

სახსოვრებელი სადგომით სარგებლობისას ნაჩემობილი ურთიერთობები

კრებულში გამოქვეყნებულია ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისა და სამართლის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებები. ამ და სხვა საქმეთა მოძებნა შესაძლებელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ვებ-გვერდზე:
http://www.supremecourt.ge/default.aspx?sec_id=133&lang=1

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
სამოქალაქო საქმეებზე
2017, №12

Decisions of the Supreme Court of Georgia
on Civil Cases
(in Georgian)
2017, №12

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien
in Zivilsachen
(in der georgischen Sprache)
2017, №12

Решения Верховного Суда Грузии
по гражданским делам
(на грузинском языке)
2017, №12

გადაწყვეტილებების შერჩევასა
და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი **ზაზა ჯაფარიძე**

ტექნიკური რედაქტორი **მარიკა მაღალაშვილი**

რედაქციის მისამართი: 0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების
ქ. №32, ტელ: 299-04-18; www.supremecourt.ge

ჟურნალი გამოდის საქართველოს უზენაესი სასამართლოსა და
საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს საერთო
სასამართლოების დეპარტამენტის მხარდაჭერით

საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლე

ბანრინება

№ას-253-241-2016

15 აპრილი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ბ. ალავეიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზ. ძლიერიშვილი,
ნ. ბაქაქუჩი

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მოსარჩელის/შეგებებული სარჩელის ავტორების მოთხოვნა:

1.1. ვ. ა-მა (შემდგომში – მოსარჩელე, კასატორი) სარჩელი აღძრა სასამართლოში მ. მ-ის (შემდგომში – მოპასუხე, შეგებებული სარჩელის ავტორი ან მონინააღმდეგე მხარე) მიმართ ქ. მცხეთაში, ჯ-ის ქ. №...-ში მდებარე სახლზე, კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. სარჩელის თანახმად, მოსარჩელე ოჯახთან ერთად 1985 წლის 28 მარტიდან რეგისტრირებულია და ცხოვრობს ზემოხსენებულ მისამართზე. უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა ნ. ა-ი, რომელთანაც მოსარჩელეს დადებული ჰქონდა საცხოვრებელ სადგომზე უფლების დათმობის შესახებ გარიგება, ამასთანავე, მოსარჩელე იხდის კომუნალურ გადასახადებს. ქონების დღევანდელ მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელის ძმის ცოლი.

1.2. მოპასუხე მხარემ შეგებებული სარჩელით მიმართა სასამართლოს თავდაპირველი მოსარჩელის, ასევე გ. ე-ის, ქ. და ვ. ა-ების მიმართ მოპასუხეთა მფლობელობიდან ქ. მცხეთაში, ჯ-ის ქ. №...-ში მდებარე უძრავი ქონების გამოთხოვის თაობაზე. შეგებებული სარჩელის თანახმად, მ. მ-ს უძრავი ქონება საკუთრებაში გადაეცა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, თავდაპირველი მოსარჩელე და მისი ოჯახის წევრები „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილ ურთიერთობათა შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ მართლზომიერ მფლობელებს არ წარმოადგენენ.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. კვალიფიციური შესაგებლით თავდაპირველმა მოპასუხემ არ ცნო სარჩელი და აღნიშნა შემდეგი: მოსარჩელე ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა მშობლების სახლში ქ. მცხეთაში, ა-ის №...-ში, მათთან ერთად ცხოვრობდა მისი ძმა ა. ა-ი. ოჯახის წევრებს შორის არსებული უსიამოვნების გამო, ა. ა-მა მათ ნება დართო, დროებით ეცხოვრათ მამიდის სახლში, ქ. მცხეთაში, ი. ჯ-ის №...-ში. ა.ს თხოვნის საფუძველზე მამიდან, ნ. ა-მა, თავისთან საცხოვრებლად შეუშვა მოსარჩელე და მისი ოჯახი. კომუნალური გადასახადის გადამხდელებადაც ისინი აღირიცხნენ, რადგან, ფაქტობრივად, ამ მისამართზე ცხოვრობდნენ და ისინი სარგებლობდნენ ამ მომსახურებით. ნ. ა-ისათვის თანხა არ გადაუხდიათ, მას მუდმივად პატრონობდა და მატერიალურად ეხმარებოდა ანდერძისმიერი მემკვიდრე ა. ა-ი. მამიდის გარდაცვალების შემდგომ მოსარჩელემ, ა. ა-ის თანხმობით, გააგრძელა ცხოვრება სადავო სახლში, ხოლო ა. ა-ი ოჯახთან ერთად ცხოვრობს მშობლების სამკვიდრო სახლში, რომლის ნახევარი მემკვიდრეობის გზით ეკუთვნის მოსარჩელეს.

2.2. შეგებებული სარჩელი არ ცნეს მოპასუხეებმა იმ საფუძვლით, რომ ისინი წარმოადგენენ სადავო ქონების მისამართში ერთ მფლობელს, ჩანერილები არიან მითითებულ მისამართზე, რეგისტრირებული არიან კომუნალური გადასახადების გადამხდელად, ამასთან, 1995 წელს თავდაპირველმა მოსარჩელემ საწარმო ფორმის დაუცველი ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმა ნივთის მესაკუთრესთან, რასაც ესწრებოდა მისი მიუღწევი. მიუხედავად ქონების მესაკუთრესთან გაფორმებული გარიგებისა, მისთვის ცნობილი გახდა, რომ 1988 წელს შედგენილი ანდერძის საფუძველზე უძრავი ქონება დარეგისტრირდა ა. ა-ის საკუთრებად.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილებით თავდაპირველი სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა, ვ. ა-ის, ქ. ა-ის, ვ. ა-ის, გ. ე-ის მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა მცხეთაში, ჯ-ის №...-ში მდებარე 460 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი.

4. აპელანტების მოთხოვნა:

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს გ. ე-მა, ვ., ქ. და ვ. ა-ებმა, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ხოლო თავდაპირველი სარჩე-

ლის სრულად დაკმაყოფილება.

5. გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 26 იანვრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

6. კასატორის მოთხოვნა:

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრა ვ. ა-მა, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხი და მიიჩნევს, რომ იგი დაუშვებელია შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობის დასაბუთება:

1.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

1.2. გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება ძირითადად იმ დასკვნებს ეფუძნება, რომ:

1.2.1. კასატორი 1985 წლის 23 მარტიდან რეგისტრირებულია მისამართზე: ქ. მცხეთა, ჯ-ის ქ. №.... ამავე მისამართზე 2002 წლის 13 ნოემბრიდან რეგისტრირებულია ვ. ა-ი, 2005 წლის სექ-

ტემბრიდან – ქ. ა-ი, ხოლო გ. ე-ი 2005 წლის 12 ოქტომბრიდან რეგისტრირებულია მცხეთაში, დ.ა-ის ქ. №...-ში. ქ. მცხეთაში, ი. ჯ-ის ქ. №...-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის კომუნალური მომსახურების აბონენტია ვ. ა-ი.

1.2.2. მ. მ-სა და ა. ა-ს შორის 2014 წლის 10 ივნისს დადებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ქონების მესაკუთრეა მ. მ-ი, კერძოდ, 2014 წლის 10 ივნისს ა. ა-სა და მ. მ-ს შორის დადებული უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, ა. ა-მა მ. მ-ს აჩუქა სადავო მისამართზე მდებარე 460 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები №... და №....

1.2.3. მხარეთა შორის არ არსებობს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისა წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონით რეგლამენტირებული ურთიერთობა. ვ. ა-ი 1985 წლის 28 მარტიდან ჩაენერა მამიდის სახლში. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ბინის თავდაპირველი მესაკუთრის მიერ მოსარჩელის საცხოვრებელ სადგომში ჩაენერა განხორციელდა როგორც მისი ნათესავის და არა გარიგების საფუძველზე, მხარეთა ურთიერთობა წარმოადგენდა არა საცხოვრებელი სადგომის დათმობის გარიგებას, არამედ, ასახავდა ერთი ოჯახის წევრებს შორის არსებულ ურთიერთობას. კომუნალურ გადასახადებს მოსარჩელე იხდიდა, როგორც ნ. ა-ის ოჯახის წევრი და არა როგორც მითითებული კანონიდან გამომდინარე საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე.

1.2.4. შეგებებული სარჩელის ავტორს სადავო ნივთზე გააჩნია საკუთრების უფლება და იგი შეზღუდული არ არის თავდაპირველი მოსარჩელისა და მისი ოჯახის წევრების მიერ ქონების მართლზომიერი ფლობის უფლებით.

1.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით არ წარმოუდგენია დასაშვები და და-

საბუთებულის პრეტენზია (შედავება).

1.4. საკასაციო საჩივრის განსახილველად დაშვების საფუძველი ვერ გახდება კასატორის ის პრეტენზია, რომლის თანახმადაც სასამართლომ კასატორი საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლედ არასწორად არ მიიჩნია, შესაბამისად, არასწორად შეაფასა სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს ცნობა, კასატორის მიერ ქონებით მართლზომიერი სარგებლობისა და კომუნალური გადასახადების გადამხდელად რეგისტრაციის ფაქტი. საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციას კასატორი უკავშირებს ქონების იმდროინდელი მესაკუთრის მიერ სარგებლობის უფლების დათმობას და აღნიშნავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილ ურთიერთობათა შესახებ“ საქართველოს კანონი ნათესავეებს შორის ურთიერთობას არ არეგულირებს. კასატორის ამ ძირითად პრეტენზიასთან მიმართებით პალატა აღნიშნავს, რომ ქვემდგომი სასამართლოს დასკვნა დავის ფაქტობრივი გარემოებების თაობაზე სწორედ ვ. ა-ის მიერ სადავოდ გამხდარი ფაქტებისა და მტკიცებულებების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ კვლევას ემყარება, ამასთანავე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად განმარტა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილ ურთიერთობათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 1¹ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი. რაც შეეხება უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის საკითხს, ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ასევე სწორად ემყარება სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლებს, ხოლო განჩინების ფაქტობრივი დასაბუთების თაობაზე კასატორს პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

1.5. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორი მიუთითებს რაიმე ისეთ საპროცესო დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, რის გამოც საკასაციო საჩივარს არა აქვს წარმატების პერსპექტივა. ამასთან, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით, რამდენადაც სააპელაციო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები არ განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკისაგან (იხ. სუსგ №ას-1033-1226-08, 28 მაისი, 2009 წელი).

1.6. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპრო-

ცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, დაუშვას საკასაციო საჩივარი, რის გამოც მას უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

2. სასამართლო ხარჯები:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, კასატორი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე, 401-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ვ. ა-ის საკასაციო საჩივარი დარჩეს განუხილველად დაუშვებლობის გამო.
2. კასატორი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

ს ა ც ხ მ რ ე პ ე ლ ი ს ა დ გ მ ი თ მ ო ს ა რ გ ე ზ ე

გ ა ნ რ ი ნ ე ბ ა

№ას-347-332-2016

30 ივნისი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. თოდუა (თავმჯდომარე),
პ. ქათამაძე (მომხსენებელი),
ე. გასიტაშვილი

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (სარჩელში), კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობა (შეგებებულ სარჩელში)

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ი. ა-ას (შემდგომში: მოსარჩელე) საკუთრებაში აქვს ქ. თბი-

ლისში, ჩ-ის ქუჩა №26-ში მდებარე უძრავი ქონების (შემდგომში: სადავო ბინა) 1/4 ნაწილი; ხოლო ი. რ-ის (შემდგომში: მოპასუხე, შეგებებული მოსარჩელე, კასატორი) საკუთრებაშია იმავე მისამართზე მდებარე უძრავი ქონების 1/8 ნაწილი. (სამოქალაქო კოდექსის, შემდგომში სსკ-ის, 311.1 მუხლი).

2. მოსარჩელე 1992 წლიდან, ხანგრძლივი დროის განმავლობაში, საქართველოში არ იმყოფებოდა და მის კუთვნილ ქონებას ამავე წლიდან, სარჩელის აღძვრის დრომდე, მოპასუხე ფლობს. (სსკ-ის 155.1 მუხლი).

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს განცხადებით მიმართა მოსარჩელემ მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით. (სსკ-ის 172-ე მუხლი).

4. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და შეგებებულ სარჩელში მიუთითა, რომ იგი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს წარმოადგენს და სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის მოსარჩელისთვის გადახდის შემდგომ, მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობას ითხოვს. („საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მეექვსე პუნქტი; საქმის განხილვის დროისთვის მოქმედი 1998 წლის 25 ივნისის რედაქცია).

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილებით, სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდა; შეგებებული სარჩელი, თანხის გადახდის სანაცვლოდ ი. ა-ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა. საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა სსკ-ის 170-ე, 172-ე, 159-ე, 162-ე მუხლებით და საქართველოს კანონით „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“. სასამართლომ განმარტა:

5.1. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1^ა მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტისთვის კეთილსინდისიერად 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 თანახმად, გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციითა და კომუნალური გადასახადების გადახდით ან/და მესაკუთრისთვის გარკვეული საფასურის გადახდით (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა). მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხემ (შეგებებულმა მოსარჩელემ) ვერ დაადასტურა, რომ იგი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს წარმოადგენს. ამ გარემოების დამტკიცებას მხარე მოწმის სანოტარო წესით დამოწმებული წერილობითი ჩვენების საფუძველზე ცდილობს, რაც სასამართლომ არ გაიზიარა, ვინაიდან მოწმე სასამართლოს მიერ გამოკითხული უნდა იქნეს სასამართლო სხდომაზე სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესით. სასამართლომ, აგრეთვე, არ გაიზიარა მოპასუხის რეგისტრაციის ფაქტი, როგორც ე.წ. მოსარგებლის სტატუსის დამდგენი გარემოება, ვინაიდან მისი რეგისტრაცია უკავშირდება იმ ფაქტს, რომ მოპასუხე ამ მისამართზე მდებარე სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს და წლების მანძილზე ცხოვრობს იქ.

6. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი შეიტანა მოპასუხემ და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძველებით:

6.1. მოპასუხემ მოხსნა მოწმის დაკითხვის შუამდგომლობა, რადგან მოსარჩელემ სხდომაზე დაადასტურა, რომ მოპასუხე მის საკუთრებას 1992 წლიდან ფლობს. სხვა შემთხვევაში, მოწმე დაადასტურებდა, რომ მოპასუხე სადავო ბინას მოსარჩელის გარდაცვლილი დედისთვის გარკვეული თანხის გადახდის საწესდოდ დაეუფლა და თვითნებობას ადგილი არ ჰქონია.

6.2. მოპასუხე 1992 წლიდან იხდის კომუნალურ გადასახადებს, მაგრამ 1996 წლამდე გადახდილი ქვითრების წარმოდგენა ვერ მოახერხა, რადგან სადავო ბინაში მოქირავნეები ცხოვრობდნენ და ისინი იხდიდნენ ყველანაირ გადასახადს, თუმცა, ლოგიკურია, რომ თუკი მოპასუხე 1992 წლიდან სარგებლობს სადავო ქონებით, კომუნალური გადასახადებიც გადახდილი ექნება.

7. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 17 თებერვლის განჩინებით, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილ-

და, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა;

8. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, არ დადგინდა, რომ მოპასუხე სადავო საცხოვრებელი სადგომის იმ მოსარგებლეს წარმოადგენს, რომელსაც მფლობელობის უფლება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით აქვს მიღებული. შესაბამისად, არ არსებობს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზეც, რომ, მართალია, მოპასუხე 1972 წლიდან რეგისტრირებულია და ცხოვრობს სადავო მისამართზე, თუმცა იგი ამავე მისამართზე მდებარე უძრავი ქონების სხვა ნაწილის მესაკუთრეს წარმოადგენს და, ამდენად, გარიგება, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, ვერ დადასტურდება მხოლოდ რეგისტრაციის ფაქტით.

9. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ შემდეგი საფუძვლებით:

10.1. სასამართლომ არასწორად განმარტა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მეოთხე პუნქტი და არასწორად დაადგინა, რომ კასატორმა ვერ დაადასტურა შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა. იგი რეგისტრირებულია სადავო ქონების მისამართზე 1972 წლიდან, რაც სასამართლომ ცნო კიდევ დადგენილად, თუმცა კასატორი დაავალდებულა, წარმოედგინა ქვითრები, რაც ვერ შეძლო, რადგან გადასახადებს იხდიდნენ აღნიშნულ ფართში იმ დროისთვის მცხოვრები მოქირავნები. სასამართლოს ლოგიკურად უნდა მიეჩნია, რომ თუკი მოპასუხე 1992 წლიდან სარგებლობს სადავო ქონებით, კომუნალური გადასახადებიც გადახდილი ექნება.

12. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 26 აპრილის განჩინებით საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული, სსკ-ს 391-ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

სამოტივაციო ნაწილი:

13. საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლისა და საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ის არ აკმაყოფილებს სსკ-ის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს და დაუშვებელია შემდეგი გარემოებების გამო:

14. სსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში და-

საშვებია, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. აღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს.

15. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სსსკ-ის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არცერთი საფუძვლით.

16. სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილული არ არის მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორი მიუთითებს რაიმე ისეთ საპროცესო დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოტანილი განჩინება საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების შესახებ არსებითად სწორია.

17. საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები არც იმ საფუძვლით, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკისაგან.

18. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მიუთითებას, რომ პირი მოსარგებლედ უნდა ჩაითვალოს მისამართზე მხოლოდ რეგისტრაციის ფაქტით და განმარტავს შემდეგს: „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონის (იგულისხმება საქმის განხილვის დროისთვის მოქმედი რედაქცია) 1¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტისთვის 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. კასატორი აცხადებს, რომ მოსარჩელის დედასთან დადო

გარიგება და სადგომით სარგებლობის უფლება თანხის გადახდის სანაცვლოდ მიიღო. ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, „გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციით და კომუნალური გადასახადების გადახდით ან/და მესაკუთრისთვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდით (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა)“. მოყვანილი დანაწესი იმპერატიული შინაარსისაა და ადგენს, რომ რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტი ერთად უნდა არსებობდეს, რათა სასამართლომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება დაადგინოს.

19. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ კასატორმა კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრები ვერ წარმოადგინა. ის ფაქტი, რომ კასატორი რეგისტრირებულია სადავო ქონების მისამართზე, არ ქმნის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს, ვინაიდან მითითებულ მისამართზე კასატორი რეგისტრირებულია და ცხოვრობს 1972 წლიდან როგორც ამავე მისამართზე მდებარე სხვა ქონების მესაკუთრე და არა როგორც სადავო ქონების მოსარგებლე. აღნიშნულთან მემართებით დადგენილია სასამართლო პრაქტიკაც (იხილეთ სუსგ №ას-772-733-2013; №ას-1071-1101-2011; №ას-322-306-2011).

20. საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების თვალსაზრისით.

21. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სსსკ-ის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, დაუშვას კასატორის საკასაციო საჩივარი, რის გამოც საკასაციო საჩივარს უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 399-ე, 372-ე, 7.2, 257.1, 264.3, 391-ე მუხლებით, 401-ე მუხლის მე-3 და მე-4 ნაწილებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ი. რ-ის საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარ-

ჩეს განუხილველად;

2. კასატორ ი. რ-ეს დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (300.00 ლარის, საგადახდო დავალეზა №2, გადახდის თარიღი 22.04.2016) 70% – 210.00 ლარი;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლა

განჩინება

№ას-460-442-2016

2 სექტემბერი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. თოდუა (თავმჯდომარე),
ე. გასიტაშვილი (მომხსენებელი),
პ. ქათამაძე

დავის საგანი: თანამესაკუთრედ ცნობა (ძირითად სარჩელში), უძრავ ქონებაზე სარგებლობის უფლების შეწყვეტა (შეგებებულ სარჩელში)

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ც. კ-ა (შემდეგში: მოსარჩელე, პირველი მოპასუხე შეგებებულ სარჩელში, აპელანტი ან კასატორი) 1967 წლიდან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა რ. კ-თან (შემდეგში: მოსარჩელის მეუღლე). თანაცხოვრების პერიოდში მეუღლეებს შეეძინათ ერთი შვილი – მ. კ-ი (შემდეგში: მოსარჩელის შვილი, მეორე მოპასუხე შეგებებულ სარჩელში ან აპელანტი).

2. მეუღლეები 1975 წელს განქორწინდნენ და ქ. ბათუმის სახალხო სასამართლოს იმავე წლის 21 მარტის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელე მცირეწლოვან შვილთან ერთად შეასახლეს ქ. ბათუმში, კ-ის ქ. №36-ში (ამჟამად ჯ-ის/.. №10/34ა) მდებარე ბინაში, რომელიც მოსარჩელის მეუღლის საკუთრება იყო.

3. აფხაზეთის ასსრ უმაღლესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეების სასამართლო კოლეგიის გადაწყვეტილებით ბათუმის სასამართლოს 1975 წლის გადაწყვეტილება შეიცვალა და მოსარჩელეს შვილთან ერთად გადაეცა საცხოვრებლად ვარგისი

27 კვ.მ. ფართის ოთახი კ-ის ქ. №36-ში (ამჟამად ჯ-ის/.. №10/34ა), ხოლო დამატებითი სათავსოები დარჩა საერთო სარგებლობაში. აღნიშნული გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში. მოსარჩელე საქმის განხილვის დროსაც ამავე ფართში ცხოვრობს.

4. მოსარჩელის მეუღლემ 1978 წელს ბინა მიჰყიდა მ. ა-ას, რომელმაც შემდეგ ბინა გაუცვალა უ. ვ-ეს. ამ უკანასკნელმა კი, 1979 წლის 6 ივლისს, ჩუქების ხელშეკრულებით, უძრავი ქონება გადასცა ნ. ხ-ს. 1981 წლის 6 აგვისტოს, ჩუქების ხელშეკრულებით, ნ. ხ-მა მის საკუთრებად რიცხული საცხოვრებელი ბინა – 139.80 კვ.მ. საკუთრებაში გადასცა მ. ხ-ს (შემდეგში: ბინის მესაკუთრე, მოსარჩელე შეგებებულ სარჩელში, მოპასუხე, აპელანტი ან შეგებებული საკასაციო საჩივრის ავტორი). საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ამ უკანასკნელის საკუთრებას წარმოადგენს დასახლებული უძრავი ქონება.

5. შპს „დ-ის“ 2015 წლის 18 მაისის დასკვნის თანახმად, სადავო უძრავი ქონების 1 კვ.მ. ფართის ღირებულებაა 785 აშშ დოლარი.

6. მოსარჩელემ 2015 წლის 19 მაისს სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ და მოითხოვა, ამ უკანასკნელის სახელზე, 1981 წლის 10 აგვისტოს გაცემული სახლმფლობელობის ტექ-პასპორტში მითითებული №6 ოთახის, ფართით 27 კვ.მ. მესაკუთრედ ცნობა და დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 10%-ის უძრავი ქონების მესაკუთრისათვის გადახდით, მის მფლობელობაში არსებული ქონების აღრიცხვა საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში.

7. მოსარჩელისა და მისი შვილის წინააღმდეგ შეტანილი შეგებებული სარჩელით მოპასუხემ (მესაკუთრემ) მოითხოვა, მის საკუთრებაში არსებული ბინიდან 27 კვ.მ. ფართზე, მოსარჩელისა და მისი შვილის სარგებლობის უფლების შეწყვეტა, ამ ფართობის საბაზრო ღირებულების 75%-ის ანაზღაურების სანაცვლოდ.

8. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 4 ნოემბრის განჩინებით მოსარჩელის წარმომადგენლის შუამდგომლობა სარჩელის გახმობის თაობაზე (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის, შემდეგში სსსკ, 83' მუხლი); დაკმაყოფილდა, ამ საფუძვლით მოპასუხის (მესაკუთრის) წინააღმდეგ აღძრული სარჩელი დარჩა განუხილველი.

9. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მოპასუხის (მესაკუთრის) შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. საქალაქო სასამართლომ გა-

დანყვეტილების მიღებისას მიუთითა, რომ მოსარჩელები არ წარმოადგენენ იმ პირებს, რომლებიც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდეგში: სპეციალური კანონი) მიღების მომენტიდან კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობენ საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან მფლობელობის უფლება მიღებული აქვთ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით. მოსარჩელები სადავო ფართში შესახლებული არიან სასამართლოს გადაწყვეტილებით.

10. საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ორივე მხარემ.

11. სააპელაციო საჩივრით მოსარჩელემ და მისმა შვილმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სათანადო კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა მოითხოვეს შემდეგ არგუმენტებზე დაყრდნობით:

11.1. სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები და შესაბამისად არასწორი გადაწყვეტილება მიიღო. აპელანტები აღნიშნავენ, რომ საქალაქო სასამართლომ არასწორად ცნო მოსარჩელე კანონგარეშე მოსარგებლედ, მიუხედავად იმისა, რომ ბინის მესაკუთრე (მოპასუხე) აღიარებდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ სამართლებრივ ურთიერთობას და მხარეთა შორის სადავო არ არის ის ფაქტი, რომ მოსარჩელე სადავო ფართის კანონიერი მოსარგებლეა;

11.2. საქალაქო სასამართლომ დაარღვია სსსკ-ის 131-ე და 132-ე მუხლები, ვერ დაასაბუთა, თუ რატომ არ უნდა დარეგულირებულიყო მხარეთა შორის ურთიერთობა ამ განჩინების მე-9 პუნქტში დასახელებული სპეციალური კანონის საფუძველზე;

11.3. სასამართლომ გასცა მოსარჩელის მოთხოვნას, რაც დასტურდება იმით, რომ მხარეები აღიარებდნენ მათ შორის არსებულ სამართლებრივ ურთიერთობას, სადავოდ ხდიდნენ მხოლოდ კომპენსაციის ოდენობას და არა სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობას. საქალაქო სასამართლომ მხარეთა შორის არსებული სადავო საკითხის გადაწყვეტის ნაცვლად, ორივე-სათვის მიუღებელი გადაწყვეტილება მიიღო.

12. მოპასუხემ (მესაკუთრე) სააპელაციო საჩივრით მოით-

ხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება, სათანადო კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ მოსარჩელისა და მისი შვილის სარგებლობის უფლების შეწყვეტა ფართობზე. მოპასუხემ შემდეგ სააპელაციო პრეტენზიებზე მიუთითა:

12.1. კანონით პირს მაშინ წარმოეშობა მესაკუთრისგან ბინის საკუთრებაში გადაცემის უფლება გარკვეული ანაზღაურებით, თუ მესაკუთრე მოითხოვდა მის გამოსახლებას კანონით განსაზღვრული თანხის გადაუხდელად. მოცემულ შემთხვევაში, შეგებებული სარჩელით მოთხოვნილია სადავო ფართობის საბაზრო ღირებულების 75%-ის ანაზღაურების სანაცვლოდ, მის მოსარგებლეთა სარგებლობის უფლების შეწყვეტა, რაც შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია;

12.2. საქალაქო სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ სადავო ბინაში 10 წელზე მეტია არ იმყოფება მოსარჩელის შვილი და იგი ოჯახთან ერთად სხვა მისამართზე ცხოვრობს, თუმცა, რეგისტრირებულია სადავო ფართში;

12.3. სადავო ფართში სასამართლოს გადაწყვეტილებით შესახლებული მოსარჩელები წარმოადგენენ ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შესახლებულ პირებს, ვინაიდან ისინი იძულებითი წესით, მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ იქნენ შესახლებული მის საცხოვრებელ ბინაში, რის საფუძველზეც წარმოეშვათ უფლება, ესარგებლათ სხვისი საკუთრებით. ამასთან, ქვემოთ მოხსენიებულ არ უმსჯელია, თუ რატომ არ შეიძლება ჩაითვალოს კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციულსამართლებრივ აქტად. თუ სასამართლოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციულ აქტად იქნება მიჩნეული, მაშინ სახელმწიფოა ვალდებული, გარკვეული თანხა გადასცეს მოსარჩელებს სადავო ფართით სარგებლობის შეწყვეტისათვის. მესაკუთრემ თვითონვე შეთავაზა მოსარჩელებს 27 კვ.მ. ფართის ღირებულების 75%-ის, 16 000 აშშ დოლარის გადახდა, რაც პირველი ინსტანციის სასამართლომ უკანონოდ არ დააკმაყოფილა.

13. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 25 მარტის განჩინებით მხარეთა სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

14. სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა შეეხო საქმეში წარდგენილ, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე, მესაკუთრის უფლების უვადოდ შეზღუდვას, რის

შემდეგაც, ყოველი მომდევნო მესაკუთრის ხელში, ისეთივე მდგომარეობაში გადავიდა ნივთი, როგორც იგი იყო წინა მესაკუთრის ხელში; შეგებებული სარჩელის მოპასუხეები (მოსარჩელე და მისი შვილი) არ წარმოადგენენ სპეციალური კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლე პირებს, შესაბამისად, კონკრეტულ სადავო ურთიერთობაზე ვერ გავრცელდება მითითებული კანონი.

15. სპეციალური კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი ანესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც კონკრეტულ სამართლებრივ მოწესრიგებას ასახავს. სასამართლომ იმსჯელა, რომ მესაკუთრესა და შეგებებული სარჩელის მოპასუხეებს შორის ურთიერთობა არანაირ სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას არ საჭიროებდა, რადგან იგი უკვე მოწესრიგებული და დარეგულირებული იყო (და არის) ყველაზე სანდო და მყარი სამართლებრივი აქტით – სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით.

16. სპეციალური კანონის მე-11 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის 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. ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა).

17. სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო ფართობთან დაკავშირებული ურთიერთობა არ უნდა დარეგულირებულიყო მითითებული კანონით, რადგან კანონის ნორმათა მოქმედება განპირობებულია საცხოვრებელ სადგომზე მესაკუთრისა და მოსარგებლის საერთო უფლებიდან, თითოეულის მართლზომიერი ინტერესის დაკმაყოფილების საჭიროებით, ანუ ეს ის ურთიერთობაა, როცა მიუხედავად პირის მესაკუთრედ ყოფნის ფაქტისა და საკუთრების უფლების თითქმის აბსოლუტური ბუნე-

ბისა, ამ კანონის საფუძველზე არსებული საკუთრება მაინც უფლებრივად ნაკლის მქონეა და იგი შეზღუდულია მოსარგებლის უფლებით.

