

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლის უფლებასთან დაკავშირებით ამ უკანასკნელის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის დანგრევის შემთხვევაში (საქმე #ას-266-250-2011).

აღნიშნული სამოქალაქო საქმე ეხებოდა გ. ტ-მის სარჩელს, რომლითაც იგი მოითხოვდა კანონით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ იმ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობას, რომელიც წარსულში მის სარგებლობაში იმყოფებოდა, ამჟამად კი დანგრეული იყო და საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა მოპასუხის სახელზე.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი იყო იმ საკითხის გარკვევა, თუ რისი უფლება გააჩნდა მოსარგებლეს მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის დანგრევის შემთხვევაში.

საკასაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან. ამავე კოდექსის 171-ე მუხლის თანახმად კი, ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც.

ხსენებული ნორმების ანალიზიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ საცხოვრებელი სადგომი წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს. კონკრეტული ურთიერთობის სპეციფიკის გათვალისწინებით, საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე წარმოადგენს იმ პირს, ვისაც კანონით დადგენილი გარკვეული წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში, აქვს მესაკუთრედ ცნობის უფლება. მითითებული კანონით განსაზღვრული მოსარგებლის უფლება ვრცელდება დათმობის გარიგების საფუძველზე, მის სარგებლობაში არსებულ საცხოვრებელ სადგომზე და, შესაბამისად, იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც უშუალოდ იდგა ეს საცხოვრებელი სადგომი (და არა მიმდებარე ტერიტორია). ამდენად, იმ საცხოვრებელი სადგომის დანგრევა, რომელზედაც მხარეს გააჩნდა მოსარგებლის უფლება არ იწვევს იმ უფლების მოსპობას, რომელიც მას გააჩნია იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც მყარად იყო დაკავშირებული საცხოვრებელი სადგომი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის უფლება ვრცელდებოდა დანგრეული საცხოვრებელი სადგომის მიწის ნაკვეთის (რომელზედაც უშუალოდ მდებარეობდა სადავო სახლი) შესაბამის წილზე.

ას-266-250-2011

8 ივლისი, 2011 წელი  
ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა:

თეიმურაზ თოდრია (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მაია სულხანიშვილი, ბესარიონ ალავიძე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი – გ. ხ-ე

მოწინააღმდეგე მხარე – გ. ტ-ე

დავის საგანი – საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა მესაკუთრისათვის სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 1 დეკემბრის განჩინება

კასატორების მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

გ. ტ-ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში გ. ხ-ის მიმართ, მესამე პირები დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე – საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, ა. ჯ. ზ-ი, გ. ნ-ა და მოითხოვა ქ. თბილისში, ვ-ის ქ. '14-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის – 45 კვ.მ ფართის საკუთრებაში გადაცემა, მესაკუთრისათვის სადგომის საბაზრო ღირებულების 70000 ლარის 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ შემდეგი საფუძვლებით:

სარჩელის თანახმად, 1969 წელს გ. ტ-ემ, ქ. თბილისში, ვ-ის ქ. '14-ში მდებარე უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრისაგან – მ. ხ-ასგან შეიძინა 45 კვ.მ საცხოვრებელი სადგომი. 1970 წელს მ. ხ-ამ გ. ტ-ე ჩაწერა საბინაო წიგნში და მას და მის ოჯახს გადასცა საცხოვრებელი სადგომი, რის შემდეგაც მოსარჩელე იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს. შემდგომ მ. ხ-ამ აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი საკუთრების უფლებით გაუფორმა მ. ს-ს, რომელმაც სადავო ქონება გაასხვისა გ. ხ-ეზე, რომელზეც გადავიდა საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებული უფლება-მოვალეობები. მოსარჩელის განმარტებით, უძრავი ქონების თანამესაკუთრეებს წარმოადგენენ ასევე გ. ნ-ა, ა. ჯ. ზ-ი და სახელმწიფო – საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სახით. ამდენად, მოსარჩელემ მოითხოვა მის მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა, მოპასუხისათვის სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის სანაცვლოდ.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 8 აპრილის გადაწყვეტილებით გ. ტ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, იგი ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, ვ-ე/მ-ის ქ. '14/6-ში მდებარე უძრავი ნივთის გ. ხ-ის კუთვნილი 39/70 წილიდან

