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების სამართლებრივ ბაზისად გამოყენება სამართლებრივად მთლიანად გაუმართლებელია, ვინაიდან ტექნიკური აღრიცხვის სამსახური ლიკვიდირებულია. კასატორის განმარტებით, უძრავ ნივთზე გარიგებისა და სხვა სამართლებრივი მოქმედების განხორციელებისას, გარდა მემკვიდრეობის უფლების დადგენისა, მასზე დაინტერესებული პირის უფლებამოსილება დგინდება მხოლოდ ამონაწერით და არა ლიკვიდირებული ტექნიკური აღრიცხვის საარქივო მონაცემებით.

კასატორის განმარტებით, საქმეში არ არსებობს რაიმე სახის წერილობითი შეთანხმება, ან თუნდაც თანხმობა მეიჯარესა და მოიჯარეს შორის იმაზე, რომ მ. ხ-შვილს მიეცა უფლება, აღნიშნულ სარდაფში ეცხოვრა და ან მას აღნიშნული სარდაფი ქვეიჯარით ჰქონოდა აღებული, ვინაიდან მხარეებს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებითა და მოქმედი კანონმდებლობით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ ქვეიჯარის შემთხვევაში ამაზე უნდა არსებობდეს მეიჯარის წერილობითი თანხმობა. მოცემულ შემთხვევაში, კასატორი მიიჩნევს, რომ ქუთაისის სააპელაციო პალატის მიერ დარღვეულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 249-ე მუხლი, რამეთუ განჩინებაში მითითებული არ არის ის მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობოდა სასამართლო აღნიშნული დასკვნის გაკეთების დროს.

კასატორის განმარტებით, მთელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სარდაფები ... ქ.#28-ში საერთო ფართობით 374,20 კვ.მ ირიცხებოდა ქ. ბათუმის მერიის სახელზე ყოფილი ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის არქივის მონაცემებით, რომელიც დღეს უკვე ლიკვიდირებულია კონკრეტული კანონის: „საქართველოს კანონი სახელმწიფო რეესტრის შესახებ მუხლი 15. გარდამავალი დებულებანი“ მე-4 ნაწილის საფუძველზე. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ არ

გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ კი „საქართველოს კანონი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო პალატამ არასწორად განმარტა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მესამე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტი, რომ თითქოსდა ამხანაგობის 2008 წლის 26 აპრილის კრების #4 ოქმით ამხანაგობამ განკარგა ქონება, რომელიც არ წარმოადგენდა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულ ქონებას. კასატორი მიიჩნევს, რომ კანონის განმარტებისათვის სააპელაციო პალატას უნდა განეხილა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონი მთლიანად და არა მხოლოდ მისი მესამე მუხლის ქვეპუნქტი „ვ“, თუმცა ამ ცალკე აღებული „ვ“ ქვეპუნქტის განმარტებაც არასწორად გაკეთდა.

კასატორის განმარტებით, იგი აღნიშნულ სარდაფს (არასაცხოვრებელ) ფართს ფლობდა შესაბამისად როგორც სარდაფს, კერძოდ წლების მანძილზე სარდაფში ინახავდა ნივთებს, რომლებიც არ წარმოადგენდნენ ყოველდღიური გამოყენების საგნებს.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ ვინმე მ. ხ-შვილს, რომელიც უკანონოდ შეიჭრა ქ. ბათუმში ... ქ-ის #28-ში მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის “ძალა ერთობაშიას” საკუთრებაში არსებული სარდაფში, რომელიც ამავე ამხანაგობამ მისივე წევრს - ნ. ჩ-ძეს გადასცა ინდივიდუალურ საკუთრებაში და რომელიც (მ. ხ-შვილი) გამოსახლებული იქნა ქ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს პოლიციის მე-2 განყოფილების გადაწყვეტილებით, წარმოემვა სარდაფის დასაკუთრების ან და ფლობის რაიმე სამართლებრივი საფუძველი, რამეთუ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის საფუძველზე მფლობელიც და შესაბამისად მესაკუთრეც აუცილებლად უნდა იყოს ამხანაგობის წევრი. წინააღმდეგ შემთხვევაში ნებისმიერ ქუჩიდან შეჭრილ ადამიანს ექნებოდა სამართლებრივი საფუძველი საქართველოს ტერიტორიაზე მდებარე ნებისმიერ უძრავ ნივთზე.

კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, გაეცნო საკასაციო საჩივრების საფუძვლებს და თვლის, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო კრების 2008 წლის 26 აპრილის გადაწყვეტილებით განიკარგა ქონება, რომელიც არ წარმოადგენდა ამხანაგობის საერთო საკუთრებას. პალატის მითითებით სადავო ფართი ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის არქივის მასალებით ირიცხებოდა ქ. ბათუმის მერიაზე. აღნიშნული ფართი (სარდაფი) წლების განმავლობაში გაცემული იყო იჯარით, ხოლო შემდეგ გადაეცა მ. ხ-შვილს, რომელიც ამ ფართს იყენებდა საცხოვრებელი დანიშნულებით, აღნიშნული ფართიდან მ. ხ-შვილი გამოასახლეს ნ. ჩ-ძის მოთხოვნით და დღეს ფართს ფლობს ნ. ჩ-ძე. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარდაფი ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არასოდეს ყოფილა და ეს ფართი იმყოფებოდა ქ. ბათუმის მერის მფლობელობაში და სარგებლობაში.

აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სადაც მითითებულია, რომ ... ქ. #28-ში მდებარე უძრავი ქონება რეესტრიზებულია საბინაო ამხანაგობის „ძალა ერთობაშია“ წევრთა საერთო საკუთრებად. აღნიშნული მონაცემებით ამ მისამართზე მდებარე უძრავ ქონებას მხოლოდ ერთი მესაკუთრე ჰყავს ამხანაგობის სახით. ხოლო შემდგომში მოხდა ამ ქონების ნაწილის განკარგვა.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში კი სარჩელის საგანს წარმოადგენდა არა საჯარო რეესტრის იმ ჩანაწერის გაუქმება, რომლითაც ფართი აღირიცხა ამხანაგობაზე, არამედ რომლითაც დარეგისტრირდა ნ. ჩ-ძის საკუთრება. ასეთი სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში კი აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიმართ არ დგება არავითარი სამართლებრივი შედეგი. ასეთი შედეგები დგება ამხანაგობის მიმართ, რომელიც წინააღმდეგია ასეთი შედეგის დადგომის.

ამდენად სასამართლოს უნდა გაერკვია მოსარჩელის რა უფლება დაირღვა სადავო ქონების მოპასუხისთვის გადაცემით და სამართლებრივად შესაძლებელია თუ არა ეს უფლება ჩაითვალოს ნამდვილ უფლებად. მოცემულ შემთხვევაში კი სასამართლოს აღნიშნულის თაობაზე არ უმსჯელია. სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის თანახმად საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. იმ შემთხვევაში კი როდესაც საჯარო რეესტრის მონაცემებით ფიქსირებულია ამა თუ იმ პირის საკუთრების უფლება, შეუძლებელია ეს პირი მივიჩნიოთ ამ ნივთის განკარგვის უფლების არმქონე პირად, სამოქალაქო

კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად. იმ შემთხვევაში, თუ სასამართლო ამხანაგობას არ მიიჩნევდა მესაკუთრედ, მას უნდა ემსჯელა მტკიცებულებაზე რომელიც გამორიცხავდა ასეთი ჩანაწერის არსებობას.

აღნიშნულის გამო შეუძლებელია სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მივიჩნიოთ სამართლებრივად სრული დასაბუთების მქონე გადაწყვეტილებად. პალატა თვლის, რომ გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას.

საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ უნდა დაადგინოს ვის საკუთრებაშია დღეისათვის აღნიშნული ფართი და გარკვიოს თუ რა ინტერესი გააჩნია მოსარჩელეს აღნიშნულ დავასთან მიმართებით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

ნ. ჩ-მის და ამხანაგობის „ძალა ერთობაშია“ საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო პალატის 2009 წლის 24 თებერვლის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

2. საკუთრების უფლება საბინაო-სამშენებლო კოოპერატიულ ბინებზე

განჩინება

#ას-205-532-09

15 სექტემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე)

ნ. კვანტალიანი (მომხსენებელი),

ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, უძრავი ნივთიდან წილის გამოყოფა

აღწერილობითი ნაწილი:

თ. რ-შვილმა სარჩელი აღძრა სასამართლოში ე., ლ. და გ. რ-შვილების მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ბინის გამოთხოვისა და ქ.თბილისში, ... მე-3 კვარტლის მე-20 კორპუსში მდებარე #43 ბინიდან მოპასუხეთა გამოსახლების შესახებ შემდეგი საფუძვლებით: 1967 წელს მოსარჩელის მშობლებმა აიშენეს სადავო ორთახიანი 45 კვ.მ კოოპერატიული ბინა და თავად დაფარეს მისი საპატიო შესატანი. ბინის ორდერში მშობლებთან ერთად მითითებულია მოსარჩელეც. 1984 წელს თ. რ-შვილი დაქორწინდა მოპასუხე ე. რ-შვილზე, რომელთანაც შეეძინა ორი შვილი - ლ. და გ. რ-შვილები. მოპასუხეები ჩაწერილი არიან და ცხოვრობენ სადავო ბინაში. 1994 წლის 18 მარტს მოსარჩელის მშობლებმა უარი თქვეს სადავო ბინაზე მოსარჩელის სასარგებლოდ, რის საფუძველზეც ამავე დღეს სამშენებლო კოოპერატივ "დილომი-80-სა" და თ. რ-შვილს შორის გაფორმდა პრივატიზაციის ხელშეკრულება. მოსარჩელე აღირიცხა ბინის მესაკუთრედ. 1985 წლიდან მოსარჩელე იხდიდა სასჯელს, რის შემდეგ მეუღლემ იგი სახლში აღარ შეუშვა. ამდენად, მოპასუხეები არღვევენ მოსარჩელის საკუთრების უფლებას და კუთვნილი ბინით სარგებლობის შესაძლებლობას არ აძლევენ.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს, შეგებებული სარჩელით მიმართეს სასამართლოს და მოითხოვეს ქ. თბილისში, ... მე-3 კვარტლის მე-20 კორპუსში მდებარე #43 ბინის 3/5-ის მესაკუთრეებად ცნობა შემდეგი დასაბუთებით: მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, ბინიდან გამოსახლების მოთხოვნის უფლება გააჩნია მხოლოდ მის მესაკუთრეს, თ. რ-შვილი კი ასეთს არ წარმოადგენს. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 10 თებერვლის #107 დადგენილების საფუძველზე ე., გ. და ლ. რ-შვილებს, როგორც პრივატიზების უფლების მქონე პირებს, უარი არ უთქვამთ კუთვნილ წილზე და გააჩნიათ სადავო ბინაზე თითოეულს 1/5 წილის გამოყოფის მოთხოვნისა და მესაკუთრედ აღიარების უფლება. „საქართველოს რესპუბლიკაში

საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივებისათვის რიცხული სახელმწიფო სესხების ჩამოწერისა და საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების საცხოვრებელი სახლების მოზინადრე მოქალაქეთა მიერ დაკავებული ბინების მათ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ" საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 5 ივლისის #519 დადგენილების თანახმად, საბინაო-სამშენებლო კოოპერატიული ბინების პრივატიზაციის უფლება გააჩნია ყველა იმ პირს, რომელსაც დაკავებული აქვს ბინა და ამ მხრივ კოოპერატივის მეპაიეს არანაირი უპირატესობა არ ენიჭება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილებით თ. რ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეები სადავო ბინიდან გამოსახლდნენ და იგი თავისუფლად მდგომარეობაში დაუბრუნდა თ.რ-შვილს, შეგებებულ სარჩელს უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე, გაუქმდა სარჩელის უზრუნველყოფის სახით სადავო ბინაზე დადებული ყადაღა, მოპასუხეებს დაეკისრათ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის - 1012,80 ლარის ანაზღაურება.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება მოპასუხეებმა გაასაჩივრეს სააპელაციო წესით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 19 ნოემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო: სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: მოსარჩელე თ. რ-შვილის მამა - გ. რ-შვილი იყო საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივი „დილომი 80-ის“ მეპაიე. 1967 წელს მან აიშენა ქ.თბილისში, ... მე-3 კვარტლის მე-20 კორპუსში მდებარე ოროთახიანი 45 კვ.მ #43 ბინა. გ. რ-შვილმა საპაიო შესატანი სრულად დაფარა 1965 წლიდან 1982 წლის ჩათვლით. ქ.თბილისის პირველი მაისის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის გადაწყვეტილებით, 1967 წლის 16 მაისს გ. რ-შვილს გადაეცა ზემოაღნიშნული ბინის #3248 ორდერი სამ სულზე - გ. რ-შვილის, მეუღლე გ. რ-შვილისა და შვილის, თ. რ-შვილის, სახელზე. სადავო ბინის პრივატიზების დროს ბინაში ჩაწერილები იყვნენ: 1967 წლიდან - თ. რ-შვილი, 1985 წლიდან - თ. რ-შვილის მეუღლე ე. რ-შვილი, 1984 და 1985 წლებიდან მისი შვილები - ლ. და გ. რ-შვილები, 1967 წლიდან თ. რ-შვილის და - მ. რ-შვილი, 1983-84 წლებიდან - დისშვილები ნ. და გ. ქ-ძეები. 1994 წლის 18 მარტს საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივ „დილომი 80-სა“ და თ. რ-შვილს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე სადავო ბინა თ. რ-შვილს გადაეცა უსასყიდლოდ საკუთრებაში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 11 ივლისის #23/01-23465 წერილის თანახმად, ზემოაღნიშნულ ბინაზე ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით რეგისტრირებულია თ. რ-შვილის საკუთრების უფლება. 1996 წლის 18 თებერვალს გ. რ-შვილი გარდაიცვალა. სასამართლოს მითითებით, აპელანტები თავიანთ მოთხოვნას სადავო ბინის 3/5-ის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ აფუძნებენ იმ გარემოებას, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107, 1994 წლის 5 ივლისის #519 და 1994 წლის 5 აგვისტოს #520 დადგენილებების შესაბამისად, მათ, როგორც საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივი „დილომი 80-ის“ მეპაიე წევრის - გ. რ-შვილის ოჯახის წევრებმა მოიპოვეს სადავო ბინის პრივატიზების უფლება და ვინაიდან მათ უარი არ უთქვამთ თავიანთ წილებზე, ამიტომ უფლება აქვთ, მოითხოვონ ამ წილების საკუთრებაში გადაცემა. სააპელაციო პალატამ ზემოაღნიშნული მოსაზრება არ გაიზიარა, ვინაიდან „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების მე-10 პუნქტის თანახმად, საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრი, რომელმაც მთლიანად გადაიხადა საცხოვრებელი ბინის ღირებულება, ითვლება ბინის მესაკუთრედ, რის შესახებაც იდება ხელშეკრულება საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის მეპაიესა და გამგეობას შორის, რაც დასტურდება სანოტარო წესით, ხოლო „საქართველოს რესპუბლიკაში საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივებისათვის რიცხული სახელმწიფო სესხის ჩამოწერისა და საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების საცხოვრებელი სახლების მოზინადრე მოქალაქეთა მიერ დაკავებული ბინების მათ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 5 ივლისის #519 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების საცხოვრებელი სახლების მოზინადრეებს უსასყიდლოდ გადაეცათ საკუთრებაში ამ სახლებში მათ მიერ დაკავებული ბინები, მიუხედავად იმისა, გადახდილი აქვთ თუ არა თავდაპირველი შესატანი საპაიო თანხა. აღნიშნული ნორმატიული აქტების თანახმად სასამართლომ მიიჩნია, რომ საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის ბინებზე საკუთრების უფლება მოიპოვეს მხოლოდ კოოპერატივის მეპაიე-წევრებმა, მოცემულ შემთხვევაში კი სადავო ბინის მესაკუთრედ ითვლებოდა საბინაო სამშენებლო კოოპერატივი „დილომი 80-ის“ მეპაიე წევრი - გ. რ-შვილი, რომელმაც სადავო ბინაზე საკუთრების უფლება მოიპოვა, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 5 ივლისის #519 დადგენილების თანახმად, ამ დადგენილების ძალაში შესვლისთანავე. რაც შეეხება

აპელანტების მოსაზრებას, რომ საქმეში არ არსებობს გ. რ-შვილის მიერ თ. რ-შვილისათვის სადავო ბინის პრივატიზების უფლების დათმობის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ მითითებული გარემოება მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვანი არაა, ვინაიდან სადავო კოოპერატიულ ბინაზე აპელანტებს საკუთრების უფლება საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 და 1993 წლის 5 ივლისის #519 დადგენილებების საფუძველზე არ წარმოშობათ, ამასთან, ზემოაღნიშნულ გარემოებაზე შეიძლება ედავა მხოლოდ გ. რ-შვილს, როგორც ბინის ერთადერთ მესაკუთრეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 17 დეკემბრის დამატებითი გადაწყვეტილებით საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება მოპასუხეებისათვის სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების ნაწილში გაუქმდა შემდეგი მოტივით: სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ მოცემული დავის საგანია ბინიდან გამოსახლება, უძრავი ნივთის წილის მიკუთვნება და მის მესაკუთრედ აღიარება. თ. რ-შვილმა სახელმწიფო ბაჟის სახით გადაიხადა 30 ლარი, ხოლო მოპასუხეებმა - 673,20 ლარი. საქმეში წარმოდგენილი აუდიტორის დასკვნის თანახმად, სადავო ბინის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 22500 აშშ დოლარს, ანუ 38059 ლარს, მისი 3/5-ის ღირებულება კი 22385 ლარს, რისი 3%-ია 673,20 ლარი. ამდენად, შეგებებული სარჩელის ავტორისათვის დამატებით 1012,80 ლარის დაკისრების საფუძველი არ არსებობს.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ე., გ. და ლ. რ-შვილებმა გასაჩივრეს საკასაციო წესით, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძველებით: სანოტარო ბიუროდან გამოთხოვილი მასალებით დასტურდება, რომ სადავო ბინის პრივატიზება მოხდა იმჟამად ბინაში ჩაწერილი ოჯახის სრულწლოვანი წევრების - მ. და ე. რ-შვილების თანხმობით. სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ სადავო ბინის პრივატიზება მოხდა 1994 წლის 18 მარტს, რა დროსაც „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების ამოქმედების შემდგომ შექმნილი მდგომარეობის გამოსწორების მიზნით მიღებულ იქნა და მოქმედებდა „საქართველოს რესპუბლიკაში საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივებისათვის რიცხული სახელმწიფო სესხის ჩამოწერისა და საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების საცხოვრებელი სახლების მობინადრე მოქალაქეთა მიერ დაკავებული ბინების მათ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 5 ივლისის #519 დადგენილება. სააპელაციო პალატამ უგულებელყო აღნიშნული დადგენილების მე-2 და მე-4 პუნქტების დანაწესი. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში სასამართლომ იმსჯელა რა სადავო ბინის პრივატიზების თაობაზე აღნიშნა, რომ საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის სახლებში არსებული საცხოვრებელი ბინები წარმოადგენს ხსენებული #107 დადგენილების 10-ე პუნქტით განსაზღვრული პრივატიზების ობიექტს. საცხოვრებელი ბინა საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივში ეძლევა მხოლოდ კოოპერატივის მეპაიე წევრს. სასამართლომ ასევე დაადგინა, რომ გ. რ-შვილი წარმოადგენდა საბინაო კოოპერატივის მეპაიე წევრს, თუმცა კანონიერად ჩათვალა სადავო ბინაზე კოოპერატივის არაწევრი პირის - თ. რ-შვილის ერთპიროვნული საკუთრება იმ ვარაუდით, რომ გ. რ-შვილმა მოსარჩელეს სადავო ბინის პრივატიზების უფლება დაუთმო. აღსანიშნავია, რომ საქმეში არ მოიპოვება არანაირი საბუთი თ. და გ. რ-შვილებს შორის ასეთი გარიგების დასადასტურებლად. სასამართლომ მტკიცებულებითი მნიშვნელობა მიანიჭა ისეთ ფაქტობრივ გარემოებას, რომელიც სავარაუდო იყო და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მეორე პუნქტით დადგენილი წესით არ მტკიცდება. საქმეში არ არსებობს გ. რ-შვილის მიერ თ. რ-შვილისათვის პრივატიზების უფლების დათმობის დამადასტურებელი დოკუმენტი არც პირდაპირი გარიგების სახით და არც სანოტარო წესით გაფორმებული თანხმობით. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო ბინა წარმოადგენს ხსენებული #107 დადგენილების არა მე-2, არამედ მე-10 პუნქტით განსაზღვრულ პრივატიზების ობიექტს. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის სახლში არსებული ბინის პრივატიზების უფლება აქვს მხოლოდ იმ პირს, რომელიც საბინაო სამშენებლო კოოპერატივის მეპაიე წევრია და სრულად გადახდილი აქვს ბინის ღირებულება, ხოლო ამ პირობების არსებობის შემთხვევაში პრივატიზების უფლების განხორციელებისათვის, ანუ მესაკუთრედ მიჩნევისათვის, ასევე აუცილებელია ხელშეკრულება საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის მეპაიესა და გამგეობას შორის. თ. რ-შვილი ისევე, როგორც კასატორები, ზემოხსენებულ პირობებს არ აკმაყოფილებს. ამდენად, უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია სასამართლოს მოტივაცია იმის თაობაზე, რომ მხოლოდ მოსარჩელე თ. რ-შვილს ჰქონდა საცხოვრებელ სადგომზე დამოუკიდებელი უფლება, რის გამოც მას არანაირი თანხმობა პრივატიზების ხელშეკრულების გაფორმებისას მოპასუხეებისაგან (ანუ აპელანტებისაგან) არ სჭირდებოდა და ლ., გ. და ე. რ-შვილებს არასდროს პრივატიზების უფლება სადავო ბინაზე არ წარმოშობათ. სააპელაციო სასა-

მართლმ დაუსაბუთებლად არ გაიზიარა კასატორის მოსაზრება, რომ 1993 წლის 5 ივლისს საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის მიერ მიღებულ #519 დადგენილება გამოცემულია სწორედ #107 დადგენილების საფუძველზე და მისი შესრულების მიზნით. #519 დადგენილება "საქართველოს რესპუბლიკაში საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივებისათვის რიცხული სახელმწიფო სესხის ჩამოწერისა და საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების საცხოვრებელი სახლების მოზინადრე მოქალაქეთა მიერ დაკავებული ბინების მათ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ", როგორც სათაურიდანაც ჩანს, მიღებულია კონკრეტულად საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების სახლებში არსებული ბინების პრივატიზებასთან დაკავშირებით. #107 დადგენილებაში ყურადღება გამახვილებულია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ბინების დამქირავებლების და მათი ოჯახის წევრების მიერ ფართის პრივატიზებაზე, შემდგომ მიღებულმა #519 დადგენილებამ კი დააზუსტა და განმარტა საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების პრივატიზების წესი, რომლის თანახმადაც აღნიშნული ბინების პრივატიზების უფლება აქვს ყველა იმ პირს, რომელთაც დაკავებული აქვთ ასეთ სახლებში არსებული ბინები. არსად არ არის თუნდაც მითითება პრივატიზების მომენტში საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის მეპაიე წევრის უპირატესობაზე, პირიქით, ხსენებული დადგენილების სათაურშიც და თვით ტექსტშიც ნათლად იკვეთება, რომ პრივატიზების უფლება აქვს საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების საცხოვრებელ სახლებში არსებულ ბინებში მოზინადრე ყველა მოქალაქეს. #107 და #519 დადგენილებებში გამოთქმულ აზრს კანონმდებელი ასევე განმტკიცებს 1994 წლის 5 აგვისტოს "საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო, საზოგადოებრივი და საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების საბინაო ფონდის პრივატიზების დაჩქარების ღონისძიებათა შესახებ" #520 დადგენილებაში, სადაც პირველი მუხლის "ა" პუნქტში პირდაპირ ავალეს აჭარისა და აფხაზეთის მინისტრთა საბჭოებს, აგრეთვე, ქალაქების, რაიონების, დაბების, სოფლების მმართველობის ადგილობრივ ორგანოებს, სამინისტროებს, საწარმოებსა და ორგანიზაციებს, რომელთაც საბინაო ფონდი გააჩნიათ, სახელმწიფო, საზოგადოებრივი და კოოპერატივების ბინების პრივატიზებისას ძირითადად იხელმძღვანელონ 1992 წლის #107 და 1993 წლის #519 დადგენილებებით. ამასთან, ამავე დადგენილებით ძალადაკარგულად ჩაითვალა ხსენებული 107-ე დადგენილების 10-ე პუნქტი. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში, სასამართლოს მსჯელობიდან გამომდინარე, თუკი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის კუთვნილ სახლში მდებარე ბინა წარმოადგენს #107 დადგენილების 10-ე პუნქტით და არა კასატორის მიერ მითითებული #107 და #519 დადგენილებით განსაზღვრულ პრივატიზების ობიექტს, მაშინ #520 დადგენილების გამოცემის შემდგომ კოოპერატიულ ბინებზე საერთოდ აიკრძალებოდა პრივატიზება, რაც არ მომხდარა და ამ წესით პრივატიზება კოოპერატიულ ბინებზე წლების განმავლობაში ისევე ხორციელდებოდა. ამდენად, პრივატიზების შესახებ #107, #519 და #520 დადგენილებების შინაარსიდან გამომდინარე, კანონმდებელი აიგივებს საბინაო სამშენებლო კოოპერატივის წევრსა და მოქალაქეებს, რომლებსაც დაკავებული აქვთ საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის ბინები. #107 დადგენილების მსგავსად, სახელმწიფო ფონდში არსებულ ბინებზე პრივატიზების უფლება ეძლევა როგორც დამქირავებელს, ასევე მისი ოჯახის წევრს, #519 და #520 დადგენილებებით ასეთივე უფლება ენიჭებათ იმ მოქალაქეებს, რომლებიც საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების სახლებში არსებულ ბინებს მართლობიერად ფლობენ, მათ შორის, მეპაიე წევრის ოჯახის წევრებს. ამდენად, სასამართლომ არასწორად განმარტა ზემოხსენებული დადგენილებები, რის გამოც შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მხარეს უკანონოდ უთხრა უარი, ხოლო თ. რ-შვილის სარჩელი არასწორად დააკმაყოფილა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ცნო შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: მოსარჩელე თ. რ-შვილის მამა - გ. რ-შვილი იყო საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივი „დილომი 80-ის“ მეპაიე. 1967 წელს მან აიშენა ქ.თბილისში, ... მე-3 კვარტლის მე-20 კორპუსში მდებარე ოროთახიანი 45 კვ.მ #43 ბინა. გ. რ-შვილმა საპაიო შესატანი სრულად დაფარა 1965 წლიდან 1982 წლის ჩათვლით. ქ.თბილისის პირველი მაისის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის გადაწყვეტილებით, 1967 წლის 16 მაისს გ. რ-შვილს გადაეცა ზემოაღნიშნული ბინის #3248 ორდერი სამ სულზე - გ. რ-შვილის, მეუღლე გ. რ-შვილისა და შვილის, თ. რ-შვილის, სახელზე. სადავო ბინის პრივატიზების დროს ბინაში ჩაწერილები იყვნენ: 1967 წლიდან - თ. რ-შვილი, 1985 წლიდან - თ. რ-შვილის მეუღლე ე. რ-შვილი, 1984 და 1985 წლებიდან მისი შვილები - ლ. და გ. რ-შვილები, 1967 წლიდან თ. რ-შვილის და - მ. რ-შვილი, 1983-84 წლებიდან - დისშვილები ნ. და გ. ქ-ძეები. 1994 წლის 18 მარტს საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივ „დილომი 80-სა“ და თ. რ-შვილს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე სადავო ბინა თ. რ-შვილს გადაეცა უსასყიდლოდ საკუთრებაში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 11 ივლისის #23/01-23465 წერილის თანახმად, ზემოაღნიშნულ ბინაზე ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით

რეგისტრირებულია თ. რ-შვილის საკუთრების უფლება. გ. რ-შვილი გარდაიცვალა 1996 წლის 18 თებერვალს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ე., ლ. და გ. რ-შვილების საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება დარჩეს უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" და "ბ" ქვეპუნქტების თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი და სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა. ამავე კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების მე-10 პუნქტი, რომლის ძალითაც საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრი, რომელმაც მთლიანად გადაიხადა საცხოვრებელი ბინის ღირებულება, ითვლება ბინის მესაკუთრედ, რის შესახებაც იდება ხელშეკრულება საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის მეპაიესა და გამგეობას შორის, რაც დასტურდება სანოტარო წესით. კასატორი ამ პრეტენზიის საფუძვლად უთითებს იმ გარემოებას, რომ მითითებული ნორმა გაუქმებულია. საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1994 წლის 5 აგვისტოს საქართველოს რესპუბლიკის "სახელმწიფო, საზოგადოებრივი და საბინაო სამშენებლო კოოპერატივების, საბინაო ფონდის პრივატიზების დაჩქარების ღონისძიებათა შესახებ" #520 დადგენილების მე-4 პუნქტით ძალადაკარგულად ჩაითვალა ზემოთ მითითებული #107 დადგენილების მე-10 პუნქტი. თუმცა აღნიშნული გავლენას ვერ მოახდენს განსახილველი სარჩელის საფუძვლიანობაზე, ვინაიდან სადავო პრივატიზაცია განხორციელდა 1994 წლის 18 მარტს, ანუ სადავოდ მიჩნეული მე-10 პუნქტის დანაწესების მოქმედების ფარგლებში. ამასთან, სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილების მე-10 პუნქტის დანაწესმა საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრებს (მათ შორის მოპასუხე თ. რ-შვილის მამას - გ. რ-შვილს), რომლებმაც მთლიანად გადაიხადეს საცხოვრებელი ბინის ღირებულება, ავტომატურად მიანიჭა კოოპერატიული ბინის მესაკუთრის სტატუსი. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ დავის დასარეგულირებლად სწორად გამოიყენა ის ნორმა, რომელიც სადავო პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადების დროს მოქმედებდა.