18. განსახილველ შემთხვევაში, მხარეებს შორის არ არსებობს კანონით გათვალისწინებული არც ერთი შემთხვევა: არც ფორმალური ნასყიდობა, არც უფლების დათმობის გარეგნული დადება. მოსარჩელემ და მისმა შვილმა სადავო ფართზე სარგებლობის უფლება მოიპოვეს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, რაც არ წარმოადგენს ადმინისტრაციულ აქტს.

19. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის (შემდეგში სზაკ) მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ პუნქტის თანახმად: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი; ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო არის ყველა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან დაწესებულება, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი (გარდა პოლიტიკური და რელიგიური გაერთიანებებისა), აგრეთვე, ნებისმიერი სხვა პირი, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე ასრულებს საჯარო სამართლებრივ უფლებამოსილებებს.

20. საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო ხელისუფლება ხორციელდება საკონსტიტუციო კონტროლის, მართლმსაჯულების და კანონით დადგენილი სხვა ფორმების მეშვეობით. სასამართლოს აქტები სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე. სასამართლო ხელისუფლება დამოუკიდებელია და მას ახორციელებენ მხოლოდ სასამართლოები. სასამართლოს გადაწყვეტილება გამოაქვს საქართველოს სახელით.

21. საზოგადოებრივ ურთიერთობაზე სამართლის ზემოქმედების ინსტრუმენტს წარმოადგენს სასამართლო ხელისუფლება, როგორც გარკვეული შესაძლებლობებით აღჭურვილი სასამართლო ორგანოთა სისტემა, სახელმწიფო ხელისუფლების ერთ – ერთი განშტოებაა. სასამართლო ხელისუფლება განსაკუთრებული და გამორჩეულია, რადგან მართლმსაჯულების განხორციელება მხოლოდ და მხოლოდ სასამართლოს შეუძლია. სასამართლო ხელისუფლების ორგანოთა საქმიანობას აქვს კონკრეტული (უპირატესად ინციდენტური, დავასთან, კონფლიქტთან დაკავშირებული) ხასიათი. ამ საქმიანობას სასამართლოები განსაკუთრებული პროცესუალური ფორმით ახორციელებენ. ყო-

ველივე ეს კი სასამართლო ხელისუფლების, როგორც დამოუკიდებელი განშტოების არსებობის დასტურია.

22. სასამართლო ხელისუფლება განიმარტება, როგორც სასამართლოებისა და სასამართლო ხელისუფლების დაწესებულებათა დამოუკიდებელი სახელმწიფო სისტემა, რომელიც კანონით დადგენილი პროცესუალური ფორმით ახორციელებს სასამართლო კონტროლს, განიხილავს და წყვეტს სოციალურად მნიშვნელოვან სამართლებრივი ხასიათის დავებს (კონფლიქტებს), ადგენს იურიდიულ ფაქტებს და ა.შ. სასამართლოს გადაწყვეტილება არის აქტი, (მაგრამ არა ადმინისტრაციული, ამ სიტყვის ეტიმოლოგიური ან ქრესტომათიული განმარტებით), რომელიც სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე და ის არამც და არამც არ წარმოადგენს წინამდებარე განჩინების მე-9 პუნქტში მითითებული სპეციალური კანონით გათვალისწინებულ ადმინისტრაციულ აქტს.

23. ადმინისტრაციულ აქტს წარმოადგენს, ერთი მხრივ, სახელმწიფოსა და, მეორე მხრივ, კერძო სამართლის სუბიექტს შორის ურთიერთობის მოსაწესრიგებლად შექმნილი აქტი, რომლის საფუძველზეც ადმინისტრაციული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას, რომ კერძო სამართლის სუბიექტმა, პირმა მოიპოვოს სარგებლობის უფლება საცხოვრებელ სადგომზე, რომელიც არ არის კერძო საკუთრება. ასეთ შემთხვევაში, ლოგიკურია, სპეციალური კანონის დათქმა, რომ, თუ პირი საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობას ახორციელებს ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე, მაშინ მოპასუხე სუბიექტს წარმოადგენს სახელმწიფო.

24. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს გადაწყვეტილება (რომლითაც მოსარჩელემ და მისმა შვილმა მოიპოვეს სარგებლობის უფლება საცხოვრებელ სადგომზე) მიღებულია კერძო სამართლის სუბიექტთა შორის არსებულ სრულიად კონკრეტულ დავაზე, რომელშიც სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა კერძო საკუთრებას, მონაწილე ორივე მხარე იყო კერძო სამართლის სუბიექტი, ფიზიკური პირი; ერთი მხრივ, უძრავი ქონების მესაკუთრე ფიზიკური პირი და, მეორე მხრივ, უძრავი ქონების სარგებლობის უფლების მომპოვებელი ფიზიკური პირი. შესაბამისად, უსაფუძვლოა მსჯელობა იმის შესახებ, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილება (მიღებული კერძო სამართლის სუბიექტთა შორის, კერძო საკუთრებაზე არსებულ დავაზე) გავუთანაბროთ ადმინისტრაციულ აქტს, რომლის ერთი მხარე არის ადმინისტრაციული ორგანო, რომელიც იღებს ვალდებუ-

ლებას სახელმწიფო ქონებაზე სარგებლობის უფლება მიანიჭოს პირს.

25. ზემოხსენებული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლომ დაასკვნა, რომ მხარეებს შორის არ დადებული კანონით გათვალისწინებული ფორმალური ნასყიდობის, ან უფლების დათმობის გარიგება, ამასთან, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობა არ გამომდინარეობს ადმინისტრაციული აქტიდან.

26. სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 25 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ორივე მხარემ.

27. მოსარჩელემ (პირველი კასატორი) მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნება შემდეგი საფუძველებით:

27.1. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, მხარეთა შორის წარმოშობილი ურთიერთობა და არასწორად განმარტა კანონი. სასამართლოს მსჯელობა, თითქოსდა მხარეებს შორის ადგილი არ ჰქონია სპეციალური კანონით გათვალისწინებულ არც ერთ შემთხვევას უსაფუძვლოა, რადგან მოპასუხე აღიარებს ასეთ ურთიერთობას, მეტიც, მან სააპელაციო სასამართლოში წარდგინო ახსნა-განმარტებაში, აღნიშნა, რომ მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელე სასამართლო გადაწყვეტილებით იყო შესახლებული სადავო ფართში, მესაკუთრემ, ოჯახის წევრებთან ერთად, დართო ნება, ეცხოვრა სადავო ფართში და მიაღწიეს კიდევ გარკვეულ შეთანხმებას თანაცხოვრების შესახებ;

27.2. ახალ მესაკუთრესთან გარკვეული შეთანხმება ადასტურებს, რომ სახეზეა სპეციალური კანონის საფუძველზე წარმოშობილი ურთიერთობა;

27.3. სასამართლომ არ გაითვალისწინა მხარის ახსნა-განმარტება, რითაც დაარღვია სსსკ-ის 102-ე მუხლის მეორე ნაწილისა და 131-ე-132-ე მუხლების მოთხოვნები.

28. მესაკუთრემ (მეორე კასატორი) შეგებებული საკასაციო საჩივრით მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილებით, შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება, შემდეგ არგუმენტებზე დაყრდნობით:

28.1. სადავო ფართში სასამართლო გადაწყვეტილებით შესახლებული პირი ითვლება ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შესახლებულად, რადგან იგი იძულებითი წესით, მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ იქნა შესახლებული. სასამართლომ გადაწყვეტილებაში არ დაასაბუთა, რატომ არ შეიძლება სასამართლოს გადაწყვეტილება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ

სამართლებრივ აქტად და აღნიშნულს არ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება;

28.2. სასამართლო გადაწყვეტილება თუ ადმინისტრაციულ აქტად ჩაითვლება, სადავო ფართით სარგებლობის შეწყვეტისას, სახელმწიფო ვალდებული, მოსარგებლეს აუნაზღაუროს თანხა. მოპასუხე მოსარჩელეს სთავაზობს 27 კვ.მ. ფართის ღირებულების 75%-ს, რაც დაახლოებით 16 000 აშშ დოლარს შეადგენს და სახელმწიფოსაგან არაფერს მოითხოვს.

29. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ 2016 წლის 2 ივნისისა და 1 ივლისის განჩინებებით საკასაციო საჩივრები წარმოებაში მიიღო, სსსკ-ის 391-ე მუხლის საფუძველზე, დასაშვებობის შესამოწმებლად, ხოლო იმავე წლის 28 ივლისის განჩინებით, საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის სამართლებრივი დასაბუთებულობის შესამოწმებლად ზეპირი მოსმენა დანიშნა 30 აგვისტოს.

30. საკასაციო სასამართლოს 2016 წლის 30 აგვისტოს სხდომაზე მხარეებს სასამართლომ შესთავაზა მორიგების ფარგლებში საკუთარი პოზიციების წარმოჩენა (იხ. სხდომის ოქმი). მხარეთა მოთხოვნით, მათ მიეცათ ვადა მორიგების პირობების შესთანხმებლად და განემარტათ, რომ შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე გადაწყვეტდა საკასაციო განაცხადების დასაშვებობის საკითხს სსსკ-ის 391-ე მუხლით დადგენილი წინაპირობების შემოწმების საფუძველზე.

31. კასატორებს არ წარმოუდგენიათ რაიმე მოსაზრება მორიგების თაობაზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ როგორც მოსარჩელის, ისე მოპასუხის საკასაციო განაცხადი არ აკმაყოფილებს სსსკ-ის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს, ამიტომ ისინი დაუშვებელია, შემდეგი არგუმენტაციით:

32. სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელო-

ვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო, არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს.

33. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები არ არის დასაშვები სსსკ-ის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არცერთი ზემომითითებული საფუძვლით.

34. საკასაციო საჩივრები არ არის დასაშვები სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საკასაციო სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძვლით. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არსებული პრაქტიკისაგან (იხ. სუსგები: №ას-1043-978-2012. 04.03.2014წ.; №ას-836-784-2012, 27.04.2016წ.; №ას-580-551-2015. 27.04.2016წ.).

35. საკასაციო საჩივრების განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით.

36. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკასაციო საჩივრები დასაშვებიც რომ ყოფილიყო, მათ არა აქვთ წარმატების პერსპექტივა შემდეგ გარემოებათა გამო:

ა) განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობს სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის წინაპირობაც, რომლის მიხედვითაც, საკასაციო საჩივარი დასაშვებია, თუ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო, არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე;

ბ) სსსკ-ის 407.2 მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილად ცნობილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით კასატორს ასეთი პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

37. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო სამართალურთიერთობის მონაწილეები: მოსარჩელე და მოპასუხე არ არიან წინამდებარე განჩინების მე-9 პუნქტში დასახელებული სპეციალური კანონის სუბიექტები, ამასთან, აღსანიშნავია, რომ მესაკუთრის (მოპასუხის) საკუთრების უფლება შეზღუდულია სასამართლოს აქტით, რომლითაც მოსარჩელები შეასახლეს სადავო ფართში (იხ. ამ განჩინების მე-3 პუნქტი). მიუხედავად იმისა, რომ არსებული ნორმატიული მონესრიგება ხელყოფს მესაკუთრის უფლებას, მოსარჩელები, რომლებიც მართლზომიერად ფლობენ სადავო ფართს, გამოსახლებული ვერ იქნებიან, რადგან შეუძლებელია აღნიშნულის განხორციელება შესაბამისი საკანონმდებლო ცვლილების გარეშე.

38. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმაზეც, რომ სადავო სამართალურთიერთობის გადასაწყვეტად, მესაკუთრის უფლების დასაცავად არც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლით დადგენილი მონესრიგების გამოყენებაა შესაძლებელი იმავე მიზეზით, რომ მოსარჩელები სასამართლო აქტით არიან შესახლებული და მათ მიერ სადავო ფართობის ფლობის საფუძველი მართლზომიერია.

39. ზემოხსენებული სამართლებრივი მოტივაციით, არ არსებობს საკასაციო საჩივრების დასაშვებად ცნობის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წინაპირობები, შესაბამისად, გასაჩივრებული განჩინება კანონიერი და დასაბუთებულია, რაც მისი უცვლელად დატოვების საფუძველია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 284-ე, 285-ე, 257-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 391-ე, 401-ე, 408-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ც. კ-ას საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველად;
2. მ. მ-ის შეგებებული საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველად;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლე

განჩინება

№ას-556-531-2016

30 სექტემბერი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ბ. ალავეიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზ. ძლიერიშვილი,
პ. ქათამაძე

დავის საგანი: საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მოსარჩელის მოთხოვნა და სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

1.1. პ. ა-მა (შემდგომში – მოსარჩელე, აპელანტი ან კასატორი) სარჩელი აღძრა სასამართლოში თ. ა-ისა (შემდგომში – მოპასუხე ან მოწინააღმდეგე მხარე) და დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე მესამე პირების: კ. და გ. ა-ების (შემდგომში – მესამე პირები) მიმართ, ქ. თბილისში, კ-ის პირველი შესახვევის №...-ში მდებარე 35,15 კვ.მ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების – 15 005 ლარის 25%-ის – 3 751,12 ლარის მოპასუხისათვის გადახდის სანაცვლოდ, მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნით.

1.2. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: მოსარჩელის მამა დაიბადა და ცხოვრობდა ზემოხსენებულ მისამართზე და მათ სარგებლობაში ჰქონდათ 35.51 კვ.მ სადგომი. მამის გარდაცვალების შემდეგ მოსარჩელემ მიიღო სამკვიდრო. შ. ა-ი (მოსარჩელის მამა) 80-იანი წლებიდან მივლინებაში იმყოფებოდა ახალციხის რაიონში, მიუხედავად ამისა, ა-ებს საცხოვრებელი სადგომი თბილისში არ მიუტოვებიათ, რეგისტრირებული არიან საბინაო წიგნში და მათ სახელზე მოდის კომუნალური გადასახადის ქვითრები, შესაბამისად, მხარეთა შორის ურთიერთობა უნდა დარეგულირდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოთხოვნის გამომრიცხავი შესაგებლით მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო ურთიერთობა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთო-

ბების შესახებ“ საქართველოს კანონის რეგულირებაში არ ექცევა, ვინაიდან დავა სამემკვიდრეო კატეგორიისაა. უძრავი ქონების მესაკუთრეს 1971 წელს გარდაცვლილი ა. ა-ი წარმოადგენდა, რომელსაც ოთხი პირველი რიგის მემკვიდრე ჰყავდა, მათ შორის, მოსარჩელის მამა რომელსაც სამკვიდრო კანონით დადგენილი წესით არ მიუღია და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით პ. ა-ს უარი ეთქვა მითითებული უძრავი ქონების 1/4-ის მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნაზე.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების (დამატებითი გადაწყვეტილების) სარეზოლუციო ნაწილი:

3.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა;

3.2. ამავე სასამართლოს 2015 წლის 17 დეკემბრის დამატებითი გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის – 112,50 ლარის გადახდა.

4. აპელანტის მოთხოვნა:

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დამატებითი გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, მოითხოვა მათი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

5. გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 4 მაისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები დარჩა უცვლელად.

6. კასატორის მოთხოვნა:

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა აპელანტმა და მისი გაუქმება და საქმის იმავე სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება მოითხოვა (იხ. დაზუსტებული საკასაციო საჩივარი).