(დანგრეული შენობა-ნაგებობა ლიტ «ა»-ს II-III სართულიდან, რაც შეადგენს 145,4 კვ.მ) 45 კვ.მ-ის მესაკუთრედ, გ. ტ-ეს გ. ხ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 17500 ლარის გადახდა.

დასახელებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ხ-ემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 1 დეკემბრის განჩინებით გ. ხ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელეს დაკავებული ჰქონდა ვ-ის ქ.14-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მე-3 სართულზე მდებარე ოთახები – საერთო ფართობით 45,24 კვ.მ. (1<sup>25</sup> – 20,42 კვ.მ. 1<sup>27</sup> – 5,4 კვ.მ. 1<sup>26</sup> – 13,42 კვ.მ. 1<sup>28</sup> – ფართობით 6 კვ.მ.) მოსარჩელის მიერ დაკავებული ოთახები შედიოდა აპელანტის კუთვნილ 39/70 მესამე ნაწილში.

მესამე პირის – გ. ნ-ას ახსნა-განმარტებით სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მისი კუთვნილი 11/70 ნაწილი, რაც შედგებოდა ერთი საცხოვრებელი 30 კვ.მ ოთახისგან მდებარეობდა მოსარჩელის მიერ დაკავებული ოთახების მეზობლად და, საქმეში წარმოდგენილი საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით აღნიშნულია როგორც ოთახი 1<sup>24</sup> – მდებარე III სართულზე. გ. ნ-ა თავისი ოჯახით თავად ცხოვრობდა მითითებულ ოთახში საცხოვრებელი სახლის დანგრევამდე, რაც მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია. გ. ნ-ას განმარტებითვე, რ. მ-ას (20-70 ნაწილი) დაკავებული ჰქონდა სამი ოთახი მეორე სართულზე, რაც მოგვიანებით მან მიჰყიდა მესამე პირს – ა. ჯ. ზ-ის. მოპასუხეს არც ეს გარემოება გაუხდია სადავოდ. დარჩენილი 39/70 ნაწილი კი, რომელიც ლ. და მ. ხ-ების 27/70 და 12/70 ნაწილს შეადგენდა, დაკავებული ჰქონდათ მოსარგებლებს, მათ შორის გ.ტ-ის ოჯახს და თავად ხ-ები ამ მისამართზე არ ცხოვრობდნენ. სწორედ ეს ნაწილი შეიძინა 2007 წელს მ. ს-მა და 2008 წელს მიჰყიდა მოპასუხეს.

სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებასთან დაკავშირებით, 2008 წლის 1 ივლისის აუდიტის დასკვნის შესაბამისად, სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების ოდენობა შეადგენდა 70000 ლარს, აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ რაიმე ალტერნატიული მტკიცებულება, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, აპელანტს არ წარმოუდგენია.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა და გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა.

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

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1<sup>1</sup> მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, პალატამ მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოწინააღმდეგე მხარეს სადგომით სარგებლობის უფლება მოპოვებული ჰქონდა სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგების საფუძველზე, რაც დასტურდებოდა სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციითა და დამოუკიდებელ აბონენტად აღრიცხვით, კერძოდ, შპს „ყ-თ-ის“ მიერ გაცემული ცნობით, პალატამ დადასტურებულად მიაჩნია, რომ გ.ტ-ე წარმოადგენდა ვ-ის ქ.14-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის გაზომარაგების დამოუკიდებელ აბონენტს 1980 წლიდან, შესაბამისად, გადასახადების გადამხდელ სუბიექტს, რაც სწორედ იმ გარემოებას

ადასტურებდა, რომ მესაკუთრემ მოსარგებლეს გადასცა სადგომით სარგებლობის უფლება სარგებლობის უფლებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობებით.