კასატორები თავიანთი მოთხოვნას სადავო ბინის ნაწილის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე ასაბუთებენ იმით, რომ 1993 წლის 5 ივლისის #519 და 1994 წლის 5 აგვისტოს #520 დადგენილებებით მათ, მეპაიე წევრის მსგავსად, წარმოეშვათ სადავო ბინის პრივატიზაციის უფლება. კასატორის მიერ მითითებული საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 5 ივლისის #519 დადგენილების მე-2 პუნქტით დადგინდა, რომ საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების საცხოვრებელი სახლების მობინადრე მოქალაქეებს უსასყიდლოდ გადაეცეთ საკუთრებაში ამ სახლებში მათ მიერ დაკავებული ბინები. კასატორების მოსაზრებით, მობინადრე მოქალაქეში კანონმდებელმა იგულისხმა პრივატიზაციის დროისათვის ბინაში მცხოვრები ყველა პირი. აღნიშნულს საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს, ვინაიდან ასეთ შემთხვევაში გადამწყვეტი მნიშვნელობა უნდა მიენიჭოს კანონის მიზანს, კერძოდ:

საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივები იქმნებოდა რა პირთა საბინაო პირობების გაუმჯობესების მიზნით, კოოპერატივის თითოეული წევრი თავისი საპაიო შენატანით მონაწილეობას ღებულობდა კოოპერაციული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაში. აღნიშნული გარემოების გამო საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრი, როგორც კოოპერატივის სახლში საცხოვრებელი ბინით მოსარგებლე პირი, განსხვავებულ სამართლებრივ მდგომარეობაში იმყოფებოდა, ვიდრე ადრე მოქმედი საბინაო კოდექსით გათვალისწინებული ბინის დამქირავებლები. საცხოვრებელი სადგომი მუდმივ სარგებლობაში გადაეცემოდა კოოპერატივის წევრს - მეპაიეს, რომელსაც უფლება ჰქონდა, ამავე ბინაში ეცხოვრა თავისი ოჯახის წევრებთან ერთად. მეპაიეს ოჯახის წევრთა უფლება კანონით შეზღუდული იყო და მათ გააჩნდათ მხოლოდ საცხოვრებელ ფართში ცხოვრების უფლება, მაგრამ არ ჰქონდათ უფლება, დამოუკიდებლად განეკარგათ იგი (გაცვლა, გაქირავება, სადგომის გამოყოფა, ფართის გაყოფის მოთხოვნა და სხვა). ამდენად, ოჯახის წევრთა უფლება ვრცელდებოდა მხოლოდ ბინით სარგებლობაზე. მეპაიის გარდაცვალების შემთხვევაში პაიზე უფლება გადადიოდა მემკვიდრეებზე სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) მემკვიდრეობითი სამართლის ნორმებით. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ

პაიზე უფლებით სარგებლობდა მეპაიე. შესაბამისად, შემდგომში მიღებულმა ნორმატიულმა აქტებმა საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის ბინების პრივატიზაციის შესახებ გაითვალისწინა რა ამგვარი უფლების სპეციფიკურობა - ბინის მიღებას საფუძვლად ედო არა მხოლოდ სახელმწიფოს ნება, არამედ მეპაიის საკუთრებაში არსებული დანაზოგის პაის სახით კოოპერატივში შეტანა, ბინის პრივატიზაციის გზით საკუთრებაში მიღების უფლებით აღჭურვა კოოპერატივის წევრი - მეპაიე. შესაბამისად, მინისტრთა კაბინეტის დადგენილებების თანახმად, საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრი, რომელმაც გადაიხადა საცხოვრებელი ბინის ღირებულება (პაი) ითვლებოდა ბინის მესაკუთრედ, რის შესახებაც იდებოდა ხელშეკრულება კოოპერატივის წევრსა და კოოპერატივის გამგეობას შორის. კოოპერატიული ბინის საკუთრებაში პრივატიზების გზით გადაცემის ხელშეკრულების მხარეებს წარმოადგენდნენ საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრი და გამგეობა და ბინის საკუთრების უფლებაც მეპაიეს გადაეცემოდა.

ამდენად, უნდა დავასკვნათ, რომ კოოპერატიული ბინის პრივატიზაციისას მეპაიის ოჯახის წევრისათვის ამ ბინის ნაწილზე საკუთრების უფლების გადაცემას არც ერთი ნორმატიული აქტი არ ითვალისწინებდა და ასეთის არსებობას ვერც კასატორი ასაბუთებს.

რაც შეეხება კასატორის პრეტენზიას სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად დადგენის თაობაზე, რომ ნ. და გ. ქ-ძეები პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადების დროს არ იყვნენ ჩაწერილი სადავო ბინაში, ეს გარემოება გავლენას არ ახდენს მოცემული სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებაზე, ვინაიდან განჩინების კვლევით ნაწილში მითითებულ გარემოებათა გამო კასატორების მოთხოვნა, სადავო ბინის ნაწილის საკუთრების უფლებით გადაცემაზე არ არის კანონიერი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

ე., გ. და ლ. რ-შვილების საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 19 ნოემბრის განჩინება დარჩეს უცვლელად.
საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

3. ბინათმშენებლობის ამხანაგობის წევრთა უფლებები და ვალდებულებები

განჩინება

#ას-666-887-08

31 იანვარი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე),

თ. თოდრია (მომხსენებელი),

რ. ნადირიანი

დავის საგანი: საცხოვრებელი ბინის გამოყოფა

აღწერილობითი ნაწილი:

ნ. ვ-შვილმა სარჩელით მიმართა სასამართლოს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "თაბუკაშვილი 88-ის" მიმართ და მოითხოვა ბინის გამოყოფა.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 8 სექტემბრის #582 გადაწყვეტილებით დამტკიცდა დროებითი დებულება ქ. თბილისში ინდივიდუალური მენაშენიანების, ამხანაგობების მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის შესახებ. ქ. თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომმა აღნიშნული დებულების დამტკიცებასთან ერთად 1988 წლის 8 სექტემბრის გადაწყვეტილებით თბილისში საბურთალოს რაიონში, ... ქ. #7, #9, #11, #11^ა, #16 და #19-ში მცხოვრებლებს ნება დაერთოთ ბარაკული სახლების აღებისა და მათ ტერიტორიაზე კოლექტიური ამხანაგობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობაზე. ამასთან ერთად, დამტკიცდა ამხანაგობის წესდება და რაისაბჭოს აღმასკომს დაევალა ამხანაგობის გამგეობის დამტკიცება და მისი რეგისტრაციაში გატარება.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ მისმა დედამ ლ. ვ-შვილმა უარი განაცხადა ამხანაგობაში გაწევრიანებაზე, რის სანაცვლოდ საბურთალოს რაიონის აღმასკომის 1989 წლის 7 ივნისის

გადაწყვეტილებით ლ. ვ-შვილს გამოეყო ბინა სამი სულის გათვალისწინებით - მას და მის შვილებს დაუმტკიცდათ დიდ დილომში, პირველი მ/რ-ის #21 კორპუსის მე-16 სართულზე მდებარე #87 სამოთახიანი ბინა. მოსარჩელემ განმარტა, რომ მან უარი განაცხადა დედასთან ერთად გამოყოფილ ბინაში გადასვლაზე და დარჩა ... ქ.#11-ში და მოითხოვა ამხანაგობაში გაწევრიანება. საბურთალოს რაისაბჭოს აღმასკომის 1990 წლის 1 აგვისტოს #15.30557 გადაწყვეტილებით გაწევრიანდა ამხანაგობაში ოროთახიანი ბინის მშენებლობის უფლებით. იმავე დღეს აღმასკომმა ლ. ვ-შვილის სახელზე გასცა ორდერი ერთი სულის გათვალისწინების გარეშე.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ საბურთალოს რაიონის აღმასკომის 1991 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილებით ამხანაგობა "თაბუკაშვილის 88-ის" წევრთა შუამდგომლობის საფუძველზე, ნ. ვ-შვილი ოროთახიანი ბინიდან გადაყვანილ იქნა ოთხოთახიან ბინაში. 1991 წლის 23 მარტს ამხანაგობის სახელზე შეიტანა ბინის მშენებლობისათვის 10 000 მანეთი. ამხანაგობის წესდების შესაბამისად, მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2 წელიწადში და ბინის ღირებულება უნდა დაეფარათ ეტაპობრივად. ამხანაგობამ მშენებლობისათვის გამოყოფილ ადგილას ამოიღო ქვაბული და მშენებლობა გაჩერდა. ამხანაგობის საერთო კრებაზე არჩეულმა ახალმა თავმჯდომარე ზ. თ-შვილმა 2004 წელს განაახლა მშენებლობა, მაგრამ ამხანაგობის თავმჯდომარემ უარი განაცხადა მასთან ხელშეკრულების დადებაზე. ამდენად, მოსარჩელემ მოითხოვა, გამოყოფოდა საბურთალოს რაისაბჭოს აღმასკომის 1991 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილების შესაბამისად, მისი კუთვნილი ოთხოთახიანი ბინის ფართი ამხანაგობა "თაბუკაშვილი 88-ში."

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ. ვ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ვ-შვილმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 27 მაისის განჩინებით ნ. ვ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მიუთითა, რომ თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 8 სექტემბრის გადაწყვეტილებით შექმნილ ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „თაბუკაშვილი-88-ის“ უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „თაბუკაშვილი-88“.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად ცნო, რომ მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა 10 000 რუსული მანეთის გარდა, ამხანაგობაში სხვა შენატანის განხორციელების შესახებ იმის გათვალისწინებით, რომ ... ქ. #11-ში მდებარე დანგრეული საცხოვრებელი სახლი არ წარმოადგენდა მოსარჩელის საკუთრებას და იგი არ შეიძლებოდა შესულიყო მშენებარე საცხოვრებელი სახლის ხარჯთაღრიცხვაში.

პალატამ დადგენილად ცნო, ნ. ვ-შვილის მიერ ამხანაგობა „თაბუკაშვილი-88-ისათვის“ ბინის ასაშენებლად 10000 მანეთის გადახდის ფაქტი, მაგრამ სხვა რაიმე ბინის ასაშენებლად გაწეული დანახარჯები დადასტურებულად არ ცნო.

პალატამ მიუთითა, რომ ის გარემოება, რომ ქ.თბილისში, ... ქ. #7, #9, #11, #11^ა, #16, #18 და #19-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არის ინდბინათმშენებლობის ამხანაგობა „თაბუკაშვილი-88" და ამ უკანასკნელის საკუთრებას წარმოადგენს ასევე ამავე მისამართზე მშენებარე შენობა-ნაგებობები, ნ. ვ-შვილს, როგორც ინდბინათმშენებლობის ამხანაგობა „თაბუკაშვილი-88-ის“ წევრს, წარმოუშობს თანასაკუთრების უფლებას ინდბინათმშენებლობის ამხანაგობა „თაბუკაშვილი-88-ის“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, რაც ვერ ჩაითვლება მის მიერ ამხანაგობაში შეტანილ ქონებად და მისთვის საცხოვრებელი ბინის გამოყოფის საფუძველად, თუმცა მას არ ერთმევა უფლება ამხანაგობა „თაბუკაშვილი-88-ის“ (რაც დარჩება) საკუთრებაში არსებული ქონებიდან მისი წილის კომპენსაციის მოთხოვნისა.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა ნ. ვ-შვილმა და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ გამოიტანა გადაწყვეტილება არაუფლებამოსილი პირების მონაწილეობით, კერძოდ, 2004 წლის 1 ივნისის კრების ოქმის თანახმად, ზ. თ-შვილს ამხანაგობის თავჯდომარის უფლებამოსილება გააჩნდა მხოლოდ 2007 წლის 1 ივნისამდე, ამდენად, კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი, განეხილა და გამოეტანა გადაწყვეტილება არაუფლებამოსილი პირების მონაწილეობით (ზ. თ-შვილი და მისი წარმომადგენლები). კასატორი მიუთითებს, რომ ამხანაგობის 2007 წლის 28 ივნისის კრების ოქმის საფუძველზე ზ. თ-შვილს შეუწყდა თავჯდომარის უფლებამოსილება.

კასატორი აღნიშნავს, რომ უკანონო სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 29 აპრილის საოქმო განჩინება, რომლითაც ნ. ვ-შვილს უარი ეთქვა ზემოაღნიშნული საფუძვლით საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე. კასატორი მიუთითებს, რომ სასამართლო სხდომის ოქმში არ არის დაფიქსირებული არც მისი შუამდგომლობა და არც ამ შუამდგომლობის შესახებ 2008 წლის 29 აპრილს გამოტანილი საოქმო განჩინება.

კასატორი მიუთითებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დაშვებულ პროცესუალურ დარღვევებზე, კერძოდ, კასატორი აღნიშნავს, რომ მის მიერ არ არის გაშვებული სასამართლო სხდომის ოქმის გასაჩივრების ვადა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, საკასაციო საჩივარი, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 8 სექტემბრის გადაწყვეტილებით შეიქმნა ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "თაბუ-კაშვილი-88", რომლის უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს ინდბინათმშენებლობის ამხანაგობა "თაბუკაშვილი-88".

საბურთალოს რაისაბჭოს აღმასკომის 1991 წლის 23 იანვრის #2.20.44 გადაწყვეტილების შესაბამისად მოსარჩელე ითხოვს ამხანაგობა "თაბუკაშვილი-88-ში" ოთხოთახიანი ბინის ფართის გამოყოფას.

კონკრეტულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს საკითხი იმის შესახებ, შესასრულებელი ჰქონდა თუ არა მოსარჩელეს ამხანაგობის წინაშე ოთხოთახიანი ბინის მიღების სანაცვლოდ რაიმე ვალდებულება და ეს ვალდებულება შესრულდა თუ არა. მოსარჩელე (კასატორი) სააპელაციო სასამართლოში აღნიშნავდა, რომ ბინის ასაშენებლად სახელმწიფოს მიერ გამოყოფილ იქნა 10535 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც უსასყიდლოდ, საკუთრებაში გადაეცათ ამხანაგობის წევრებს, მათ შორის, ნ. ვ-შვილს და მის მიერ ამხანაგობაში შეტანილ იქნა მისი წილი 95,77 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 10000 მანეთი.

კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ იგი წარმოადგენს ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული მიწის თანამესაკუთრეს, რადგან იგი ამხანაგობის წევრია და ამდენად, ეს ფაქტი მიუთითებს იმაზე, რომ მან თავისი უფლება თანასაკუთრებაში არსებულ წილზე დაუთმო ამხანაგობას ბინის მიღების მიზნით.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ამჟამად (2007 წლის 1 აგვისტოდან) ბინათმშენებლობის ამხანაგობის სამართლებრივ ურთიერთობებს აწესრიგებს 2007 წლის 11 ივლისის "ბინათმშენებლობის ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონი, რომელიც არ ითვალისწინებს მისი უკუქცევითი ძალით გამოყენებას (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-6 მუხლი). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1512-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივები, როგორც იურიდიული პირები, ჩაითვლებიან გაუქმებულად 1997 წლის 25 ნოემბრიდან. მათ უფლებამონაცვლეობად მიჩნეულ იქნენ ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობები ამ კოდექსის 208-232-ე მუხლების მიხედვით.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული ნორმები არ ადგენენ ასაშენებელი ბინის ნაცვლად ბინათმშენებლობაში შესატანი ქონების სახესა და ოდენობას. გასათვალისწინებელია, რომ აღნიშნული ნორმები არეგულირებდნენ უკვე აშენებული სახლის მესაკუთრეთა სამართლებრივ ურთიერთობებს. ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1512-ე მუხლი ითვალისწინებს ისეთ შემთხვევებს, რომლებიც ეხება უკვე აშენებულ სახლში არსებული ბინების მესაკუთრეთა შორის წარმოშობილ უფლება-ვალდებულებებს.

ბინის ასაშენებლად ბინათმშენებლობაში შესატანი ქონების სახისა და ოდენობის საკითხი გადასაწყვეტია მხოლოდ ამხანაგობის წევრების მიერ, რაც გათვალისწინებული უნდა იქნეს ამხანაგობის დებულებით (წესდებით) და რაც წარმოადგენს ამხანაგობის წევრებს შორის დადებულ მრავალმხრივ ხელშეკრულებას.

იმისათვის, რომ პასუხი გაიცეს კითხვაზე, თუ რა ქონება უნდა შეეტანა მოსარჩელეს ამხანაგობაში ბინის მისაღებად და რა შესატანი მიიჩნევა მოსარჩელის მიერ განხორციელებულად, აუცილებელია მივმართოთ ამხანაგობის წევრების უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობის წინაპირობებს. ამასთან ერთად ყურადღება უნდა გავამახვილოთ ამხანაგობის შექმნის მომენტში და ამჟამად არსებულ იმ ფაქტობრივ მდგომარეობაზე, რომელსაც შეეძლო გავლენა მოეხდინა მოსარჩელის სამართლებრივ მდგომარეობაზე.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ბინათმშენებლობის ამხანაგობაში გაწევრიანებას შესაძლებელია გააჩნდეს სხვადასხვა წინაპირობები. საბოლოოდ ამხანაგობის წევრი ხდება ამხანა-

გობის საკუთრებაში არსებული ქონების თანამესაკუთრედ, მაგრამ ამ შემთხვევაში ამ უფლების მოსაპოვებლად ამხანაგობის წევრებს გააჩნიათ გარკვეული ვალდებულებები. ზუსტად ეს ვალდებულებებია ბინათმშენებლობის ამხანაგობაში გაწევრიანების წინაპირობები. ამდენად, არ უნდა გავაიგივოთ ამხანაგობის მიერ მიწაზე საკუთრების მოპოვებისათვის არსებული წინაპირობები ბინათმშენებლობის ამხანაგობაში პირის გაწევრიანებასთან.

ერთ შემთხვევაში ამხანაგობაში გაწევრიანება შეიძლება განხორციელდეს გასაწევრიანებელი პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ან ამ მიწაზე აღმართული მის საკუთრებაში არსებული კანონიერი ნაგებობის ამხანაგობისათვის დათმობის გზით, რომლის შემდეგ ის ხდება ამ მიწის თანამესაკუთრე, მეორე შემთხვევაში, როდესაც ამ მიწაზე ასაშენებელ სახლში მისაღები ბინის ღირებულების გადახდით პირი ხდება ამხანაგობის წევრი და შესაბამისად, ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული მიწის თანამესაკუთრე. ამ უკანასკნელის შემთხვევაში ამხანაგობის წევრი ვალდებულია, გადაიხადოს ასაშენებელი ბინის ღირებულება.

თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 8 სექტემბრის გადაწყვეტილებით შეიქმნა ინდბინათმშენებლობის ამხანაგობა "თაბუკაშვილი-88".

იმ პერიოდში, როდესაც შეიქმნა აღნიშნული ამხანაგობა მოქმედებდა საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსი, სსრკ-ს მინისტრთა საბჭოს 1982 წლის 19 აგვისტოს დადგენილება "საბინაო-სამშენებლო კოოპერაციის შესახებ", მინისტრთა საბჭოს 1985 წლის 30 აგვისტოს დადგენილებით დამტკიცებული საქართველოს სსრ საბინაო-სამშენებლო კოოპერაციის სანიმუშო წესდება.

იმის გათვალისწინებით, რომ მხარეთა სამართლებრივი ურთიერთობები წარმოიშვა ზემოაღნიშნული სამართლებრივი აქტების საფუძველზე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სადავო ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს ამ ძალადაკარგული სამართლებრივი აქტების საფუძველზე, კერძოდ, საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი აზვაციის თანახმად, საბინაო-სამშენებლო კოოპერაციის წევრად მიღებულ პირს კოოპერაციის წევრთა საერთო კრების გადაწყვეტილებით, რომელიც დამტკიცებულია სახალხო დეპუტატთა რაიონული, საქალაქო, ქალაქის რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ, ეძლევა ერთი ან რამდენიმე ოთახიანი ცალკე ბინა ოჯახის წევრთა რაოდენობის, მისი საპაიო შესატანი თანხისა და საცხოვრებელი ფართობის ზღვრული ოდენობის შესაბამისად, რაც გათვალისწინებულია საბინაო-სამშენებლო კოოპერაციის სანიმუშო წესდებით.

კონკრეტული, სადავო გარემოებებიდან გამომდინარე, განსახილველი ნორმა განსაზღვრავდა საბინაო-სამშენებლო კოოპერაციის წევრის მოვალეობას, რომლის თანახმად იგი ვალდებული იყო, ბინის მიღებისათვის შეეტანა საპაიო შესატანი თანხისა და საცხოვრებელი ფართობის ზღვრული ოდენობის შესაბამისად.

მინისტრთა საბჭოს 1985 წლის 30 აგვისტოს დადგენილებით დამტკიცებული საქართველოს სსრ საბინაო-სამშენებლო კოოპერაციის სანიმუშო წესდების 27-ე პუნქტის პირველი წინადადებისა და 36-ე პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, კოოპერაციის სახლებში საცხოვრებელი ფართობი ეძლევათ მხოლოდ კოოპერაციის წევრებს, რომლებმაც შეასრულეს დაწესებული შესასვლელი და საპაიო შენატანების გადახდის ვალდებულებანი. ამავე წესდების 28-ე პუნქტი ადგენდა, რომ კოოპერაციის წევრის პაის ოდენობა უნდა შეესაბამებოდეს კოოპერაციულ სახლში მისთვის მიცემული ცალკე ბინის სახარჯთაღრიცხვო ღირებულებას.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით შესაძლებელია გავაკეთოთ შემდეგი დასკვნა: საბინაო-სამშენებლო ამხანაგობაში ბინის მიღების ერთ-ერთ აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენდა დაწესებული შესასვლელი და საპაიო შენატანების გადახდა, რომლის ოდენობა უნდა შეესაბამებოდეს კოოპერაციულ სახლში მისთვის მიცემული ცალკე ბინის სახარჯთაღრიცხვო ღირებულებას.

ამდენად, ამხანაგობის შექმნის მომენტში არსებული მისი დებულება (წესდება), რომელიც წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, არ ითვალისწინებდა მიწის ნაკვეთის შეტანის უფლებას, (მიწის მესაკუთრე იყო სახელმწიფო).

ამრიგად, თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 8 სექტემბრის გადაწყვეტილებით შექმნილი ინდბინათმშენებლობის ამხანაგობა "თაბუკაშვილი-88-ის" დებულებით, რომლის უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "თაბუკაშვილი-88", განსაზღვრული ამხანაგობის წევრების უფლებამოსილებები არ ითვალისწინებდნენ მიწის ნაკვეთის შეტანას და მის სანაცვლოდ ასაშენებელი ბინის მიღებას. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მნიშვნელობა ენიჭება არა იმ გარემოებას, ამხანაგობის წევრები, მათ შორის, კასატორი წარმოადგენენ ამ მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეებს თუ არა, არამედ იმას, თუ რა უფლება-ვალდებულებებზე შეთანხმდნენ ამხანაგობის წევრები. აღსანიშნავია, რომ კერძო სამართლებრივი ურთიერთობების შეცვლასთან დაკავშირებით მათ არ შეცვალეს ბინის მიღებასთან

დაკავშირებული ქონებრივი შენატანის შესახებ წესები. უპირველეს ყოვლისა, აღნიშნული გარემოებები შესაძლებელია დადასტურდეს ამხანაგობის წევრებს შორის დადებული მრავალმხრივი ხელშეკრულების საფუძველზე, რასაც კასატორი ვერ ადასტურებს.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რასაც სადავოდ არ ხდის კასატორი, რომ თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 8 სექტემბრის გადაწყვეტილებით შექმნილი ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "თაბუკაშვილი-88-ის" უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "თაბუკაშვილი-88", ანუ ამჟამად არსებული ამხანაგობა. აღნიშნული ნიშნავს იმას, რომ ეს უკანასკნელი არის იმ უფლებებისა და ვალდებულებების მატარებელი, რაც თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 8 სექტემბრის გადაწყვეტილებით შექმნილი ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "თაბუკაშვილი-88".

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე იმის შესახებ, რომ მოსარჩელე ნ. ვ-შვილი არ წარმოადგენდა ... #11-ში მდებარე დანგრეული სახლის მესაკუთრეს. ამის საწინააღმდეგოდ კასატორმა ვერ მიუთითა მტკიცებულებებზე, რომლითაც დადასტურდებოდა ზემოაღნიშნულ სახლზე მისი საკუთრების უფლება, რაც უნდა გაეთვალისწინებინა სააპელაციო სასამართლოს.

ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის.

ამდენად, ნ. ვ-შვილი არ წარმოადგენდა ... ქ. #11-ში მდებარე ნაგებობის მესაკუთრეს და, აქედან გამომდინარე, მას არც მოქმედი კანონმდებლობით არ გააჩნდა მის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთის განკარგვის უფლება.

ის პირობები, რომლის შესრულებასაც უკავშირდება ამხანაგობის წევრების უფლებები და ვალდებულებები, არ იყო შეცვლილი ამხანაგობის მიერ.

აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ იმ მიწის ნაკვეთის საკუთრების რეჟიმის ტრანსფორმაცია კერძო საკუთრებად, სადაც განლაგებული იყო ამხანაგობის წევრების ბარაკული ნაგებობები, არ შეიძლება მიუთითებდეს ამხანაგობის წევრებს შორის იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობისა და დებულების (წესდების) საფუძველზე განსაზღვრული პირობებისა და მასთან დაკავშირებული უფლებებისა და მოვალეობების შეცვლაზე.

კიდევ ერთხელ დავძენთ, რომ ამის შესახებ ამხანაგობის წევრებს შორის მრავალმხრივი ხელშეკრულებით (ამხანაგობის დებულებით, წესდებით) უნდა ყოფილიყო განსაზღვრული განსხვავებული პირობები და მასთან დაკავშირებული უფლება-ვალდებულებები, რომლითაც გათვალისწინებული იქნებოდა იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობისაგან განსხვავებული შენატანები და აქედან გამომდინარე, უნდა არსებულიყო სახლის სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაცია.

ამრიგად, კასატორი ვერ ადასტურებს, რომ ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "თაბუკაშვილი-88-ის" 2003 წლის 20 ნოემბრის საერთო კრების მიერ დამტკიცებული დებულების მე-11 პუნქტით ამხანაგობის წევრებმა შეცვალეს და შეთანხმდნენ შენატანის ოდენობისა და წესის სხვა პირობებზე (მაგალითად, უკვე თანასაკუთრებაში მიღებული მიწის ნაკვეთის შეტანაზე).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შესაძლებელია დავასკვნათ:

ამხანაგობა "თაბუკაშვილი 88-ის" შექმნის მომენტში არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად, ამხანაგობის წევრები, მათ შორის, ნ. ვ-შვილი ბინის მიღების სანაცვლოდ ვალდებულები იყვნენ, გადაეხადათ ამ ბინის ღირებულება, შენატანი არ ითვალისწინებდა მიწის ნაკვეთის შეტანას. 1997 წლის 25 ნოემბერს ამოქმედებული სამოქალაქო კოდექსის შემდეგ ამხანაგობის წევრების, მათ შორის, ნ. ვ-შვილის მიერ არ იყო გამოთქმული ნება ამხანაგობის დებულებით (მრავალმხრივი ხელშეკრულებით), ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ასაშენებელი სახლის ბინების მიღებისათვის განხორციელებულ შენატანად ჩათვლის შესახებ.

კასატორი საკასაციო საჩივარში ასევე აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ გამოიტანა გადაწყვეტილება არაუფლებამოსილი პირების მონაწილეობით, კერძოდ, 2004 წლის 1 ივნისის კრების ოქმის თანახმად, ზ. თ-შვილს ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლებამოსილება გააჩნდა მხოლოდ 2007 წლის 1 ივნისამდე, ამდენად, კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი, განეხილა და გამოეტანა გადაწყვეტილება არაუფლებამოსილი პირების მონაწილეობით (ზ. თ-შვილი და მისი წარმომადგენლები). საკასაციო საჩივარში ასევე აღნიშნულია, რომ ამხანაგობის 2007 წლის 28 ივნისის კრების ოქმის საფუძველზე ზ. თ-შვილს შეუწყდა თავმჯდომარის უფლებამოსილება (გასათვალისწინებელია, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი ამხანაგობის 2007 წლის 28 ივნისის კრების ოქმი).

ამდენად, კასატორი სადავოდ ხდის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 29 აპრილის საოქმო განჩინებას, რომლითაც ნ. ვ-შვილს უარი ეთქვა ზემოაღნიშნული საფუძველით საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის არც 279-ე და არც 280-ე მუხლები არ ითვალისწინებენ საქმის წარმოების შეჩერებას საქმეში არაუფლებომოსილი პირის მონაწილეობის გამო.

საკასაციო ინსტანციაში ამხანაგობა "თაბუკაშვილი 88-ის" თავჯდომარე ზ. თ-შვილის მიერ წარმოდგენილია ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობის გამგეობის 2007 წლის 2 მაისის ოქმი, რომლითაც დასტურდება ზ. თ-შვილის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება.

ამრიგად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ არ არსებობს 2008 წლის 29 აპრილის სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოტანილი საქმის შეჩერების უარის თქმის შესახებ საოქმო განჩინების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

არ შეიძლება გაზიარებულ იქნეს კასატორის მოსაზრება ამხანაგობის გამგეობის არაუფლებამოსილების შესახებ, რადგან აღნიშნულ გარემოებაზე კასატორი არ უთითებდა საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის დროს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებებზე, რომლებიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში.

კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ სასამართლო სხდომის ოქმში არ არის დაფიქსირებული არც მისი შუამდგომლობა და არც ამ შუამდგომლობის შესახებ 2008 წლის 29 აპრილს გამოტანილი საოქმო განჩინება. ამდენად, კასატორმა გაასაჩივრა სააპელაციო სასამართლოს 2007 წლის 7 ივლისის განჩინება სასამართლო სხდომის ოქმში შენიშვნების შეტანაზე უარის თქმისა და 2008 წლის 29 აპრილის განჩინება.

უპირველეს ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს, რომ საკასაციო პალატა ვერ იმსჯელებს ზ. თ-შვილის ნაცვლად ამხანაგობის ახლად არჩეული თავჯდომარის საქმეში ჩართვის შესახებ (როგორც კასატორი აღნიშნავს) 2008 წლის 29 აპრილის განჩინებაზე, რადგან საქმეში არ არსებობს ასეთი განჩინება.

რაც შეეხება ამასთან დაკავშირებით სასამართლო სხდომის ოქმში შენიშვნების შეტანის შესახებ კანონიერების საკითხს, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კასატორი ვერ ადასტურებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დაშვებულ პროცესუალური დარღვევებზე, კერძოდ, კასატორი აღნიშნავს, რომ მის მიერ არ არის გაშვებული სასამართლო სხდომის ოქმის გასაჩივრების ვადა.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის აღნიშნულ მოსაზრებას და თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ კანონის მოთხოვნათა დაცვით გამოიტანა აღნიშნული განჩინება, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ სწორად განმარტა 291-ე მუხლი, რომლის თანახმად სხდომის ოქმზე ხელმოწერიდან 3 დღის ვადაში მხარეებსა და მათ წარმომადგენლებს შეუძლიათ წარადგინონ თავიანთი შენიშვნები ოქმთან დაკავშირებით, მიუთითონ მის უსწორობასა და უსრულობაზე. აღნიშნული ოქმი მომზადებული და ხელმოწერილი იყო სხდომის დამთავრებიდან (2008 წლის 29 აპრილიდან) 3 დღის ვადაში საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 289-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად (2008 წლის 2 მაისს). ნ. ვ-შვილმა ოქმთან დაკავშირებით შენიშვნებით სასამართლოს მიმართა 2008 წლის 1 ივლისს, რითაც დარღვეულ იქნა ზემოაღნიშნული ნორმით განსაზღვრული სამდღიანი ვადა.