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხი და მიიჩნევს, რომ იგი თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 17 დეკემბრის დამატებითი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვებისა და აპელანტისათვის, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელ-

მნიფო ბაჟის დაკისრების ნაწილში მიჩნეულ უნდა იქნას დასაშვებად, ხოლო დანარჩენ ნაწილში, როგორც დაუშვებელი, უნდა დარჩეს განუხილველად შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაუშვებლად ცნობის დასაბუთება:

1.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

1.2. გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება ძირითადად იმ დასკვნებს ეფუძნება, რომ:

1.2.1. ა. ა-ი (შემდგომში – მამკვიდრებელი) გარდაიცვალა 1971 წლის 27 აპრილს და მის სამკვიდროს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, კ-ის პირველი შესახვევის №...-ში მდებარე 450.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები.

1.2.2. მამკვიდრებელს დარჩა ოთხი პირველი რიგის მემკვიდრე: შ. ა-ი, ვ. ა-ი, ვ. ა-ი და მ. ა-ი. მოსარჩელე და მოპასუხე არიან ა. ა-ის შვილიშვილები: შ. და ვ. ა-ების შვილები.

1.2.3. შ. ა-ი გარდაიცვალა 2005 წლის 11 დეკემბერს და მოსარჩელეს 2010 წლის 29 მარტს მიღებული აქვს მამის სამკვიდრო.

1.2.4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით, პ. ა-ის სარჩელი დ. და თ. ა-ების მიმართ, ქ. თბილისში, კ-ის ქუჩის პირველი შესახვევის №...-ში მდებარე ა. ა-ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების 1/4-ის მესაკუთრედ ცნობის თა-

ობაზე, არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ პ. ა-ის მამკვიდრებელი, შ. ა-ი კანონით დადგენილ ვადაში არ დაუფლებია მამის – ა. ა-ის სამკვიდრო ქონებას.

1.2.5. მოპასუხე წარმოადგენს ზემოხსენებულ მისამართზე მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეს (დაზუსტებული ფართობი 219 კვ.მ, შენობა-ნაგებობები: №1, №2, №3, №4, №5).

1.2.6. მოსარჩელე არ წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1¹ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, რამდენადაც მოსარჩელის მამა, რომელიც დაბადებიდან (1933 წელი) ცხოვრობდა სადავო ბინაში, 1952 წელს ოფიციალურად ჩაენერა მამის (მამკვიდრებელ ა. ა-ის) კუთვნილ ბინაში, რაც იმაზე მიუთითებდა, რომ შ. ა-ის სადავო ფართში რეგისტრაციის საფუძველი არა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება, არამედ ნივთის მესაკუთრესთან მისი ნათესაური კავშირი გახდა. იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ შ. ა-ს საკუთარ მამასთან დადებული ჰქონდა კანონით გათვალისწინებული გარიგება, რომელიც კომპენსაციის გადახდის საწევლოდ, სადავო ფართის მის საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი გახდებოდა, საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა. მხოლოდ ის გარემოება, რომ შ. ა-ი რეგისტრირებული იყო სადავო ბინაში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე ურთიერთობის არსებობას არ ადასტურებდა (აღნიშნული მსჯელობა შესაბამისობაშია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 9 ნოემბრის №ას-438-410-2010 განჩინებასთან). წინამდებარე დავის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის ფარგლებში განხილვის შეუძლებლობას ადასტურებდა ასევე საქმეში წარმოდგენილი თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებაც, რომლითაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლის შესაბამისად, სამემკვიდრეო სამართლის ნორმებს ემყარებოდა.

1.2.7. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის მიერ მითითებული ახალი გარემოება იმის თაობაზე, რომ ა. ა-მა შ. ა-ს, სესხის სანაცვლოდ, დაუთმო ერთი ოთახი, რომელიც შეადგენდა 9,80 კვ. მეტრს.

1.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით არ წარმოუდგენია დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

1.4. საკასაციო საჩივრის განსახილველად დაშვების საფუძველი ვერ გახდება კასატორის შედავება იმის თაობაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად არ გამოიყენა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რადგანაც სადგომი მე-საკუთრე ა. ა-ს უკანონოდ ჰქონდა აშენებული და იგი სანოტარო ბიუროში ვერც სესხისა და ვერც გირავნობის ხელშეკრულებას ვერ დაამოწმებდა, ამდენად, კასატორის მამკვიდრებელთან მესაკუთრეს გარიგება ზეპირად ჰქონდა დადებული, შესაბამისად, სააპელაციო პალატის დასკვნა, რომ დავა სამემკვიდრეო კატეგორიისაა, საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლის არასწორ განმარტებას ემყარება.

1.5. საკასაციო პრეტენზიების საპირისპიროდ, პალატა განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ქვემდგომი სასამართლოს მხრიდან სწორად იქნა გამოყენებული და განმარტებული საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლის დათქმა, რომელიც სასამართლოს გადანყვევტილების საბოლოო ხასიათს უზრუნველყოფს და მოდავე მხარეებს, აგრეთვე, მათ უფლებამონაცვლებებს უკრძალავს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადანყვევტილებით დადასტურებული უფლების სადავოდ მიჩნევასა თუ ამავე უფლების თაობაზე სასამართლოსათვის ხელმეორედ მიმართვის შესაძლებლობას, გარდა კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევისა (სსსკ-ის 265-ე მუხლი). გარდა აღნიშნულისა, საკასაციო პალატა განუმარტავს მხარეს, რომ სასამართლო, დავის სამართლებრივი შეფასებისას, მხარეთა მოსაზრებებით არ არის შეზღუდული. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 178-ე მუხლით გათვალისწინებულია მხარის ვალდებუ-

ლებს, სასამართლოს მოახსენოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებზეც თავის მოთხოვნას ამყარებს და მოთხოვნის შინაარსი. მიზანშეწონილია, თუ მხარეები მოთხოვნის იმ სამართლებრივ საფუძველზეც – ნორმაზე მიუთითებენ, რომელსაც მათი მოთხოვნა ან, შესაბამისად, შესაგებელი ემყარება (პირველი ნაწილის „თ“ ქვეპუნქტი: სამართლებრივი საფუძვლები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნებს), თუმცა საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ეს არ არის შემზღუდავი სასამართლოსათვის და არც გავლენას ახდენს დავის შედეგზე. მოსამართლისათვის სავალდებულო არ არის მხარეთა მოსაზრებები, თუ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად რა სამართლებრივი საფუძველი უნდა იქნეს გამოყენებული და არც კანონის იმპერატიული დათქმაა, რომ გამოტანილი გადაწყვეტილება დაეფუძნოს მხარეთა მიერ მითითებულ მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს მაშინაც კი, თუ მხარეები განსაზღვრულ საკითხებთან მიმართებით არასწორ ან არამყარ სამართლებრივ პოზიციებს ირჩევენ. სასამართლო ვალდებულია, საქმის მასალებზე დაყრდნობითა და სხვაგვარი დასაბუთებით გამოიტანოს კანონიერი გადაწყვეტილება. სწორედ აღნიშნული წარმოადგენს სამოსამართლო საქმიანობას, რომელიც უზრუნველყოფს კერძო სამართლის სუბიექტთა დარღვეული უფლებებისა და ინტერესების სრულყოფილად და ეფექტურად დაცვას (იხ. სუსგ №ას-877-825-2010, 28 დეკემბერი, 2010 წელი). გარდა აღნიშნულისა, საკასაციო პალატა იზიარებს ქვემდგომი სასამართლოს მსჯელობას დავის სამართლებრივი საფუძვლის გამიჯვნის თაობაზე და მიიჩნევს, რომ ამ მხრივ სააპელაციო პალატის მსჯელობა არ განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკისაგან (იხ. სუსგ №ას-438-410-2010, 9 ნოემბერი, 2010 წელი)

1.6. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორი მიუთითებს რაიმე ისეთ საპროცესო დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, რის გამოც საკასაციო საჩივარს არა აქვს წარმატების პერსპექტივა. ამასთან, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით .

1.7. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასა-

მართლო არ არის უფლებამოსილი, დაუშვას საკასაციო საჩივარი, რის გამოც მას უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

2. სასამართლო ხარჯების განსაზღვრის ნაწილში საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობის დასაბუთება:

2.1. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატამ გასაჩივრებული განჩინებით სასამართლო ხარჯებთან დაკავშირებით განმარტა, რომ დამატებითი გადაწყვეტილება, რომლითაც მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, სახელმწიფო ბაჟის გადახდა დაეკისრა, კანონიერი იყო, რადგანაც იმ პირობებში, როდესაც სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის არ არსებობს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე სამართალურითიერობა, მოსარჩელე არ შეიძლება მიჩნეული ყოფილიყო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ სუბიექტად, რაც ამ ნაწილში აპელანტის პრეტენზიის გაზიარებას გამორიცხავდა, ამასთანავე, სააპელაციო პალატამ, მსგავსად პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა, 2016 წლის 22 იანვრის განჩინებით სწორედ შემოხსენებულ ნორმაზე დაყრდნობით გაათავისუფლა აპელანტი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, ხოლო შემაჯამებელი განჩინების გამოტანისას მას სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დააკისრა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა.

2.2. წინამდებარე საკასაციო საჩივრით მხარე სადავოდ ხდის გასაჩივრებული განჩინების ზემოაღნიშნულ მსჯელობას, რაც, საკასაციო პალატის შეფასებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სასამართლო ხარჯების დაკისრების ნაწილში საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობის საფუძველია.

2.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს შეუძლია გადაწყვეტილება გამოიტანოს საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე. სასამართლომ საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვის შესახებ წინასწარ უნდა აცნობოს მხარეებს.

2.4. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი განხილულ უნდა იქნეს საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე.

3. სასამართლო ხარჯები:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, კასატორი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილით, 401-ე მუხლით, 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. პ. ა-ის საკასაციო საჩივარი თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 4 მაისის განჩინებაზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 17 დეკემბრის დამატებითი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვებისა და აპელანტისათვის, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების ნაწილში, მიჩნეულ იქნას დასაშვებად, ხოლო დანარჩენ ნაწილში დარჩეს განუხილველად დაუშვებლობის გამო.

2. საქმის განხილვა ზეპირი მოსმენის გარეშე დაინიშნოს 2016 წლის 5 ოქტომბერს, რის შესახებაც კანონით დადგენილი წესით ეცნობოთ მხარეებს.

3. კასატორი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

მოსარგებლის მიერ სადგომზე საკუთრების უფლების მოპოვება

განჩინება

№ას-580-551-2015

27 აპრილი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. ბაქაქუური (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზ. ძლიერიშვილი,

ბ. ალავიძე

დავის საგანი: საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ე. მ-მა სარჩელი აღძრა სასამართლოში ლ. ბ-ის მიმართ და

მოითხოვა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად ე. თბილისში, მ-ის მე-... ჩიხი №...-ა-ში მდებარე ლ. ბ-ის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ქონებიდან (საკადასტრო კოდი: ...) 73 კვ.მ საცხოვრებელი სადგომის (ორი ოთახი: 25 კვ.მ და 18 კვ.მ.; ცალკე მდგომი ოთახი – 18 კვ.მ.; შუშაბანდი – 12 კვ.მ.) მესაკუთრედ ცნობა ლ. ბ-ისათვის საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 10%-ის – 2500 ლარის გადახდის სანაცვლოდ შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

2. მოსარჩელე არის სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე, რაც დასტურდება მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულებით, საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციითა და კომუნალური გადასახადის გადამხდელ აბონენტად რეგისტრაციით. ვინაიდან მესაკუთრე ლ. ბ-ი უარს აცხადებს კომპენსაციის გადახდაზე, მოსარჩელემ სადავო ფართზე თანხის გადახდის სანაცვლოდ მესაკუთრედ ცნობა მოითხოვა სასამართლოს მეშვეობით.

3. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელე არ არის სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე, არ არის რეგისტრირებული მის საკუთრებაში არსებულ ფართში. მისივე განცხადებით, საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულება არის ყალბი.

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილებით ე. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა: ე. მ-ს ლ. ბ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 2500 ლარის გადახდა. ე. მ-ი ცნობილი იქნა ე. თბილისში, მ-ის მე-... ჩიხი №...-ა-ში მდებარე ლ. ბ-ის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ქონებიდან (საკადასტრო კოდი: ...) 73 კვ.მ საცხოვრებელი სადგომის (ორი ოთახი: 25 კვ.მ და 18 კვ.მ.; ცალკე მდგომი ოთახი – 18 კვ.მ.; შუშაბანდი – 12 კვ.მ) მესაკუთრედ.

5. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ. ბ-მა.

6. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 4 მარტის გადაწყვეტილებით ლ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტი და ამ ნაწილში მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ე. მ-ს ლ. ბ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 6 250 ლარის გადახდა; დანარჩენ ნაწილში გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი.

7. სააპელაციო სასამართლომ დადგინილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

8. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, ქ. თბილისში, მ-ის მე-... ჩიხი №...ა-ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით №..., მიწის ნაკვეთი: 288 კვ.მ., შენობა-ნაგებობები: №1, №2, №3, №4, რეგისტრირებულია ლ. ბ-ის სახელზე. უფლებების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია სამკვიდრო მონაწილეობა (დამონაწილეთა თარიღი: 28/11/2013), სააღრიცხვო ბარათი №003134, აღრიცხულია 1985 წელს.

9. ქ. თბილისში, მ-ის მე-... ჩიხი №...ა-ში მდებარე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, აღრიცხული იყო ბ. ბ-ის საკუთრებად. ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) – 34.25 კვ.მ; ლიტერი „ბ“ (საცხოვრებელი) – 57 კვ.მ; ლიტერი „ვ, გ, ვ ც“ (დამხმარე) – 16 კვ.მ.

10. ბ. ბ-ი 1952 წლის 30 მარტიდან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა ზ. ა-იანის ასულ პ-თან, რომელმაც ქორწინების შემდეგ მიიღო მეუღლის გვარი – ბ-ი.

11. ბ. ბ-ი გარდაიცვალა 1955 წლის 22 აპრილს.

12. 2013 წლის 28 ნოემბერს გაცემული სამკვიდრო მონაწილეობის შესაბამისად, ბ. ბ-ის სამკვიდრო ქონება მიიღო მისმა შეილმა – ლ. ბ-მა.

13. ე. მ-ი 1975 წლის 26 დეკემბრიდან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა ს. მ-თან, რომელიც გარდაიცვალა 2011 წლის 2 სექტემბერს. მისი სამკვიდრო ქონება 2014 წლის 11 თებერვალს გაცემული სამკვიდრო მონაწილეობის თანახმად, მიიღო მისმა მეუღლემ, ე. მ-მა, ხოლო შვილი, ი. მ-ი სამკვიდრო მონაწილეობაში შეყვანილ იქნა ე. მ-ის თანხმობით.

14. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2014 წლის 28 იანვრის ინფორმაციით სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ ე. მ-ი 1975 წლის 15 აპრილიდან რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, მ-ის მე-... ჩიხი №..., ხოლო მისი მეუღლე – ს. მ-ი ამავე მისამართზე რეგისტრირებულია 1994 წლის 2 დეკემბრიდან. ს. მ-ი ამავე მისამართზე რეგისტრირებულია კომუნალური გადასახადების გადახდელ აბონენტად, კომუნალური გადასახადების ქვითრებში და დაზღვევის მონაწილეობებში უძრავი ქონების მისამართად მითითებულია ქ. თბილისი, მ-ის მე-... ჩიხი №...და №...ა.