საქმის მასალების თანახმად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე საცხოვრებელ სადგომში 1970 წლის 28 ოქტომბრიდან ჩაწერილი იყო და დღემდე რეგისტრირებულია აღნიშნულ მისამართზე და ამ ხნის განმავლობაში მისი რეგისტრაციის კანონიერება სადავო არ გამხდარა და რეგისტრაციის უკანონობა შესაბამისი წესით არ დადგენილა. ამასთან, საქმის მასალებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ლ. და მ. ხ-ების დედა ს. ხ-ა გარდაიცვალა 1952 წელს, ლ. ხ-ამ კი, სამკვიდრო მოწმობა აიღო 1975 წლის 10 დეკემბერს.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქცია) 556-ე მუხლზე და იმ დადგენილი გარემოების გათვალისწინებით, რომ ლ. ხ-ას სახელზე გაიცა სამკვიდრო მოწმობა, დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მან კანონით დადგენილი წესით მიიღო დედის სამკვიდრო და იგი ლ. ხ-ას საკუთრებად ითვლება სამკვიდროს გახსნის დღიდან, ანუ 1952 წლის 22 ოქტომბრიდან, შესაბამისად, მოპასუხის მტკიცება, რომ 1975 წლამდე ლ. ხ-ა არ იყო უფლებამოსილი განეცხადებინა თანხმობა მოსარჩელის სადგომში ჩაწერაზე, სააპელაციო პალატამ, უსაფუძვლობის გამო, არ გაიზიარა.

ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ აპელანტის მსჯელობასთან დაკავშირებით, პალატამ მიუთითა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1<sup>1</sup> მუხლის შესაბამისად, ფაქტობრივი მფლობელობა ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მხარეებს შორის ურთიერთობა არ შეწყვეტილა კანონის მიღების მომენტისათვის. იმ შემთხვევაში, თუ მოსარგებლეს კანონის მიღების მომენტისათვის შეწყვეტილი აქვს სადგომით სარგებლობა და ნივთი დაუბრუნდა მესაკუთრეს, ამით დასტურდება, რომ მხარეებს შორის არსებული გარიგება სადგომით სარგებლობის თაობაზე შეწყდა და მათ შორის ურთიერთობა ამ კანონით აღარ მოწესრიგდება. განსახილველ შემთხვევაში კი, ვინაიდან სადგომით სარგებლობის შეწყვეტის საფუძველს წარმოადგენდა არა მხარეთა შორის შეთანხმება, არამედ ის გარემოება, რომ საცხოვრებელი სახლი დაინგრა, სასამართლოს აზრით, არ წარმოადგენდა მხარეებს შორის ურთიერთობის შეწყვეტის საფუძველს, შესაბამისად, სასამართლოს განმარტებით, არ შეიძლება მხარეებს შორის არსებული გარიგების შეწყვეტის საფუძველად მიჩნეულიყო ის გარემოება, რომ მოსარჩელეს, სადგომის დანგრევის გამო, სახელმწიფომ გადასცა სხვა ბინა.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები არ ქმნიდნენ სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებელი გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს, რის გამოც იგი არ დააკმაყოფილა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 1 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ხ-ემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძველებით:

კასატორის აზრით, სასამართლო სამართლის ნორმებზე დაყრდნობით, ვერ ასაბუთებს ფაქტობრივ გარემოებას, თუ რატომ არ შეწყვეტილა 1993 წელს სახლის დანგრევის შემდეგ მესაკუთრესა და ე.წ მოსარგებლეს შორის თავიდანვე არარსებული გარიგება. აღნიშნულის დასასაბუთებლად, სასამართლოს მოყვანილი აქვს მხოლოდ და მხოლოდ საკუთარი აზრი, რომელიც მოკლებულია ყოველგვარ მტკიცებულებას, ვინაიდან სახლის დანგრევით ავტომატურად ყველა მისმა მესაკუთრემ დაკარგა საკუთრების უფლება თავიანთ ბინებზე და შემდგომ 1998 წელს, ახალი სამოქალაქო კოდექსის ძალაში