ამრიგად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს აღნიშნული განჩინების გაუქმების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

ნ. ვ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 27 მაისის განჩინება;

საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

4. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობები

მოსარგებლე

განჩინება

**შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე),
თ. თოდრია (მომხსენებელი),
რ. ნადირიანი**

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

აღწერილობითი ნაწილი:

მ. მ-იამ სარჩელით მიმართა სასამართლოს მოპასუხე მ. კ-ძის მიმართ და მოითხოვა მოპასუხისა და მისი ოჯახის წევრების უკანონო მფლობელობიდან ქ. თბილისში, ... #17-ში მდებარე ბინის 4/5 ნაწილის გამოთხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, სადავო საცხოვრებელი ფართი მოსარჩელე მ. მ-იას 2004 წლის 2 ივლისს მემკვიდრეობით გადაეცა ბებია ა. ი-შვილისაგან და დღეისათვის ქ. თბილისში ... ქ-ის #17-ში მდებარე ბინის 4/5 წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას. 1944 წელს მოსარჩელის ბებია ა. ი-შვილმა მოპასუხე მ. კ-ძის მამამთილთან (პირველი მეუღლის მამასთან) - ს. ს-ანთან გააფორმა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისა და აღნიშნულის სანაცვლოდ 3500 მანეთის მიღების შესახებ ხელწერილი. ს. ს-ანი 1968 წელს ამოეწერა სადავო ფართიდან და დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, ქ-ის #9 კორპუსში მდებარე #29 ბინაში. ამ მისამართზე ს. ს-ანის რეგისტრაცია მოიხსნა 1994 წელს მისი გარდაცვალების გამო. მოსარჩელე მხარის განმარტებით, აღნიშნული ფაქტით დასტურდება, რომ ა. ი-შვილსა და ს. ს-ანს შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობასთან დაკავშირებული 1944 წელს წარმოშობილი ურთიერთობა შეწყდა.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ მ. კ-ძის პირველმა მეუღლემ და ს. ს-ანის შვილმა გ. ს-ანმა 1974 წლის 17 სექტემბერს გააფორმეს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის შესახებ ხელშეკრულება ქ. ი-შვილ-კ-ძესთან, რითაც გ. ს-ანს მიეცა შესაძლებლობა ესარგებლა ქ. ი-შვილ-კ-ძის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, ... ქ-ის #17-ში მდებარე ბინის 1/5-ით. დღეის მდგომარეობით აღნიშნული ფართი წარმოადგენს დ. ბ-ძის საკუთრებას, რომელიც მან შეიძინა ქ. ი-შვილ-კ-ძის შვილისაგან თ. მ-შვილისაგან.

მოსარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ 1974 წელს გ. ს-ანმა იქორწინა მოპასუხე მ. კ-ძესთან, იგი საცხოვრებლად გადავიდა და 1976 წელს დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, ... ქ-ის #17-ში მდებარე ბინაში. 1986 წელს გ. ს-ანმა მიიღო თბილისში, ... დასახლების I მ/რ-ის მე-13 კორპუსში მდებარე ბინა #6 და ცოლ-შვილთან ერთად გადავიდა საცხოვრებლად ამ მისამართზე. ქ. თბილისში, ... ქ-ის #17-ში მდებარე ბინიდან გ. ს-ანი ამოეწერა 1986 წლის 22 ივნისს, ხოლო მ. კ-ძე - 1990 წლის 9 ოქტომბერს.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ გ. ს-ანმა და მისმა ყოფილმა მეუღლემ მ. კ-ძემ სადავო ფართთან დაკავშირებით დაკარგეს მდგმურის სტატუსი.

მოსარჩელის განმარტებით, მ. კ-ძე გ. ს-ანთან განქორწინების შემდეგ, მეორე მეუღლესთან ერთად, დაბრუნდა საცხოვრებლად ქ. თბილისში, ... ქ. #17-ში და უკანონოდ, ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე, ცხოვრობს იმ ფართში, რომელშიც ცხოვრობდა ს. ს-ანი. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ... ქ-ის #17-ში მდებარე ბინის 4/5-ის გამოთხოვა მ. კ-ძის, მისი ამჟამინდელი მეუღლისა და შვილების უკანონო მფლობელობიდან.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მ. მ-იას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ - გამოთხოვილ იქნა მოპასუხე მ. კ-ძის უკანონო მფლობელობიდან ქ. თბილისში, ... ქ-ის #17-ში მდებარე ბინის მ. მალაზონიას საკუთრებაში არსებული 4/5, სარჩელს უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე მ. კ-ძის ოჯახის წევრების მფლობელობიდან ქ. თბილისში, ... ქ-ის #17-ში მდებარე ბინის მ. მ-იას საკუთრებაში არსებული 4/5-ის გამოთხოვის ნაწილში.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. კ-ძემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილებით მ. კ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, მ. მ-იას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ დადასტურებულად ცნო, რომ მ. კ-ძე წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ხელშეკრულების ურთიერთობის მონაწილეს.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ, მართალია, მ. კ-ძის ყოფილ მეუღლესა და მამამთილს და ბინის მესაკუთრეს შორის საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის ხელშეკრულებები შეწყდა, მაგრამ აღნიშნული ხელშეკრულება დადებულ იქნა მ. კ-ძესა და ბინის ყოფილ მესაკუთრე მ. მ-იას მემკვიდრეობებს შორის. ამდენად, ჩათვალია, რომ მოპასუხე მ. კ-ძე სადავო ბინას ფლობს მართლზომიერად, ხელშეკრულების საფუძველზე, იგი არ წარმოადგენს ნივთის უკანონო

მფლობელს და, შესაბამისად, დაუშვებელია მისი მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, გარდა "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წამოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ იმ შემთხვევაშიც კი, თუკი დადასტურდებოდა მ. კ-მის უკანონო მფლობელობა, მისი მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება მ. მ-იას ვერ ექნებოდა, ვინაიდან ნივთი, ბინა, წარმოადგენს საერთო საკუთრებას. სააპელაციო სასამართლომ სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა მ. მ-იამ.

კასატორმა მიუთითა, რომ სააპელაციო პალატამ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-4 და 377-ე მუხლები, კერძოდ, სააპელაციო პალატა გასცდა სააპელაციო საჩივრის ფარგლებს, ვინაიდან აპელანტი გადაწყვეტილების გაუქმებას ითხოვდა იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაყრდნობით, რომ არის ყოფილი ე.წ. "ატსტუპნიკი" და მისი ყოფილი მამამთილის "ოჯახის წევრი". კასატორი მიუთითებს, რომ სააპელაციო პალატამ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, კანონი საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ და არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2007 წლის 19 ოქტომბრის განჩინებით მ. მ-იას საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული დასაშვებობის შესამოწმებლად; მოწინააღმდეგე მხარეს განესაზღვრა 10 დღის ვადა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის წინაპირობებთან დაკავშირებით მოსაზრებების წარმოსადგენად.

კასატორის მოწინააღმდეგე მხარე მ. კ-მემ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხზე საკასაციო სასამართლოში წარმოადგინა მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ საკასაციო საჩივარი დაუშვებელია, რადგან იგი არ აკმაყოფილებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატა საქმის მასალების გაცნობის, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა - კანონიერების შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მ. მ-იას საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ... ქ-ის #17-ში მდებარე ბინის 4/5 იყო მოსარჩელე მ. მ-იას ბებიის - ა. ი-შვილის, საკუთრება.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილ იქნა, რომ ა. ი-შვილს და მოპასუხე მ. კ-მის ყოფილ მამამთილ - ს. ს-ანს შორის 1944 წლის ივნისში დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც ა. ი-შვილმა 3500 მანეთის სანაცვლოდ ს. ს-ანს დაუთმო სადავო ბინა.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია, რომ 1974 წელს მოპასუხე მ. კ-მე და გ. ს-ანი, ს. ს-ანის შვილი, დაქორწინდნენ. 1974 წლის 17 სექტემბერს გ. ს-ანსა და იმავე სახლთმფლობელობის 1/5-ის მესაკუთრე ქ. ი-შვილს შორის დაიდო ბინის 1/5-ით სარგებლობის ხელშეკრულება.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილ იქნა, რომ მ. კ-მე ზემოაღნიშნულ სადავო ბინაში რეგისტრირებულ იქნა 1976 წლის 18 თებერვლიდან.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1990 წელს მ. კ-მე და გ. ს-ანი განქორწინდნენ. სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ს. ს-ანმა სადავო მისამართზე მფლობელობა შეწყვიტა და 1994 წლის ივლისამდე რეგისტრირებული იყო მუხიანში, ასევე, მფლობელობა შეწყვიტა აღნიშნულ მისამართზე მ. კ-მის მეუღლე გ. ს-ანმა 1986 წლის 22 ივლისს.

ამრიგად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. კ-მის რეგისტრაციით სადავო მისამართზე, მის მიერ კომუნალური გადასახადებისა და ქირის გადახდის დოკუმენტებით დასტურდება საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ ხელშეკრულების ფაქტი.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონი, რადგან ყოფილი რძალი მ. კ-მე არ წარმოადგენს მისი ყოფილი ქმრისა და ყოფილი მამამთილის უფლებამონაცვლეს. ამასთან ერთად, კასატორი აღნიშნავს, რომ ა. ი-შვილი გარდაიცვალა უფრო

ადრე ვიდრე მ. კ-მე გადმოვიდოდა საცხოვრებლად სადავო ბინაში, ამდენად კასატორს მიაჩნია, რომ საცხოვრებელი სადგომის ხელშეკრულება ვერ დაიდებოდა მათ შორის.

არ შეიძლება გაზიარებულ იქნეს კასატორის აღნიშნული მოსაზრება. ამასთან მიმართებაში საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ სპეციალურ მოწესრიგებას მოითხოვს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე წარმოშობილი ურთიერთობა. ამდენად, ამ შემთხვევაში ანგარიშგასაწევია ის, რომ მხოლოდ ზემოაღნიშნული კანონი განსაზღვრავს იმ ფაქტობრივ გარემოებათა წრეს, რომლის არსებობის შემთხვევაში იარსებებს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობა.

"საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონი 1 მუხლის პირველი ნაწილის 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.

ამდენად, განსახილველი ნორმის თანახმად, მოსარგებლე შეიძლება იყოს ერთ შემთხვევაში პირი, რომელსაც კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო მეორე შემთხვევაში პირი, რომელსაც მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით. ამ უკანასკნელის შემთხვევაში კანონი განსაზღვრავს იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომლის არსებობა უთითებს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებაზე.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების ფაქტის არსებობაზე მითითებული ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილში, რომლის თანახმად, "გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციითა და კომუნალური გადასახადების გადახდით ანდა მესაკუთრესათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდით (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა)".

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ იქნა, რომ მ. კ-მე რეგისტრირებულია სადავო მისამართზე, იგი იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს და ქირას, რაც, ზემოაღნიშნული კანონის თანახმად, წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ გარიგებიდან წარმოშობილ ურთიერთობას.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ აღნიშნული კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, კონკრეტული ურთიერთობის გათვალისწინებით მნიშვნელობა არა აქვს იმ ფაქტებს, რომ სადავო ფართის მფლობელობა ს. ს-ანმა და გ. ს-ანმა შეწყვიტეს, ამოეწერეს აღნიშნული მისამართიდან და გადავიდნენ სხვა მისამართზე საცხოვრებლად.

კონკრეტულ შემთხვევაში გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ 1996 წლამდე მ. კ-მე მართლზომიერად ფლობდა სადავო ფართს (ამის უფლება მას გააჩნდა როგორც საცხოვრებელი სადგომის დათმობის ურთიერთობის ერთერთ ოჯახის წევრს), აღნიშნული პერიოდის განმავლობაში ის იხდის კომუნალურ გადასახადებს და რეგისტრირებულია ზემოაღნიშნულ მისამართზე.

კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ მ. კ-მის ყოფილი ქმარს- გ. ს-ანსა და ქ. კ-მე-ი-შვილს შორის 1974 წელს დადებული იყო ამ უკანასკნელის 1/5-ის საკუთრებაზე დათმობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, თუ გ. ს-ანი გადავიდოდა სხვა ადგილას საცხოვრებლად ქ. კ-მე-ი-შვილი კისრულობდა ვალდებულებას, გადაეხადა მისთვის 2000 მანეთი, რაც მისი სიკვდილის შემდეგ შეასრულა მისმა რძალმა საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილის მიხედვით, ხოლო ს-ანის ოჯახი ამოეწერა ... ქ-ის #17, რითაც შეწყდა მათ შორის ზემოაღნიშნული ურთიერთობა.

ამასთან მიმართებაში საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილი ითვალისწინებს უფლების სასამართლო წესით დაცვის სამართლებრივ წინაპირობებს, რომელიც გამოიხატება იმ პირის მიერ სასამართლოსადმი მიმართვის შესაძლებლობაში, ვისი უფლებაც ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესი მოითხოვს დაცვას.

კონკრეტულ შემთხვევაში (რაზედაც ასევე უთითებს კასატორი) 1/5 საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა ქ. კ-მე-ი-შვილს, ხოლო ამჟამად (როგორც ეს მითითებულია საკასაციო საჩივარში)

აღნიშნული ფართის მესაკუთრეს წარმოადგენს დ. ბ-მე. სადავო არ არის ის ფაქტი, რომ კასატორი მ. მ-ია არ წარმოადგენს აღნიშნული ფართის 1/5-ის მესაკუთრეს. ამდენად, საკასაციო პალატა ვერ იმსჯელებს აღნიშნულ არგუმენტებზე, რადგან მიიჩნია, რომ 1/5-ზე კასატორს არ გააჩნია უფლება და კონკრეტულ შემთხვევაში არ არსებობს ამ უფლების დაცვის სამართლებრივი წინაპირობები.

ამდენად, საქმეში არ მოიპოვება ისეთი მტკიცებულებები, რომლებიც, საქართველოს საქმოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, გამორიცხავდა სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველი, რადგან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ მითითებული კანონი არ დარღვეულა. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოტანილ გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა.

საროზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

მ. მ-იას საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილება;
საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

ბინიდან გამოსახლება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

#ას-760-1086-07

23 ივნისი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),

თ. თოდრია (მომხსენებელი),

რ. ნადირიანი

დავის საგანი სარჩელში: ბინიდან გამოსახლება

შეგებებულ სარჩელში: თანხის დაბრუნება

აღწერილობითი ნაწილი:

ლ. თ-იამ 1998 წლის აპრილში სარჩელი აღძრა სასამართლოში ბ., ფ., ბ. ტ-მეების, ნ. ფ-მის მიმართ და აღნიშნა, რომ თბილისში, ... ქ. #17-ში მდებარე სამოთახიანი საცხოვრებელი ბინა წარმოადგენს მის საკუთრებას. მოპასუხეებს ამ ბინის ორი ოთახი წლების განმავლობაში უკავიათ დამქირავებლის სტატუსით, თუმცა არ იხდიან ქირას და, მოსარჩელის მრავალჯობის მოთხოვნის მიუხედავად, უარს აცხადებენ ბინის დაცლაზე. მოსარჩელის განმარტებით, თავისი ოჯახის წევრებთან ერთად იგი იძულებულია, ცხოვრობდეს მხოლოდ ერთ ოთახში, რითაც ირღვევა მისი უფლებები. მოსარჩელემ მოითხოვა მისი კუთვნილი ბინიდან მოპასუხეების გამოსახლება.

მოპასუხე მხარემ არ ცნო სარჩელი და 1999 წლის ივლისში შეგებებული სასარჩელო განცხადებით მიმართა სასამართლოს სადავო ბინის ორი ოთახის მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნით. მოპასუხეთა განმარტებით, ბ. ტ-მე ქ. თბილისში, ... ქ. #17-ში მდებარე სახლში ცხოვრობდა 1959 წლიდან, იგი ჩაეწერა ამავე ბინაში. 1969 წლის ივნისში სადავო სახლის ორი ოთახი იყიდა მოსარჩელის დედის - თ. გ-ვასაგან 7000 მანეთად. ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შეუძლებლობის გამო აღნიშნული გარიგება გაფორმდა თ. გ-ვას 1979 წლის ანდერძით, რომლის თანახმად სადავო ფართი უნდა გადასცემოდა ბ. ტ-მეს.

ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ლ. თ-იას სასარჩელო მოთხოვნა მის სახელზე რიცხული ბინიდან მოპასუხეების გამოსახლების შესახებ, ხოლო შეგებებული სარჩელის ნაწილში, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, საქმის წარმოება შეწყდა იმ საფუძველზე, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბ. ტ-მის მოთხოვნა სადავო ფართის მესაკუთრედ ცნობაზე არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ბ., ბა. ტ-მეებმა და ნ. ფ-მემ და მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება, ხოლო ძირითადი სარჩელისათვის უარის თქმა.

თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2001 წლის 5 თებერვლის გადაწყვეტილებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება საქმის წარმოების შეწყვეტის ნაწილში დარჩა უცვლელი, ხოლო დანარჩენ ნაწილში პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება - ლ. თ-იას სარჩელი ბ., ბა. ტ-მეებისა და ნ. ფ-მის ბინიდან გამოსახლების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ლ. თ-იამ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2001 წლის 24 ოქტომბრის განჩინებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და საქმე დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად.

საკასაციო პალატამ მიუთითა, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილებით არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი, მე-5 მუხლი და მე-7 მუხლის მეორე პუნქტი. ამრიგად, გაუქმდა სპეციალური კანონის ის ნორმები, რომლებიც სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა.

საკასაციო პალატის აზრით, საოლქო სასამართლომ, ერთი მხრივ, დადგინილად მიიჩნია, რომ მოპასუხეები არ წარმოადგენდნენ ლ. თ-იას ბინის დამქირავებლებს, მაგრამ, მეორე მხრივ, მხარეთა შორის არსებულ სამართლებრივ ურთიერთობას არ მისცა შესაბამისი კვალიფიკაცია, არ იმსჯელა, სამოქალაქო კანონმდებლობის საფუძველზე შეუძლია თუ არა ლ. თ-იას, როგორც სადავო ფართის მესაკუთრეს, მოითხოვოს მოპასუხეთა ბინიდან გამოსახლება.

სააპელაციო პალატის მოსამზადებელ სხდომაზე შეგებებული სარჩელის ავტორმა შეცვალა დავის საგანი და ლ. თ-იასაგან მოითხოვა მის მიერ თ. გ-ვასათვის სადავო ფართის გამოსყიდვის მიზნით გადახდილი 7 000 მანეთის შესაბამისი თანხის - 7 700 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის ანაზღაურება.

თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2003 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ლ. თ-იას სარჩელი ბ., ფ., ზ. და ბა. ტ-მეების, ნ. ფ-მისა და მათთან მყოფი პირების სადავო ფართიდან გამოსახლების შესახებ, ხოლო ბ. ტ-მის შეგებებულ სარჩელს თანხის დაკისრების ნაწილში უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე.

აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ბ. და ბ. ტ-მეებმა, ნ. ფ-მემ და მოითხოვეს მისი გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2003 წლის 25 დეკემბრის განჩინებით ბ. და ბა. ტ-მეებისა და ნ. ფ-მე-ტ-მის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2003 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილება და საქმე დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს სხვა შემადგენლობას ხელახლა განსახილველად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილებით ბ. და ბა. ტ-მეების, ნ. ფ-მის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ამ საქმეზე ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, ლ. თ-იას სარჩელი ბ., ბა. ტ-მეების, ნ. ფ-მის მიმართ ქ. თბილისში, ... ქ. #17-ში მდებარე ბინის ორი ოთახის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და ამ ბინიდან მათი გამოსახლების შესახებ არ დაკმაყოფილდა; დაკმაყოფილდა შეგებებული სარჩელი და ბ., ბა. ტ-მეები, ნ. ფ-მე ცნობილ იქნენ ქ. თბილისში, ... ქ. #17-ში მდებარე ლ. თ-იას სახელზე რიცხული საცხოვრებელი ოთახის მესაკუთრედ, ლ. თ-იასთვის მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების - 28 000 ლარის 25%-ის - 7 000 ლარის გადახდის სანაცვლოდ.

სააპელაციო პალატამ დადასტურებულად ცნო, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. #17-ში მდებარე სამოთახიანი საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეა ლ. თ-ია; მოპასუხეები 1959 წლიდან ცხოვრობენ

აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის ორ #1 და #2 საცხოვრებელ ოთახებში და რეგისტრირებული არიან ამავე მისამართზე, ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხეები წლების მანძილზე იხდიდნენ კომუნალურ გადასახადებს.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ საქართველოს კანონის "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" 1.1 მუხლის "ა" პუნქტის შესაბამისად, მოპასუხეები წარმოადგენენ მოსარგებლეებს და მათ ქ. თბილისში, ... ქ.#17-ში მდებარე მათ მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფლება მოპოვებული აქვთ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის დათმობის შესახებ გარიგებით.

სააპელაციო პალატამ ასევე მიუთითა, რომ მოცემულ დავაში საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრე ლ. თ-იას მხოლოდ იმ პირობით შეუძლია მოითხოვოს მოსარგებლეების, ბ. და ბა. ტ-ძეების, ნ. ფ-ძის მხრიდან მის კუთვნილ ბინაზე მფლობელობის შეწყვეტა, თუ იგი სანაცვლოდ გადაუხდის მათ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75%-ს.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქართველოს კანონის "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" მე-2 მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად, თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს მოსარგებლისათვის ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდაზე, მოსარგებლეს უფლება აქვს, მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ანაზღაურების (დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%) სანაცვლოდ დაკავებული საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტებმა, რომლებიც წარმოადგენდნენ მოსარგებლეებს და აღძრული აქვთ შეგებებული სარჩელი, დააზუსტეს და, რაკი მესაკუთრე უარს აცხადებს კომპენსაციის გადახდაზე, მოითხოვეს ცნობილ იქნენ მესაკუთრეებად შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა ლ. თ-იამ და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება.

კასატორმა მიუთითა, სააპელაციო პალატამ არ გაითვალისწინა, რომ ქ. თბილისის საბურთალოს რაიონის სასამართლომ ჯერ კიდევ 1991 წლის 8 მაისის გადაწყვეტილებით ბ. ტ-მეს უარი უთხრა მათ მიერ დაკავებულ ორ ოთახზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველზე, რომ ტ-მე-ფ-ძეებს მისთვის (მოსარგებლისათვის) თანხა არ გადაუციათ. თბილისის საქალაქო სასამართლომ აღნიშნული გადაწყვეტილება დატოვა უცვლელად და იგი შესულია კანონიერ ძალაში. ამდენად, დადგენილია, რომ მოპასუხეებს სახლის მესაკუთრეებისათვის არავითარი თანხა (ბინის ქირის გარდა) არ გადაუციათ და დათმობის ხელშეკრულებაც არ დადებულა.

კასატორი მიუთითებს, რომ არ არსებობს მოპასუხეების, როგორც მობინადრეების, მოთხოვნა 7000 ლარის გადახდის სანაცვლოდ სახლის ნაწილზე საკუთრების უფლების ცნობის შესახებ და სააპელაციო სასამართლომ თავისი ინიციატივით განიხილა ეს საკითხი. კასატორის მოსაზრებით, არასწორია სააპელაციო პალატის მითითება გადაწყვეტილებაში იმის შესახებ, რომ მოპასუხეებს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება დათმობის შესახებ გარიგებით აქვთ მოპოვებული მაშინ, როდესაც ამგვარი გარიგების შესახებ თვით მოპასუხეებიც არ მიუთითებენ.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატა საქმის მასალების განხილვის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ ლ. თ-იას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ... ქ.#17-ში მდებარე სამოთახიანი საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეა ლ. თ-ია.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დაადგინა, რომ ბ., ბა. ტ-ძეები და ნ. ფ-ძე 1959 წლიდან ცხოვრობენ აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის ორ - #1 და #2 საცხოვრებელ ოთახებში და რეგისტრირებული არიან ამავე მისამართზე.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია, რომ აღნიშნული პირები წლების მანძილზე იხდიდნენ კომუნალურ გადასახადებს.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით საკასაციო პალატა თვლის, რომ აღნიშნულ ურთიერთობაზე ვრცელდება "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონი, კერძოდ, აღნიშნული კანონის 1.1 მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, "მოსარგებლეა - 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.”

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების ფაქტის არსებობაზე მითითებულია ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილში, რომლის თანახმად, “გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ანდა მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა)”.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული ნორმების თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები მიუთითებენ იმაზე, რომ მხარეთა შორის წარმოშობილი ურთიერთობა რეგულირდება “საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი წესით.

საკასაციო პალატა ასევე განმარტავს, რომ “საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ” საქართველოს კანონის მიზანია, მოაწესრიგოს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის წარმოშობილი ურთიერთობა იმ სამართლებრივი მექანიზმების გამოყენებით, რომლებიც იცავენ, როგორც საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის, ასევე, მოსარგებლის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს. უპირველეს ყოვლისა, სამართლებრივი დაცვის აღნიშნული მექანიზმი ვლინდება საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ მესაკუთრისა და მფლობელის უფლებების რეალიზაციის თავისებურებებში.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით “საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი წესის გამოყენების პროცესუალური შესაძლებლობა მხარეებს ეძლევათ სასამართლოს ნებისმიერ ინსტანციაში, კერძოდ, ზემოაღნიშნული ნორმების თანახმად, მოსარგებლეს უფლება აქვს, მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ანაზღაურების (დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%) სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა (მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტი) მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე უარს განაცხადებს მოსარგებლისათვის საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდაზე (მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტი).

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტის 2005 წლის 20 ოქტომბრის დასკვნის შესაბამისად, თბილისში, ... ქ. 17-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 28 000 ლარს, ხოლო ამ თანხის 25% შეადგენს 7.000 ლარს, რომლის გადახდის შემთხვევაში ფართის ფაქტობრივი მფლობელი გახდება მისი მესაკუთრე. საკასაციო სასამართლოში, საქმის განხილვის დროს კასატორს არ გაუხდია სადავოდ აღნიშნული დასკვნა და განაცხადა, რომ იგი თანახმაა, მოპასუხეს გადაუხადოს ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი ბინის საბაზრო ღირებულების 75%-ზე მეტი თანხა, რაც შედგენს 19000 აშშ დოლარს, რისთვისაც ითხოვს მოპასუხისაგან საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს 2007 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და გამოტანილი უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მოსარჩელეს მოპასუხისათვის დაეკისრება 19000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა და მოპასუხის გამოსახლების შესახებ სარჩელიც დაკმაყოფილდება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

ლ. თ-იას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება და გამოტანილ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

ლ. თ-იას დაეკისროს ბ. ტ-ძის, ბა. ტ-ძის, ნ. ფ-ძის სასარგებლოდ 19 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა, რომლის სანაცვლოდ მოპასუხეები ბ. ტ-ძე, ბა. ტ-ძე, ნ. ფ-ძე გამოსახლებულ იქნენ ქ. თბილისში, ... ქ. #17-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლიდან;

საკასაციო პალატის გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

ბინიდან გამოსახლება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

#ას-184-450-08

8 ივლისი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკორტების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),

ნ. კვანტალიანი (მომხსენებელი),

ლ. ლაზარაშვილი

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

ი. ქ-მემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ნ. ჩ-ძის, ვ. თ-ძის, ბ. გ-ძისა და ი. ს-ძის მიმართ ბინიდან გამოსახლების შესახებ შემდეგი საფუძვლებით: ქ. ბათუმში, ... ქ.#15-ში მდებარე სახლის მეორე სართული, სახლთმფლობელობის 2/7, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით ირიცხება მოსარჩელის სახელზე. მოპასუხეები უკანონოდ შეიჭრნენ ი. ქ-ძის კუთვნილ სამ ოთახში, რომლებსაც აქირავებენ და იღებენ ქონებრივ სარგებელს. აღნიშნულით ირღვევა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გარანტირებული მოსარჩელის უფლებები, რის გამოც მოპასუხეები ი.ქ-ძის კუთვნილი ფართიდან უნდა გამოსახლდნენ.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს შემდეგი დასაბუთებით: ისინი წლების განმავლობაში კეთილსინდისიერად ფლობდნენ სადავო ოთახებს, რეგისტრირებული იყვნენ ზემოხსენებულ მისამართზე, იხდიდნენ კომუნალურ გადასახადებს. სადავო ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის შესაბამისად.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2005 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოპასუხეები სადავო ბინიდან გამოსახლდნენ, რაც ნ. ჩ-მემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით. საქმე განხილულ იქნა არაერთი სასამართლო ინსტანციის მიერ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 21 დეკემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი შემდეგ გარემოებათა გამო: სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: საჯარო რეესტრის 2004 წლის 15 მარტის ამონაწერის თანახმად, ... ქ.#15-ში მდებარე ბინის მესაკუთრეა ი. ქ-მე. ბათუმის ბაგრატიონის დასახლების ადმინისტრაციის 2005 წლის 17 მაისის ცნობით, ნ. ჩ-მე რეესტრაციის გარეშე ცხოვრობდა ქ. ბათუმში, ... ქ. #122-ში. ბათუმის მერიის სანაპიროს დასახლების ადმინისტრაციის 2005 წლის 10 ივნისის ცნობის მიხედვით, ქ-ძის სახელზე რიცხული სახლის ნაწილში - #13, 15, 16 და 17 ოთახებში ჩაწერილი იყო და ცხოვრობდა თ. ბ-მე, რომელიც გარდაიცვალა 2004 წელს. მასთან ჩაწერილი იყო და ცხოვრობდა მისი ქალიშვილი - ნ. ჩ-მე, რომელიც 1970 წელს გათხოვდა და საცხოვრებლად გადავიდა მეუღლესთან ქ. ბათუმში, ... ქ.#122-ში. მეზობლების განმარტებით, დედის სიცოცხლეში იგი პერიოდულად დადიოდა მასთან, საჭიროებისამებრ რჩებოდა იქ, თუმცა ფაქტობრივად ცხოვრობდა მეუღლესთან, სადაც იმყოფება დღესაც. მეზობლების განმარტებებით ასევე ირკვევა, რომ 2004 წლის სექტემბერში ნ. ჩ-მემ სადავო ფართში შეუშვა თავისი ნათესავები - ბ. გ-მე და ი. ს-მე. ბათუმის მერიის სანაპიროს ადმინისტრაციის 2005 წლის 9 ივნისის აქტის შესაბამისად, ი. ქ-ძის ბინის ნაწილში, კერძოდ, #13, 15, 16 და 17 ოთახებში 2004 წლამდე მდგმურის უფლებით ცხოვრობდა თ. ბ-მე. 1958 წლიდან მასთან ჩაწერილი იყო მისი ქალიშვილი ნ. ჩ-მე, რომელიც დედასთან ცხოვრობდა 1970 წლის მისამდე, რის შემდეგაც გათხოვდა და საცხოვრებლად გადავიდა მეუღლესთან ქ.ბათუმში, ... ქ. #122-ში. 1985-1986 წლებში ელექტროენერჯის გადასახადი გადახდილია ნ. ჩ-ძის მიერ. პირადობის მოწმობის მონაცემთა თანახმად, ნ. ჩ-მე რეგისტრირებულია ... ქ. #15-ში. "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის 1¹ მუხლის "ა" პუნქტის პირველი წინადადება და მე-2 მუხლის მეოთხე პუნქტი სააპელაციო სასამართლომ იმდაგვარად განმარტა, რომ მოსარგებლედ ითვლება პირი, რომელიც ამ კანონის მიღების მომენტისათვის - 1998 წლისათვის ცხოვრობს სადავო ფართში და სწორედ კანონის მიღების მომენტისათვის - 1998 წლისათვის ფართში ფაქტობრივად მცხოვრებთან სადგომის დათმობის გარიგება უნდა