15. საქმეში წარმოდგენილი 1975 წლის 8 აპრილის ხელშეკრულების შინაარსიდან გამომდინარე პალატამ გამოაკვია, რომ ზ. ა-ის ასული ბ-ი და ს. ი-ს ძე მ-ი შეთანხმდნენ შემდეგზე: ზ. ა-ის ასულმა ბ-მა ქ. თბილისში, მ-ის მე-... ჩიხი №...-ში მდებარე მის

საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი – ორი ოთახი: 25 კვ.მ. და 18 კვმ; ეზოს ფართი 350 კვ.მ, ცალკე მდგომი ოთახი 18 კვ.მ და შუშაბანდი 12 კვ.მ., რომელშიც ცხოვრობდა ბ. პ-ი, 7 000 რუბლად მიჰყიდა ს. მ-ს. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას ესწრებოდნენ ვ. ჯ-ი, ა. კ-ი, ე. ო-ი, რომლებიც ხელს აწერენ ხელშეკრულებას.

16. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასება იმის შესახებ, რომ მხარეებს შორის არსებობს სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მოსარგებლეს უფლება აქვს მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ანაზღაურების (დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 10%) სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

17. სასამართლომ მიუთითა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონის 1¹ მუხლის „ა“ პუნქტზე, რომლის მიხედვით, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტისთვის 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.

18. ამავე 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 საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა, მხოლოდ მოსარგებლისთვის (ან თავდაპირველი მოსარგებლის უფლებამონაცვლისთვის) დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 90%-ის გადახდის შემთხვევაში. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით კი, თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს მოსარგებლისთვის ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდაზე, მოსარგებლეს უფლება აქვს მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ანაზღაურების (დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 10%) სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

19. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბ. პ-ი, გარდაიცვალა 1955 წლის 22 აპრილს. იგი 1952 წლის 30

მარტიდან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა ზ. ა-ის ასულ ჰ-თან. ქორწინების შემდგომ ზ. ა-ის ასულმა ჰ-მა მიიღო მეუღლის გვარი – ბ-ი.

20. 2013 წლის 28 ნოემბერს გაცემული სამკვიდრო მონმობის შესაბამისად, ბ. ბ-ის სამკვიდრო ქონება მიიღო მისმა შვილმა – ლ. ბ-მა.

21. მოპასუხე ლ. ბ-ი დაბადებულია 1952 წლის 29 თებერვალს, ე.ი. იგი სადავო უძრავ ქონებაზე გარიგების დადების დროისათვის წარმოადგენდა სრულწლოვან პირს – მამკვიდრებლის, ბ. ბ-ის პირველი რიგის მემკვიდრეს, რაც იმას ნიშნავს, რომ ზ. ა-ის ასულ ბ-სა და ს. ი-ს ძე მ-ს შორის, 1975 წლის 8 აპრილის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დასადავად, ასევე საჭირო იყო ლ. ბ-ის ნების გამოვლენაც, რასაც როგორც სადავო ხელშეკრულება ცხადყოფს, ადგილი არ ჰქონია (საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ბ. ბ-ი გარდაიცვალა 1955 წლის 22 აპრილს და მისი გარდაცვალებით გაიხსნა სამკვიდრო; დადგენილია ის გარემოებაც, რომ 2013 წლის 28 ნოემბერს ბ. ბ-ის პირველი რიგის კანონისმიერ მემკვიდრეზე – ლ. ბ-ზე გაცა სამკვიდრო მონმობა; ე.ი. 1975 წლის 8 აპრილის გარიგების დადებისას, უძრავი ქონება არ იყო აღრიცხული ზ. ბ-ის საკუთრებად. ამ ხელშეკრულების დადებისას იგი წარმოადგენდა მამკვიდრებლის – ბ. ბ-ის პირველი რიგის მემკვიდრეს, მის მეუღლეს; ასევე პირველი რიგის მემკვიდრეს წარმოადგენდა ლ. ბ-ი). შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს აზრით, მითითებული ხელშეკრულება ვერ იქნებოდა განხილული „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობაზე მესაკუთრესთან (სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე) დადებულ წერილობით შეთანხმებად.

22. პალატამ მიუთითა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონის მე-სამე პუნქტზე, რომლის 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. გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია

და კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრის-თვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა (გარდა ქირავ-ნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა).

23. განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით, კერძოდ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამო-ქალაქო რეესტრის სამსახურის 2014 წლის 28 იანვრის ინფორ-მაციით პალატამ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ე. მ-ი 1975 წლის 15 აპრილიდან რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბი-ლისში, მ-ის მე-... ჩიხი №...-ში. ასევე დადგინდა, რომ ამავე მისა-მართზე 1994 წლის 2 დეკემბრიდან რეგისტრირებულია ე. მ-ის მეუღლე ს. მ-ი, როგორც კომუნალური გადასახადების გადამ-ხდელი აბონენტი; დადგენილია ის გარემოებაც, რომ საბინაო ნიგნს ფლობს მოსარჩელე;

24. აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატამ მი-იჩნია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენდა „საცხოვრებელი სად-გომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესა-ხებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მესამე პუნქტით გათ-ვალისწინებულ მოსარგებლეს; შესაბამისად, იმის გათვალისწი-ნებით, რომ მესაკუთრე უარს აცხადებდა მოსარგებლისათვის კომპენსაციის გადახდისას სააპელაციო პალატამ იხელმძღვა-ნელა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობი-ლი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხ-ლის მე-6 პუნქტით. კერძოდ, თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს მოსარგებლისთვის ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინე-ბული კომპენსაციის გადახდაზე, მოსარგებლეს უფლება აქვს მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ანაზღაურების (დაკავე-ბული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%) სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

25. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის არ-გუმენტი, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სასამარ-თლომ საქმეზე სათანადო მტკიცებულების და შესაბამისი და-საბუთების გარეშე მიაკუთვნა ე. მ-ს ბ. პ-ის კუთვნილი 25 კვ.მ. ფართი და 12 კვ.მ. შუშაბანდი და არასწორად დაადგინა ეს ქო-ნება მესაკუთრისაგან გამოსასყიდ ქონებად.

26. პალატამ ყურადღება გაამახვილა 1975 წლის 8 აპრილის ხელშეკრულების შინაარსზე, რომლის შესაბამისად, მოსარგებ-ლისათვის გადაცემული ფართი შედგება ორი ოთახისაგან – ერ-თი 25 კვ.მ. საერთო ფართით, მეორე კი 18 კვ.მ. ასევე მითითე-ბულია ეზოში ცალკე ოთახი 18 კვ.მ. ფართით და 12 კვ.მ. ფართი გალერეით, რომელშიც ცხოვრობდა მობინადრე ბ. ნ. ძე პ-ი.

27. პალატის განმარტებით, სადავო ფართში პ-ის ცხოვრების ფაქტს ასევე ადასტურებენ პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაკითხული მოწმეები (ა. კ-ი: 17.14.45-17.15.26სთ; ვ. ბ-ი აღნიშნავს, რომ პ-ი ცხოვრობდა ქირით და 17.35.47-17.36.06სთ; ს. მ-ი: ასევე აღნიშნავს, რომ პ-ები ცხოვრობდნენ ქირით 17.46.49სთ); თბილისის სააპელაციო სასამართლოში საქმის ზეპირი განხილვისას გამართულ სასამართლო სხდომაზე, მოპასუხის წარმომადგენელმა მიუთითა იმის შესახებ, რომ დღეის მდგომარეობით, სადავო ფართი პ-ს არ უკავია (10.02.1015წ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

28. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, ს. მ-მა (სხვა ფართთან ერთად) შეიძინა ოთახი 18 კვ.მ. ფართით და 12 კვ.მ. ფართის გალერეით, რომელშიც ცხოვრობდა მობინადრე ბ. ნ. ძე პ-ი. ამრიგად, მხარეებს შორის არსებობდა გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ; ამასთან, პალატის განმარტებით, ვინაიდან მოპასუხეს, როგორც სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს, არ გამოუვლენია ნება, რომ სათანადო კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ მოსარჩელეს (მოსარგებლეს) გაეთავისუფლებინა საცხოვრებელი სადგომი, აღნიშნული მოსარგებლეს აძლევდა შესაძლებლობას, შესაბამისი თანხის გადახდის სანაცვლოდ, მოეთხოვა სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

29. სააპელაციო სასამართლომ აპელანტის იმ პოზიციის თაობაზე, რომ სადავო უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება აღემატებოდა ე. მ-ის მიერ წარდგენილ შეფასებას, მიუთითა შემდეგზე:

30. 2014 წლის 24 თებერვლის აუდიტორული დასკვნის მიხედვით, შეფასდა ქ. თბილისში, მ-ის მე-... ჩიხი №...-ში მდებარე, ე. მ-ის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ფართი, რომლის საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 25 000 ლარით; აღნიშნული დასკვნა უძრავი ქონების შეფასების თაობაზე, წარდგენილია სარჩელთან ერთად და მის შესახებ მითითებულია სასარჩელო განცხადებაშიც. შესაბამისად, მოპასუხეს, რომელიც არ ეთანხმებოდა აუდიტორულ დასკვნას საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის შესახებ, შეეძლო ამ მტკიცებულების სანინალმდევოდ, უძრავი ქონების შეფასების თაობაზე წარედგინა სხვა მტკიცებულება. მას, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 და მე-4 მუხლებით განსაზღვრული უფლება პირველი ინსტანციის სასამართლოში დავის გან-

ხილვისას არ გამოუყენებია და სასამართლოში არ წარუდგენია მტკიცებულება საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებაზე დაკავშირებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია აპელანტის პრეტენზია უძრავი ქონების საბაზრო ფასის არასწორად დადგენის თაობაზე.

31. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე ლ. ბ-მა შეიტანა საკასაციო საჩივარი და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

32. კასატორის განცხადებით, მან საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვისას წარადგინა მტკიცებულებები ბ. პ-ის სადავო ფართში, ქ. თბილისში, მ-ის მე-... ჩიხი №...-ში რეგისტრაციის შესახებ. ასევე წარდგენილ იქნა მტკიცებულებები წყალკანალიდან და თელასიდან, სადაც აღნიშნულია, რომ ბ. პ-ი გადასახადების გადამხდელ აბონენტად არის რეგისტრირებული. თუმცა სასამართლომ მოცემული მტკიცებულებების საქმეზე დართვა არ მიიჩნია მიზანშეწონილად. ზემოაღნიშნულ გარემოებებზე ცნობის მიწოდების შემდეგ სასამართლო ვალდებული იყო ბ. პ-ი ჩაერთო საქმეში მესამე პირად, რაც არ განახორციელა და დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები.

33. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ის გარემოება, რომ ე. მ-ი 1975 წლის 15 აპრილიდან რეგისტრირებულია კასატორის საკუთრებაში არსებულ სახლში მისამართზე ქ. თბილისი, მ-ის მე-... ჩიხი №... სასამართლომ ასევე არასწორად მიიჩნია, რომ იგი აღნიშნულ მისამართზე აბონენტადაა რეგისტრირებული. სინამდვილეში კასატორის უძრავი ქონება მდებარეობს მ-ის მე-... ჩიხი №...-ში და საქმეში არ არის წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა კასატორის საკუთრებაში არსებულ სახლში მ-ების კომუნალური გადასახადების გადამხდელ აბონენტად რეგისტრაციას. სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ვინაიდან არ არსებობს მტკიცებულება, გარდა გაყალბებული ფორმის დაუცველად დადებული ხელშეკრულებისა და მოწმეთა ჩვენებებისა (რომელიც ვერ განიხილება საკმარის მტკიცებულებად), რომელიც დაადასტურებს მ-ების კასატორის საკუთრებაში არსებულ სახლში რეგისტრაციას და კომუნალური გადასახადების გადახდას. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაზე ვერ გავრცელდება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობე-

ბის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილით განსაზღვრული გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ.

34. კასატორის განცხადებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მისი მოსაზრება, რომ საქალაქო სასამართლომ საქმეზე სათანადო მტკიცებულებებისა და შესაბამისი დასაბუთების გარეშე მიაკუთვნა ე. მ-ს ბ. პ-ის კუთვნილი 18 კვ.მ ფართი და 12 კვ.მ შუშაბანდი და არასწორად დაადგინა ეს ქონება მესაკუთრისაგან გამოსასყიდ ქონებად. სააპელაციო სასამართლომ პირველ ინსტანციაში დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე დადგინებულად მიიჩნია სადავო ფართში ბ. პ-ის ცხოვრების ფაქტი და ყურადღება არ გაამახვილა 2014 წლის 9 ივლისს საქმის განხილვის მთავარ სხდომაზე ე. მ-ის წარმომადგენლის განცხადებაზე, სადაც ის არ უარყოფს, რომ ცალკე მდგომი 18 კვ.მ. და 12 კვ.მ. შუშაბანდი წარმოადგენდა ბ. პ-ის საკუთრებას, რომელიც მ-ებისგან იქნა შეძენილი (იხ. აუდიო ჩანაწერი 2014 წლის 9 ივლისი, 14:22), სასამართლომ ასევე არ გაამახვილა ყურადღება მოწმე ს. მ-ის ჩვენებაზე, რომლის მიხედვითაც ს. მ-მა შეიძინა ბ. პ-ის მფლობელობაში არსებული ფართი. გარიგების თანახმად, ბ. პ-თან თავად უნდა შეთანხმებულიყო ს. მ-ი, ან ერთად ეცხოვრათ ან თანხა გადაეხადა და გაეშვა იგი (სხდომის ოქმი 25.06.2014წ). ზემოაღნიშნული ჩვენებით ცალსახად დგინდება, რომ პ-ი არის სადავო 18 კვ.მ და 12 კვ.მ ფართის მოსარგებლე და არა მოქირავნე. საქმეს არ ერთვის არცერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა ე. მ-ის მიერ ბ. პ-ისგან 18 კვ.მ ოთახისა და 12 კვ.მ შუშაბანდის შეძენის ფაქტს. სასამართლოს უნდა ემსჯელა მტკიცებულებებზე, რომელიც დაადასტურებდა მ-ის მხრიდან სადავო ფართის შეძენის ფაქტს, ასევე უნდა დაედგინა მ-ის მხრიდან სადავო ქონების მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი გარემოებები.

35. კასატორის განმარტებით, სასამართლოს არ უმსჯელია, ჰქონდა თუ არა ადგილი ე. მ-ის მხრიდან ბ. პ-ის კუთვნილი ქონების მიტაცების საფუძველზე მოთხოვნის უკანონოდ და უსაფუძვლოდ დაყენების ფაქტს. სასამართლოს არ მოუხდენია ე. მ-ის მიერ დაკავებული ფართის იდენტიფიკაცია. საქმეზე არ არის წარმოდგენილი ე. მ-ის მიერ მოთხოვნილი ქონების, 73 კვ.მ ფართის აზომვითი ნახაზი, რომლითაც დადგინდებოდა, თუ სად მდებარეობს მოთხოვნილი ქონება და ლ. ბ-ის დარჩენილი 44 კვ.მ შენობა-ნაგებობა.

36. სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ იმსჯელა იმ მიწის ნაკვეთზე და ამ მიწის ნაკვეთის მიხედვით გამოსასყიდ თანხა-

ზე, რომელზეც მდებარეობს სადავო უძრავი ნივთი, ვინაიდან მიწის არსებით შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა. კასატორის განცხადებით, მხოლოდ შენობის გამოსასყიდი თანხით, იგი მიიღებს გაცილებით ნაკლებს, ვიდრე მიიღებდა მიწის ნაკვეთის მიხედვით გამოსასყიდი თანხის დადგენის შემთხვევაში.

37. ამასთან, მისი განმარტებით, იგი მზად იყო აენაზლაურე-ბინა მოსარგებლისთვის მხოლოდ მის მიერ დაკავებული ფართის ღირებულების 75% და ასევე მიეღო მათგან დაკავებული 25 კვ.მ და 18 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულების, 19 000 ლარის 25%, თუმცა არა იმ ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც სააპელაციო სასამართლომ არ მიიჩნია ფორმის დაუცველად დადებულ გარიგებად. კასატორის განცხადებით, იგი უარს აცხადებს საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლის, ბ. პ-ის მფლობელობაში არსებული ფართის 18 კვ.მ და 12 კვ.მ შუშაბანდის საბაზრო ღირებულებიდან, 6000 ლარიდან 90%-ის გადახდაზე იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მები არ წარმოადგენენ ზემოაღნიშნულ ფართში რეგისტრირებულ და გადასახადების გადაამხდელ პირებს. დღესდღეობითაც, მხოლოდ პ-ია აღნიშნულ ფართში რეგისტრირებული და წარმოადგენს გადასახადის გადაამხდელ აბონენტს. შესაბამისად, სასამართლო ვალდებული იყო ჩაერთო იგი საქმეში მე-3 პირად.

38. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 2 ივლისის განჩინებით ლ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შემომწმებლად.

სამოტივაციო ნაწილი:

39. საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის შემომწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ლ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი არ აკმაყოფილებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს, რის გამოც მიჩნეულ უნდა იქნეს დაუშვებლად, შემდეგ გარემოებათა გამო:

40. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არ-

სებულის პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებელი სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს.

41. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არცერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

42. სააპელაციო სასამართლო მიერ საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორი მიუთითებს რაიმე ისეთ საპროცესო დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, რის გამოც საკასაციო საჩივარს არა აქვს წარმატების პერსპექტივა.

43. საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები არც სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საკასაციო სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძვლით. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არ განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან (იხ. მაგ. სუსგ №ას-1000-957-2013, 11 ივნისი, 2015 წელი, სადაც განმარტებულია სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებიდან წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც დაკავებული საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის საწინააღმდეგო მოსარგებლის მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე მისი მესაკუთრედ ცნობის საფუძველია („საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტი).

44. შესაბამისად, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით.

45. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი დაუშვას ლ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი, რის გამოც საკასაციო საჩივარს უარი უნდა ეთქვას

განხილვაზე.

46. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 401-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნება მიჩნეული, პირს დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70%. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნა მიჩნეული, კასატორს უნდა დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (1250 ლარის) 70% – 875 ლარი.

47. რაც შეეხება საკასაციო საჩივარზე თანდართულ მტკიცებულებებს, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ისინი უნდა დაუბრუნდეს კასატორს, რადგან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. აღნიშნული ნორმა ადგენს საკასაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების პროცესუალურ ფარგლებს და მისი შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ საკასაციო სასამართლოში ახალ ფაქტებზე მითითება და ახალი მტკიცებულებების წარმოდგენა არ დაიშვება, შესაბამისად, ახალი მტკიცებულება ვერც სასამართლოს მიერ იქნება გაზიარებული, მიუხედავად იმისა, მხარეს ობიექტურად ჰქონდა თუ არა შესაძლებლობა სასამართლოსათვის მანამდე წარმოედგინა ისინი.

48. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 104-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სასამართლო არ მიიღებს, არ გამოითხოვს ან საქმიდან ამოიღებს მტკიცებულებებს, რომლებსაც საქმისათვის მნიშვნელობა არ აქვთ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორს უნდა დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე თანდართული მტკიცებულებები (სს „თელასის“ 2014 წლის 10 ივნისის წერილი; აბონენტის ბრუნვის ისტორია; შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუნდის“ 2014 წლის 18 ივნისისა და 26 ივნისის წერილები; აბონენტის ძველი ბარათები; აბონენტის ბარათები), მთლიანობაში 16 ფურცლად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე, 401-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ლ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარ-

ჩეს განუხილველად;

2. კასატორ ლ. ბ-ს (...) დაუბრუნდეს მის მიერ 2015 წლის 20 აპრილს №97 საგადახდო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 300 ლ. და 2015 წლის 22 ივნისს №5 საგადახდო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, 950 ლარის 70% – 875 ლარი შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“ ბანკის კოდი თლEშრE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი 3 0077 3150;

3. კასატორ ლ. ბ-ს დაუბრუნდეს საკასაციო სასამართლოში მის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები (სს „თელასის“ 2014 წლის 10 ივნისის წერილი; აბონენტის ბრუნვის ისტორია; შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის 2014 წლის 18 ივნისისა და 26 ივნისის წერილები; აბონენტის ძველი ბარათები; აბონენტის ბარათები), მთლიანობაში „16“ ფურცლად.

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

მესაკუთრის მოთხოვნით მოსარგებლის მიერ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა

განჩინება

№ას-136-132-2016

18 მარტი, 2016 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ბ. ალავეიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზ. ძლიერიშვილი,
ნ. ბაქაძური**

დავის საგანი: ძირითად სარჩელში – კომპენსაციის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა, შეგებულ სარჩელში – კომპენსაციის სანაცვლოდ მფლობელობის შეწყვეტა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მოსარჩელის, შეგებულ სარჩელის ავტორის მოთხოვნა:

1.1. დ. დ-ამ (შემდგომში – თავდაპირველი მოსარჩელე, კასატორი) სარჩელი აღძრა სასამართლოში ც. შ-ის (შემდგომში – მოპასუხე, შეგებულ სარჩელის ავტორი ან მოწინააღმდეგე

მხარე) მიმართ, 2 527,25 ლარის გადახდის სანაცვლოდ, ქ. თბილისში, ა-ის ქ. №1, №25-ში მდებარე მოპასუხის კუთვნილი 47,26 კვ.მ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემის მოთხოვნით.

1.2. მოპასუხემ შეგებებული სარჩელით მიმართა სასამართლოს თავდაპირველი მოსარჩელის მიმართ, 24 584,25 ლარის გადახდის სანაცვლოდ, ზემოხსენებულ სადგომზე მოსარჩელის მფლობელობა-სარგებლობის შეწყვეტის მოთხოვნით.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. მოპასუხემ თავდაპირველი სარჩელი არ ცნო იმ საფუძვლით, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილ ურთიერთობათა შესახებ“ საქართველოს კანონი მას, როგორც მესაკუთრეს, ანიჭებს უპირატესობას, კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, მოითხოვოს მფლობელობის შეწყვეტა.

2.2. თავდაპირველი მოსარჩელე ასევე არ დაეთანხმა შეგებებული სარჩელის მოთხოვნას.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 22 აპრილის გადანყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა, შეგებებული სარჩელის ავტორს დ. დ-ას სასარგებლოდ დაეკისრა 24 584,25 ლარის გადახდა და ამ ვალდებულების შესრულების დღიდან თავდაპირველ მოსარჩელეს შეუწყდა ქ. თბილისში, ა-ა, ქუჩა №1, №25-ში მდებარე, 47,26 კვ.მ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობა-სარგებლობის უფლება და ნივთი გადაეცა მესაკუთრეს.

4. აპელანტის მოთხოვნა:

საქალაქო სასამართლოს გადანყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა თავდაპირველმა მოსარჩელემ, მისი გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

5. გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 21 ოქტომბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადანყვეტილება დარჩა უცვლელად.

5.1. გასაჩივრებული განჩინების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

5.1.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ა-ა, ქუჩა №1, №25-ში მდებარე, 435 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები საკადასტრო კოდით

რეგისტრირებულია მოწინააღმდეგე მხარის სახელზე.

5.1.2. აპელანტი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლეა, რომელსაც სადავო სადგომით სარგებლობის უფლება მოპოვებული აქვს უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე. შესაბამისად, მისი მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ საკუთრების უფლების დათმობით მოწინააღმდეგე მხარეს აღარ აქვს უფლება, ისარგებლოს მესაკუთრისათვის მინიჭებული უფლებებით, მოკლებულია ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს.

5.1.3. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2015 წლის 9 მარტის №... დასკვნის თანახმად, სადავო სადგომის საერთო ფართი შედგება – 47,26 კვ. მეტრისგან, საიდანაც 32,69 კვ.მ არის 14,57 კვ. მეტრისგან დამოუკიდებელი ფართი და მათი საერთო საბაზრო ღირებულება განისაზღვრება 32 779 ლარით.

5.1.4. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე და 103-ე მუხლების შესაბამისად, შესაბამისი მტკიცებულებების წარუდგენლობის მოტივით არ იქნა გაზიარებული აპელანტის მტკიცება იმის შესახებ, რომ საცხოვრებელი ფართის უმეტესი ნაწილი აშენებული იყო დ. დას მიერ, კერძოდ, მიშენებისათვის მან განია ხარჯი 22 670 ლარი, ხოლო სადავო ქონების ის ნაწილი, რომელიც მიაშენა აპელანტმა წარმოადგენს მხოლოდ მის საკუთრებას. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ თავდაპირველი შეთანხმების საგანი იყო სადგომი, რომლის ფართიც მხოლოდ 14,57 კვ. მეტრს შეადგენდა, ხოლო მის მიერ მიშენებული ფართი მოიცავდა 32,69 კვ. მეტრს. სადავო საკითხთან დაკავშირებით დაკითხული მოწმის ჩვენების შესახებ პალატამ აღნიშნა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ ვ. ს-ის ჩვენება, სადავო გარემოების დასადასტურებლად, სწორად მიიჩნია არასაკმარის მტკიცებულებად.

5.1.5. პალატამ იხელმძღვანელა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლით, 1¹ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, მე-2 მუხლის მე-3 და მე-6 პუნქტებით და აღნიშნა შემდეგი: აპელანტს სადავო სადგომზე მფლობელობა მიღებული ჰქონდა სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, შეგებებული სარჩელის ავტორი კი, ამ სადგომის მესაკუთრეს წარმოადგენდა. დასტურდებოდა მესაკუთრის ნების არსებობაც ზემოხსენებული კანონით გათვალისწინებული უფ-

ლებით ერთმნიშვნელოვნად სარგებლობის თაობაზე, რაც საფუძვლიანს ხდისა მესაკუთრის მოთხოვნას, სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ მოსარჩელეს შეწყვეტოდა უფლება ნივთზე, შესაბამისად, არ არსებობდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

6. კასატორის მოთხოვნა:

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრა მოსარჩელემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

6.1. საკასაციო საჩივრის საფუძველები:

6.1.1. სააპელაციო სასამართლოს განჩინების, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი დასაბუთება ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას. სასამართლომ არასწორად იმსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ კასატორი სადავო ფართის მოსარგებლეა. მართალია, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილ ურთიერთობათა შესახებ“ საქართველოს კანონი მოსარგებლისათვის, კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საკუთრების უფლების გადაცემას ითვალისწინებს მხოლოდ მაშინ, თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს მოსარგებლისათვის კომპენსაციის გადახდაზე, მაგრამ, მოცემულ შემთხვევაში, გასათვალისწინებელია, რომ კასატორსა და მესაკუთრეს შორის გაფორმებული ე.წ. „შინაურული ნასყიდობიდან“ გამომდინარე, მესაკუთრემ დათმო საკუთრების უფლება, რის გამოც მას აღარ გააჩნია კანონით გათვალისწინებული უფლებით სარგებლობის შესაძლებლობა.

6.1.2. სასამართლოს არ უმსჯელია, თუ რა გარიგება დაიდო მხარეთა შორის. მონინააღმდეგე მხარეს, უფლების დათმობიდან გამომდინარე, აღარ გააჩნია საკუთრება, ყველა ეს უფლება გადაეცა კასატორს. თავდაპირველი მოსარჩელე ქონებას ფლობს, როგორც მესაკუთრე და ეს უფლება არ შეიძლება იგნორირებულ იქნას სასამართლოს მხრიდან.

6.1.3. სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო ის გარემოება, რომ კასატორმა სადავო ქონებაზე აწარმოა მიშენება, რაც დასტურდება მოწმის ჩვენებით. საცხოვრებელი ფართის უმეტესი ნაწილი მიშენებულია, ხოლო სასამართლომ შეგვებებული სარჩელის ავტორს მიანიჭა ამ ქონების 100%, რის შედეგადაც დაირღვა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილ ურთიერთობათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები, რომლის თანახმადაც, ამ კანონის მოქმედება ვრცელდება სადგომის გადაცემის დროისათვის არსებულ მდგომარეობაზე, ყოველგვარი მიშენება წარმოადგენს კასატორის საკუთ-

რებას.

6.1.4. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დარღვეულია ასევე საპროცესო ნორმებიც, კერძოდ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე, 106-ე და 249-ე მუხლების მოთხოვნები. ამ თვალსაზრისით კასატორმა მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადანყვეტილებაზე, სადაც განმარტებულია სასამართლოს ვალდებულება, დაასაბუთოს მიღებული გადაწყვეტილება (№ას-452-427-2015).

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხი და მიიჩნევს, რომ იგი დაუშვებელია შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობის დასაბუთება:

1.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

1.2. გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება ძირითადად იმ დასკვნებს ეფუძნება, რომ კასატორი საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ გარიგებით უფლებამოპოვებულ მოსარგებლეს წარმოადგენს; შეგებებული სარჩელის ავტორი სადგომის მესაკუთრეა; ქონების საბაზრო ღირებულება 32 779 ლარს შეადგენს; მოსარგებლემ ვერ დაამტკიცა უძრავ ნივთზე მიშენების წარმოების ფაქტი.

1.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით არ წარმოუდგენია დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

1.4. საკასაციო პრეტენზიებთან დაკავშირებით, პალატა განმარტავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი ანესრიგებს 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ სამართლებრივ ურთიერთობას, როდესაც მითითებულ პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობა კერძო საკუთრების უფლებას სრულყოფილად არ აღიარებდა, მით უფრო შეზღუდული იყო პირის სანივთო უფლებები, არ ხდებოდა მათი თავისუფალი განკარგვა. ასეთ ვითარებაში სამოქალაქო ურთიერთობის სუბიექტებს შორის ფაქტობრივად ხდებოდა გარკვეული გარიგებების დადება, რომელთაც საკანონმდებლო რეგლამენტაცია არ გააჩნდათ. მითითებულმა კანონმა კი, ამგვარი ფაქტობრივი ურთიერთობები გარკვეული რეგულაციის ჩარჩოებში მოაქცია (იხ. მითითებული კანონის მუხლი 1). ამავე კანონის 1¹ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით მოსარგებლედ მიიჩნევა პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტისთვის 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 პუნქტით კანონმდებელი განმარტავს, თუ რა განიხილება საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგებად – სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისთვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა (გარდა ქირავნო-

ბის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა). მოცემულ შემთხვევაში, კასატორს სადგომზე მფლობელობა წარმოშობილი აქვს მესაკუთრესთან დადებული ფორმადაუცველი გარიგების საფუძველზე, რაც სავსებით გამორიცხავს მისი პოზიციის გაზიარების შესაძლებლობას, რომ მონინალმდევე მხარემ ამ გარიგებით დაკარგა მესაკუთრის უფლება. მას სრული უფლება გააჩნდა ესარგებლა ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული რეგულაციით.