შესვლის შემდეგ, აღადგინა თითოეულმა ბინის მესაკუთრემ საკუთრების უფლება მათი დანგრეული ფართის შესაბამის მიწის ნაკვეთზე და არა შენობა-ნაგებობაზე, რომელიც არც დღეს არსებობს და გაუგებარია, თუ რომელი შენობა-ნაგებობა მიაკუთვნა სასამართლომ მოსარჩელეს და როგორ უნდა აღსრულდეს უკანონო გადაწყვეტილება. სწორედ ამიტომ მისცა სახელმწიფომ მოსარჩელეს სანაცვლო ბინა, წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი მიუთითებდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ურთიერთობის არსებობაზე.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ ლ. ხ-ა იყო 1952 წელს გარდაცვლილი ს. ხ-ას შვილი და, 1964 წლის რედაქციის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 556.2-ე ნაწილის თანახმად, 1975 წლის 10 დეკემბერს მიიღო სამკვიდრო ფაქტობრივი ფლობის საფუძველზე, მაშინ, როდესაც იგი გახლდათ გარდაცვლილის შვილიშვილი და, შესაბამისად, მამკვიდრებლის გარდაცვალების დროისთვის იგი ფაქტობრივად ვერ მიიღებდა სამკვიდროს, ვინაიდან არ იყო პირველი რიგის მემკვიდრე. ამდენად, სასამართლო აღნიშნულით ცდილობს გააქარწყლოს მის მიერ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომ ე.წ. მოსარგებლე გ. ტ-ეს, 1970 წელს, როდესაც უკანონოდ ჩაეწერა სადავო ფართში, ვერ ექნებოდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის შესახებ, რაიმე ურთიერთობა ლ. ხ-ასთან, მით უფრო მის დასთან, მ. ხ-ასთან, რომელიც უფრო მოგვიანებით გახდა სახლის მცირედი ნაწილის მესაკუთრე.

კასატორის მოსაზრებით, მესამე პირის, გ. ნ-ას ჩვენების საფუძველზე სასამართლომ არასწორად გაიზიარა და მიიჩნია დადგენილად სადავო გარემოება მასზე, რომ მოსარჩელეს დაკავებული ჰქონდა ვ-ის ქ. '14 სახლის მე-3 სართულზე 45,24 კვ.მ ფართი და იგი შედიოდა აპელანტის კუთვნილ 39/70 ნაწილში.

კასატორის აზრით, სასამართლომ ასევე არამართებულად მიიჩნია კანონიერად და გაიზიარა 2008 წლის პირველი ივლისის '1...-ის აუდიტის დასკვნა უძრავი ქონების ღირებულების განსაზღვრის შესახებ, ვინაიდან აუდიტორმა 2008 წელს შეაფასა საქმის მასალებით დადასტურებული, 1993 წელს დანგრეული, ფიზიკურად არარსებული შენობა-ნაგებობის ღირებულება, რაც პრაქტიკულად შეუძლებელი და დაუშვებელია.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ გ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 1 დეკემბრის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კასატორი საკასაციო საჩივრით ყურადღებას ამახვილებს ორ მხარეზე. პირველი მოსაზრების თანახმად, კასატორი მიიჩნევს, რომ სადავო ურთიერთობაზე არ უნდა გავრცელდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რადგან გ. ტ-ე არ წარმოადგენს მოსარგებლეს. მეორე მოსაზრების თანახმად, კასატორი აღნიშნავს, რომ იმ შემთხვევაშიც თუ მივიჩნევთ, რომ გ. ტ-ე წარმოადგენს ამ კანონით მოწესრიგებული ურთიერთობის სუბიექტს მისი მოთხოვნა მაინც უსაფუძვლოა, რადგან საცხოვრებელი სადგომი დაინგრა და მის სანაცვლოდ სახელმწიფომ გ. ტ-ეს საკუთრებაში გადასცა სხვა ფართი.