დადასტურდეს რეგისტრაციითა და კომუნალური გადასახადის გადახდით. სააპელაციო პალატის მითითებით, ბათუმის მერიის ზემოხსენებული ცნობებითა და აქტით დასტურდება, რომ აპელანტი დედის სიცოცხლეში მიდიოდა სადავო ფართში, ხოლო 1970 წლიდან გათხოვდა და, ფაქტობრივად, ცხოვრობდა მეუღლის სახლში. ელექტროენერჯის გადასახადს აპელანტი იხდიდა 1985-86 წლებში, დედის სიცოცხლეში. სასამართლომ მიიჩნია, რომ 1998 წლისათვის ნ.ჩ-ძის სადავო ფართში ცხოვრების დამადასტურებელი არც ერთი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის, უფრო მეტიც, სადავო ოთახები დაკავებული ჰქონდათ ბ. გ-ძესა და ი. ს-ძეს, რაც ასევე მიუთითებს, რომ აპელანტი ამ ქონებას არ ფლობდა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ბ. გ-ძის, ი. ს-ძისა და კ. თ-ძის მიმართ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მათი გამოსახლების შესახებ დასახელებულ პირებს არ გაუსაჩივრებიათ და შევიდა კანონიერ ძალაში.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ნ. ჩ-ძემ გასაჩივრა საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით: სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" კანონის მე-2 მუხლის მესამე და მეოთხე პუნქტები. მოწინააღმდეგე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია ის გარემოება, რომ კასატორი ჩაწერილი იყო და ამჟამად რეგისტრირებულია სადავო საცხოვრებელ ფართში. სასამართლომ ასევე დაადასტურა კასატორის მიერ კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტიც. დადგენილია, რომ ამავე ფართში რეგისტრირებული იყო კასატორის დედა თ. ბ-ძეც. ამდენად, სასამართლოს დადასტურებულად უნდა ჩაეთვალა მესაკუთრესა და თ. ბ-ძეს შორის საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის დათმობის შესახებ გარიგების არსებობა, ხოლო ნ. ჩ-ძე ჩაეთვალა თავდაპირველი მოსარგებლის უფლებამონაცვლედ. სააპელაციო პალატამ არასწორად დაადგინა, რომ 1998 წლის 25 ივნისისათვის კასატორი სადავო ფართს არ ფლობდა, რა დროსაც დაეყრდნო ბათუმის მერიის სანაპიროს დასახლების ადმინისტრაციის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის წერილსა და ადმინისტრაციის თანამდებობის პირების მიერ შედგენილ აქტს, ვინაიდან მოქმედი კანონმდებლობა პირის საცხოვრებელი ადგილის საკუთრების ან მფლობელობის დადასტურების ისეთ წესს, როგორც მოსარჩელემ წარმოადგინა და სასამართლომ დადგენილად ჩათვალა, არ იცნობს. პალატამ არასწორად მიიჩნია, რომ ნ. ჩ-ძე სადავო ფართში აღარ ცხოვრობს, ვინაიდან კასატორის მიერ სადავო ფართის ფლობას ადასტურებს თავად სასარჩელო განცხადება ნ. ჩ-ძის მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე. ის გარემოება, რომ ფართის ე.წ. "აღწერისას" იქ კასატორის სტუმრები იმყოფებოდნენ, კიდევ ერთხელ მიუთითებს ნ. ჩ-ძის მიერ სადავო ნივთის ფლობაზე. ამასვე ადასტურებს მოსარჩელის განმარტება კასატორის მიერ ფართის გაქირავებისა და დაგირავების შესახებ, რაც ფაქტობრივ მდგომარეობას არ შეესაბამება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია და სადავოს არ წარმოადგენს შემდეგი: ქ. ბათუმში, ... ქ. #15-ში მდებარე ბინის მესაკუთრეა ი. ქ-ძე. ნ. ჩ-ძე რეგისტრირებულია ... ქ. #15-ში და რეგისტრაციის გარეშე ცხოვრობს ქ. ბათუმში, ... ქ. #122-ში. ი. ქ-ძის სახელზე რიცხული სახლის ნაწილში - #13, 15, 16 და 17 ოთახებში ჩაწერილი იყო და მდგმურის უფლებით ცხოვრობდა თ. ბ-ძე, რომელიც გარდაიცვალა 2004 წელს. მასთან ჩაწერილი იყო და ცხოვრობდა მისი ქალიშვილი - ნ. ჩ-ძე, რომელიც 1970 წელს გათხოვდა და საცხოვრებლად გადავიდა მეუღლესთან ქ. ბათუმში, ... ქ. #122-ში. მეზობლების განმარტებით, დედის სიცოცხლეში იგი პერიოდულად დადიოდა მასთან, საჭიროებისამებრ რჩებოდა იქ, თუმცა ფაქტობრივად ცხოვრობდა მეუღლესთან. 1985-1986 წლებში ... ქ. #15-ში ელექტროენერჯის გადასახადი გადახდილია ნ. ჩ-ძის მიერ. 2004 წლის სექტემბერში ნ. ჩ-ძემ სადავო ფართი სარგებლობით გადასცა თავისი ნათესავებს - ბ. გ-ძესა და ი. ს-ძეს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ნ. ჩ-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გასაჩივრებული განჩინება გაუქმდეს და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით მოცემულ საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები კანონის დარღვევის გარეშეა დადგენილი, თუმცა სასამართლომ ამ გარემოებებს არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა, რაც გახდა საფუძველი დავაზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანისა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები.

საპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება დააყრდნო "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის¹ მუხლს, რომლის მიხედვით, კანონში გამოყენებულ ტერმინ "მოსარგებლემი" იგულისხმება 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.

აღნიშნული 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.

ზემოაღნიშნული ურთიერთობა, თავისი სპეციფიკიდან გამომდინარე, განსხვავებული სამართლებრივი რეგულირების ფარგლებში მოქცეულია, თუმცა ეს არ ნიშნავს ამ ურთიერთობასთან დაკავშირებულ იურიდიული ტერმინის ზოგადი შინაარსის სხვაგვარ გაგებას, თუკი კანონით რაიმე თავისებურება არ არის გათვალისწინებული.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის¹ მუხლის მიხედვით, საცხოვრებელი სადგომის ფაქტობრივი ფლობისათვის, როგორც ზოგადად მფლობელობისათვის, განმსაზღვრელია მფლობელის ნებითი მომენტი, სურვილი, იყოს ნივთის მფლობელი და პირდაპირ ან არაპირდაპირ ფლობდეს მას. მფლობელობის იურიდიული ბუნება არ გულისხმობს ნივთთან მხოლოდ ფიზიკურ შემხებლობას. სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა რა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით, ამავე მუხლის მესამე ნაწილის მიხედვით, კანონი განასხვავებს პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობის ინსტიტუტს.

საპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ 1998 წლისათვის (კანონის მიღებისათვის) ნ. ჩ-ძის სადავო ფართში ცხოვრების დამადასტურებელი არც ერთი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის, უფრო მეტიც, სადავო ოთახები დაკავებული ჰქონდათ ბ. გ-ძესა და ი. ს-ძეს, რაც ასევე მიუთითებს, რომ აპელანტი ამ ქონებას არ ფლობდა.

სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტებით ნ. ჩ-ძეს დედის გარდაცვალებამდე და არც მის შემდეგ არ გაუწყვეტია კავშირი საცხოვრებელ სადგომთან, რაც გამოიხატება იმაში, რომ ხშირად მიდიოდა აღნიშნულ სადგომში, გადახდილი აქვს კომუნალური გადასახადი, ახორციელებს საცხოვრებელი სადგომის მეთვალყურეობას. სადავო სადგომით ნ. ჩ-ძის ნებართვის საფუძველზე სხვა პირთა სარგებლობა კი აშკარად მეტყველებს იმაზე, რომ ნ. ჩ-ძე საცხოვრებელი სადგომზე მოპოვებული უფლებით თავისი ინტერესების შესაბამისად სარგებლობდა.

ამასთან, მოსარგებლის უფლებამონაცვლე კანონით განსაზღვრული ყველა იმ უფლებით სარგებლობს, რაც მამკვიდრებელს გააჩნდა, ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამკვიდრო (სამკვიდრო ქონება) შეიცავს მამკვიდრებლის, როგორც ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი), ისე მოვალეობების (სამკვიდრო პასივი) ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სამკვიდრო აქტივად წოდებული ქონებრივი უფლება მოიაზრებს პირის ყველა სამოქალაქო უფლებას, მათ შორის, ცხადია მფლობელობის (სარგებლობის) უფლებასაც.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ნ. ჩ-ძე სადავო ფართის მართლობიერი მფლობელია და უფლებამოსილია, ფლობდეს მას, რაც გამორიცხავს სასარგებლო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

ნ. ჩ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.

ქუთაისის საპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 21 დეკემბრის განჩინება გაუქმდეს და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

ი. ქ-ძის სარჩელი ნ. ჩ-ძის ქ. ბათუმში, ... ქ.#15-დან გამოსახლების ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.

ი. ქ-ძეს დაეკისროს მოცემულ საქმეზე ნ. ჩ-ძის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 2120 ლარის გადახდა ნ.ჩ-ძის სასარგებლოდ.

საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

საკუთრების უფლების გადაცემა

განჩინება

#ას-306-563-08

22 ოქტომბერი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკორტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე),

თ. თოდრია (მომხსენებელი),

რ. ნადირიანი

დავის საგანი: საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

თ. ქ-მემ სარჩელით მიმართა სასამართლოს მ. ბ-ვას მიმართ და მიუთითა, რომ დაბადებიდან ცხოვრობს ქ. თბილისში, ... ქ. #30-ში პირველ სართულზე მდებარე 21,78 კვ.მ საცხოვრებელ ბინაში. აღნიშნულ მისამართზე 1935 წლიდან, სახლის იმჟამინდელ მესაკუთრესთან ვ. ხ-ოვასთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ცხოვრობდა მოსარჩელის ბებია დ. ქ-ძე.

მოსარჩელის განმარტებით, დაკარგულია დ. ქ-ძესა და ვ. ხ-ვას შორის დადებული ხელშეკრულება, თუმცა იგი რეგისტრირებულია სადავო საცხოვრებელ სადგომში, იხდის კომუნალურ გადასახადებს და საქართველოს კანონის "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" პირველი მუხლის "ა" პუნქტის საფუძველზე ითვლება საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლედ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული ცნობის მიხედვით, საცხოვრებელი სახლი აღრიცხულია მოპასუხე მ. ბ-ოვას სახელზე, რომელსაც, მოსარჩელის განმარტებით, ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, შესთავაზა საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდა დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემის სანაცვლოდ, რაზედაც მ. ბ-ვამ უარი განაცხადა.

მოსარჩელემ მოითხოვა "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული, საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ, მის მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით თ. ქ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა თ. ქ-ძემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თ. ქ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; თ. ქ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა, მ. ბ-ვას საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ... ქ. #30-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე განთავსებული 16.71 კვ.მ #1 და #2 5.94 კვ.მ ოთახები, ასევე, დამხმარე სათავსი თ. ქ-ძეს გადაეცასაკუთრების უფლებით მ. ბ-ვასათვის - 4230 ლარის სანაცვლოდ.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილია "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად დადებული გარიგების საფუძველზე.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს არგუმენტი იმის შესახებ, რომ მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება მოპასუხისთვის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდის მოთხოვნის თაობაზე, რადგან მიიჩნია, რომ სააპელაციო პალატაში საქმის განხილვის პერიოდშიც სადავო სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტის სანაცვლოდ, აპელანტი თანახმა იყო, მესაკუთრეს მისთვის გადაეხადა შესაბამისი კომპენსაცია, რაც მოწინააღმდეგე მხარეს არ გაუკეთებია.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ, რაც შეეხება, აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლოს წესით დავას, მითითებული ნორმა ვერ გახდებოდა აპელანტის მიერ სარჩელის აღძვრისა და სადავო სადგომის სანაცვლოდ ფულადი კომპენსაციის მოთხოვნის საფუძველი, რადგან ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის მესამე პუნქტის დანაწესის მიხედვით, მესაკუთრის

უფლება, მოსარგებლეს მოსთხოვოს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა მხოლოდ მოსარგებლისთვის დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის შემთხვევაში, ანუ, აღნიშნული ნორმის მიხედვით, სანამ მესაკუთრე არ მოითხოვს მოსარგებლის მიერ მფლობელობის შეწყვეტას, ეს უკანასკნელი ვერ მოითხოვს მისთვის აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდას, რადგან ეს მოთხოვნა დამოკიდებულია მოსარგებლის მიერ მფლობელობის შეწყვეტის თაობაზე მესაკუთრის მოთხოვნაზე.

სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია ზემოთ მითითებული კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე, რომლის მიხედვით მესაკუთრე, თუ უარს აცხადებს ამ მუხლით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდაზე, მოსარგებლეს უფლება აქვს, მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ანაზღაურების სანაცვლოდ დაკავებულ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნიდან გამომდინარე, მესაკუთრეს აქვს უპირატესი უფლება, მოსარგებლეს მოსთხოვოს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის შემთხვევაში, მაგრამ, თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს კომპენსაციის გადახდაზე, მას შემდეგ აქვს მოსარგებლეს უფლება, მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ანაზღაურების სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა. პალატამ მიიჩნია, რომ მოწინააღმდეგე მხარე მოცემულ შემთხვევაში ბოროტად იყენებს მისთვის ზემოთ მითითებულ ნორმით მინიჭებულ უფლებას და აჭიანურებს, მოსთხოვოს მოსარგებლეს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის ფასად, რადგან მას, აღნიშნული კანონის მე-8 მუხლის დანაწესით, ეძლევა შესაძლებლობა, 2010 წლის 1 იანვრის შემდეგ უპირობოდ მოსთხოვოს აპელანტს აღნიშნულ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა.

სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა მ. ბ-ვამ. კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგ გარემოებათა გამო: კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატამ არ გამოიყენა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის მე-3 ნაწილი.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატა საქმის მასალების შეაწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი გარიგების საფუძველზე, რაც არ იწვევს მხარეთა შორის დავას.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მესაკუთრე (ბ-ოვა) ბოროტად იყენებს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილით მინიჭებული უფლებას და აჭიანურებს, მოსთხოვოს მოსარგებლეს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ. ამასთან ერთად, სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ბ-ვას არ გამოუხატავს ნება ამ თანხის გადახდის შესახებ და არც სასამართლოში შეტანილია სარჩელი (შეგებებული სარჩელი). აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ბ-ვას აღნიშნული კანონის მე-8 მუხლის დანაწესით ეძლევა შესაძლებლობა, 2010 წლის 1 იანვრის შემდეგ უპირობოდ მოსთხოვოს ქ-ძეს აღნიშნულ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა.

კასატორი მ. ბ-ვა საკასაციო საჩივარში აღნიშნავს, რომ იგი მზად იყო, მოსარჩელისათვის გადაეხადა აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%, რაც არ გაითვალისწინა სააპელაციო სასამართლომ.

ამასთან მიმართებაში საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1927 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 იანვრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ მოწესრიგებას მოითხოვს (კანონის პირველი მუხლი).

აღნიშნული სპეციალური მოწესრიგება ითვალისწინებს განსახილველი მატერიალურ-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე მხარეთა მიერ ურთიერთდათმობის ისეთ სამართ-

ლებრივ მარეგულირებელ მექანიზმებს, რომლის განხორციელება შესაძლებელია, (მხარეთა დავის არსებობის შემთხვევაში), სახელმწიფო იძულებითი აპარატის გამოყენებით. აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ, თუ მხარეებს არ სურთ საქმე მორიგებით დაამთავრონ, სასამართლო ამ კანონით გათვალისწინებული ფაქტობრივი გარემოებების არსებობის შემთხვევაში, მიიღებს გადაწყვეტილებას, კანონით მოცემული ურთიერთდათმობიდან გამომდინარე მოთხოვნათა იძულებითი აღსრულების თაობაზე.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მ. ბ-ვას არ აღუძრავს არა მარტო შეგებებული სარჩელი, არამედ მას არც თავისი უფლების იძულებითი წესით განხორციელების შესახებ ჰქონია აღძრული სარჩელი სააპელაციო სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ მას არ სურდა თავისი უფლების რეალიზაცია მოეხდინა იძულებით.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ იყო დარღვეული კანონი გადაწყვეტილების გამოტანის დროს. ამდენად, არ შეიძლება გაზიარებულ იქნეს კასატორის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია კანონი, რადგან იგი მზად იყო მოსარჩელისათვის გადაეხადა აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%, ამასთან მიმართებაში საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, "თუ მხარეებს შორის არსებობს გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, მესაკუთრეს უფლება აქვს მოსარგებლეს მოსთხოვოს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა, მხოლოდ მოსარგებლისათვის (ან თავდაპირველი მოსარგებლის უფლებამონაცვლისათვის) დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის შემთხვევაში".

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ აღნიშნული დანაწესი მიუთითებს იმაზე, რომ მოსარგებლის მიერ ნებაყოფლობით მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში მესაკუთრეს ეძლევა უფლება თავისი მოთხოვნის სასარჩელო წესით რეალიზაციაზე, რაც არ გამოუყენებია მ. ბ-ვას. ამდენად, აღნიშნული კანონი ზღუდავს მხოლოდ მოსარგებლის მატერიალურ-სამართლებრივი უფლების გამოყენებას და არა პროცესუალურ-სამართლებრივს. მატერიალურ-სამართლებრივი შეზღუდვა გამოიხატება იმაში, რომ მოსარგებლეს უფლება აქვს, მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ანაზღაურების (დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის) სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს მოსარგებლისათვის განსახილველი კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდაზე ("საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტი).

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მხარეთა შორის დავის შემთხვევაში აღნიშნული დანაწესი ექვემდებარება იძულებითი აღსრულებას, რომლის სამართლებრივ წინაპირობებს წარმოადგენს სარჩელი. აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარგებლეს ყოველთვის აქვს უფლება, აღძრას სარჩელი და მოითხოვოს კანონით მინიჭებული უფლების დაკმაყოფილება, მიუხედავად იმისა, მესაკუთრეს აღძრული აქვს თუ არა მის წინააღმდეგ სარჩელი აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნით.

ამრიგად, ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით საკასაციო პალატა თვლის, რომ იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრეს არ აქვს აღძრული სარჩელი მოსარგებლის წინააღმდეგ, როდესაც ეს უკანასკნელი სასარჩელო წესით დავობს დავისი უფლების თაობაზე, მხოლოდ მესაკუთრის ახსნა-განმარტებები განსახილველი კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდის მზადყოფნის შესახებ არ შეიძლება გახდეს მოსარგებლის სარჩელის არდაკმაყოფილების საფუძველი, რადგან აღნიშნული შემთხვევა (მესაკუთრის მიერ კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული უფლების იძულებითი წესით რეალიზაციის მოთხოვნის სარჩელის არ არსებობის შემთხვევაში) მიუთითებს მესაკუთრის მიერ "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული უფლების იძულებით გამოყენებაზე უარის თქმაზე, რაც თავისთავად იწვევს ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტით მოსარგებლისთვის მინიჭებული უფლების რეალიზაციის შესაძლებლობას.

საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ დასძენს, რომ მხარეთა შორის დავას არ იწვევდა საკითხი იმის შესახებ, რომ მათ შორის წარმოშობილი ურთიერთობა უნდა მოწესრიგებულიყო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონით და ამდენად, მალვინა ბარსეგოვას, როგორც სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს,

შემდგომ თავდაპირველ სარჩელთან ერთად აღედგინა შეგებებული სარჩელი თავისი უფლების რეალიზაციის მიზნით, რაც მან არ გააკეთა.

საკასაციო პალატა ასევე არ იზიარებს კასატორის მოთხოვნას საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ. კასატორი უთითებს, რომ მის მიერ აღძრულია სარჩელი ქ-მის წინააღმდეგ შესაბამისი კომპენსაციის გადახდით ამ უკანასკნელის სადავო ფართიდან გამოსახლების შესახებ.

ამასთან მიმართებაში საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის "დ" ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლო ვალდებულია, შეაჩეროს საქმის წარმოება, თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო, სისხლის ან ადმინისტრაციული წესით.

კონკრეტულ შემთხვევაში საკასაციო პალატა ამოწმებს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერებას. საკასაციო ინსტანციის იურისდიქციის თავისებურებიდან გამომდინარე, განსახილველი პროცესუალური ნორმის თანახმად, "საქმის განხილვის შეუძლებლობაში" იგულისხმება, უპირველეს ყოვლისა, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების შეუძლებლობა. აღნიშნულთან მიმართებაში საკასაციო პალატა თვლის, რომ ის ფაქტი, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გამოტანის შემდეგ მესაკუთრის მიერ აღძრულ იქნა სარჩელი, შეუძლებელს არ ხდის საკასაციო პალატის მიერ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებას და აქედან გამომდინარე, იმ მატერიალურ-სამართლებრივი ურთიერთობის შემოწმებას, რაც დაადგინა სააპელაციო სასამართლომ კანონის იმ ნორმის საფუძველზე, რომელიც მას უნდა გამოეყენებინა.

ამასთან ერთად საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებული ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორის მიერ არ არის წარმოდგენილი დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია. კონკრეტულ შემთხვევაში დასაშვებ და დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს, რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება და სამართლებრივ-მატერიალური ნორმის არასწორად გამოყენება ან განმარტება.

ამდენად, საქმეში არ მოიპოვება ისეთი მტკიცებულებები, რომლებიც, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, გამორიცხავდა სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველი, რადგან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ მითითებული კანონი არ დარღვეულა. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოტანილ გადაწყვეტილებას საფუძველად არ უდევს კანონის დარღვევა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

მ. ბ-ვას საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილება;

საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

მოსარგებლე

განჩინება

#ას-347-599-08

20 ნოემბერი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე),

თ. თოდრია (მომხსენებელი),

რ. ნადირიანი

დავის საგანი: თანხის გადახდის სანაცვლოდ, საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

ჯ. რ-შვილმა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში სარჩელი აღძრა მოპასუხე ბ. ქ-ძის მიმართ და მიუთითა, რომ ქ. თბილისში, ... გამზირის #74-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მონაცემებით, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ოთხ ფიზიკურ პირს - ნ. გ-შვილს (33,90 კვ.მ), ბ. ქ-ძეს (64,50 კვ.მ), ტ. ხ-შვილს (36,80 კვ.მ) და ქ. ჩ-შვილს (67,80 კვ.მ).

აღნიშნულ სახლზე, ამჟამად ბ. ქ-ძის საკუთრებაში არსებულ 64,50 კვ.მ-ზე სარგებლობის უფლება ჯერ კიდევ გასული საუკუნის დასაწყისში შეიძინეს მოსარჩელის წინაპრებმა და ამ ფართ-ში ცხოვრობდნენ. 1950 წლიდან ამ ბინაში ცხოვრობდა მოსარჩელე ჯ. რ-შვილი დედასთან, ლ. ქ-ენტთან ერთად, რომელიც ამავე ბინაში გარდაიცვალა 2000 წელს.

მოსარჩელის მითითებით, დედის გარდაცვალების შემდეგ იგი მართლზომიერად აგრძელებდა ბინის ფლობას. ის გარემოება, რომ სახლის იმდროინდელ მესაკუთრესა და მის ოჯახს შორის ურთიერთობა შეესაბამებოდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის დათმობის შესახებ გარიგებას, დადგენილია ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 5 ივლისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით. გადაწყვეტილების გამოტანის დროისათვის ამ ფართობის მესაკუთრე იყო ქ. ჩ-შვილი, რომელმაც ვერ მიაღწია რა მოსარჩელისა და დედამისის გამოსახლებას მათ მიერ დაკავებული ფართიდან, 2003 წლის 21 აგვისტოს ფართობი მიჰყიდა მოპასუხე ბ. ქ-ძეს, რის საფუძველზეც, საჯარო რეესტრის ჩანაწერებით, მოსარჩელის მიერ დაკავებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია მოპასუხის საკუთრების უფლება.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ მას, როგორც მოსარგებლეს, უფლება ჰქონდა, გამხდარიყო მის მიერ დაკავებული სადგომის მესაკუთრე „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე. მესაკუთრე უარს აცხადებდა მისთვის, როგორც მოსარგებლისათვის, საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების - 40 000 აშშ დოლარის 75%-ის გადახდაზე, შესაბამისად, იგი უფლებამოსილი იყო, მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების - 40 000 აშშ დოლარის 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ მოეთხოვა საკუთრების უფლების გადაცემა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა ბ. ქ-ძისათვის 10.000 აშშ დოლარის დაკისრება და მის მიერ დაკავებული, ქ. თბილისში, ... გამზ. #74-ში მდებარე ლიტ. „ა“ ნაგებობაზე - #24, #25, #26 და #27 საცხოვრებელ ოთახებსა და დამხმარე სათავსებზე საკუთრების უფლების გადაცემა, საჯარო რეესტრის დავალდებულება, შესაბამისი ცვლილებების შეტანა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში, ალტერნატიული მოთხოვნის სახით კი ბ. ქ-ძისათვის მის სასარგებლოდ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის დაკისრება.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ იგი არის დასახელებული საცხოვრებელი სადგომის კეთილსინდისიერი შემძენი, მან ბინა შეიძინა ქ. ჩ-შვილისგან, რომელიც, თავის მხრივ, რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ; მოსარჩელესთან არასდროს ყოფილა სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, მასთან გარიგება არ დაუდია და არც რაიმე ვალდებულება ჰქონია. მას ქ. ჩ-შვილმა განუმარტა, რომ სადავო ბინაში მოსარჩელე და მისი აწ გარდაცვლილი დედა, ლ. ქ-ენტი, მდგმურის სახით მართლაც ცხოვრობდნენ აღნიშნულ სახლში წლების განმავლობაში, იხდიდნენ ბინის ქირას, ხოლო მას შემდეგ, რაც ოჯახმა შეწყვიტა ქირის გადახდა, მესაკუთრე იძულებული გახდა, მიემართა სასამართლოსთვის.

ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით მოპასუხემ განმარტა, რომ დავის საგანს არ წარმოადგენდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების დადგენა და სასამართლოს არ მიუღია გადაწყვეტილება ჯ. რ-შვილისა და დედამისის მოსარგებლედ აღიარების თაობაზე.

მოპასუხის მოსაზრებით, ჯ. რ-შვილი არ უნდა ჩათვლილიყო მოსარგებლედ და მასზე არ უნდა გავრცელებულიყო დასახელებული კანონით დადგენილი უფლებები, ვინაიდან მას საცხოვრებელ სადგომზე უფლება მოპოვებული ჰქონდა ქირავნობის საფუძველზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილებით ჯ. რ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოპასუხე ბ. ქ-ძისთვის

14900 ლარის გადახდის სანაცვლოდ, მოსარჩელე ჯ. რ-შვილი ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, ... გამზ. #74-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის, კერძოდ, ლიტ „ა“ ნაგებობის #24, #25, #26 და #27 ოთახების (სათავსების) მესაკუთრედ.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი შეიტანა ბ. ქ-მემ. აპელანტმა სააპელაციო საჩივრით მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელისათვის სადავო ბინის მესაკუთრედ ცნობაზე უარის თქმა, მის მიერ სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის -44700 ლარის გადახდის სანაცვლოდ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 13 თებერვლის განჩინებით ბ. ქ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად ცნო, რომ ქ. თბილისში, ... გამზირის #74-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მონაცემებით, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ოთხ ფიზიკურ პირს: ნ. გ-შვილს (33,90 კვ.მ), ბ. ქ-ძეს (64,50 კვ.მ). ტ. ხ-შვილს 936,80 კვ.მ და ქ. ჩ-შვილს (67,80 კვ.მ) ბ. ქ-ძის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სადგომზე, კერძოდ, ლიტ. „ა“ ნაგებობის #24, #25, #26 და #27 ოთახებზე, საერთო ფართით 64,39 კვ.მ, მოსარჩელე ჯ. რ-შვილს მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2007 წლის 14 ივნისის საინჟინრო-ტექნიკური და სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ჯ. რ-შვილის მიერ დაკავებული, ქ. თბილისში, ... გამზ. #74-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის - ლიტ. „ა“ ნაგებობის #24, #25, #26 და #27 ოთახების, საერთო ფართით 64,39 კვ.მ, საბაზრო ფასი შეადგენს 59600 ლარს.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ თბილისის ისანი-სამგორის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 5 ივლისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლზე მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ჯ. რ-შვილს ზემოაღნიშნულ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით და წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის ¹ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით და მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი შეფასება მისცა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და სწორად გამოიყენა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტი, რომლის თანახმად, თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს მოსარგებლისათვის ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდაზე, მოსარგებლეს უფლება აქვს, მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ანაზღაურების (დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%) სანაცვლოდ, დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მოპასუხე ბ. ქ-ძეს პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით არ მოუთხოვია მოსარგებლე ჯ. რ-შვილისათვის საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა შესაბამისი ანაზღაურების გადახდის სანაცვლოდ. პირიქით, მოპასუხე ბ. ქ-ძესა და მოსარჩელე ჯ. რ-შვილს შორის არსებულ ურთიერთობას არ განიხილავდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მესაკუთრისა და მოსარგებლის ურთიერთობად და, შესაბამისად, მოითხოვდა ჯ. რ-შვილის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა ბ. ქ-მემ და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია კანონი, რადგან იგი მზად იყო, მოსარჩელისათვის გადაეხადა აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული, საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%.

კასატორი მიუთითებს, რომ სააპელაციო პალატამ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მოსარჩელე და მისი ოჯახი სადავო ფართს ფლობდნენ მდგმურის უფლებით, ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რაც დადასტურებულია კანონიერ ძალაში შესული, ქ. თბილისის 26 კომისრის რაიონის მე-3 უბნის სახალხო სასამართლოს 1954 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილებითა და ამ გადაწყვეტილებაზე მოსარჩელის ბეზის - თ. ჟ-ენტის საკასაციო საჩივრით.