პირველ მოსაზრებასთან მიმართებაში საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ იგი არ შეიძლება გაზიარებულ იქნეს, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ სწორად დაადგინა და შეაფასა ფაქტობრივი გარემოებები. კერძოდ, კასატორი აღნიშნავს, რომ ლ. ხ-ა იყო 1952

წელს გარდაცვლილი ს. ხ-ას შვილიშვილი და არა შვილი, შესაბამისად, მამკვიდრებლის გარდაცვალების დროისთვის იგი ფაქტობრივად ვერ მიიღებდა სამკვიდროს, ვინაიდან არ იყო პირველი რიგის მემკვიდრე. კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ "...საქმეში არსებული ნოტარიულად დამოწმებული 1983 წლის 23 დეკემბრის 1-1178 ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, მ. ხ-ას, მისმა დამ, ლ. ხ-ამ, აჩუქა ვ-ის 14 სახლის 12/70 ნაწილი, რითაც იგი პირველად გახდა სახლის ამ ნაწილის მესაკუთრე, რაც ასევე გამორიცხავს მტკიცებას, რომ მ. ხ-ისაგან 1969 წელს შეიძინა 45 კვ.მ ბინა ვ-ის 1 სახლში".

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება არა იმ ფაქტს 1969 წელს შეიძინა თუ არა მოსარჩელემ სადავო ფართი მ. ხ-ისაგან, არამედ იმას, რომ თუნდაც 1983 წლის შემდეგ, როდესაც, ამ ფართის მესაკუთრე გახდა მ. ხ-ა მოსარჩელე აგრძელებდა ამ ფართის სარგებლობას და ამ მომენტიდან გ. ტ-ესა და მ. ხ-ას შორის ფაქტის სახით არსებობდა საცხოვრებელი სადგომის დათმობის ურთიერთობა. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანია, მოაწესრიგოს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1927 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 იანვრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ მოწესრიგებას მოითხოვს (კანონის პირველი მუხლი).

ის ფაქტი (რასაც კასატორი სადავოდ არ ხდის), რომ მ. ხ-ა 1983 წელს გახდა სადავო ფართის მესაკუთრე, არ შეიძლება, გამორიცხავდეს ამ უკანასკნელსა და გ. ტ-ის შორის საცხოვრებელი სადგომის დათმობის გარიგების არსებობას. ამ შემთხვევაში ანგარიშგასაწევია ის ფაქტი, რომ გ. ტ-ე აგრძელებდა ამ ფართის სარგებლობას 1993 წლამდე, ანუ ამ შენობის დანგრევამდე, რაც მხარეთა შორის დავას არ იწვევს. კასატორი ვერ უთითებს ისეთ გარემოებებზე, რაც შესაძლებელია გამორიცხავდეს ამ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე გ. ტ-ის მოსარგებლედ ცნობას, მაგალითად, ქირავნობა.

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).»

აღნიშნულთან მიმართებაში უნდა აღინიშნოს, (თუ არ არსებობს ფორმალური წერილობითი დოკუმენტი ნასყიდობის შესახებ) «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონის 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 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. ამასთან ერთად გასათვალისწინებელია, რომ აუცილებელი არ არის კომპლაციურად ყველა ზემოთ აღნიშნული მტკიცებულება იყოს წარმოდგენილი. ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია, რომ სასამართლოს შეექმნას რწმენა იმის შესახებ, რომ მოდავე მხარე ნამდვილად ცხოვრობდა სადავო საცხოვრებელ სადგომში 1996 წლამდე დადებული საცხოვრებელი გარიგების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე.

აღნიშნულთან მიმართებაში საკასაციო პალატა მხედველობაში იღებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს იმის შესახებ, რომ გ.ტ-ე წარმოადგენდა ვ-ის ქ.14-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის გაზომომარაგების დამოუკიდებელ აბონენტს 1980 წლიდან, შესაბამისად – გადასახადების გადამხდელ სუბიექტს, ასევე, ნიშანდობლივია სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ, საქმის მასალების თანახმად, მოსარჩელე საცხოვრებელ სადგომში 1970 წლის 28 ოქტომბრიდან ჩაწერილი იყო და დღემდე რეგისტრირებულია აღნიშნულ მისამართზე და ამ ხნის განმავლობაში მისი რეგისტრაციის კანონიერება სადავო არ გამხდარა და რეგისტრაციის უკანონობა შესაბამისი წესით არ დადგენილა. ამდენად, მოსარჩელე დღემდე რეგისტრირებულია აღნიშნულ მისამართზე.