კასატორმა მიუთითა "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტზე, რომლის თანახმად, თუ მოსარგებლეს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლება მოპოვებული აქვს ქირავნობის საფუძველზე, ის არ ჩაითვლება ამ კანონის 1-ლი მუხლის "ა" ქვეპუნქტით განსაზღვრულ მოსარგებლედ და მასზე არ ვრცელდება ამ კანონით დადგენილი უფლებები.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატამ ჯ. რ-შვილს მოსარგებლის სტატუსი მიანიჭა კანონიერ ძალაში შესული 2000 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომლითაც აღნიშნული გარემოება არ დასტურდება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, საკასაციო საჩივარი, შემოწმდა გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ... გამზირის #74-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი, საჯარო რეესტრის მონაცემებით, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ოთხ ფიზიკურ პირს: ნ. გ-შვილს (33,90 კვ.მ), ბ. ქ-ძეს (64,50 კვ.მ), ტ. ხ-შვილს (36,80 კვ.მ) და ქ.ნ ჩ-შვილს (67,80).

სააპელაციო სასამართლომ 2007 წლის 14 ივნისის საინჟინრო-ტექნიკური და სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ დაკავებული ფართის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 59600 ლარს.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ თბილისის ისანი-სამგორის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 5 ივლისის კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების თანახმად, ჯ. რ-შვილს მფლობელობა მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით და წარმოადგენს "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის "ა" ქვეპუნქტით და მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის "ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ, არ საჭიროებს დამტკიცებას.

ამ ფაქტების პრეიუდიციულ მნიშვნელობას განსაზღვრავს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომელიც გამოტანილია იმავე მხარეების მიმართ. აღნიშნულ ფაქტებში იგულისხმება ისეთი იურიდიულად მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები, რომლითაც განსაზღვრულია მხარეთა მატერიალურ-სამართლებრივი ურთიერთობით გათვალისწინებული უფლებები და ვალდებულებები, რაც საფუძველად დაედო გადაწყვეტილების გამოტანას.

ამდენად, განსახილველი ნორმის თანახმად, ფაქტების პრეიუდიციული მნიშვნელობის შემოწმების დროს მნიშვნელობა ენიჭება არა მარტო იმ პროცესუალურ-სამართლებრივ კრიტერიუმებს, რომლითაც განისაზღვრება კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების ფორმალური მოთხოვნები (კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ), არამედ ამ გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოების შინაარსს (რომელი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზეც იქნა მიღებული გადაწყვეტილება). აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასების შინაარსი, რომლის საფუძველზეც იქნა მიღებული გადაწყვეტილება, ვლინდება გადაწყვეტილების არა სარეზოლუციო, არამედ სამოტივაციო ნაწილიდან (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 249-ე მუხლის მე-4 ნაწილი).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ კასატორი ვერ უთითებს ისეთ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლითაც დასტურდება სააპელაციო სასამართლოს მიერ პრეიუდიციული მნიშვნელობის ფაქტების შეფასების არამართებულობა, რაც დადგენილია თბილისის ისანი-სამგორის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 5 ივლისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ ზემოაღნიშნული, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ჯ. რ-შვილს სადავო საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით და წარმოადგენს "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს.

ამრიგად, თბილისის ისანი-სამგორის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 5 ივლისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება

წარმოადგენდა მესაკუთრის (რომლის უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს კასატორი) სარჩელის არდაკმაყოფილების საფუძველს.

აქედან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგინო ფაქტებს სწორად მიაჩნა პრეიუდიციული მნიშვნელობა.

ამრიგად, კასატორი ვერ ადასტურებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე და 266-ე მუხლების დარღვევას, რამაც გამოიწვია არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში ამ ურთიერთობის სწორი გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობა ენიჭება მხარეთა შორის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგინო სამართალური ურთიერთობა. ურთიერთობა, რომელიც წარმოშობილია "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონიდან. ზუსტად ამ ფაქტორის გათვალისწინებით, ბ. ქ-მე, რომელიც წარმოადგენს ქ. ჩ-შვილის უფლებამონაცვლეს, შეეძლო, ამ კანონით გათვალისწინებული მატერიალურ-სამართლებრივი უფლების რეალიზაციისათვის მიემართა სასამართლოსათვის სარჩელით, მით უმეტეს იმ ფაქტორის გათვალისწინებით, რომ მის წინააღმდეგ ჯ. რ-შვილს უკვე ჰქონდა აღძრული სარჩელი "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტის საფუძველზე.

აღნიშნული კანონი ითვალისწინებს ურთიერთობის სპეციალურ მოწესრიგებას. განსახილველი კანონით მოცემულია ისეთი სამართლებრივ-მარეგულირებელი მექანიზმები, რომელთა განხორციელება (მხარეთა დავის არსებობის შემთხვევაში) შესაძლებელია სახელმწიფო იძულებითი აპარატის გამოყენებით, ანუ, თუ მხარეებს არ სურთ საქმე მორიგებით დაამთავრონ, სასამართლოს შეუძლია ამ კანონით გათვალისწინებული ფაქტობრივი გარემოებების არსებობის შემთხვევაში მიიღოს გადაწყვეტილება კანონით მოცემული ურთიერთდათმობის სამართლებრივი მექანიზმის იძულებითი აღსრულების თაობაზე.

აღნიშნული მიუთითებს იმ შემთხვევაზე, როდესაც მესაკუთრეს ან მოსარგებლეს არ შეუძლია მიაღწიოს განსახილველი კანონით გათვალისწინებული წესების დაცვით მორიგებას, კონკრეტულ შემთხვევაში, მესაკუთრეს შეეძლო (ჰქონდა უფლება) სასამართლო წესით მოეთხოვა თავისი უფლების იძულებითი აღსრულება სარჩელის (შეგებებული სარჩელის) სასამართლოში შეტანის გზით.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ბ. ქ-მეს არათუ შეგებებული სარჩელი, არამედ სარჩელიც არ აღუძრავს თავისი უფლების იძულებითი წესით განხორციელების შესახებ სააპელაციო სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია კანონი, რადგან იგი მზად იყო მოსარჩელისათვის გადაეხადა ზემოხსენებული კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%.

ამასთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მხარეებს შორის არსებობს გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოსარგებლეს მოსთხოვოს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა, მხოლოდ მოსარგებლისათვის (ან თავდაპირველი მოსარგებლის უფლებამონაცვლისათვის) დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის შემთხვევაში.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ აღნიშნული დანაწესით, მოსარგებლის მიერ ნებაყოფლობით მოთხოვნის არდაკმაყოფილების შემთხვევაში, მესაკუთრეს ეძლევა უფლება, თავისი მოთხოვნის სასარჩელო წესით რეალიზაციაზე, რაც არ გამოუყენებია ბ. ქ-მეს.

ამდენად, აღნიშნული კანონი ზღუდავს მხოლოდ მოსარგებლის მატერიალურ-სამართლებრივი და არა პროცესუალურ-სამართლებრივი უფლების გამოყენებას. მატერიალურ-სამართლებრივი შეზღუდვა გამოიხატება იმაში, რომ მოსარგებლეს უფლება აქვს, მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ანაზღაურების (დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%) სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს მოსარგებლისათვის განსახილველი კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდაზე ("საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტი). საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მხარეთა შორის დავის შემთხვევაში აღნიშნული დანაწესი ექვემდებარება იძულებით აღსრულებას, რომლის სამართლებრივ წინაპირობას წარმოადგენს სარჩელი, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარგებლეს ყოველთვის აქვს უფლება, აღძრას სარჩელი და მოითხოვოს კანონით მინიჭებული უფლების დაკმაყოფილება,

მიუხედავად იმისა, მესაკუთრეს აღძრული აქვს თუ არა მის წინააღმდეგ სარჩელი აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნით.

ამრიგად, ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ იმ შემთხვევაში თუ მესაკუთრეს არა აქვს აღძრული სარჩელი მოსარგებლის წინააღმდეგ, როდესაც ეს უკანასკნელი სასარჩელო წესით დაობს თავისი უფლების თაობაზე, მხოლოდ მესაკუთრის ახსნა-განმარტებები განსახილველი კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდის მზადყოფნის შესახებ, არ შეიძლება გახდეს მოსარგებლის სარჩელის არდაკმაყოფილების საფუძველი, რადგან აღნიშნული შემთხვევა (მესაკუთრის მიერ კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული უფლების იძულებითი წესით რეალიზაციის მოთხოვნის სარჩელის არარსებობის შემთხვევაში) მიუთითებს მესაკუთრის მიერ "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული უფლების იძულებით გამოყენებაზე უარის თქმაზე, რაც, თავისთავად, იწვევს ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტით მოსარგებლისვის მინიჭებული უფლების რეალიზაციის შესაძლებლობას.

საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ დასძენს, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მხარეებს შორის დადგენილია ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ ჯ. რ-შვილი წარმოადგენს მოსარგებლეს და მათ შორის წარმოშობილი ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონით. აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, ბ. ქ-ძეს, როგორც სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს, შეეძლო თავდაპირველ სარჩელთან ერთად აღედრა შეგებებული სარჩელი თავისი უფლების რეალიზაციის მიზნით, რაც მან არ გააკეთა.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ ქ. თბილისის 26 კომისრის რაიონული სასამართლოს 1954 წლის გადაწყვეტილებით, რომლითაც განისაზღვრა მოსარჩელის მდგმურის სტატუსი, მიუთითებს "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე.

ამასთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ტერმინები: "მდგმური", "დამქირავებელი", "მოსარგებლე" ზოგადად უთითებს ნივით სარგებლობაზე, მაგრამ იურიდიული კვლევის საგანს ამ შემთხვევაში წარმოადგენს ის სამართლებრივი წინაპირობები, რომლებიც განსაზღვრავს ამ ტერმინთა მნიშვნელობას. "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის 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.

აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, ამ კანონმა მოაწესრიგა ურთიერთობა, რომელიც ფაქტობრივად არსებობდა საზოგადოებაში და ამ ურთიერთობის მოსაწესრიგებლად განსაზღვრა ტერმინთა მნიშვნელობა, კერძოდ, "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის თანახმად, კანონში გამოყენებულ იმ ტერმინებს აქვს მნიშვნელობა, რომელიც გამოიყენება ამ კანონის მიზნებისათვის. კონკრეტულ შემთხვევაში ტერმინი "მოსარგებლის" განმარტება დაუშვებელია იმ კონტექსტის გათვალისწინების გარეშე, რაც მოცემულია "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის "ა" ქვეპუნქტში. აღნიშნული ნორმა მოიცავს იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომლებიც მიუთითებს ამ კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინ "მოსარგებლეს", რასაც არ იცნობდა ამ კანონის გამოცემამდე (1998 წლის 25 ივნისი) მოქმედი კანონმდებლობა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქ. თბილისის 26 კომისრის რაიონული სასამართლოს 1954 წლის გადაწყვეტილებაში მითითებული ტერმინი "მდგმური" არ შეიძლება გახდეს იმ ფაქტობრივი გარემოებების გამომრიცხავი ელემენტი, რომლებიც გათვალისწინებულია ტერმინში "მოსარგებლე" "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად.

ამასთან ერთად, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ კასატორის მიერ არ არის წარმოდგენილი დასაბუთებული პრეტენზია. კონკრეტულ შემთხვევაში დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის

განხილვის დროს, რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება და სამართლებრივ-მატერიალური ნორმის არასწორად გამოყენება ან განმარტება.

საკასაციო პალატა ასევე არ იზიარებს კასატორის მოთხოვნას საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ. კასატორი უთითებს, რომ მის მიერ აღძრულია სარჩელი ჯ. რ-შვილის წინააღმდეგ, შესაბამისი კომპენსაციის გადახდით, ამ უკანასკნელის სადავო ფართიდან გამოსახლების შესახებ.

ამასთან მიმართებაში საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის "დ" ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლო ვალდებულია, შეაჩეროს საქმის წარმოება თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო, სისხლის ან ადმინისტრაციული წესით.

კონკრეტულ შემთხვევაში საკასაციო პალატა ამოწმებს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერებას. საკასაციო ინსტანციის იურისდიქციის თავისებურებიდან გამომდინარე, განსახილველი პროცესუალური ნორმის თანახმად, "საქმის განხილვის შეუძლებლობაში" იგულისხმება, უპირველეს ყოვლისა, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების შეუძლებლობა. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ის ფაქტი, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გამოტანის შემდეგ აღძრა მესაკუთრემ სარჩელი, შეუძლებელს არ ხდის საკასაციო პალატის მიერ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებას და აქედან გამომდინარე, იმ მატერიალურ-სამართლებრივი ურთიერთობის შემოწმებას, რაც დაადგინა სააპელაციო სასამართლომ კანონის იმ ნორმის საფუძველზე, რომელიც მას უნდა გამოეყენებინა.

ამდენად, საქმეში არ მოიპოვება ისეთი მტკიცებულებები, რომლებიც, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, გამორიცხავდა სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რადგან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს თუ მითითებული კანონი არ დარღვეულა. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოტანილ გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა :

ბ. ქ-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 13 თებერვლის განჩინება;
საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საკუთრების უფლების გადაცემა

განჩინება

#ას-1033-1226-08

28 მაისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე),
თ. თოდრია (მომხსენებელი),
რ. ნადირიანი

დავის საგანი: საკუთრების უფლების გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

ჯ., ჟ. თ. და მ. ძ-ძეებმა სარჩელი აღძრეს ლ. ჩ-შვილის წინააღმდეგ. მოსარჩელებმა მოითხოვეს მათ მიერ დაკავებულ, თბილისში, ... ქ. #127-ში მდებარე საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა ამ ნივთის ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ.

მოსარჩელეთა განმარტებით, ჯ., ჟ. თ. და მ. ძ-ძეები არიან ოჯახის წევრები. ჯ. ძ-ძის მშობლები სადავო საცხოვრებელ ფართში ცხოვრობდნენ მის დაბადებამდე - 1938 წლიდან, ჯ. ძ-ძე მეუღლესთან ჟ. ძ-ძესთან ერთად სადავო ბინის მისამართზე რეგისტრირებულია 1969 წლიდან, აქვე დაბადებიდან ცხოვრობენ და რეგისტრირებულები არიან მათი შვილები - თ. და მ. ძ-ძეები.

მოსარჩელეთა ოჯახი 1960 წლიდან დამოუკიდებლად იხდის კომუნალურ, კერძოდ, ელექტროენერჯის, ბუნებრივი აირისა და წყლის გადასახადებს.

აღნიშნული გარემოებიდან გამომდინარე, მოსარჩელებმა მიიჩნიეს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ კანონის 1¹ მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, ისინი არიან მათ მიერ დაკავებული, თბილისში, ... ქ. #127-ში მდებარე 30,19 კვ.მ საცხოვრებელი სადგომისა და 4,16 კვ.მ სარდაფის მოსარგებლები.

მოსარჩელებმა ასევე განმარტეს, რომ 2007 წლის 10 თებერვალს სადავო სადგომის მესაკუთრე - ლ. ჩ-შვილმა მ-ძეებს აცნობა, რომ მათთან წყვეტდა ქირავნობის ხელშეკრულებას და ფართის გასათავისუფლებლად მისცა 3-თვიანი ვადა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელებმა მიიჩნიეს, რომ ლ. ჩ-შვილი არ აპირებდა „საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ კანონით დადგენილი კომპენსაციის გადახდას. 10,07 კვ.მ ორი ოთახისა და 4,34 კვ.მ-ის გასათავისუფლებლად მისცა 3-თვიანი ვადა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელებმა მიიჩნიეს, რომ ლ. ჩ-შვილი არ აპირებდა „საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ კანონით დადგენილი კომპენსაციის გადახდას.

მოსარჩელებმა მიუთითეს, რომ მათ მიერ დაკავებული ფართი შესდგება 15,78 და 10.07 კვ.მ ორი ოთახისა და 4,34 კვ.მ შუშაბანდისა და სარდაფის სართულზე განთავსებული 4,16 კვ.მ სათავსისგან. მოსარჩელებმა სასამართლოს მიერ დანიშნული ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებად მიუთითეს 18 000 აშშ დოლარი.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებისა და „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე მოსარჩელებმა მოითხოვეს მოპასუხე ლ. ჩ-შვილის საკუთრებაში არსებული, თბილისში, ... ქუჩა #127-ში მდებარე 30,19 კვ.მ საცხოვრებელ სადგომზე და 4,16 კვ.მ სათავსზე საკუთრების უფლების გადაცემა სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის (4500 აშშ დოლარის) გადახდის სანაცვლოდ.

ლ. ჩ-შვილმა ჯ. ჟ. თ. და მ. მ-ძეების მიმართ აღძრა შეგებებული სარჩელი და მოითხოვა მოსარჩელეთა გამოსახლება სადავო ფართიდან.

შეგებებული სარჩელის ავტორის განმარტებით, მოდავე მხარეებს შორის ურთიერთობის დარეგულირება შეუძლებელია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, რადგან საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლება მოსარჩელებს ჰქონდათ ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე. აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად ლ. ჩ-შვილმა მიუთითა ქ.თბილისის ლენინის სახელობის რაიონის მე-4 უბნის სახალხო სასამართლოს მიერ 1954 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილებასა და საქართველოს სსრ უმაღლესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ მიღებულ #1623 დადგენილებაზე. აღნიშნული აქტების საფუძველზე ლ. ჩ-შვილმა განმარტა, რომ თბილისში, ... #127-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრე იყო მ. თ-ძე, ხოლო თ. ხ-ავა - დამქირავებელი, რის საფუძველზეც სასამართლომ თ. ხ-ავას მ. თ-ძის სასარგებლოდ დააკისრა ქირის - 19 მანეთისა და 80 კაპიკის გადახდა. შეგებებული სარჩელის ავტორის განმარტებით, ის მ. თ-ძის მემკვიდრეა, ხოლო მოსარჩელე ჯ. მ-ძე - თ. ხ-ავას მემკვიდრე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ლ. ჩ-შვილმა მიიჩნია, რომ განსახილველი დავის მხარეები არიან მამკვიდრებლების უფლებამონაცვლეები და, შესაბამისად, მათ შორის არსებობს ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ურთიერთობა.

ლ. ჩ-შვილის განმარტებით, მან 2007 წლის 10 თებერვალს, ყოველთვიური ქირის გადაუხდელობის გამო, მოსარჩელებს მოსთხოვა საცხოვრებელი ფართის დატოვება 3 თვის ვადაში. ყოველივე ზემოაღნიშნულისა და სამოქალაქო კოდექსის 559-ე მუხლის მე-3 ნაწილის, 561-ე და 562-ე მუხლების საფუძველზე, შეგებებული სარჩელის ავტორმა მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული სადავო საცხოვრებელი სადგომის გამოთხოვა მ-ძეების მფლობელობიდან.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილებით ჯ., ჟ. თ. და მ. მ-ძეების სარჩელი დაკმაყოფილდა, ხოლო ლ. ჩ-შვილს უარი ეთქვა შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი შეიტანა ლ. ჩ-შვილმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის განჩინებით ლ. ჩ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნულ განჩინებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა ლ. ჩ-შვილმა. მან მიუთითა, რომ სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, საცხოვრებელი სადგომით ქირავნობის ურთიერთობას აწესრიგებს სამოქალაქო კოდექსის არა 270-ე-271-ე მუხლები (1964 წლის რედაქ-

ციის კოდექსი), არამედ 290-ე მუხლი და ასევე საბინაო კოდექსი, სადაც დეტალურად არის მოწესრიგებული ინდივიდუალური საბინაო ფონდის სახლების საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობა. დაუშვებელია კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების იგნორირება, როდესაც ახალი კანონით მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ არ არსებობს სპეციალური დათქმა ამ ურთიერთობაში უკვე მოწესრიგებული ურთიერთობის გადასინჯვაზე. დაუშვებელია მესაკუთრის საკუთრების უფლებების შეზღუდვა, რომელმაც თავისი უფლებების დაცვის მიზნით სასამართლოსაგან უკვე მიიღო გარანტია საკუთრების ხელშეუხებლობისა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, საკასაციო საჩივარი, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო საჩივარში კასატორი უთითებს კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებებზე და აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად არ გაიზიარა და არასწორად შეაფასა ისინი. კასატორი აღნიშნავს, რომ ამ გადაწყვეტილებებით დასტურდება ქირავნობითი ურთიერთობები და არა “საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ” კანონიდან გამომდინარე ურთიერთობა.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ “საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ” საქართველოს კანონის 1.1 მუხლის “ა” ქვეპუნქტის თანახმად, “მოსარგებლეა - 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”.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების ფაქტის არსებობაზე მითითებულია ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილში, რომლის თანახმად, “გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ანდა მესაკუთრესათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა).”

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული ნორმების გათვალისწინებით, უპირველეს ყოვლისა, უნდა გავმიჯნოთ აღნიშნული კანონის მიზნებიდან გამომდინარე ქირავნობის ხელშეკრულება და საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება. უნდა აღინიშნოს, რომ, რადგან აღნიშნული კანონი აწესრიგებს 1996 წლამდე წარმოშობილ საცხოვრებელ სადგომის სარგებლობიდან წარმოშობილ ურთიერთობებს, ჩვენ მიერ მითითებული ამ ორი სამართლებრივი ურთიერთობის 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, შეესახლებინათ 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.

ამდენად, აღნიშნული ურთიერთობა ითვალისწინებდა გარკვეული ვადით საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობას. განუსაზღვრელი ვადაც მიუთითებს სადგომით დროებით სარგებლობაზე. განუსაზღვრელი ვადით საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლა მესაკუთრეს შეეძლო მოეთხოვა საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის 154-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით.

“საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ” საქართველოს კანონის 1.1 მუხლის “ა” ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაწესი იმის შესახებ, რომ “მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით” უნდა გავიგოთ, უპირველეს ყოვლისა, ამავე კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, კერძოდ, აღნიშნული კანონი არეგულირებს ისეთ ურთიერთობებს, რომლის მარეგულირებელ მექანიზმს არ იცნობდა 1996 წლამდე არსებული

კანონმდებლობა. აღნიშნული დანაწესი უთითებს ისეთ ურთიერთობებზე, რომლის თანახმად მესაკუთრის მიერ ხდებოდა ნივთის მიტოვება (დათმობა) მოსარგებლის სასარგებლოდ. 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, განსახილველი კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, წარმოადგენს ერთ-ერთ მტკიცებულებას, რომლითაც დასტურდება ამავე კანონის მიზნებიდან გამომდინარე საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის ფაქტი. აღნიშნული საფასური შესაძლებელია ყოფილიყო როგორც ერთჯერადი, ასევე ყოველთვიურად გადასახდელი თანხა. კიდევ ერთხელ დავძენთ, რომ აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა ფაქტობრივად ხდებოდა მოსარგებლეზე "სამუდამოდ", რაც ასხვავებდა მას ქირავნობის ინსტიტუტისაგან.

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. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს უნდა დაედასტურებინა ქირავნობის ხელსეკრულების ფაქტი მხოლოდ წერილობით დადებული ხელშეკრულებით. კონკრეტულ შემთხვევაში არ არსებობს არც წერილობითი ქირავნობის ხელშეკრულება და არც 1954-56 წლების გადაწყვეტილებებში არ არის მითითებული მხარეთა შორის ქირავნობის ხელშეკრულების არსებობაზე (საცხოვრებელი სადგომის გარკვეულ ვადით, დროებით სარგებლობაში გადაცემის ფაქტი). ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ მტკიცებულებათა შეფასებისას სააპელაციო სასამართლოს არ დაურღვევია კანონი.

ამასთან ერთად საკასაციო პალატა თვლის, რომ არსებობს ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელიც უთითებს "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონიდან წარმოშობილ ურთიერთობაზე, კერძოდ, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლის თანახმად, თბილისში, ... #127-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული შენობის მესაკუთრე იყო 1969 წლის 19 ივნისს გარდაცვლილი მ. თ-ძე - ლ. ჩ-შვილის ბებია და ლ. ჩ-შვილი ამ ქონების მესაკუთრე გახდა ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის გზით.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 1954 წლისათვის თბილისში, ... ქ.#127-ში მდებარე სახლში საცხოვრებელ ფართს ფლობდა და მასში ცხოვრობდა ჯ. ძ-ძის დედა თ. ხ-ავა. მოსარჩელების მიერ დაკავებული ფართი 30.19 კვ.მ-ია, ხოლო სარდაფი - 4.16 კვ.მ.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ... ქ.#127-ში მდებარე სახლში მოსარჩელე ჯ. ძ-ძე რეგისტრირებულია 1960 წლიდან, ჟ. ძ-ძე - 1969 წლიდან, თ. ძ-ძე - 1989 წლიდან, ხოლო მ. ძ-ძე - 1984 წლიდან. ასევე, დადგენილია, რომ ძ-ძეების ოჯახი 1996 წლამდე იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს და მოსარჩელები ამჟამადც ცხოვრობენ სადავო ფართში და იხდიან კომუნალურ გადასახადებს.

"საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილის გათვალისწინებით შესაძლებელია დავასკვნათ, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარეობს ყველა სამართლებრივი ელემენტი, რომელიც მიუთითებს საცხოვრებელი სადგომის დათმობაზე. ამდენად, დასტურდება სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციის, კომუნალური გადასახადების გადახდისა და მესაკუთრესათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდის ფაქტებიც (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა). აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები გაგებულნი უნდა იქნას "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის 1.1 მუხლის "ა" ქვეპუნქტის კონტექსტში, რომლის თანახმად, მოსარგებლედ ითვლება პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს. აღნიშნული დანაწესი ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ საცხოვრებელი სადგომი მესაკუთრის მიერ გადაცემული იყო არა გარკვეული დროით, არამედ

“სამუდამოდ” ხდებოდა საცხოვრებელი სადგომის დათმობა და მოსარგებლე კანონის მიღების მომენტიდან კეთილსინდისიერად, ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს. ამდენად, კანონის აღნიშნული დანაწესის არსებობაზე უთითებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ მ-ძეების ოჯახი 1996 წლამდე იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს და მოსარჩელებიც ამჟამადაც ცხოვრობენ და იხდიან კომუნალურ გადასახადებს.

ის, რომ გარკვეული დროით (ვადით თუ უვადოდ) იყო დადებული ხელშეკრულება, რაც შეიძლება მიუთითებდეს ქირავნობის ურთიერთობებზე, უნდა ამტკიცოს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრემ, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში არ დასტურდება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორის მიერ არ არის წარმოდგენილი დასაბუთებული პრეტენზია. კონკრეტულ შემთხვევაში დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს, რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება და სამართლებრივ-მატერიალური ნორმის არასწორად გამოყენება ან განმარტება.

ამდენად, საქმეში არ მოიპოვება ისეთი მტკიცებულებები, რომლებიც, საქართველოს საქმოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, გამორიცხავდა სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველი, რადგან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ მითითებული კანონი არ დარღვეულა. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოტანილ გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

ლ. ჩ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 25 სექტემბრის განჩინება;
საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უძრავი ნივთის მართლზომიერ მფლობელად ცნობა

განჩინება

#ას-1130-1258-08

2 ივნისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),

ნ. კვანტალიანი (მომხსენებელი),

თ. თოდრია

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, პირადობის მოწმობების ბათილად ცნობა, უძრავი ნივთის მართლზომიერ მფლობელად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ა., მ. და ე. ჩ-ძეებმა სარჩელი აღძრეს გ. კ-ძის, კ. მ-შვილის, ს. თ-შვილისა და მთაწმინდა-კრწანისის შს სამმართველოს საპასპორტო განყოფილების მიმართ და მოითხოვეს ქ.თბილისში, ... ქ. #9/2-ში მდებარე ბინიდან მოპასუხეებისა და თანმხლები პირების გამოსახლება, ასევე, ს. მ-შვილის, თ. ლ-შვილისა და კ. მ-შვილის სახელზე ქ.თბილისის მთაწმინდა-კრწანისის შს სამმართველოს საპასპორტო განყოფილების მიერ გაცემული პირადობის

მოწმობების ბათილად ცნობა შემდეგი საფუძვლებით: მოსარჩელები არიან ქ.თბილისში, ... ქ. #9/2-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეები. აღნიშნული ბინა 1957 წლის 5 სექტემბერს ნაჩუქრობის ხელშეკრულებით ტ. ა-მისაგან მიიღეს დ. და ა. ჩ-ძეებმა, რაც დარეგისტრირდა თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში. დ. და ა. ჩ-ძეები ნაჩუქარ ქონებას ფლობდნენ და განაგებდნენ ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან, მოპასუხეები კი ამ სახლში ცხოვრობდნენ მდგმურის უფლებით. ისინი წლების მანძილზე არ იხდიან არც ბინის ქირას და არც სხვა გადასახადებს. მათ არაერთხელ იდავეს სასამართლოში ჩ-ძეების წინააღმდეგ, თუმცა მათი მოთხოვნები არც ერთხელ დაკმაყოფილდა. მიუხედავად იმისა, რომ მოპასუხეები და მათი ოჯახის წევრები სადავო ბინაში ჩაწერილები არ არიან, მთაწმინდა-კრწანისის შს სამმართველოს საპასპორტო სამსახურმა, ბინის მესაკუთრის ნებართვის გარეშე, პირადობის დამადასტურებელი მოწმობები გასცა კ. მ-შვილის, ს. მ-შვილისა და თ. ლ-შვილის სახელზე, სადაც მათ საცხოვრებელ მისამართად მიუთითეს მოსარჩელეთა კუთვნილ ბინაზე. ამასთან, მდგმურად ყოფნის პერიოდში ყველა მოპასუხემ მიიღო ბინა თბილისის სხვადასხვა უბნებში და ისინი ჩაეწერნენ თავიანთ საცხოვრებელ სახლებში, კერძოდ, კ. და ს. მ-შვილებმა დედასთან, ნ.ბ-შვილთან ერთად იზოლირებული ოროთახიანი ბინა მიიღეს დიდ დიღომში. ბინა, სადაც ეს ოჯახი ცხოვრობდა, აღრიცხულია ე. ჩ-მის საკუთრებაში. მიუხედავად ამისა, მდგმურმა ნ. ბ-შვილმა ბინის გასაღები გადასცა ვინმე შ-ძეს, რომელიც სადავო ქონებას არ ათავისუფლებს. აღნიშნულ მისამართზე მოსარჩელე მ. ჩ-მის საკუთრებად აღრიცხულ ბინაში მდგმურის უფლებით ცხოვრობს მოპასუხე გ.კ-ძე, მისი მეუღლე რ. ლ-შვილი და შვილი დ. ლ-შვილი. მათ ბინა მიღებული აქვთ და ჩაწერილები არიან ... ქ. #8-ში, მაგრამ სადავო ბინას არ ათავისუფლებენ. ა.ჩ-მის საკუთრებად აღრიცხულ ბინაში ცხოვრობდნენ მდგმურები ს. თ-შვილი მეუღლესა და შვილებთან ერთად, მათ ბინა მიიღეს დიდმის მასივის მე-5 კვარტლის მე-20 კორპუსში, ამოეწერნენ სადავო ბინიდან, იმყოფებიან საზღვარგარეთ, თუმცა სადავო ფართი არ გამოათავისუფლეს.