კიდევ ერთხელ დავძენთ, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში დავას არ იწვევს ის ფაქტი, რომ 1993 წლამდე (სადავო ფართის დანგრევამდე) მოსარჩელე ფლობდა სადავო ფართს.

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 მიიჩნევს, რომ კასატორის მიერ წარმოდგენილი არ არის 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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასარიციო პალატა თვლის, რომ გ. ტ-ე წარმოადგენს «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ» საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს.

კასატორი მეორე მოსაზრების თანახმად ასკვნის, რომ იმ შემთხვევაშიც თუ მივიჩნევთ, რომ გ. ტ-ე წარმოადგენს ამ კანონით მოწესრიგებული ურთიერთობის სუბიექტს მისი მოთხოვნა მაინც უსაფუძვლოა, რადგან საცხოვრებელი სადგომი დაინგრა და მის სანაცვლოდ სახელმწიფომ გ. ტ-ეს საკუთრებაში გადასცა სხვა ფართი.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად მიწის ნაკვეთის არსებით

შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან.

ამავე კოდექსის 171-ე მუხლის თანახმად ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც. ამდენად, საცხოვრებელი სადგომი წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს. კონკრეტული ურთიერთობის სპეციფიკის გათვალისწინებით, საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე წარმოადგენს იმ პირს, ვისაც კანონით დადგენილი გარკვეული წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში, აქვს მესაკუთრედ ცნობის უფლება. აღნიშნულთან მიმართებაში, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მითითებული კანონით განსაზღვრული მოსარგებლის უფლება ვრცელდება დათმობის გარიგების საფუძველზე, მის სარგებლობაში არსებულ საცხოვრებელ სადგომზე და, შესაბამისად, იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც უშუალოდ იდგა (და არა მიმდებარე ტერიტორია) ეს საცხოვრებელი სადგომი. ამდენად, იმ საცხოვრებელი სადგომის დანგრევა, რომელზედაც მხარეს გააჩნდა მოსარგებლის უფლება არ იწვევს იმ უფლების მოსპობას, რომელიც მას გააჩნია იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც მყარად დაკავშირებული იყო საცხოვრებელი სადგომი.

ამასთან ერთად, გასათვალისწინებელია, რომ სახელმწიფოს მიერ ტ-ისათვის გამოყოფილი ფართის სანაცვლოდ, ამ უკანასკნელს არ მიუტოვებია სადავო ფართზე თავისი უფლებები. ამდენად, საქმეში არსებული მასალებით არ დასტურდება, რომ სახელმწიფოს მიერ გ. ტ-ისათვის გამოყოფილი ფართის სანაცვლოდ ამ უკანასკნელმა დათმო სადავო ფართი, შესაბამისად, გ. ტ-ის უფლება ვრცელდება დანგრეული საცხოვრებელი სადგომის მიწის ნაკვეთის (რომელზედაც უშუალოდ მდებარეობდა სადავო სახლი) შესაბამის წილზე.

ასევე გასათვალისწინებელია, რომ კასატორი არ უთითებს საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების კანონიერებაზე, ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ამ ნაწილშიც არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველი.

ამდენად, კასატორი ვერ უთითებს ისეთ გარეობებებზე, რომლებიც კონკრეტული სადავო ურთიერთობის ზემოაღნიშნული თავისებურებებიდან გამომდინარე, მიუთითებს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველებზე. 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 საფუძველად არ უდევს კანონის დარღვევა.

### **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის «გ» ქვეპუნქტით და



### **დაადგინა:**

1. გ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 1 დეკემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.