მოპასუხეებმა კ. მ-შვილმა და გ. კ-ძემ შეგებებული სარჩელით მიმართეს სასამართლოს მ. და ე. ჩ-ძეების წინააღმდეგ სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელად ცნობის, ასევე მოპასუხეთა მიერ მოშლილი წყალსადენის მილისა და სადარბაზო შესასვლელის აღდგენის შესახებ შემდეგი დასაბუთებით: ქ. თბილისში, ... ქუჩაზე არსებული #9/2 სახლის ორი ოთახი, სულ 21,78 კვ.მ, 1969 წელს მესაკუთრე დ. ჩ-მისაგან 5 800 მანეთად შეისყიდა კ. მ-შვილის პაპამ კ. მ-შვილმა. 1969 წლიდან ხსენებულ ბინაში ცხოვრობდა მათი ოჯახი, აღნიშნული მისამართი მითითებულია მხარის საპასპორტო მონაცემებში და მას სხვა საცხოვრებელი ადგილი არ გააჩნია. 1966 წელს ამავე ბინის 8,7 კვ.მ ერთი ოთახი მესაკუთრე დ. ჩ-მისაგან 3000 მანეთად შეისყიდა გ. კ-ძის მამამ - გ. კ-ძემ. შესყიდვისა და ფულის გადახდის დღიდან ისინი ცხოვრობენ ამ ოთახში და ეს ფართი მათი საკუთრებაა, იხდიან გადასახადებს და საკუთარი სახსრებით უვლიან მას. დ. ჩ-ძეს მათ მიმართ რაიმე პრეტენზია არ გამოუთქვამს, მაგრამ 1999 წლიდან გამოჩნდნენ მემკვიდრეები-მოსარჩელები, მ., მ. და ე. ჩ-ძეები და ცდილობენ მათ შევიწროებას, ამოქოლეს სადარბაზოში შესასვლელი, ჩაჭრეს ელექტრო და წყალგაყვანილობა. შეგებებული სარჩელის ავტორები სადავო უძრავ ნივთს ფლობენ კანონიერად.

ქ. თბილისის, კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 18 მარტის გადაწყვეტილებით ა., მ. და ე. ჩ-ძეების სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გ. კ-ძე, კ. მ-შვილი, ს. თ-შვილი და მათთან მყოფი პირები გამოსახლდნენ სადავო ბინიდან, შეგებებულ სარჩელს უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე, რაც გ.კ-ძემ და კ.მ-შვილმა გაასაჩივრეს სააპელაციო წესით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 7 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით აპელანტთა საჩივარი დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა, გ.კ-ძისა და კ.მ-შვილის, ასევე მათთან მყოფი პირების სადავო ბინიდან გამოსახლების შესახებ მ. და ე. ჩ-ძეების სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, გ.კ-ძისა და კ.მ-შვილის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა, გ.კ-ძე ცნობილ იქნა მის მიერ დაკავებული ქ.თბილისში, ... ქუჩა #9/2-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის #6-8,7 კვ.მ და მის წინ მდებარე 8,74 კვ.მ შემინული შუშბანდის მართლზომიერ მფლობელად - მოსარგებლედ, კ.მ-შვილი ცნობილ იქნა მის მიერ დაკავებული ამავე მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის #4-13,62 კვ.მ-ისა და #4¹-8,16 კვ.მ-ის მართლზომიერ მფლობელად - მოსარგებლედ, მ. და ე. ჩ-ძეებს დაევალით, ქ. თბილისში, ... ქ. #9/2-ში მდებარე, გ. კ-ძისა და კ. მ-შვილის მიერ დაკავებული ბინების მიმართულებით ჩაკეტილი წყლის სადინარების აღდგენა და ჩაკეტილი სადარბაზო კარის გახსნა შემდეგ გარემოებათა გამო: მ. და ე. ჩ-ძეები არიან ანდერძში მოხსენიებული დ. ჩ-მის კანონის-მიერი მემკვიდრეები და ... ქ. #9/2 მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეებად აღრიცხნენ 1999 წლიდან. პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოტივაცია, რომ

მოცემული დავა არ უნდა განხილულიყო „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობით წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, იმის გამო, რომ ზემოხსენებული კანონით რეგულირდებოდა ის ურთიერთობები, რომელიც წარმოიშვა საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1996 წლის 27 ივნისამდე. სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე და 172-ე მუხლების საფუძველზე პალატამ მიიჩნია, რომ გ. კ-ძე და კ. მ-შვილი მათ მიერ დაკავებული ფართის უკანონო მფლობელად ვერ ჩაითვლებიან და დაუსაბუთებელია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა, რომ მოპასუხეებმა ვერ წარმოადგინეს ზემოხსენებულ მისამართზე არსებულ საცხოვრებელ სახლში მათ მიერ დაკავებული ფართის მართლობიერად ფლობისა და სარგებლობის, აგრეთვე, მოსარჩელე პირების მხრიდან შესასრულებელ ვალდებულებათა დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულებები. პალატამ მიიჩნია, რომ ამჟამად გ. კ-ძის მიერ დაკავებული ფართის ფლობა შეესაბამება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის მეოთხე პუნქტის დანაწესს, რომლითაც საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ დადებული გარიგება დადასტურებულად ჩაითვლება, თუ დადგინდება პირის საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა, ანდა მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა. ზემოჩამოთვლილი პირობებიდან ერთ-ერთის არსებობაც საკმარისია, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება დადებულად ჩაითვალოს. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ ფორმა #1-ით დგინდება, რომ გ. კ-ძე რეგისტრირებულია ქ.თბილისში, ... ქ.#9/2-ზე მდებარე, მის მიერ დაკავებულ სადავო ფართში, რასაც არც აპელანტები უარყოფენ, ასევე, კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრებით დასტურდება, რომ მხარეებს შორის არსებობდა გარიგება, რომელიც ზემოხსენებული კანონის დანაწესის შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებად უნდა ჩაითვალოს. სააპელაციო სასამართლომ კ. მ-შვილის შემთხვევაში საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ მხარეთა შორის დადებული გარიგების არსებობა დადასტურებულად მიიჩნია ორი გარემოებით, როგორც სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციითა და კომუნალური გადასახადების გადახდით, ისე, მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდით, კერძოდ, აპელანტის სადავო ბინაში 1978 წლიდან რეგისტრირებით, კომუნალური გადასახადების გადახდით, აგრეთვე იმ გარემოებით, რომ 1989 წლის 13 დეკემბრიდან დღემდე მ-შვილების სახელზეა რეგისტრირებული ქ. თბილისში, ... ქ. 9/2-ში მოწინააღმდეგე მხარის მამკვიდრებლის მიერ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობით კ. მ-შვილზე (პაპა), რომელიც განხორციელდა გარკვეული საფასურის გადახდის საფუძველზე, რაც, საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილის შესაბამისად, განხორციელდა გარკვეული საფასურის გადახდის საფუძველზე. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ აღნიშნული ხელწერილით მესაკუთრისაგან უშუალოდ ბინის შეძენა ნასყიდობის საფუძველზე ვერ დგინდება და ირკვევა, რომ კ. მ-შვილის პაპამ ე. ი-იდისაგან 5800 მანეთად შეისყიდა დ. ჩ-ძის საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ... ქ. #9/2-ში მდებარე ფართის ნაწილი. სააპელაციო პალატის მითითებით, 2005 წლის 11 იანვრის სასამართლო სხდომაზე კ. მ-შვილის წარმომადგენელმა წარმოადგინა შინაურული ნასყიდობის ხელწერილის დედანი, რაც აისახა სხდომის ოქმში და დათვალა იერების შემდეგ დაუბრუნდა მხარეს. აღნიშნულის შესახებ მითითებულია მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენლის შენიშვნებშიც 2005 წლის 11 იანვრის სხდომის ოქმთან დაკავშირებით, სადაც შენიშვნების ავტორი არ უარყოფს, რომ მოპასუხეებმა (კ. მ-შვილმა) წარმოადგინეს დ. ჩ-ძესა და ზ. მ-შვილს (უნდა იყოს კ. მ-შვილს) შორის დადებული, 1969 წლის 20 აგვისტოთი დათარიღებული ხელწერილის „თითქოსდა“ დედანი ფართის ნაწილის შესყიდვის თაობაზე, რასაც ადვოკატმა ვ. თ-ძემ ვიზუალურად გადახედა. ამდენად, პალატამ ზემოხსენებული ხელწერილი მიიჩნია სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ წერილობით მტკიცებულებად, რომელიც გახდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების დადების ერთ-ერთი საფუძველი. პალატამ არ გაიზიარა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება, რომ მოცემულ საქმეზე დართული #2/405-01 და #2/239-03 სამოქალაქო საქმეების მასალებით დგინდება გ. კ-ძის, კ. მ-შვილისა და ს. თ-შვილის აღიარება სადავო საცხოვრებელ სახლში მათი დამქირავებლის სტატუსით ცხოვრების შესახებ. პალატას მიიჩნია, რომ ზემოხსენებული სამოქალაქო საქმეებით დადგენილი გარემოებები ხელს ვერ შეუშლის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ კანონში 2005 წლის 30 ივნისს შეტანილი ცვლილების შემდეგ აპელანტების მიერ ახალი საფუძველით სასარჩელო მოთხოვნის აღძვრას. #2/405-01 და #2/239-03 სამოქალაქო საქმეებზე გადაწყვეტილების გამოტანისას დადგენილ ფაქტებს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, მოცემული დავის მიმართ პრეიუდიციული ძალა ვერ მიენიჭება, რადგან აღნიშნულ საქმეებზე გ. კ-ძე და კ. მ-შვილი მოდავე მხარეებს არ

წარმოადგენენ, კერძოდ, თბილისის კრწანისი-მთაწმინდის რაიონულმა სასამართლომ განიხილა ტ. ა-ძის სარჩელი მოპასუხე ა. კ-შვილის, ა., მ., მ., ე. ჩ-ძეებისა და თბილისის ტექსტილური ბიუროს მიმართ ქ.თბილისში, ... ქ.#9/2-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის დ. და ა. ჩ-ძეების საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე, თბილისის ტექსტილური ბიუროს 1958 წლის 10 ივნისის ჩანაწერების გაუქმების, ა. ა-ძის სახელზე ნაგებობის კვლავ აღრიცხვისა და მემკვიდრე ტ. ა-ძისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, სადაც თავდაპირველად მოსარჩელეებად მითითებული იყვნენ გ. კ-ძე, მ. ც-შვილი, კ. მ-შვილი და ს. თ-შვილიც, თუმცა, 2001 წლის 15 იანვრის დაზუსტებულ სარჩელში წარდგენილი მოთხოვნით, სასამართლოს 2001 წლის 22 იანვრის განჩინებით ამოირიცხნენ მოსარჩელეთა სიიდან და საქმეში ჩაებნენ მესამე პირებად. ქ.თბილისის, კრწანისი-მთაწმინდის რაიონული სასამართლომ 2003 წლის 29 აგვისტოს გადაწყვეტილება კი გამოტანილია საქმეზე - ტ. ა-ძის სარჩელის გამო მოპასუხე ა., მ., მ. და ე. ჩ-ძეების მიმართ სანოტარო პალატის, როგორც მესამე პირის მონაწილეობით, ნაჩუქრობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე. ამასთან, პალატამ აღნიშნა, რომ ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილ იმ ფაქტებს აქვს სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას პრეიუდიციული ძალა, რომელსაც უშუალოდ ემყარება გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი. ტ. ა-ძის სარჩელის დაუკმაყოფილებლობის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველად მითითებული ფაქტები ვერ ჩაითვლება განსახილველ, ფაქტობრივად, სხვა მხარეებს შორის არსებული დავისათვის დამამტკიცებელ, პრეიუდიციული ძალის მქონე გარემოებად. სასამართლომ გაიზიარა აპელანტების მოთხოვნა ქ.თბილისში, ... ქ.#9/2-ში მდებარე, მათ მიერ დაკავებული ბინების მომმარაგებელი წყლის დაზიანებული სადინარების აღდგენისა და ჩაკეტილი სადარბაზო კარის გახსნის შესახებ, რადგან წყლის სადინარებისა და სადარბაზოს კარის ჩაკეტვის ფაქტი არც მოწინააღმდეგე მხარემ უარყო. ამდენად, პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლით და ჩათვალა, რომ აპელანტების მიერ მითითებული გარემოების არსებობის ან არარსებობის მოწინააღმდეგე მხარის მიერ დადასტურება საკმარის მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს და საფუძველად დაედოს მოთხოვნის ამ ნაწილში შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილებას, რადგან აღნიშნული მოთხოვნა კანონიერია სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლისა და 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილება მ. და ე. ჩ-ძეებმა გაასაჩივრეს საკასაციო წესით, მოითხოვეს მისი გაუქმება შემდეგი საფუძველებით: სააპელაციო სასამართლომ გააჭიანურა საქმის განხილვა 2004 წლის ნოემბრიდან 2008 წლის 7 ოქტომბრამდე, კასატორების მიმართ იყო ტენდენციური და მიკერძოებული, კერძოდ, წარმოებაში მიიღო ხარვეზიანი სააპელაციო საჩივარი. 2005 წლის 11 იანვრის სასამართლო სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარდგენილი ყალბი ხელწერილის საფუძველზე პალატამ უკანონოდ შეაჩერა საქმის წარმოება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ კანონში ცვლილების შეტანამდე. მიუხედავად იმისა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ მიიღო აღნიშნული დოკუმენტი ასლის სახით წარმოდგენის გამო, იგი არ გამოკვლეულა, სააპელაციო პალატამ კი დაუსაბუთებლად უარი უთხრა მხარეს ხელწერილზე ექსპერტიზის ჩატარების შესახებ, მტკიცებულების ძალა მიანიჭა მას და თავისი გადაწყვეტილებაც დააფუძნა. ამდენად, სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 127-ე, 135-ე, 137-ე, 162-163-ე, 215-ე, 219-ე, 225-ე, 380-ე და 382-ე მუხლები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 127-ე მუხლის პირველი ნაწილის დარღვევით სააპელაციო სასამართლომ არ მისცა შესაძლებლობა კასატორებს, თავისი მოსაზრება გამოეთქვათ მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარდგენილ ხელწერილთან, ქ.თბილისის მთაწმინდა-კრწანისის საქალაქო მეურნეობის რაიონული განყოფილების სამსახურის უფროს ზ. დ-ძის მიერ კ. და ს. მ-შვილების სახელზე 2004 წლის 15 აპრილის გაცემულ #მ-269 და გ. კ-ძის სახელზე გაცემულ #კ-256 ცნობებთან დაკავშირებით, რომლებიც სიყალბის მოტივით გაუქმდა მათი გამცემი ორგანოს მიერ. სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის 135-ე მუხლის მოთხოვნა, როდესაც აპელანტებს არ დაავალა ხელწერილის დედნის წარმოდგენა. ხელწერილის დედნის წარდგენა აპელანტებს ჯერ კიდევ პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაავალა, თუმცა მათ ეს ვერ შეასრულეს. სააპელაციო პალატის 2005 წლის 11 იანვრის სხდომაზე აპელანტთა წარმომადგენელმა მ.ბ-შვილმა წარადგინა, მისივე განმარტებით, სადავო ხელწერილის დედანი, რომელიც საქმის განმხილველმა მოსამართლემ მცირედი ხნით აჩვენა ჩ-ძეების წარმომადგენელ ვ. თ-ძეს. კასატორთა ადვოკატმა მოითხოვა, აღნიშნული დოკუმენტი მისი მარწმუნებულებისათვისაც ეჩვენებინათ, თუმცა სასამართლომ უარი განაცხადა და დოკუმენტი მოწინააღმდეგე მხარეს დაუბრუნა. პალატამ უგულებელყო სსკ-ის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილი, როდესაც უკანონოდ უარი უთხრათ კასატორებს სადავო ხელწერილის სიყალბის დასადგენად ექსპერტიზის ჩატარებაზე. ამ შემთხვევაში ექსპერტიზის დანიშვნა სავალდებულო იყო, რადგან აპელანტები თავის მოთხოვნებს მხოლოდ ამ ერთადერთ მტკიცებულებაზე

ამყარებდნენ. კასატორთა კატეგორიული მოთხოვნით სასამართლომ დანიშნა ზემოხსენებული ხელწერილის ნამდვილობის დასადგენად ექსპერტიზა მხოლოდ რვა თვის შემდეგ. პალატამ სათანადოდ არ შეაფასა ის გარემოება, რომ ექსპერტიზის ჩასატარებლად კ.მ-შვილმა ხელწერილის დედანი ვერ წარადგინა სასამართლოში იმ მოტივით, რომ დოკუმენტი იმყოფებოდა მის ადვოკატ მ. მ-ძესთან, რომლის მიმართ განხორციელებული ყაჩაღური თავდასხმის დროს სხვა ნივთებთან ერთად ხელწერილის დედანიც დაიკარგა. აღსანიშნავია, რომ გლდანი-ნაძალადევის საგამომიებო სამსახურის მიერ 2005 წლის 5 აპრილს გაცემულ ცნობაში მ.მ-ძისაგან გატაცებულ ნივთებში სადავო ხელწერილი დაფიქსირებული არ არის. პალატამ ასევე არ გაიზიარა კასატორთა შუამდგომლობა ხელწერილის დედნის დაკარგვის ფაქტთან დაკავშირებით მ.მ-ძის მოწმედ დაკითხვის შესახებ. აპელანტებმა დოკუმენტის დედნის დაკარგვის თაობაზე ინფორმაცია შეგნებულად დროულად არ მიაწოდეს სასამართლოს, რაც საეჭვოს ხდის დედნის დაკარგვას. პალატამ არაერთხელ უკანონოდ უთხრა უარი კასატორებს საქმის განხილვისაგან მოსამართლე ზ.კვარაცხელიას აცილების თაობაზე, მიუხედავად იმისა, რომ მან პროცესის მიმდინარეობისას აშკარა მიკერძოება გამოიჩინა. სასამართლომ უკანონოდ არ განიხილა კასატორების მიერ 2008 წლის 3 ოქტომბერს წარდგენილი საქმისათვის მნიშვნელოვანი მტკიცებულებები. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას სააპელაციო პალატა დაეყრდნო აპელანტთა მიერ წარდგენილ გაყალბებულ შპს "ფიქრის გორა-98-ის" მიერ გაცემულ, ე.წ. "ოტსტუპნიკების სიას", ქ.თბილისის მთაწმინდა-კრწანისის საქალაქო მეურნეობის რაიონული განყოფილების სამსახურის მიერ 2004 წლის 15 აპრილს გაცემულ ცნობებს. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება წინააღმდეგობრივია, ვინაიდან სასამართლომ დაადგინა, რომ კ.მ-შვილსა და დ.ჩ-ძეს შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება დასტურდება სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციით, კომუნალური გადასახადების გადახდით, სადავო ბინაში მ-შვილების სახელზე ტელეფონის რეგისტრაციითა და კ. მ-შვილისათვის (ბაბუსისათვის) კასატორთა მამკვიდრებლის მიერ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობით. ამასთან, სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნული ხელწერილით მესაკუთრისაგან უშუალოდ ბინის შეძენა ნასყიდობის საფუძველზე ვერ დგინდება და ადგენს, რომ კ. მ-შვილის პაპამ დ. ჩ-ძის საკუთრებაში არსებული ფართის ნაწილი 5800 მანეთად შეისყიდა ე. ი-იდისაგან. გაურკვეველია, დ.ჩ-ძისაგან ნასყიდობის საფუძველზე სადავო ფართის შეძენის ფაქტის დადგენის შემთხვევაში რა კავშირი აქვს ყოველივესთან ე. ი-იდს და, თუ მან გაასხვისა ფართი, მაშინ რატომ ედავებოდნენ აღნიშნულ უძრავ ნივთზე მოპასუხეები ჩ-ძეებს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. და ე. ჩ-ძეების საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის სამართლებრივ შეფასებას მოდავე მხარეთა შორის არსებული ვალდებულებითი ურთიერთობის თაობაზე და მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით საკვებით მართებულად იქნა გამოყენებული „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის დანაწესები.

მ. და ე. ჩ-ძეების საკასაციო საჩივრის დასაშვებობისას საკასაციო სასამართლომ შეამოწმა რა კასაცია საცხოვრებელ სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების დადგენის კანონიერების თაობაზე (კანონის მეორე მუხლის მეოთხე პუნქტი) სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის გათვალისწინებულ საფუძველებთან მიმართებით, მიიჩნია, რომ საკასაციო პრეტენზია ამ საფუძველით დასაშვები დასაშვები არ არის. მითითებულ საკითხთან დაკავშირებით არსებობს სასამართლოს პრაქტიკა, რომელიც ასახულია სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში და ეფუძნება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის მეოთხე პუნქტით საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების დასადგენად გათვალისწინებულ პირობებს, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და კასატორებს სადავოდ არ მიუჩნევათ ის გარემოებები, რომ გ. კ-ძე 1966 წლიდან რეგისტრირებულია მის მიერ დაკავებულ სადავო ფართში და იხდის კომუნალურ გადასახადებს, ხოლო კ. მ-შვილი 1978 წლიდან არის რეგისტრირებული და იხდის სადავო ფართის კომუნალურ გადასახადებს. ზემოაღნიშნული ნორმის მიხედვით კი საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება შეიძლება დადასტურდეს სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციითა და კომუნალური გადასახადების გადახდით.

საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის "ბ" ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ პრეიუდიციული ძალის მქონე ფაქტების გამოყენების ფარგლებთან მიმართებით.

მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლომ საკასაციო საჩივარი დასაშვებად მიიჩნია წერილობითი დოკუმენტის ასლის მტკიცებულებად შეფასების ნაწილში, ვინაიდან სასამართლომ ჩათვალა, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 135-ე მუხლის გამოყენებისა და განმარტების საკითხს მნიშვნელობა აქვს ამ კუთხით სასამართლო პრაქტიკის განვითარებისათვის.

უპირველესად, საკასაციო სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის მე-2 მუხლის პირველი და მესამე პუნქტების შინაარსიდან გამომდინარე, საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობაზე წერილობითი შეთანხმების არსებობისას ამ ურთიერთობის სუბიექტებისთვის სულ სხვა თანამდევნი იურიდიული შედეგებია დადგენილი, ვიდრე საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების კანონით გათვალისწინებული გარემოებების დადასტურებისას. შესაბამისად, ამ კანონის ფარგლებში ფართზე მოსარგებლედ პირის ცნობის საფუძველს არსებითი მნიშვნელობა აქვს მესაკუთრისა და მოსარგებლის ვალდებულების ოდენობის განსასაზღვრად.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 135-ე მუხლის თანახმად, წერილობითი მტკიცებულება, როგორც წესი, წარდგენილ უნდა იქნეს დედნის სახით. თუ წარდგენილია საბუთის ასლი, სასამართლოს, მხარეთა შუამდგომლობით ან თავისი ინიციატივით, შეუძლია მოითხოვოს დედნის წარდგენა. პირი შეიძლება განთავისუფლდეს დედნის წარდგენისაგან მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაამტკიცებს, რომ ასეთი საბუთის წარდგენა გარკვეული მიზეზით, რომელსაც სასამართლო საფუძვლიანად მიიჩნევს, შეუძლებელია. საბუთის ასლისათვის მტკიცებულებითი მნიშვნელობის მინიჭება დამოკიდებულია სასამართლოს შეხედულებაზე.

კანონის ეს დანაწესი გამოიციხავს მტკიცებულების გაყალბების საშიშროებას, ვინაიდან ტექნიკის განვითარებამ ამგვარი შესაძლებლობები გაამარტივა და იმპერატიულად ადგენს, რომ წერილობითი მტკიცებულება, როგორც წესი, დედნის სახით უნდა წარედგინოს. ამასთან, იგივე კანონი იძლევა იმის შესაძლებლობასაც, რომ სასამართლოს დასაბუთებული მოსაზრებით დოკუმენტის ასლსაც მტკიცებულებითი ძალა მიენიჭოს, რაც არ ნიშნავს იმას, რომ ესა თუ ის გარემოება ცალსახად დადგენილია და მტკიცებულებაში მითითებული ცნობები არ საჭიროებს შეფასებას. კანონის ეს დანაწესი იძლევა მხოლოდ იმის საშუალებას, რომ წერილობითი საბუთის ასლიც მტკიცებულებითი ძალის მქონედ იქნეს მიჩნეული. დოკუმენტის ასლისათვის ამგვარი სტატუსის მინიჭება დამოკიდებულია სასამართლოს შეხედულებაზე, რომელიც უეჭველად უნდა ემყარებოდეს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული მტკიცებულების ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას. კანონის ეს დანაწესი არ გულისხმობს მტკიცებულების შეფასებაზე უფლებამოსილი პირის მიერ მტკიცებულებათა ერთპიროვნულ, ინტუიციურ შეფასებას, არამედ მტკიცებულებათა ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში განხილვას. ცალკეული მტკიცებულებების გამოკვლევისას მაქსიმალურად უნდა გამოირიცხოს ნებისმიერი საეჭვოობა და დიდი ალბათობით უნდა დადგინდეს მისი უტყუარობა.

მოცემულ შემთხვევაში სადავო ხელწერილის ასლს სააპელაციო სასამართლომ იურიდიული ძალა მიანიჭა იმ დასაბუთებით, რომ სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას 2005 წლის 11 იანვარს მოწინააღმდეგე მხარის - კ. მ-შვილის წარმომადგენლის მიერ წარდგენილ იქნა შინაურული ნასყიდობის ხელწერილის დედანი, რაც აისახა სხდომის ოქმში და დათვალა იმის შემდეგ დაუბრუნდა მხარეს. ამასთან, სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნული გარემოების არსებობის შესახებ მითითებულია სხდომის ოქმთან დაკავშირებით მოსარჩელების შენიშვნაში. აღსანიშნავია, რომ კასატორებისა და მათი ადვოკატის მიერ წარდგენილ 2005 წლის 11 იანვრის სხდომის ოქმთან დაკავშირებულ 2005 წლის 17 იანვარს წარდგენილ შენიშვნებში დაფიქსირებულია რა ხელწერილის დედნის სასამართლო სხდომაზე წარდგენისა და დათვალა იმის ფაქტი, მოსარჩელეთა მოსაზრებით, ხელწერილი ყალბია და საჭიროებს გამოკვლევას. 2005 წლის 7 ოქტომბრის სასამართლო სხდომაზე კი მოსარჩელებმა იშუამდგომლეს ხელწერილზე ხელმოწერის საეჭვოობის გამო კალიგრაფიული ექსპერტიზის დანიშვნა, რაც სასამართლო განჩინებით დაკმაყოფილდა და მხარეს დაევალა დედნის წარმოდგენა. 2005 წლის 10 ოქტომბრის სხდომაზე კ. მ-შვილის წარმომადგენლის განცხადებით დედანი ვერ იქნა წარმოდგენილი, ვინაიდან იგი ინახებოდა ადვოკატ მ. მ-მესთან და ყაჩაღური თავდასხმის (ხელჩანთის წართმევის) გამო დაიკარგა. აღნიშნულის დასადასტურებლად მოპასუხემ წარმოადგინა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საგამომიებო დეპარტამენტის ქ.თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის საგამომიებო სამსახურის 2005 წლის 5 აპრილის #39/4-23-678 ცნობა, რომლითაც დადასტურებულია ხელჩანთის გატაცების ფაქტი. ამავე ცნობით ზუსტად არის ჩამოთვლილი ხელჩანთაში არსებული

ნივთები, მათ შორის, დოკუმენტები, რომელთა შორის სადავო ხელწერილი მითითებული არ არის.

ამდენად, მხარე მითითებული ცნობით უტყუარად ვერ ამტკიცებს დედანი საბუთის წარუდგენლობის საპატიოობას. აქვე საკასაციო სასამართლო უთითებს, რომ კანონი არ გამო-რიცხავს წერილობითი დოკუმენტის დედნის წარდგენის შეუძლებლობას, თუმცა ეს გარემოება მხარემ დამაჯერებლად უნდა დაასაბუთოს და იგი შეიძლება გამოწვეული იყოს მხარისაგან დამოუკიდებელი სხვადასხვა ყოფითი მიზეზის (სტიქიური მოვლენებით და სხვ.) რეალურად არსებობით. მოპასუხე მხარის მიერ მ. მ-მეზე ყაჩაღური თავდასხმის ფაქტზე წარმოდგენილი ცნობით კი არ დგინდება სადავო ხელწერილის დაკარგვის ფაქტიც.

რაც შეეხება სასამართლო სხდომაზე სადავო წერილობითი დოკუმენტის დათვალიერებას, აღნიშნული საკმარისს არ წარმოადგენს დასკვნისათვის, რომ შინაურული ნასყიდობის ხელწერილი ნამდვილად არსებობდა და, შესაბამისად, მხარეთა შორის ურთიერთობა წარმოშობილია საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობაზე წერილობითი შეთანხმებით. როგორც ზემოთ აღინიშნა, ხელწერილის ნამდვილობა მხარემ უარყო მისი წარდგენისთანავე. ამ საკითხის მნიშვნელობიდან გამომდინარე, ხელწერილის ნამდვილობის დასადგენად სასამართლომაც თავისი განჩინებით მიზანშეწონილად ჩათვალა ექსპერტიზის დანიშვნა, რაც ვერ განხორციელდა ზემოაღწერილ მიზეზთა გამო. სადავო ხელწერილის ასლში ასახული საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობის ფაქტი საქმეში წარმოდგენილი სხვა რაიმე მტკიცებულებით არ დგინდება. ჩამოთვლილ გარემოებათა ერთობლიობა კი არ ქმნის საკმარის საფუძველს, რომ წარმოდგენილი წერილობითი დოკუმენტის ასლს მტკიცებულებითი ძალა მიენიჭოს და მით უფრო, მასში აღწერილი გარემოება დადგენილ ფაქტად იქნეს მიჩნეული.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კ. მ-შვილის სადავო ფართის მოსარგებლეობა დადასტურებულია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის მეოთხე პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგენის შედეგად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

მ. და ე. ჩ-ძეების საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 7 ოქტომბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად.

სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

საკუთრების უფლების აღიარება

განჩინება

#ას-1151-1296-08

25 ივნისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე),

თ. თოდრია (მომხსენებელი),

რ. ნადირაანი

დავის საგანი: ბინაზე საკუთრების უფლების აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი:

კ. კ-ძემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ვ. ბ-მისა და მ. ვ-მის მიმართ, რომლითაც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ კანონის“ საფუძველზე ბინაზე მისი საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ კ. კ-მის ოჯახი 1925 წლიდან დღემდე ცხოვრობს ქ. ბათუმში, ... ქ. #39/9-ში. აღნიშნული ბინა კ-მის პაპამ 1925 წელს შეიძინა მ. კ-ოლისაგან, მას შემდეგ იხდის კომუნალურ გადასახადებს; კ. კ-ძეს მიღებული ჰქონდა ორი ოთახი, დანარჩენ

ნაწილში კი ცხოვრობდა თავად მ. კ-ოლი, რომლის გარდაცვალების შემდეგ ქონება მემკვიდრეობით გადავიდა მეუღლის - ნ. კ-ოლის სახელზე, რომელმაც 1963 წელს ქონება აჩუქა თავის შვილს - ე. ვ-ძეს; 1994 წელს ე. ვ-ძის დამ ყ. ვ-ძემ მამისეული ქონებიდან მიიღო წილი; 1997 წელს ყ. ვ-ძის ქონების მემკვიდრე ვ. ბ-ძემ სარჩელით მიმართა სასამართლოს კ. კ-ძის მიმართ და მისი საცხოვრებელი ბინიდან გამოსახლება მოითხოვა.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს 2000 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. მითითებული გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ კ. კ-ძემ სახლს მიაშენა, მის მიერ დაკავებული სახლის ნაწილს 2-ჯერ ჩაუტარდა კაპიტალური რემონტი. ვინაიდან ამჟამად იგი ცხოვრობს ამავე სახლში, ამიტომ არის "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებული კანონიერი მოსარგებლე.

მოსარჩელის მითითებით, ვინაიდან მოპასუხე ყ. ვ-ძის დავა გადაწყდა ზემოაღნიშნულ კანონით, ნ. კ-ოლის ერთ-ერთი მემკვიდრის მიმართ დავა სხვა სამართლებრივი საფუძველით ვერ გადაწყდება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ კ. კ-ძე ნ. კ-ოლის უხდიდა 10 მანეთს ყოველ თვეში, მაგრამ არა ქირის სახით, არამედ იმ დროისათვის ეს წარმოადგენდა კანონით განსაზღვრულ გადასახადს. შემდგომში, კ. კ-ძის მიერ გადახდილი თანხები ირიცხებოდა სახელმწიფო ბიუჯეტში, როგორც გადასახადი. სასამართლო გადაწყვეტილებით აღნიშნული თანხები არ იქნა ჩათვლილი ქირავნობის ხელშეკრულების დამადასტურებელ მტკიცებულებად.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ სადავო სახლის ღირებულება შეადგენს 60 000 აშშ დოლარს და, "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის თანახმად, მოპასუხე მხარისაგან მოითხოვა 45 000 აშშ დოლარის გადახდა, რაზედაც უარი მიიღო.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილებით კ. კ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა კ. კ-ძემ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 15 ოქტომბრის განჩინებით კ. კ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ 1994 წლის აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ სადავო სახლზე, კერძოდ, ე. ვ-ძის ქონების ნაწილზე საკუთრების უფლება მოიპოვა ყ. ვ-ძემ, რომლისთვისაც მიკუთვნებულ ფართს, გარდა ლიტერ „ა-ს“ მე-2 სართულზე მდებარე 13 კვ.მ #1 ოთახისა, ფლობს კ-ძეების ოჯახი, რომელიც 1963 წლიდან ე. ვ-ძის, ხოლო მოგვიანებით მ. ვ-ძის საკუთრება გახდა.

სააპელაციო პალატამ დადასტურებულად ცნო, რომ სადავო საცხოვრებელი ფართი საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის ხელშეკრულებით მ. კ-ოლისაგან მიღებული ჰქონდა მოსარჩელის ბაბუს და მხარეთა შორის ეს ურთიერთობა გრძელდება დღემდე.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად ცნო, რომ ქ.ბათუმში, ... ქ.#39/9-ში მდებარე სახლთმფლობელობის ნაწილის მესაკუთრე 1962 წლამდე ანუ გარდაცვალებამდე იყო მ. ვ-ძის პაპა მ. კ-ოლი. სადავო სახლი მ.კ-ოლიმ მიაქირავა კ. კ-ძის პაპასა და ბებიას - კ. და თ. კ-ძეებს. ბ. კ-ძე სადავო სახლში ჩაეწერა 1966 წელს, ხოლო დედა - ნ. კ-ია 1974 წელს. იმავე წელს ბ. კ-ძე საცხოვრებლად გადავიდა სხვა ქალაქში, ხოლო დედა ნ. კ-ია შვილთან ერთად ცხოვრობდა სადავო სახლში 1992 წლამდე და იხდიდა ბინის ქირას. 1992 წელს ნ. კ-ია ამოეწერა სადავო ფართიდან და შეწყდა ბინის ქირის გადახდა.

სააპელაციო პალატამ დადასტურებულად ცნო, კ.კ-ძის მიერ კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტი მხოლოდ 1998 წლის შემდეგ.

სააპელაციო პალატის განჩინებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა კ. კ-ძემ. კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება:

კასატორმა მიუთითა, რომ არასწორია სააპელაციო პალატის მითითება იმის თაობაზე, რომ განსახილველ საქმეში წარმოდგენილ სასამართლოს გადაწყვეტილებებს არ გააჩნიათ პრეიუდიციული მნიშვნელობა, რადგან თუკი სადავო ბინის ერთ-ერთი მესაკუთრე ყ. ვ-ძის მიმართ დადგენილ იქნა კ.კ-ძის, როგორც მოსარგებლის უფლება, შეუძლებელია აღნიშნული არ გავრცელდეს სხვა მემკვიდრეთა მიმართ, რადგანაც მემკვიდრეთა რიცხოვნებათა ცვლა ვერ შეუცვლის კ.კ-ძის მისთვის უკვე ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილ მოსარგებლის სტატუსს.

სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებიც შეეხება კ-ძეების ოჯახის მიერ ქირის გადახდის დამადასტურებელ ფაქტს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ განიხილა საქმის მასალები, გაეცნო საკასაციო საჩივარს და თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 15 ოქტომბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 1994 წლის აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ ე. ვ-ძის ქონების ნაწილზე საკუთრების უფლება მოიპოვა ყ. ვ-ძემ.

ყ. ვ-ძისათვის მიკუთვნებულ ნაწილში აღმოჩნდა კ-ძეების მიერ დაკავებული ოთახი, გარდა ლიტერ "ა-ს" მე-2 სართულზე მდებარე 13 კვ.მ #1 ოთახისა, რომელიც 1963 წლიდან ე. ვ-ძის, ხოლო მოგვიანებით მ. ვ-ძის საკუთრებაა.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია, რომ კ-ძეები ბინის ქირას იხდიდნენ 1992 წლამდე.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დაადგინა, რომ ვ. ბ-ძეს 1994 წლიდან საკუთრებაში გააჩნია ნ. კ-ოლისა და ე. ვ-ძის, შემდეგ მ. ვ-ძის ნაწილი.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მასალები და არასწორად განმარტა "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონი (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლი).

უპირველეს ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ მისცა სწორი შეფასება აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს 2000 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილებისა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2001 წლის 8 ივნისის განჩინებებს, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ განჩინებებს არ შეიძლება მიენიჭოს პრეიუდიციული მნიშვნელობა, რადგან სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ზემოაღნიშნული განჩინებებით მხარეები არიან ყ. ვ-ძე და კ. კ-ძე, ხოლო განსახილველ საქმეში მხარეებს წარმოადგენენ მ. ვ-ძე, ვ. ბ-ძე და კ. კ-ძე. ამასთან ერთად სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მ. ვ-ძე არ წარმოადგენს ყ. ვ-ძის მემკვიდრეს.

აღნიშნულთან მიმართებაში საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონი ვრცელდება ასევე მესაკუთრისა და მოსარგებლის უფლებამონაცვლეებზე (განსახილველი კანონის მე-2 მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილები). ამასთან ერთად ამ კანონით გათვალისწინებული უფლება-მონაცვლეობის განსაზღვრა უნდა მოხდეს ამ კანონით დადგენილი თავისებურებების გათვალისწინებით. ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა ენიჭება საცხოვრებელი სადგომით კეთილსინდისიერად ფაქტობრივ ფლობას მესაკუთრესაგან გარიგების საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ დგინდება საცხოვრებელი სადგომის დათმობის ფაქტი (ქირავნობის გარდა) ივარაუდება, რომ ეს სადგომი დათმობილია "სამუდამოდ", რომლის უფლება ასევე გააჩნია მოსარგებლეს. ამდენად, თავდაპირველი მოსარგებლის მიერ ამ ფართის გადაცემა სხვა პირზე იმ უფლებრივ მდგომარეობაში, რაც გააჩნდა მას მესაკუთრესთან დადებული გარიგების საფუძველზე, ვრცელდება ამ უკანასკნელზე, რომელიც წარმოადგენს თავდაპირველი მოსარგებლის უფლებამონაცვლეს. ამდენად, იმისათვის, რომ სწორად შეფასდეს ზემოაღნიშნული სასამართლოს პროცესუალური დოკუმენტები, უნდა დადგინდეს უფლებამონაცვლეობის საკითხი და, აქედან გამომდინარე, განისაზღვროს მხარეთა უფლება-ვალდებულებები.

ამისათვის დასადგენია, მოსარჩელეს, თუ უკავია ის ფართი, რაც თავის დროზე ეკუთვნოდა მ. კ-ოლის, ასევე სასამართლომ უნდა დაადგინოს მოპასუხეები წარმოადგენენ თუ არა იმ ფართის მესაკუთრეებს, რაც ეკავა მ. კ-ოლის და რომელიც მან დაუთმო კ-ძეების ოჯახს.

განსახილველი კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, უფლებამონაცვლეობის განსაზღვრისათვის მნიშვნელობა არა აქვს მოპასუხეებმა საკუთრება სადავო ფართზე მემკვიდრეობით, ნასყიდობითა თუ ჩუქებით მოიპოვეს. ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია იმის გარკვევა, თუ რომელი ფართის მესაკუთრეებს წარმოადგენენ. იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება, რომ მოპასუხეები წარმოადგენენ იმ ფართის მესაკუთრეებს, რომელიც თავის დროზე მ. კ-ოლიმ დაუთმო კ-ძეების ოჯახს, მოპასუხეებზე უნდა გავრცელდეს ის ვალდებულებები, რაც გააჩნდა მ. კ-ოლის ამ ფართის დათმობასთან დაკავშირებით.

ამასთან ერთად, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიცავს ურთიერთსაწინააღმდეგო დებულებებს, კერძოდ, ერთ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ სადავო საცხოვრებელი ფართი საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის ხელშეკრულებით მ. კ-ოლისაგან

მიღებული ჰქონდა მოსარჩელის ბაბუას და მხარეთა შორის ეს ურთიერთობა გრძელდება დღემდე, ხოლო, მეორე შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლო ადგენს, რომ საქმის მასალებით ვერ დასტურდება ქონების შეძენის ფაქტი. საქმეში არ არის წარმოდგენილი ზემოაღნიშნული კანონით გათვალისწინებული სანოტარო დამოწმების გარეშე ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამასთან ერთად სააპელაციო პალატა უთითებს, რომ სადავო სახლი მ. კ-ოლიმ მიაქირავა კ. კ-ძის პაპასა და ბეზიას-კ. და თ. კ-ძეებს.

იმ შემთხვევაშიც, თუ აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს 2000 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილებასა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2001 წლის 8 ივნისის განჩინებას არ მივანიჭებთ პრეიუდიციულ მნიშვნელობას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის "ბ" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წინაპირობების არარსებობის გამო, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მაინც არა აქვს სწორად განმარტებული "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის ნორმები.

უპირველეს ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს, რომ განსახილველი კანონი მოსარგებლეში გულისხმობს არა მხოლოდ იმ პირს, რომელსაც საცხოვრებელი სადგომი მიღებული აქვს მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, არამედ იმ პირსაც, რომელსაც მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით.

აღნიშნულთან მიმართებაში უნდა აღინიშნოს, (თუ არ არსებობს ფორმალური წერილობითი დოკუმენტი ნასყიდობის შესახებ) "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის "ა" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაწესი იმის შესახებ, რომ "... მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით" უნდა გავიგოთ, უპირველეს ყოვლისა, ამავე კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, კერძოდ, აღნიშნული კანონი არეგულირებს ისეთ ურთიერთობებს, რომლის მარეგულირებელ მექანიზმს არ იცნობდა 1996 წლამდე არსებული კანონმდებლობა. აღნიშნული დანაწესი უთითებს ისეთ ურთიერთობებზე, რომლის თანახმად მესაკუთრის მიერ ხდებოდა ნივთის მიტოვება (დათმობა) მოსარგებლის სასარგებლოდ, კერძოდ, 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, მაგრამ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფლების გადაცემა. ამისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა, კომუნალური გადასახადები და სადავო ფართში რეგისტრაცია, განსახილველი კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, ის მტკიცებულებებია, რომლითაც დასტურდება ამავე კანონის მიზნებიდან გამომდინარე საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის ფაქტი. აღნიშნული საფასური შესაძლებელია ყოფილიყო როგორც ერთჯერადი, ასევე ყოველთვიურად გადასახდელი თანხა. კიდევ ერთხელ დავძენთ, რომ აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა ფაქტობრივად ხდებოდა მოსარგებლისათვის "სამუდამოდ", რაც განსხვავებს მას ქირავნობის ინტიტუტისაგან.

ამრიგად, გარკვეული ქირის გადახდა თავისთავად არ შეიძლება მიუთითებდეს ქირავნობის ურთიერთობებზე (სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნია, რომ დედა ნ. კ-ია შვილთან ერთად განაგრძობდა ცხოვრებას სადავო სახლში 1992 წლამდე და იხდიდა ბინის ქირას), არამედ შეიძლება მიუთითებდეს გარკვეული საფასურის გადახდაზე, რაც გათვალისწინებულია განსახილველი კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილით (იხ. სასამართლო პრაქტიკა #ას-1033-1226-08 28.05.09წ.). ქირავნობის ურთიერთობისათვის დამახასიათებელია გარკვეული დროით და არა სამუდამოდ საცხოვრებელი ფართის დათმობა.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოებების არსებობა წარმოადგენს ამავე კანონის 1-ლი მუხლის "ა" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაწესით განსაზღვრული მფლობელობის უფლების მოპოვების ფაქტის დასტურს. ამასთან ერთად მნიშვნელობა არა აქვს ნივთის უშუალო პყრობას.

"საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, - "კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს", გულისხმობს მფლობელობის უფლებას (რაც არ ნიშნავს ნივთის ფიზიკურ პყრობას), რომელიც მოპოვებული აქვს მოსარგებლეს მესაკუთრესთან

გარიგების საფუძველზე. აღნიშნული გარიგება შეიძლება მიუთითებდეს სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებულ წერილობით ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე და სარგებლობის უფლების დათმობაზე.

აღნიშნული დანაწესის განმარტებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე შესაძლებელია არ ცხოვრობდეს სადავო საცხოვრებელ სადგომში გარკვეული პერიოდი და, აქედან გამომდინარე, ამ პერიოდის განმავლობაში არ იხდიდეს კომუნალურ გადასახადებს, მაგრამ მხოლოდ ეს არ ნიშნავს იმას, რომ მან მიატოვა სადავო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში უნდა დასტურდებოდეს სადავო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების მიტოვების ნება.

ზემოაღნიშნული შენიშვნების გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლომ სწორად უნდა განმარტოს "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონის მითითებული ნორმები და ასევე ზემომითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით შეაფასოს საქმეში წარმოდგენილი აჭარის ა/რ უმაღლესი სასამართლოს 2000 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილებისა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2001 წლის 8 ივნისის განჩინებები.

სარეზულუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

კ. კ-მის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2008 წლის 15 ოქტომბრის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას;
განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

საკუთრების უფლების აღიარება

განჩინება

#ას-341-660-09

28 ივლისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

**შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),
ლ. ლაზარაშვილი (მომხსენებელი),
ნ. კვანტალიანი**

დავის საგანი: კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 21 თებერვალს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას სასარჩელო განცხადებით მიმართა ზ. ნ-შვილმა მოპასუხეების: თ. კ-მის, თ. ნ-შვილისა და თ. გ-ვას მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე თბილისში, ... ქ. #11-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის "ლიტ "ბ-ში" განთავსებული 18.90 კვ.მ ოთახისა და 7 კვ.მ სამზარეულოს მესაკუთრედ ცნობა.

სასარჩელო განცხადებაში აღნიშნულია, რომ თბილისში, ... ქ. #11-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს სამი თანამესაკუთრის - თ. კ-მის, თ. ნ-შვილისა და თ. გ-ვას საკუთრებას. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 6 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ზ. ნ-შვილი ცნობილ იქნა თბილისში, ... ქ. #11-ში არსებული სახლთმფლობელობის პირველი სართულის "ლიტ "ბ-ში" განთავსებული ერთი ოთახის (ფართით 18.90 კვ.მ) და სამზარეულოს (ფართით 7 კვ.მ) მართლზომიერ მფლობელად. ნ. ნ-შვილის (თ. ნ-შვილის შვილი) განცხადების საფუძველზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2005 წლის 19 ივლისის განჩინებით ბათილად იქნა ცნობილი ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის დასახელებული გადაწყვეტილება და განახლდა

საქმის წარმოება ზ. ნ-შვილის სარჩელის საფუძველზე. ამავე სასამართლოს 2006 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ზ. ნ-შვილის სარჩელი მის მიერ დაკავებული ოთახების მართლზომიერ მფლობელად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. მიუხედავად ამისა, სასამართლო სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია ის გარემოება, რომ ზ. ნ-შვილი 1957 წლიდან - დაბადებიდან ამ დრომდე ფლობს და რეგისტრირებულია ... ქ. #11-ში მდებარე სადავო ფართში, იხდის კომუნალურ გადასახადებს, არასდროს მიუტოვებია მითითებულ მისამართზე მდებარე უძრავი ქონება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით მოსარჩელე მიიჩნევდა, რომ "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე მისი მოთხოვნა სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ დაკმაყოფილებას ექვემდებარებოდა.

2008 წლის 3 აპრილს იმავე სასამართლოში წარდგენილი დაზუსტებული სარჩელით ზ. ნ-შვილმა მოითხოვა ზემოთ მითითებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა მისი საბაზრო ღირებულების - 12 000 ლარის 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ.

შემდგომ სარჩელის კვლავ დაზუსტების შედეგად მოსარჩელემ საბოლოოდ მოითხოვა 2 500 ლარის გადახდის სანაცვლოდ სადავო საცხოვრებელ სადგომსა და შესაბამის მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრედ ცნობა.

საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 2 მაისის მოსამზადებელ სხდომაზე ზ. ნ-შვილმა სარჩელი გაიხმო თ. ნ-შვილისა და თ. გ-ვას მიმართ, რაც იმით დაასაბუთა, რომ სასარჩელო მოთხოვნის ობიექტი უშუალოდ თ. კ-ძის წილში შედიოდა.

მოპასუხე თ. კ-ძემ წარდგენილ შესაგებელში სარჩელი არ ცნო და იმავდროულად მოსარჩელესთან მორიგების მისაღწევად მოითხოვა თბილისში, ... მე-5 მ/რ-ის მე-13 კორპუსში მდებარე #13 ბინის (რომელიც წარმოადგენდა მიწისძვრის შედეგების ლიკვიდაციის სპეციალური ფონდის მიერ თ. კ-ძის ფართზე გაცემულ უძრავ ქონებას, რომლითაც სარგებლობდა ზ. ნ-შვილი) გადაცემის სანაცვლოდ ... ქ. #11-ში არსებული ფართის გათავისუფლება, ხოლო ასეთი მორიგების მიუღწევლობის შემთხვევაში - სადავო ფართის 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ გლდანში არსებული ბინის გათავისუფლება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 13 მაისის განჩინებით თ. კ-ძის შესაგებელი მიწიერი იქნა შინაარსობრივად შეგებებულ სარჩელად და დაუდგინდა ხარვეზი, კერძოდ, თ. კ-ძეს დაევალა მოთხოვნის დაზუსტება და სახელმწიფო ბაჟის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარმოდგენა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 28 მაისის განჩინებით თ. კ-ძის შეგებებულ სარჩელს, დადგენილ ვადაში ხარვეზის შეუვსებლობის გამო, უარი ეთქვა წარმოებაში მიღებაზე.

ამავე სასამართლოს 2008 წლის 4 ივლისის მთავარ სხდომაზე თ. კ-ძემ (წარმომადგენელი ლ. თ-ძე) განაცხადა, რომ იგი თანახმა იყო, "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად ზ. ნ-შვილისათვის (მოსარგებლისათვის) გადაეხადა სადავო ბინის საბაზრო ღირებულების 75% - 7 500 ლარი, სარგებლობის უფლების დათმობის სანაცვლოდ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილებით ზ. ნ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ზ. ნ-შვილს თ. კ-ძის სასარგებლოდ დაეკისრა 2 500 ლარის გადახდა, იგი ცნობილ იქნა თბილისში, ... ქ. #11-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის თ. კ-ძის კუთვნილი 5/9-დან ლიტ "ბ-ს" #2 ოთახის (18.9 კვ.მ), #3 სამზარეულოს (7 კვ.მ) და მასზე დამაგრებული 25.9 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ.

საქალაქო სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილად იქნა ცნობილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

თბილისში, ... ქ. #11-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს თ. კ-ძის, თ. ნ-შვილისა და თ. გ-ვას საერთო საკუთრებას;

თ. კ-ძის კუთვნილი 5/9-დან 18.90კვ.მ ოთახი #2 და მის წინ მდებარე 7კვ.მ სამზარეულო #3 დაკავებული აქვს მოსარჩელეს და მის ოჯახს;

ზ. ნ-შვილი 1977 წლის 14 სექტემბრიდან რეგისტრირებულია ... ქ. #11-ში, 1990 წლიდან არის სს "თელასის" აბონენტი. ამასთან, თავად თ. კ-ძის განმარტებით დგინდებოდა, რომ მოსარჩელე ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა სადავო ბინაში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს;

სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 10 000 ლარს.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის პირველი მუხლის "ა" ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მო-

სარგებლე 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. ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია (რაც ამავე კანონის მე-11 მუხლის თანახმად, გულისხმობს "საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობის/ბინადრობის მოწმობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ" 1996 წლის 27 ივნისის კანონის მიღებამდე არსებული წესით საცხოვრებელ ფართში რეგისტრაციას/ჩაწერას) და კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა).

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე იყო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგება, რაც დასტურდებოდა სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციით და კომუნალური გადასახადების გადახდით.

საქალაქო სასამართლომ ასევე მიუთითა ზემოთ დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის მე-3, მე-6 პუნქტებზე, რომელთა თანახმად, თუ მხარეებს შორის არსებობს გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოსარგებლეს მოსთხოვოს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა მხოლოდ მოსარგებლისთვის (ან თავდაპირველი მოსარგებლის უფლებამონაცვლისთვის) დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის შემთხვევაში; თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს მოსარგებლისთვის ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდაზე, მოსარგებლეს უფლება აქვს, მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ანაზღაურების (დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%) სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ თ. კ.-მეს შეგებებული სარჩელი მოსარგებლისათვის საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ მისი მფლობელობის შეწყვეტის მოთხოვნით არ აღუძრავს. სასამართლო განხილვის დამთავრების შემდეგ, მხარეთა პაექრობის დროს მან გააკეთა განცხადება, რომ თანახმა იყო, თავად გადაეხადა მოსარჩელისათვის მის მიერ წარდგენილი აუდიტის დასკვნის შესაბამისად საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75%. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, მართალია, "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის მე-2 მუხლი ადგენს მესაკუთრის უპირატეს უფლებას, მოითხოვოს მოსარგებლის მფლობელობის შეწყვეტა საცხოვრებელ სადგომზე, მაგრამ დავის არსებობის შემთხვევაში ამ უფლების რეალიზების პროცესულურ საშუალებას წარმოადგენს სარჩელი, განსახილველ შემთხვევაში - შეგებებული სარჩელი, რაც შეიძლება გამხდარიყო მოსარგებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი. მესაკუთრის მხოლოდ ზეპირსიტყვიერი განცხადება, რომ თანახმა იყო, მოსარგებლისათვის მომავალში გადაეხადა სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%, ვერ გახდებოდა მოსარგებლის სარჩელის უარყოფის საფუძველი.

რაც შეეხებოდა სარჩელის მოთხოვნას საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემასთან ერთად შესაბამის მიწის ნაკვეთზე მოსარგებლის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, საქალაქო სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის, 150-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებიდან გამომდინარე აღნიშნული მოთხოვნა საფუძვლიანად მიიჩნია და განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობას შორის ურთიერთკავშირის გამო საკუთრების უფლება პროპორციულად ვრცელდება შენობისათვის განკუთვნილ მიწის ნაკვეთზეც, რაც არაა დამოკიდებული ურთიერთობის მონაწილეებზე. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა სადგომზე დამატებულ მიწაზე - 25.90კვ.მ მისი საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით ასევე დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა თ. კ.-მემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის მე-3 მუხლის საფუძველზე მისთვის მოსარჩელის სასარგებლოდ საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75%-ის - 7 500 ლარის გადახდის დაკისრებისა და სადავო უძრავ ქონებაზე ზ. ნ.-შვილის საკუთრების უფლების გაუქმების შესახებ.

აპელანტის განმარტებით, 1982 წლიდან ზ. ნ.-შვილს სადავო საცხოვრებელი ფართი თ. კ.-მის თანხმობით გადაეცა დროებით სარგებლობაში. მხარეთა შორის რაიმე გარიგებას სადგომით სარ-

გებლობის დათმობაზე არ მომხდარა, შესაბამისად, ზ. ნ-შვილი არ წარმოადგენდა "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის მოხდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგებას, რაც დასტურდებოდა სადავო საცხოვრებელ სადგომში ზ. ნ-შვილის რეგისტრაციით და კომუნალური გადასახადების გადახდით, თუმცა სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მესაკუთრე, რომელიც უპირატესი უფლებით სარგებლობს, თანახმა იყო საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ მოსარგებლეს შეწყვეტოდა ნივთის მფლობელობა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 28 იანვრის განჩინებით თ. კ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილება.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ურთიერთობაზე ვრცელდება "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონი, კერძოდ, აღნიშნული კანონის 1.1 მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლეა 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. ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დადასტურდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა).

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ზემოაღნიშნული ნორმების თანახმად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები მიუთითებდნენ იმაზე, რომ მხარეთა შორის წარმოშობილი ურთიერთობა რეგულირდებოდა "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი წესით.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, ვინაიდან იგი მზად იყო, მოსარჩელისათვის გადაეხადა ზემოხსენებული კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75%.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მხარეებს შორის არსებობს გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოსარგებლეს მოსთხოვოს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა მხოლოდ მოსარგებლისათვის (ან თავდაპირველი მოსარგებლის უფლებამონაცვლისათვის) დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის შემთხვევაში. აღნიშნული დანაწესით, მოსარგებლის მიერ მოთხოვნის ნებაყოფლობით დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში მესაკუთრეს ეძლევა თავისი მოთხოვნის სასარჩელო წესით რეალიზაციის უფლება. ამდენად, დასახელებული კანონი ზღუდავს მხოლოდ მოსარგებლის მატერიალურ-სამართლებრივი და არა პროცესუალურ-სამართლებრივი უფლების გამოყენებას. მატერიალურ-სამართლებრივი შეზღუდვა იმაში გამოიხატება, რომ მოსარგებლეს უფლება აქვს, მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ანაზღაურების (დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%) სანაცვლოდ დაკავებულ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს მოსარგებლისათვის მითითებული კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდაზე ("საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტი). მხარეთა შორის დავის შემთხვევაში აღნიშნული დანაწესი ექვემდებარება იძულებით აღსრულებას, რომლის სამართლებრივ წინაპირობას წარმოადგენს სარჩელი, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარგებლეს ყოველთვის აქვს უფლება, აღძრას სარჩელი და მოითხოვოს კანონით მინიჭებული უფლების განხორციელება, მიუხედავად იმისა, მესაკუთრეს აღძრული აქვს თუ არა მის წინააღმდეგ სარჩელი აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნით.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრეს არა აქვს აღძრული სარჩელი მოსარგებლის წინააღმდეგ, როდესაც ეს უკანასკნელი სასარჩელო წესით დაობს თავისი უფლების თაობაზე, მხოლოდ მესაკუთრის ახსნა-განმარტებები ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდის მზადყოფნის შესახებ, არ შეიძლება გახდეს მოსარგებლის სარჩელის დაუკმაყოფილებლობის საფუძველი, რადგან აღნიშნული შემთხვევა (მესაკუთრის მიერ კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული უფლების იძულებითი წესით რეალიზაციის მოთხოვნით სარჩელის არარსებობა) მიუთითებს მესაკუთრის მიერ "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული უფლების იძულებით გამოყენებაზე უარის თქმაზე, რაც იწვევს ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტით მოსარგებლისათვის მინიჭებული უფლების რეალიზაციის შესაძლებლობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ თ. კ-ძის სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიდა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველებს.

სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა თ. კ-ძემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის 2.3 მუხლი. სააპელაციო სასამართლომ თ. კ-ძის შეთავაზება, რომ ზ. ნ-შვილს დაკავებული ფართის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ შეწყვეტოდა სადავო ფართის მფლობელობა, არ მიიჩნია სამართლებრივი ძალის მქონედ, ვინაიდან ასეთი ნების გამოხატვა მოპასუხემ თითქოსდა განახორციელა არა შეგებებული სარჩელით, არამედ - სასამართლო სხდომაზე, რაც სხდომის ოქმში დაფიქსირდა. ამასთან დაკავშირებით სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ თ. კ-ძემ თავისი ნება გამოხატა 2008 წლის 22 მაისის სასამართლო სხდომაზე. საგულისხმოა, რომ არც "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონი და არც სამოქალაქო კოდექსი არ ითვალისწინებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის ვალდებულებას, მხოლოდ შეგებებული სარჩელით გამოხატოს თავისი ნება და მოსარგებლეს შესთავაზოს, შეწყვიტოს მფლობელობა დაკავებული სადგომის ღირებულების ნაწილის გადახდის სანაცვლოდ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა აღნიშნული კანონი და მიიჩნია, რომ თ. კ-ძემ არ გამოიყენა თავისი უფლება და სათანადო წესით არ დააყენა თავისი მოთხოვნა სასამართლოს წინაშე.

ამდენად, კასატორის აზრით, სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამართლის ნორმები, რაც კანონის არასწორად განმარტებაში გამოიხატა და რამაც არსებითად იმოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის ფარგლებში საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილია "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის საფუძველზე. აღნიშნული გარემოება მხარეთა შორის სადავო არ არის.

ასევე დადგენილია, რომ სარჩელი აღძრულია საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლის მიერ, ხოლო მესაკუთრეს შეგებებული სარჩელი არ აქვს.

"საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მხარეთა შორის საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგების არსებობის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს მოსარგებლის მფლობელობის შეწყვეტა დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდით. თავის მხრივ, კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს კომპენსაციის გადახდაზე, მოსარგებლესაც აქვს უფლება, მოითხოვოს საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ. ამასთან, თუკი მესაკუთრეს და მოსარგებლეს ერთდროულად აქვთ სურვილი, განახორციელონ კანონით მათთვის მინიჭებული ზემოაღნიშნული უფლებები, ამავე კანონის მე-2 მუხლიდან გამომდინარე, უპირატესობა ენიჭება მესაკუთრის ნებას, რაც იმას

ნიშნავს, რომ ორივე მოთხოვნის არსებობის პირობებში დაკმაყოფილდება მესაკუთრის მოთხოვნა. აღნიშნული წარმოადგენს მესაკუთრის მატერიალურსამართლებრივი უფლების უპირატესობას მოსარგებლის უფლებასთან შედარებით.

სადავოდ ქცეული მატერიალური უფლებების რეალიზაცია შესაძლებელია სასამართლოსადმი სარჩელით ან შეგებებული სარჩელით მიმართვის მეშვეობით საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი წესით. სასამართლო საქმის განხილვისას ხელმძღვანელობს მკაცრად განსაზღვრული საპროცესო წესებით და შებოჭილია მხარეთა მოთხოვნის ფარგლებით.

“საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” კანონით გათვალისწინებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეებს აქვთ უფლება, მოსარგებლესა და მესაკუთრეს შორის შეთანხმების მიღწევის საკითხი ნებაყოფლობით სასამართლოს გარეშე მოაწესრიგონ. როდესაც ეს სამართალურთიერთობა სასამართლო წესით ხდება სადავო, ზემოაღნიშნულ მატერიალურ-სამართლებრივ უფლებათა კონკურენციის საკითხი განიხილება მხოლოდ ორივე მხარის - როგორც მესაკუთრის, ისე - მოსარგებლის შესაბამისი საპროცესოსამართლებრივი მოთხოვნების - სარჩელისა და შეგებებული სარჩელის არსებობის პირობებში. შესაბამისად, თუკი სარჩელი აღძრულია მოსარგებლის მიერ, მაშინ მესაკუთრის შემხვედრი მოთხოვნის - შეგებებული სარჩელის არსებობა აუცილებელია, რათა სასამართლოს მიეცეს საპროცესო შესაძლებლობა, განიხილოს მესაკუთრის მატერიალურ-სამართლებრივი უფლებრივი უპირატესობის საკითხი.

ამდენად, თუკი “საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” კანონით გათვალისწინებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეები მიმართავენ სასამართლოს, ასეთ შემთხვევაში მხარეთა უფლებების დაცვის მექანიზმი ამოქმედდება საპროცესო კანონმდებლობის საფუძველზე, რაც გულისხმობს სასამართლოს მიერ მხოლოდ იმ მოთხოვნების განხილვისა და დაკმაყოფილების შესაძლებლობის ქონას, რაც მხარეთა მიერ წარდგენილია შესაბამისი საპროცესო ფორმის დაცვით.

მოცემულ შემთხვევაში მესაკუთრე თ. კ-მეს არ გამოუყენებია “საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” კანონით მინიჭებული თავისი უპირატესი ძალის მქონე მოთხოვნის საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით (სარჩელი, შეგებებული სარჩელი) წარდგენის შესაძლებლობა. ასეთად ვერ ჩაითვლება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მთავარ სხდომაზე, პაექრობის სტადიაზე, სიტყვიერი განცხადება მოსარგებლისათვის აღნიშნული კანონით დადგენილი 75%-იანი კომპენსაციის გადახდის მზადყოფნის შესახებ. აღნიშნული არ ნიშნავდა სარჩელის ან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 188-ე მუხლის დაცვით შეგებებული სარჩელის ფორმით მოთხოვნის წარდგენას. ამასთან, თავად მხარეთა შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის “საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” კანონით მოწესრიგება და მისი გარკვეულობა მხარეებს შორის მოცემულ შემთხვევაში სადავო არ არის.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არ არის გამოტანილი კანონის არასწორი განმარტების საფუძველზე.

ამდენად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად საკასაციო სასამართლო უცვლელად ტოვებს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

თ. კ-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 28 იანვრის განჩინება;
საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უფლების დათმობა

განჩინება

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: მ. სულხანიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
რ. ნადირიანი,
თ. თოდრია

დავის საგანი: საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობა

აღწერილობითი ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილებით ა. რ-შვილის სარჩელი ტ. და ს. ს-ინების წინააღმდეგ დაკმაყოფილდა - თანამოპასუხეების - ტ. და ს. ს-ინებისათვის 4830 ლარის გადახდის სანაცვლოდ, მოსარჩელე ა. რ-შვილი ცნობილი იქნა ქ. თბილისში, ... ქ. #9^ა (9-9^ა) ლიტერ „ა“ და ლიტერ „ვ“ ნაგებობაში განთავსებული ოთახების: #1, ფართით - 13,76 კვ.მ, #2, ფართით - 14,36 კვ.მ, #3, სამზარეულო, ფართით - 6.72 კვ.მ, #4, ფართით - 8,61 კვ.მ #5, საკვანძო ფართით - 2,59 კვ.მ, #6 ტერასა - ფართით 2,44 კვ.მ; ასევე, #7 სათავსი ფართით 5,55 კვ.მ, მთლიანად - 54 კვ.მ-ის მქონე საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ტ. და ს. ს-ინებმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 12 იანვრის განჩინებით ს. და ტ. ს-ინების საპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 14 თებერვლის განჩინება.

სააპელაციო პალატის განმარტებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი - მოსარჩელის მამკვიდრებლის - რ. ჩ-ევასა და თანამოპასუხეთა მამკვიდრებელს - ტ. ს-ინას შორის 1960 წლის 20 თებერვალს დადებული ხელწერილის და მოსარჩელე ა. რ-შვილს და თანამოპასუხეთა მამკვიდრებელს ტ. ს-ინას შორის 1969 წლის 1 სექტემბერს გამორმებული ხელწერილის შინაარსი "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმომბილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობით ნასყიდობის ხელშეკრულებად და სწორად მიიჩნია, რომ აღნიშნული ხელწერილების საფუძველზე ერთ შემთხვევაში ა. რ-შვილს და მოპასუხეების მამკვიდრებელს შორის წარმოიშვა ურთიერთობა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, რის საფუძველზე ა. რ-შვილმა მის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული სადგომის საბაზრო ღირებულების 10 პროცენტის გადახდის სანაცვლოდ მოითხოვა აღნიშნულ ფართზე საკუთრების უფლება.

მიუხედავად იმისა, რომ აპელანტებმა სააპელაციო საჩივარში აღიარეს მოსარჩელის, როგორც მოსარგებლის უფლება დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის ნაწილზე, სააპელაციო სასამართლომ მოპასუხეების აღნიშნულ პოზიციას მაინც არ მისცა პროცესუალურ-სამართლებრივი შეფასება, ვინაიდან მოპასუხებმა აღნიშნული ნება საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნის აღძვრის ფორმით სარჩელით ან შეგებებული სარჩელით არ განაცხადეს პირველი ინსტანციის სასამართლოში.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ტ. ს-ინამ და მისმა წარმომადგენელმა.

კასატორის წარმომადგენლის განცხადებით, საქალაქო სასამართლომ სახლის მესაკუთრის მიერ ა. რ-შვილთან დადებულ შინაურულ ხელშეკრულებაზე გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, რამდენადაც მხარეების მიერ შედგენილი ხელწერილის მიხედვით, საკუთრების უფლებით არ დაუთმია მესაკუთრეს საცხოვრებელი ფართი, არამედ დაუთმო დროებითი სარგებლობის უფლებით, რაც დასტურდება კონკრეტული ჩანაწერით ხელწერილში.

კასატორის წარმომადგენლის განმარტებით, რეაგირების გარეშე დატოვა ორივე ინსტანციის სასამართლომ ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომ რ. ჩ-ევა ამოეწერა სადავო ფართიდან 1965 წელს და გადაეწერა ... ქ.#3-ში არსებულ სახლში და არც ფიზიკურად ცხოვრობდა ... ქუჩაზე. დატოვა ფართში ვინმე ს. ე-იანი. არც ერთი და არც მეორე არ იხდიდნენ კომუნალურ გადასახადებს და ბინის ქირასაც, ამიტომაც არის რომ მოწინააღმდეგე მხარემ ვერანაირი გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი ვერ წარმოადგინა. რაც ამ სპეციალური კანონის გამოყენების საფუძველს გამოიცხავს.

კასატორის წარმომადგენლის აზრით, ორივე პიროვნების გარდაცვალების შემდეგ მემკვიდრეობა კონკრეტულ ფართზე არ გადადის მემკვიდრეებზე, რამდენადაც ამ კონკრეტულ ფართში არ იყო ჩაწერილი ა. რ-შვილი. იგი ჩაწერილი იყო მასსა და სახლის მესაკუთრის მიერ შედგენილი,

ხელწერილის მიხედვით დათმობილ ფართში. 1971 წელს იქიდანაც ამოეწერა, ამიტომაც ს. ე-იანის გარდაცვალების შემდეგ, ფართი დარჩათ სახლის ამჟამინდელ მესაკუთრეებს.

კასატორის წარმომადგენლის განმარტებით, ა. რ-შვილს არა აქვს უფლება, მისაკუთროს ფართი როგორც მემკვიდრემ. ამ ორ მხარეს შორის შეიძლება სხვა სახის დავა არსებობდეს, მაგრამ არა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ სპეციალური კანონით განსაზღვრული.

კასატორის წარმომადგენელმა მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, გაეცნო საკასაციო საჩივრის საფუძვლებს და თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მოსარჩელის მამკვიდრებელის - რ. ჩ-ევასა და თანამოპასუხეთა მამკვიდრებლის-ტ. ს-ინას შორის 1969 წლის 1 სექტემბერს გაფორმებული ხელწერილის შინაარსი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1¹ მუხლით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობით ნასყიდობის ხელშეკრულებად. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ორივე ინსტანციის სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და არასწორად დაადგინა ფაქტობრივ გარემოება იმის თაობაზე, თ ავდაპირველ მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის დადებული იყო ნასყიდობის ხელშეკრულება.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ მხარეებს შორის არსებობს წერილობითი შეთანხმება საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობაზე (სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე) მესაკუთრეს უფლება აქვს მოსარგებლეს მოსთხოვოს მფლობელობის შეწყვეტა, მხოლოდ მოსარგებლისათვის დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 90%-ის გადახდის შემთხვევაში. იმისათვის, რომ მხარეებზე გავრცელდეს მითითებული ნორმა, აუცილებელია, არსებობდეს თავდაპირველ მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის შეთანხმება საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე. საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილის თანახმად მოსარგებლეს პერიოდულად უნდა გადაეხადა გარკვეული თანხა, ხოლო ჩ-ევას მიერ ფართის გაყიდვის შემთხვევაში, მესაკუთრისათვის უნდა გადაეხადა გაყიდული თანხის 15%. ნასყიდობის ხელშეკრულება მიღებული თანხის ნაწილის სხვისთვის გადაცემას და ყოველთვიური თანხის გადახდას არ ითვალისწინებს, რაც გამორიცხავს მხარეთა შორის ნასყიდობის გარიგების არსებობას.

ამასთან, პალატა განმარტავს, რომ ზემოთ მითითებული კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი და მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ ორივე შემთხვევაში მოხდა საცხოვრებელი სადგომის სასყიდლიანი გადაცემა, მაგრამ პირველ შემთხვევაში მოხდა საკუთრების გადაცემა ყოველგვარი დათქმის გარეშე, მეორე შემთხვევაში კი სარგებლობის უფლების დათმობა, რაც გამოიხატებოდა საცხოვრებელი ფართის სასყიდლიან გადაცემაში, მაგრამ დამატებით ხელშეკრულების მხარეთა მიერ სხვადასხვა პირობების დათქმაში

უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებულ პირებს ხშირ შემთხვევაში არ გააჩნიათ ხელწერილები, სარგებლობის უფლების დათმობის თაობაზე, რის გამოც ასეთი ურთიერთობა დგინდება ზემოთ აღნიშნული კანონის მე-4 პუნქტში მითითებული მტკიცებულებების მეშვეობით.

განსახილველ შემთხვევაში კი მხარეებს წარმოდგენილი აქვთ ხელწერილები, რომლებიც ადასტურებს სარგებლობის უფლების გადაცემის თაობაზე გარიგების არსებობას მხარეთა შორის, რაც გამორიცხავს მხარისათვის საკუთრების უფლების გადაცემას. შესაბამისად, სასამართლოს მიერ მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობა არ შეიძლება შეფასდეს, როგორც მათ შორის არსებული შეთანხმება ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების თაობაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება უნდა გაუქმდეს და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას. ამასთან, ვინაიდან სადავო ფართი წარმოადგენს თანასაკუთრებას, ქონების განუყოფლობიდან გამომდინარე პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს ორივე თანამესაკუთრის ნაწილში (მთლიანად).

საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ სწორი შეფასება უნდა მისცეს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოება მოდავე მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შესახებ და განსაზღვროს მათი წილები ამ ურთიერთობის გაუქმებისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

ტ. ს-ინას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 12 იანვრის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

მფლობელობის შეწყვეტა

განჩინება

#ას-665-971-09

1 დეკემბერი, 2009 წ., ქ.თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. გოგიშვილი (თავმჯდომარე),

ნ. კვანტალიანი (მომხსენებელი),

ლ. ლაზარაშვილი

დავის საგანი: ხელშეკრულებიდან გასვლა, ქირის გადახდა, საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების გადახდის სანაცვლოდ მფლობელობის შეწყვეტა

აღწერილობითი ნაწილი:

ა. ი-მემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ა. კ-ძის მიმართ ბინის ქირის დავალიანების - 1800 ლარის დაკისრების შესახებ შემდეგი საფუძვლებით: მოსარჩელე ქ.თბილისში, ... ქ. #9/12-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრეა. აღნიშნულ ბინაში მდგმურის სტატუსით ცხოვრობდა ა. კ-მე, რომელიც ყოველთვიურად 26 კვ.მ-ის სანაცვლოდ უხდიდა ქირას - 10 აშშ დოლარს, მაშინ, როცა სადავო ფართის მინიმალური ქირა 120 ლარს შეადგენს. 2006 წლის 1 ივლისს მოსარჩელემ კ-ძეს მოსთხოვა ყოველთვიურად 60 ლარის გადახდა, რაზეც მოპასუხემ უარი განაცხადა.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო, შეგებებული სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ა. ი-ძისათვის მის სასარგებლოდ საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის დაკისრება შემდეგი დასაბუთებით: მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, ვინაიდან აღნიშნული კანონი არეგულირებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომელიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. 1975 წლის 4 აპრილს კ-ძის მამიდამ, რომელიც სადავო ფართში იყო რეგისტრირებული, იშვილა იგი. 1979 წლის 3 აპრილს კ-მე დარეგისტრირდა აღნიშნულ ბინაში. 1989 წლის 27 ივლისს ე. კ-მე გარდაიცვალა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ა. ი-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ა. კ-ძის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა - ა. ი-ძეს დაეკისრა ა.კ-ძის სასარგებლოდ მის მიერ ქ.თბილისში, ... ქ. #9/12-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტის სანაცვლოდ 12000 აშშ დოლარის გადახდა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ა.ი-მემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 23 აპრილის განჩინებით ა. ი-ძის წარმომადგენელ თ. გ-შვილის შუამდგომლობა სარჩელის გამოხმობის თაობაზე დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ა.ი-ძის სარჩელი. ა. ი-ძის სარჩელი დარჩა განუხილველი გამოხმობის გამო. ამავე სასამართლოს 2009 წლის 7 მაისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო: სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება, რომ ა. კ-ძის საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია განხორციელდა

მესაკუთრე ა. ი-ის ნებისა და თანხმობის გარეშე. მართალია, საქმეში წარმოდგენილია 1979 წლის 22 ივნისის აქტი და ქ.თბილისის ოქტომბრის რაიონის შს განყოფილების უფროსის 1979 წლის 22 თებერვლის წერილი, რომლითაც დასტურდება, რომ სახლის პატრონი ა. კ-ის ჩაწერის წინააღმდეგია, მაგრამ საქმეში ასევე მოიპოვება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს საინფორმაციო-სამისამართო ბიუროს ცნობა ა. კ-ის ქ. თბილისში, ... ქ.#9-ში რეგისტრაციის თაობაზე. რეგისტრაციის თარიღად მითითებულია 1979 წლის 3 აპრილი, რაც იმაზე მეტყველებს, რომ, მიუხედავად მესაკუთრის ადრე არსებული წინააღმდეგობისა, შემდგომ ჩაწერა მისივე თანხმობით განხორციელდა. აღნიშნული სარეგისტრაციო ჩანაწერი დღემდე სადავოდ არავის გაუხდია. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ სწორად შეაფასა საინფორმაციო-სამისამართო ბიუროს ცნობა და მართებულად ჩათვალა, რომ ა. კ-მე სადავო ბინაში რეგისტრირებულია 1979 წლის 3 აპრილიდან. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი #2/1307 აღმასრულებელი ფურცლით შეუძლებელია იმის დადგენა, თუ რომელ სადავო ბინაზეა საუბარი, რომელი ბინიდან უნდა მომხდარიყო რ. კ-ის გამოსახლება ან ე. კ-მე (ა. კ-ის მამიდა) იყო თუ არა ის თანმხლები პირი, რომელიც გამოსახლების დროისათვის აღმოჩნდებოდა რ. კ-მესთან. ასევე უცნობია ის გარემოება, მოხდა თუ არა აღნიშნული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულება და, თუკი სააღსრულებო ფურცელში მითითებული სადავო ბინა და დღევანდელი დავის საგანი ერთი და იგივეა, ხომ არ მოხდა ე. კ-მესა და ბინის მესაკუთრეს შორის ახალი შეთანხმება. პალატამ მიუთითა, რომ ა. კ-ის სადავო ბინაში რეგისტრაციის დროისათვის ბინის მესაკუთრეს წარმოადგენდა ვ. ი-მე, ამდენად, საფუძველს მოკლებულია აპელანტის არგუმენტი, რომ ა. კ-მეზე მოსარგებლის უფლება ვერ გადავიდოდა, რადგან სასამართლოს 1938 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილებით თავდაპირველ მოსარგებლეს ეს უფლება წართმეული ჰქონდა. სააპელაციო პალატამ ასევე არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება, რომ სასამართლომ არასწორად შეაფასა ქ.თბილისის ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 1994 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაში ა. კ-ის მდგმურის სახით მოხსენიების ფაქტი. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას აღნიშნულთან დაკავშირებით და მიუთითა, რომ ქ.თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს 1994 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით დადგინდა ფაქტობრივი გარემოებები ქ.თბილისში, ... ქ.#9/12-ში მდებარე ერთ ოთახში ა. კ-ის მდგმურის უფლებით ცხოვრების, ა. კ-ის მამიდის მიერ თვეში 2 მანეთსა და 50 კაპიკის გადახდისა და სადავო ბინაში ე. კ-ის მდგმურის უფლებით ცხოვრების შესახებ. პალატა ასევე არ დაეთანხმა აპელანტის მოსაზრებას, რომ სასამართლომ არასწორად შეაფასა 1995 წლის 1 იანვრიდან დადებული ქირავნობის ხელშეკრულება და სარგებლობის უფლების არსებობა არასწორად დაუკავშირა ხელშეკრულების დადების მომენტამდე საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრების ფაქტს. პალატამ სრულად გაიზიარა ხსენებულ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება და აღნიშნა, რომ ა. კ-მე სადავო ბინაში რეგისტრირებულია 1979 წლის 3 აპრილს, ხოლო ქ.თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს გადაწყვეტილება მიღებულია 1994 წლის 31 ოქტომბერს. საცხოვრებელი ფართის ქირავნობის შესახებ ხელშეკრულება კი დაიდო 1995 წლის 1 სექტემბრიდან. მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ ა. კ-მე 1979 წლიდან დღემდე ცხოვრობს ზემოაღნიშნულ ბინაში, არ მიუტოვებია მფლობელობა და, შესაბამისად, მესაკუთრესა და მდგმურს შორის ურთიერთობა მფლობელობის მიტოვებით არ შეწყვეტილა. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1995 წლამდე მესაკუთრესა და მდგმურს შორის არსებობდა ფაქტობრივი ურთიერთობა და აღნიშნული ურთიერთობიდან გამოსვლის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება ა. ი-მეს არ წარუდგენია. რაც შეეხება 1995 წლის საცხოვრებელი ფართის ქირავნობის ხელშეკრულებას, აღნიშნული სასამართლოს მიერ არ შეიძლება შეფასებულ იქნას იმ სახის მტკიცებულებად, რომელიც დაადასტურებდა მანამდე არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის შეწყვეტის ფაქტს. ამასთან, ა.კ-მესა და მესაკუთრეს შორის ურთიერთობა წარმოიშვა არა ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე, არამედ მანამდე არსებულ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობიდან. პალატამ მიიჩნია, რომ ის ურთიერთობები, რაც დარეგულირებულ იქნა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით, ურთიერთობების წარმოშობის მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობით მართლაც არ იყო მოწესრიგებული ასეთის არარსებობის გამო, შესაბამისად, არც 1994 წლის გადაწყვეტილების გამოტანისას და არც 1995 წლის ხელშეკრულების დადებისას მხარეებს არ შეეძლოთ ეხელმძღვანელათ არარსებული სამართლებრივი ნორმებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ ა. კ-ის სამართლებრივი მდგომარეობის ძირითად განმსაზღვრელ ფაქტორად მართებულად მიიჩნია ის გარემოება, რომ იგი ზემოაღნიშნული კანონის მიღებამდე რეგისტრირებული იყო სადავო ბინაში და იხდოდა კომუნალურ გადასახადებს, შესაბამისად, იგი წარმოადგენდა ბინის მოსარგებლეს. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის

მოსაზრება, რომ სასამართლომ არ შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი 1995 წლის 4 იანვრის ხელშეკრულება, რომლითაც ა. კ-მ იღებდა ვალდებულებას, 1995 წლის 1 ივლისისათვის გაეთავისუფლებინა ბინა, ხოლო, თუ 1995 წლის 1 ივლისისათვის არ გაათავისუფლებდა, გადაიხდიდა 1994 წელს ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკისრებულ ბინის ქირას. პალატის მოსაზრებით, აღნიშნული ხელწერილი წარმოადგენს ქ.თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების პირობებზე მხარეთა შორის შეთანხმებას და არა ა.კ-მის, როგორც დამქირავებლის, სტატუსის განმსაზღვრელ მტკიცებულებას.

სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 7 მაისის განჩინება ა. ი-მემ და მისმა წარმომადგენელმა თ. გ-შვილმა გაასაჩივრეს საკასაციო წესით, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით: სასამართლომ არასწორად შეაფასა ა. ი-მის სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ: ა. კ-მესა და ა. ი-მეს შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება არ დადებულა. იგი მხოლოდ დროს ითხოვდა, რათა, ხელწერილში ნაკისრი ვალდებულების შესაბამისად, 1997 წელს ნაყიდი ... ქ.#23-ში მდებარე ბინა გაერემონტებინა და იქ გადასულიყო საცხოვრებლად. კ-მე ქ. თბილისში, ... ქ.#9/12-ში მდებარე საცხოვრებელ სადგომში დარეგისტრირდა მესაკუთრის ნებისა და თანხმობის გარეშე მამიდის მიერ მისი შვილად აყვანის შემდეგ, რის დასადასტურებლადაც კასატორმა წარადგინა 1979 წლის 22 იანვრის აქტი, ქ. თბილისის ოქტომბრის რაიონის შს განყოფილების 1979 წლის 22 თებერვლის წერილი, რომლითაც უარი ეთქვა ჩანაწერზე და თბილისის ჩუღურეთის რაიონის განყოფილების 1994 წლის 5 მარტის წერილი. სადავო სადგომში ა. კ-მის რეგისტრაცია განხორციელდა რა მესაკუთრის ნება-სურვილის გარეშე, მოწინააღმდეგე მხარეს არ მოეპოვება მტკიცებულება სახლთმფლობელობის საბინაო წიგნში ჩაწერის თაობაზე, რომელიც, ამ დროს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, ქალაქში რეგისტრაციისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენდა. ამდენად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება გულისხმობს მხარეთა ნების ორმხრივი გამოვლენის შედეგს, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში არ დასტურდება და, შესაბამისად, ა. კ-მესა და ა. ი-მეს შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ შეთანხმება არ დადებულა. რაც შეეხება ა. კ-მის მოსარგებლედ მიჩნევას მამიდის - ე. კ-მის მიერ უფლებამონაცვლეობის გადასვლის თვალსაზრისით, ასეთი გარემოება ა. კ-მეს მოთხოვნის საფუძველად არ უდევს. სასამართლომ ა. კ-მე მოსარგებლედ მიიჩნია ქ.თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს 1994 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მისთვის მდგმურის სტატუსის განსაზღვრის საფუძველზე, რასაც არასწორი შეფასება მიეცა. ამ გადაწყვეტილებით კ-მეს ი-მის სასარგებლოდ დაეკისრა ერთდროულად 1993 წლის აპრილიდან 1994 წლის ნოემბრამდე გადასახდელი ბინის ქირის სახით 123 360 000 კუპონის გადახდა. 1995 წლის 4 იანვრის ხელწერილით ა. კ-მემ გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში იკისრა 1995 წლის 1 ივლისისათვის საცხოვრებელი სადგომის გათავისუფლების ვალდებულება. 1995 წლის 1 იანვრიდან ა. ი-მესა და ა. კ-მეს შორის დაიდო საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის 2007 წლის 23 აპრილამდე გაგრძელება დასტურდება მხარეთა მიერ შედგენილი ცნობით გადახდილი ქირის შესახებ. ამდენად, ი-მესა და კ-მეს შორის დამყარდა ქირავნობის სამართლებრივი ურთიერთობა. კ-მის მიერ კომუნალური გადასახადების გადახდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მოვალეობას წარმოადგენდა და საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის დათმობის შესახებ გარიგების არსებობის დამადასტურებლად არ უნდა ჩაითვალოს. საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობისთვის განმსაზღვრელია ხელშეკრულება და არა საცხოვრებელ სადგომში ხელშეკრულების დადებამდე ცხოვრების ფაქტი.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრისა და საქმის მასალების შესწავლის შედეგად მიიჩნევს, რომ ა. ი-მისა და მის წარმომადგენელ თ. გ-შვილის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გასაჩივრებული განჩინება და საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში თუ საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა. დასახელებული ნორმის თანახმად, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო პალატას ხელახლა განსახილველად დაუბრუნებს საქმეს, თუ

საქმის განხილვისას აღმოჩნდა, რომ გადაწყვეტილების მიღებისას სასამართლომ არასრულად გამოიკვლია საქმის ის ფაქტობრივი გარემოებები, რაც არსებით გავლენას ახდენს საქმის შედეგზე, კერძოდ:

საკასაციო სასამართლო, უპირველეს ყოვლისა, აღნიშნავს, რომ სრულიად ეთანხმება და იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, მოდავე მხარეთა შორის წარმოშობილი ურთიერთობების "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონით რეგულირების თაობაზე. ამ მიმართებით სააპელაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია საპროცესო ნორმების დარღვევის გარეშე და არც კასატორს წარმოუდგენია დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია. ასეთ პრეტენზიად ვერ მიიჩნევა კასატორის მიერ საკასაციო საჩივარში მითითებული გარემოება, რომ რეალურად მხარეთა შორის ქირავნობის ურთიერთობა არსებობდა. აღსანიშნავია, რომ ეს გარემოება წარმოადგენდა ა. ი-ძის სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველს და სააპელაციო საჩივრის საფუძველსაც, რაზედაც ორივე ინსტანციის სასამართლომ დასაბუთებული უარით უპასუხა.

კასატორი საკასაციო საჩივარშიც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების ძირითად მიზეზად უთითებს სასამართლოს მიერ იმ მტკიცებულებათა არასწორ შეფასებას, რომლებიც ადასტურებენ მოდავე მხარეთა შორის ქირავნობის ხელშეკრულების არსებობას. კასატორის მიერ მითითებულია კონკრეტული მტკიცებულებები, რომლებიც სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინებით კანონის მოთხოვნათა დაცვით შეაფასა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). როგორც ზემოთ აღნიშნა, ასეთი პრეტენზია კასატორს არ წარმოუდგენია. რაც შეეხება დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებას, სააპელაციო პალატამ მართებულად მიუთითა, რომ მოდავე მხარეთა შორის ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონით, ვინაიდან არსებობს ამ კანონით ურთიერთობის დარეგულირების ყველა აუცილებელი წინაპირობა (მოსაწესრიგებელი ურთიერთობის 1921-1994 წლებში წარმოშობა, მოსარგებლის მესაკუთრის ფართში რეგისტრაცია, მოსარგებლის მიერ სადავო ფართის ფლობა და კომუნალური გადასახადების გადახდა).

მოცემული განჩინების გაუქმების საფუძველს წარმოადგენს სასამართლოს მიერ კანონის არასწორი განმარტება, რაც გავლენას ახდენს მოდავე მხარეთა უფლებებსა და მოვალეობებზე, კერძოდ:

"საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, თუ მხარეებს შორის არსებობს გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოსარგებლეს მოსთხოვოს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა, მხოლოდ მოსარგებლისათვის (ან თავდაპირველი მოსარგებლის უფლებამონაცვლისათვის) დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის შემთხვევაში.

მითითებული ნორმის ანალიზით, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს, მოსარგებლის მიერ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ. აღნიშნული მესაკუთრის მატერიალურ-სამართლებრივი უფლებაა და მას შეუძლია, თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს იგი - გამოიყენოს ან არ გამოიყენოს აღნიშნული უფლება.

მესაკუთრის მიერ ამ უფლების გამოყენებლობა აძლევს შესაძლებლობას მოსარგებლეს, მოსთხოვოს მესაკუთრეს შესაბამისი ანაზღაურების - დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის სანაცვლოდ, დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა თანახმად "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონი მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტისა.

ამდენად, მოცემულ დავაში მოსარგებლე ითხოვს მესაკუთრისათვის თავისი უფლების გამოყენების დავალდებულებას, რის შესაძლებლობასაც კანონი არ ითვალისწინებს.

ვინაიდან მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობა მოწესრიგებას მოითხოვს, პროცესის ეკონომიურობის პრინციპიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საქმის ხელახლა განხილველმა სასამართლომ "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ" საქართველოს კანონის ფარგლებში უნდა გამოარკვიოს მხარეთა მოთხოვნების კანონიერება, რის შემდეგაც უნდა განისაზღვროს მხარეთა უფლება-მოვალეობანი და შემდგომი ურთიერთობის სამართლებრივი რეგულაცია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა ა დ გ ი ნ ა:

- ა. ი-ძის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.
გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 7 მაისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.
საკასაციო პალატის განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.