1.5. საკასაციო პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს კასატორის არგუმენტს, რომ სასამართლომ არასწორად არ დაადგინა მიშენების წარმოების ფაქტი. პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა აგებულია რა შეჯიბრებითობაზე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლებიდან გამომდინარე, სწორედ კასატორს ეკისრებოდა იმის სათანადო მტკიცებულებით დადასტურების ტვირთი, რომ მან აწარმოა მიშენება. ამ გარემოების დასადასტურებლად მოწმის ჩვენება არასარწმუნო მტკიცებულებაა (სსსკ-ის 102.3 მუხლი). ისეთ ვითარებაში, როდესაც მხარემ ვერ დაამტკიცა მიშენების წარმოების ფაქტი, პალატა მიიჩნევს, რომ ქვემდგომმა სასამართლოებმა სავსებით მართებულად არ იხელმძღვანელეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლით. გადაწყვეტილების დასაბუთების თვალსაზრისით, პალატა აღნიშნავს, რომ ამ კუთხით კასატორს ასევე არ წარმოუდგენია დასაბუთებული შედავება, მან მიუთითა მხოლოდ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებაზე, მაგრამ არ დაუბუთებია, თუ რაში გამოიხატა საპროცესო დარღვევა.

1.6. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორი მიუთითებს რაიმე ისეთ საპროცესო დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, რის გამოც საკასაციო საჩივარს არა აქვს წარმატების პერსპექტივა. ამასთან, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს განჩინება არ განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკისაგან (იხ. სუსგ №ას-1273-1531-2009, 21 ივნისი, 2010 წელი).

1.7. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპრო-

ცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, დაუშვას საკასაციო საჩივარი, რის გამოც მას უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

2. სასამართლო ხარჯები:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კასატორი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე, 401-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. დ. დ-ას საკასაციო საჩივარი დარჩეს განუხილველად დაუშვებლობის გამო.

2. კასატორი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

**მოსარგებლის მიერ სადგომზე საკუთრების
უფლების მოპოვება**

**მესაკუთრის მოთხოვნით მოსარგებლის მიერ
საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა**

ბანძინება

№ას-180-173-2016

19 აპრილი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: **ზ. ძლიერიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**
ბ. ალავიძე,
ნ. ბაქაქუჩი

დავის საგანი: საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებუ-
ლების 10%-ის გადახდის სანაცვლოდ, უძრავი ნივთის მესაკუთ-
რედ ცნობა (ძირითად სარჩელში), მოსარგებლისათვის თანხის
გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელო-
ბის შეწყვეტა (შეგებებულ სარჩელში), ნასყიდობის ხელშეკრუ-
ლების ბათილად ცნობა და მესაკუთრედ აღრიცხვა (დამოუკი-
დებელი სასარჩელო მოთხოვნა)

**აღწერილობითი ნაწილი:
სასარჩელო მოთხოვნა:**

1. მ. და თ. ჩ-ებმა (შემდგომში – მოსარჩელები) სარჩელი
აღძრეს სასამართლოში გ. გ-ის მიმართ (შემდგომში – მოპასუ-
ხე, შეგებებული სარჩელის ავტორი), საცხოვრებელი სადგომის
საბაზრო ღირებულების – 72 000 აშშ დოლარის 10%-ის – 7200
აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ, უძრავი ნივთის მესაკუთ-
რედ ცნობის შესახებ.

შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა:

2. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და შეგებებული სარჩელით
მიმართა სასამართლოს მოსარჩელების წინააღმდეგ. მოპასუ-
ხემ აღნიშნა, რომ მოსარჩელები არ წარმოადგენენ მოსარგებ-
ლებს და მათი სარჩელი უსაფუძვლოა, თუმცა თუ სასამართლო
მაინც ჩათვლის მათ, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობი-
სას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კა-
ნონის შესაბამისად, სადავო ფართის მოსარგებლედ, შეგებე-
ბული სარჩელის ავტორი გადაუხდის უძრავი ნივთის საბაზრო
ღირებულების – 35 000 ლარის 75 ან 90%-ს, როგორც ამას სასა-

მართლო დაადგენს.

მესამე პირის დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნა:

3. საქმეში დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის მქონე მესამე პირად ჩაება მ. ჩ-ე, რომელმაც მოითხოვა 1999 წლის 2 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად აღიარება/ცნობა და ქ. თბილისში, ღ-ის ქ. №...-ში მდებარე სადავო სახლის 63/129 წილის მესაკუთრედ აღრიცხვა საჯარო რეესტრში.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილებით ძირითადი სარჩელი დაკმაყოფილდა, ხოლო შეგებებულ სარჩელსა და დამოუკიდებელ სასარჩელო მოთხოვნას ეთქვა უარი, რაც მოპასუხემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

5. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 24 ნოემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილება ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილებისა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, ასევე, მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილების ნაწილში, როგორც ძირითადი, ისე შეგებებული სარჩელი განსახილველად დაუბრუნდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

6. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელეებმა სარჩელი აღძრეს სასამართლოში და მოითხოვეს შ. კ-ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების 63/129 ნაწილის უმკვიდროდ ცნობა. სარჩელს ერთვოდა სანოტარო პალატიდან წარმოდგენილი ცნობა, რომლის თანახმად 2008 წელს გარდაცვლილი შ. კ-ის დანაშთ ქონებაზე სამკვიდროს მისაღებად არავის მიუმართავს, თუმცა საქმის განხილვისას დადასტურდა, რომ შ. კ-ს ჰყავდა მემკვიდრე (შვილი), შესაბამისად, მისი დანაშთი ქონება 2006 წლის 19 მაისის ანდერძით მიეკუთვნა შვილს – გ. გ-ს და გაიცა სამკვიდრო მონაშთად.

7. მითითებული გარემოების გათვალისწინებით, მოსარჩელეებმა დააზუსტეს სარჩელი და მოითხოვეს, დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 10%-ის მესაკუთრისათვის გადახდის სანაცვლოდ, დაკავებულ საცხოვრე-

ბელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

8. 2014 წლის 12 მარტის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ლ-ის ქუჩა №..-ში მდებარე 95.69 კვ.მ საერთო ფართის მქონე №1 შენობა-ნაგებობისა (მათ შორის, პირველ სართულზე 21.54 კვ.მ №2 ოთახი და 74.15 კვ.მ მეორე სართული, აქედან 13.47 კვ.მ №2 ფოიე, 22.60 კვ.მ №3 ოთახი, 20.58 კვ.მ №4 ოთახი, 14.46 კვ.მ №5 ოთახი, №1 ოთახი – 3.04 კვ.მ აივანი) და პირველ სართულზე 6.51 კვ.მ-ის თანამესაკუთრები არიან გ. გ-ი და მ. ჩ-ე.

9. ამავე ამონაწერის თანახმად, პირველ სართულზე მდებარე 40.21 კვ.მ №1-ში შენობა-ნაგებობისა (მათ შორის 6.13 კვ.მ №1 ოთახი, 12.92 კვ.მ №4 ოთახი, 15.34 კვ.მ №3 ოთახი, 5.82 კვ.მ №5 ოთახი) და პირველ სართულზე არსებული 6.51 კვ.მ-ის თანამესაკუთრები არიან მ. ჩ-ე და გ. გ-ი.

10. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ 2012 წლის 30 მაისს გ. გ-მა შეგებებული სარჩელი წარადგინა სასამართლოში. შეგებებული სარჩელის ავტორი ცალსახად მიუთითებს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, თანახმაა მოსარგებლებს გადაუხადოს შესაბამისი თანხა, სარგებლობის უფლების შეწყვეტის სანაცვლოდ, კერძოდ, გ. გ-ი შეგებებულ სარჩელში მიუთითებს, რომ „თუ სასამართლო მაინც ჩათვლის, რომ თავდაპირველი მოსარჩელები არიან „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით მოსარგებლები, მაშინ იგი მზადაა ამ კანონის თანახმად გადაუხადოს მათ სახლის შესაბამისი ღირებულება (75%, ან 90%), იმის მიხედვით, თუ რომელი სამართლებრივი ურთიერთობა ვრცელდება მათზე (შეგებებული სარჩელი); საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2012 წლის 27 თებერვლით დათარიღებული განცხადებით, გ. გ-ის წარმომადგენელი შუამდგომლობით მიმართავს სასამართლოს და აღნიშნავს, რომ თუკი შედეგობრივად არ დადგება მისთვის სასურველი გადაწყვეტილება, ის თანახმაა (გ. გ-ი) გადაუხადოს მოსარჩელებს შესაბამისი თანხა (შუამდგომლობა).

11. სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადასტურებულად ჩათვალა, რომ გ. გ-ს შეგებებულ სარჩელზე უარი არ განუცხადებია.

12. სააპელაციო სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების (საინფორმაციო ბარათები, პირადობის მოწმობები, ამომრჩევლის ბარათები) საფუძველზე, დაადგინა, რომ

მოსარჩელე მ. ჩ-ი 1977 წლის 9 ივლისიდან, ხოლო თ. ჩ-ი 1979 წლის 5 ივნისიდან რეგისტრირებული არიან სადავო საცხოვრებელ სადგომში ლ-ის ქ. №...-ში.

13. თ. და მ. ჩ-ები არიან 1998 წლის 30 აპრილს გარდაცვლილი მ. დ-ის შვილები.

14. მ. დ-ი რეგისტრირებული იყო სადავო ფართში. მის სახელზე მოდიოდა კომუნალური გადახდის ქვითრები. დადგენილია, რომ მ. დ-ის სამკვიდრო მიიღეს მისმა შვილებმა, მოსარჩელეებმა – თ. და მ. ჩ-ებმა.

15. მოსარჩელეებმა მიუთითეს ფორმადაუცველ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილია 1976 წლის 12 ოქტომბრით დათარიღებული შინაურული ხელშეკრულება, რომელშიც მითითებულია, რომ დ. ჯ-ემ, მ. დ-მა და ა. ჩ-ემ დადეს გარიგება – 1976 წლის 12 სექტემბერს დ. ჯ-ემ, რომელიც ცხოვრობს ლ-ის ქ. №...-ში მდებარე სახლის მე-2 სართულზე, სახლის მესაკუთრესთან ა. ჩ-ესთან შეთანხმებით, მის მფლობელობაში არსებული ფართი მთლიანად მიჰყიდა მ. დ-ს.

16. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ გ. გ-მა სადავოდ გახადა ხელშეკრულებაზე ა. ჩ-ის ხელმოწერა, თუმცა სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ხელწერილის ექსპერტიზის დასკვნით“ დადასტურდა, რომ 1976 წლის 12 დეკემბრის ხელშეკრულებაზე, „მესაკუთრის“ გრაფაში განლაგებული ხელმოწერა შესრულებულია ა. ჩ-ის მიერ.

17. მოსარჩელე (შეგებებულ სარჩელში) გ. გ-ის წარმომადგენლის მიერ საქმის განხილვისას წარდგენილ იქნა სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2012 წლის 17 აგვისტოს დასკვნა, რომელშიც მითითებულია, რომ ქ. თბილისში, ლ-ის ქ. №...-ში მდებარე ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური მდგომარეობა არაადამაკმაყოფილებელია. განსაკუთრებით ავარიულია მეორე სართულზე გ. გ-ის კუთვნილი სამოთახიანი ბინა, რომლის კედლებში განვითარებული ბზარები საფრთხის შემცველია, მოსალოდნელია აგურების ცვენა, ჭერის ჩამოშლა, უსაფრთხოების მიზნით სასურველია მეორე სართულის დემონტაჟი.

18. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მითითებული ექსპერტიზის დასკვნა სადავოდ გახადა მოსარჩელეებმა და ამ მტკიცებულების საპირისპიროდ მათ მიერ წარდგენილ იქნა ინდივიდუალური მენარმის – დამოუკიდებელ ექსპერტ „დ. ლ-ის“ განმეორებითი ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თანახმად ლ-ის ქუჩა №...-ში მდებარე გ. გ-ის სახელზე რიცხული ფარ-

თის საერთო ოდენობა შეადგენს არანაკლებ 80 კვ.მ-ს. მისი საერთო ღირებულება არანაკლებ 72000 აშშ დოლარი.

19. საცხოვრებელი ფართი არ ექვემდებარება დემონტაჟს მისი ავარიული მდგომარეობის გათვალისწინებით. რაც შეეხება ავარიულობის ხარისხს, აღნიშნულის დადგენა ვიზუალური დათვალიერებით არ ხდება.

20. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 1 აპრილის საოქმო განჩინებით, დაინიშნა სასაქონლო-საინჟინრო ექსპერტიზა „ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში“, ვინაიდან მხარეთა მიერ სასამართლოში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნები ურთიერთგამომრიცხავი შინაარსის იყო. შესაბამისად, არსებობდა სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევა.

21. ექსპერტიზისათვის შეკითხვების წარმოსადგენად მხარეებს განესაზღვრათ ვადა.

22. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 4 აპრილის განჩინებით, სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს“ დაევალა საინჟინრო-ტექნიკური და სასაქონლო ექსპერტიზის ჩატარება ქ. თბილისში, ღ-ის ქუჩა №...-ში მდებარე სახლის მთლიან მეორე სართულზე, მითითებული დამოუკიდებელი ექსპერტ-აუდიტ დ. ღ-ის მონაწილეობით. ამავე განჩინებით, ექსპერტს გადასაწყვეტად დაესვა კითხვები.

23. სააპელაციო პალატის მითითებით, მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლო ითვალისწინებს ექსპერტის წინაშე დასმული შეკითხვების ჩამოყალიბებისას მხარეთა მოსაზრებებს, საბოლოოდ მაინც სასამართლო განსაზღვრავს იმ შეკითხვათა წრეს, რომელიც უნდა დაესვას ექსპერტს გადასაწყვეტად.

24. სააპელაციო პალატის შეფასებით, ექსპერტისათვის დასმული შეკითხვები უნდა ემსახურებოდეს იმ საკითხების დადგენას, რომელიც მნიშვნელოვანია საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის, ასეთი საკითხების გარკვევა კი, თავისთავად სასამართლოს პრეროგატივაა, შესაბამისად, სწორედ სასამართლო განსაზღვრავს შეკითხვების იმ წრეს, რომელზე მიღებული პასუხებითაც შესაძლებელი იქნება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სადავო გარემოებების დადგენა-გადაწყვეტა. განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის წარმოშობილი სადავო საკითხები უნდა მონესრიგდეს საქართველოს კანონით „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, ხოლო ამ კანონის მიზნებისათვის მნიშვნელოვან-

ნია, დავის პროცესში დადგინდეს მოსარგებლის მიერ დაკავებული ფართის მოცულობა და მისი საბაზრო ღირებულება. შესაბამისად, ამ სადავო გარემოებების დადგენა არის მნიშვნელოვანი სადავო საკითხის სწორად გადაწყვეტისათვის.

25. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2013 წლის 26 ნოემბერს საინჟინრო ექსპერტიზის დეპარტამენტმა სასამართლოს აცნობა, რომ ექსპერტიზის ჩატარება დანიშნული იყო 2013 წლის 16 ოქტომბერს, 16.00 საათზე, რაზეც 2013 წლის 15 ოქტომბერს ტელეფონის საშუალებით ეცნობა განჩინებაში მითითებულ ექსპერტიზის ჩატარებისას დასასწრებ ყველა პირს.

26. ექსპერტიზის ჩატარების ადგილზე ვერ გამოცხადდა მოპასუხის წარმომადგენელი ზ. ფ-ე, რომელმაც სატელეფონო საუბრისას (16.10.13; 16.15 საათი) განმარტა, რომ არ იმყოფებოდა ქ. თბილისში. ასევე, შედგა სატელეფონო საუბარი გ. ჩ-ესთან, რომელმაც უარი განაცხადა ექსპერტიზის ობიექტში შემწვებაზე. შესაბამისად, მომზადდა აქტი დასკვნის შედგენის შეუძლებლობის შესახებ.

27. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მხარეს – შეგებებული სარჩელის ავტორის წარმომადგენელს არ მიეცა გონივრული ვადა, ექსპერტიზის ჩატარებაზე დასასწრებად, ვინაიდან, როგორც თავად განცხადებაშია მითითებული, მოპასუხის წარმომადგენელს მხოლოდ წინა დღეს ეცნობა ექსპერტიზის ჩატარების თარიღი. შესაბამისად, დროის სიმციროს გამო, მხარეს არ ჰქონდა შესაძლებლობა, შეტყობინებიდან მეორე დღეს გამოცხადებულიყო ექსპერტიზის ჩატარების ადგილას, მით უმეტეს, რომ, როგორც თავად განცხადების შინაარსი ადასტურებს, 15 ოქტომბერს მხარე არ იმყოფებოდა ქ. თბილისში, ხოლო 16 ოქტომბერს დანიშნული იყო ექსპერტიზა (საქმის მასალებით ასევე დგინდება, რომ წარმოდგენილი 2011 წლის 29 ივნისს გაცემული მინდობილობის მიხედვით, მსჯავრდებული გ. გ-ი სასჯელს იხდის ა-ში და მისი ინტერესების სასამართლოში დაცვას ანდობს წარმომადგენელ ზ. ფ-ეს, რომელიც უშუალოდ მონაწილეობდა დავის განხილვის ყველა ეტაპზე).

28. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ 2014 წლის 18 დეკემბრის განჩინების საფუძველზე ჩატარდა ადგილზე დათვალიერება, რომლის მიხედვით, მეორე სართულზე არსებულ ოთახებში კვლავ იდგა მოსარჩელების კუთვნილი სხვადასხვა ნივთი, ასევე, მესამე პირის დამოუკიდებელი მოთხოვნით მ. ჩ-ის განცხადებით ირკვევა, რომ 2002 წლიდან მეორე სართულზე

არავინ ცხოვრობდა. სასამართლო მიუთითებს, რომ მტკიცებულებათა ერთობლიობაში შეფასებით გაუჩნდა დასაბუთებული შემდეგი ვარაუდი: შენობა მდებარეობს პრესტიჟულ ადგილას, დაზიანებები არ არის ისეთი მძიმე, რომ მისი შეკეთება და გამაგრება არ შეიძლებოდეს. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარგებლების მიმართ თანხის გადახდის საკითხის განსაზღვრისას უნდა დაეყრდნოს დ. ლ-ის მიერ გაცემულ დასკვნას, ანგარიშგასანევია აგრეთვე ის გარემოებაც, რომ მეორე სართულის ფართი საჯარო რეესტრის ამონაწერით არის 74,15 კვ.მ, ხოლო გ. გ-ის მხრიდან წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით – 54,14 კვ.მ.

29. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელები თ. და მ. ჩ-ები წარმოადგენენ სადავო საცხოვრებელი ფართის მოსარგებლებს და ამ უფლების საფუძველს წარმოადგენს ფორმის დაუცველად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. სასამართლომ გაიზიარა ინდივიდუალური მენარმისა და დამოუკიდებელი ექსპერტის – დ. ლ-ის 2012 წლის 17 სექტემბერს ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნა მოსარგებლეთა მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის ოდენობისა და საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის შესახებ და მიიჩნია, რომ მოსარჩელების მიერ ქ. თბილისში, ლ-ის ქ. №...-ში დაკავებულია 41,22 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, 33,78 კვ.მ დამხმარე ფართი, სულ – 75 კვ.მ, რომლის საბაზრო ღირებულება არის 72 000 აშშ დოლარი.

30. პირველი ინსტანციის სასამართლომ შეგვებულები სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ შეგვებულები სარჩელით მოსარჩელე გ. გ-ი უარს აცხადებდა იმ თანხის გადახდაზე, რაც სასამართლომ მიიჩნია დადგენილად. ასევე, მესაკუთრე – შეგვებულები სარჩელის ავტორი – გ. გ-ი, უპირველეს ყოვლისა, აცხადებდა, რომ მოსარჩელები – მ. და თ. ჩ-ები არ იყვნენ მოსარგებლები და იხდიდნენ ქირას, თუმცა ამის დამადასტურებელი მტკიცებულება მხარის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი.

31. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაასკვნა, რომ მართალია, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, მესაკუთრის და მოსარგებლის ერთდროული მოთხოვნის არსებობისას უპირატესობა ენიჭება მესაკუთრის უფლების რეალიზაციას, მაგრამ იგი არ გულისხმობს უპირობოდ ყველა შემთხვევაში მესაკუთრის სარჩელის დაკმაყოფილებას. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს შეფასებით, უპირატესობა არ

შეიძლება მიენიჭოს მესაკუთრის უფლების რეალიზაციას, რის გამოც შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა (გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება).

32. სააპელაციო სასამართლომ ხაზგასმით აღნიშნა, რომ არ იზიარებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ასახულ ზემოთ მითითებულ მსჯელობას და ყურადღებას გაამახვილებს თავად გ. გ-ის მიერ აღძრულ შეგებებულ სარჩელზე.

33. შეგებებული სარჩელის ავტორი მიუთითებს, რომ თუკი სასამართლო მოსარჩელებს ჩათვლის მოსარგებლებად, მაშინ იგი, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მზადაა, მოსარგებლებს გადაუხადოს შესაბამისი თანხა, რათა შეწყდეს მათი სარგებლობის უფლება სადავო ფართზე.

34. სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას აპელანტის წარმომადგენელმა დაადასტურა, რომ იგი (შეგებებული სარჩელის ავტორი) სადავოდ არ ხდის მოსარჩელების მოსარგებლის სტატუსს, თუმცა მესაკუთრე იყენებს თავის უპირატეს უფლებას, მის მიერ მოსარგებლეთათვის თანხის გადახდის სანაცვლოდ, შეუწყდეს მოსარგებლებს სარგებლობის უფლება სადავო საცხოვრებელ ფართზე.

35. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, მითითებული კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მონესრიგებას მოითხოვს. აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ სპეციალურ მონესრიგებას მოითხოვს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე წარმოშობილი ურთიერთობა. ამდენად, ამ შემთხვევაში ანგარიშგასანევია ის, რომ მხოლოდ ზემოაღნიშნული კანონი განსაზღვრავს იმ ფაქტობრივ გარემოებათა წრეს, რომლის არსებობის შემთხვევაში იარსებებს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობა.

36. სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ზემოაღნიშნული კანონის 1¹ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, მე-2 მუხლით და განმარტა, რომ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოსთხოვოს მოსარგებლეს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების გადახდის სანაცვლოდ, რაც წარმოადგენს მესაკუთრის მატერია-

ლურ-სამართლებრივი უფლებას. მას შეუძლია, თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს იგი, გამოიყენოს ან არ გამოიყენოს აღნიშნული უფლება.

37. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელები წარმოადგენენ სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლებს, რომელთა მოთხოვნას წარმოადგენს მესაკუთრისათვის თანხის გადახდის სანაცვლოდ მათ მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

38. შეგებებული სარჩელის ავტორი გ. გ-ი არის სადავო სადგომის მესაკუთრე და საქმის მასალებით დადასტურებულია (შეგებებული სარჩელი, მხარის ახსნა-განმარტება) მესაკუთრის ნება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული უფლებით სარგებლობის თაობაზე, რაც გულისხმობს, მესაკუთრის მიერ თანხის გადახდის სანაცვლოდ, სარგებლობის უფლების შეწყვეტას. ასეთ პირობებში კი, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ასახული მსჯელობა, რომ გ. გ-ი უარს აცხადებს იმ თანხის (ასევე, სადავოდ ხდის მოსარგებლების მიერ დაკავებული ფართის ოდენობას) გადახდაზე, რაც სასამართლომ მიიჩნია დადგენილად, რის გამოც, უპირატესობა არ შეიძლება მიენიჭოს მესაკუთრის უფლების რეალიზაციას, სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, დაუსაბუთებელია და ვერ იქნება გაზიარებული, ვინაიდან, თუ სასამართლო შესაბამისი მტკიცებულებების კვლევის შედეგად მივიდოდა ამ დასკვნამდე, იგი შესაძლოა გამხდარიყო შეგებებული სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების და არა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.

39. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამონიშნავს გადანყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემონიშნისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. ამავე კოდექსის 394-ე მუხლის თანახმად გადანყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ: ე¹) გადანყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემონიშნება შეუძლებელია.

40. სააპელაციო სასამართლომ გაითვალისწინა ის გარემოებები, რომ განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ არ დადგენილა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რიგი

ფაქტობრივი გარემოებები და სათანადოდ არ გამოკვლეულა საქმეზე წარდგენილი მტკიცებულებები, რამაც საბოლოოდ განაპირობა არასწორი სამართლებრივი დასკვნების გაკეთება, ამდენად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

41. აქვე სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ, წარდგენილი ექსპერტთა დასკვნების ურთიერთგამომრიცხავი შინაარსის გამო, საქმეზე ექსპერტიზის დანიშვნის, ამ გზით დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დადგენის საჭიროდ მიჩნევისა და სასამართლოს მიერ აღნიშნულის შესახებ შესაბამისი განჩინების გამოტანის მიუხედავად, დგინდება, რომ სათანადო კვლევა ვერ ჩატარდა, დასკვნა არ არის წარმოდგენილი, ე.ი. გარემოებები, რასაც არსებითი მნიშვნელობა გააჩნდა დავის გადაწყვეტისთვის, სასამართლომ მიიჩნია სპეციალური ცოდნის მქონე პირთა – ექსპერტთა მიერ დასადგენად, თუმცა დასმული კითხვები პასუხგაუცემელია).

42. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქმის ხელახლა განხილვისას, სასამართლომ კანონით დადგენილი წესით უნდა უზრუნველყოს დასკვნების გაკეთება სარჩელსა და შეგებებულ სარჩელში დაფიქსირებული პოზიციების ურთიერთშეჯერებით, შესაბამისად, ამ გზით დადგენილი ფაქტების სწორი სამართლებრივი შეფასების შედეგად უნდა გადაწყდეს მხარეთა შორის დავა. იმ გარემოების მხედველობაში მიღებით, რომ საქმის წარმოების ამ ეტაპზე აღნიშნული დავის არსებითად განხილვის შემთხვევაში, მხარეები დაკარგავენ შესაძლებლობას ორი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სრულყოფილად იქნეს გამოკვლეული და შესწავლილი საქმის როგორც სამართლებრივი, ასევე ფაქტობრივი გარემოებები, სააპელაციო პალატამ მიზანშეწონილად მიიჩნია საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის.

საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა და საფუძვლები:

43. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება მ. და თ. ჩ-ებმა გაასაჩივრეს საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოწინააღმდეგე მხარის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით:

44. კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ უგულვებლყო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლების დანაწესი. მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენელ ზ. ფ-ეს 16 ოქტომბერს ექსპერტიზის ჩატარების შესახებ ეცნობა 15 ოქტომბერს, თუმცა აღნიშნული ვადა არ უნდა ჩაითვა-

ლოს არაგონივრულად, ვინაიდან ამ უკანასკნელს რაიმე საპროცესო მოქმედებაში მონაწილეობისათვის მომზადება არ ესაჭიროებოდა. მას მხოლოდ და მხოლოდ უნდა დაეშვა ექსპერტიზის სადავო ფართში. ამასთან, ზ. ფ-ის არ შეუტყობინებია ექსპერტიზის ბიუროსათვის, რომ, არაგონივრული ვადის გამო, ვერ ახერხებდა ჩამოსვლას. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო პალატამ უკანონოდ გაიზიარა ზ. ფ-ის ზეპირი განმარტება და მიიღო უკანონო გადაწყვეტილება.

45. მხარის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია ამავე კოდექსის 169-ე მუხლის მოთხოვნა. საქმეში არსებული მასალებით დადასტურებულია, რომ მოწინააღმდეგე მხარემ არამართო სასამართლოს დანიშნული ექსპერტიზის ჩატარებისას არ მისცა საშუალება ექსპერტებს, ჩაეტარებიათ ექსპერტიზა, არამედ დამოუკიდებელი ექსპერტი არ შეუშვა ბინაში ექსპერტიზის ჩასატარებლად, არ მისცევს საშუალება ამზომველს, მოეხდინა შიდა აზომვა. სააპელაციო სასამართლომ კი აღნიშნული ფაქტები არ გაითვალისწინა.

46. კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო პალატამ უკანონოდ გამოიყენა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მიხედვით უპირატესი უფლება მოთხოვნაში აქვს მესაკუთრეს, მესაკუთრის მოთხოვნის უპირატესობა იარსებებდა, თუ მესაკუთრე შეგებებულ სარჩელს წარადგენდა პირველი ინსტანციის სასამართლოში და მხარე მოითხოვდა საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 90%-ის გადახდის სანაცვლოდ ფართზე სარგებლობის უფლების შეწყვეტას, მოსარჩელის მხრიდან კი პირველი ინსტანციის სასამართლოში წამოყენებული ალტერნატიული და პირობითი შეგებებული სარჩელიც კი არ იქნა სასამართლოს მთავარ სხდომაზე წარდგენილი. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს უფლება არ ჰქონდა, თვითონ მიეღო გადაწყვეტილება შეგებებული სარჩელის ფარგლებში თუ მხარე მთავარ სხდომაზე არ დააფიქსირებდა და არ გამოკვეთავდა თავის მოთხოვნას. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა კანონი და არასწორად განმარტა იგი.

47. მხარის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ უგულვებელყო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლით დადგენილი სასამართლო გადაწყვეტილების სავალდებულოობა.

48. საქმეში წარმოდგენილია თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება №.. საქმეზე, რომლითაც სამხარაულის ექსპერტიზის ბიურომ მოითხოვა კასატო-

რის მიმართ თანხის დაკისრება იმისათვის, რომ ადგილზე გამოცხადდა და ექსპერტიზა ვერ ჩაატარა. სასამართლომ აღნიშნული მოთხოვნა დააკმაყოფილა. სასამართლომ არ გაიზიარა განმარტება იმის შესახებ, რომ მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენელს არაგონივრულ ვადაში ეცნობა ექსპერტიზის ჩანიშვნა და ამ მიზეზით არ გამოცხადდა დათქმულ ადგილას. რაც მთავარია, მოწინააღმდეგე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია ის გარემოება, რომ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ბიურომ მას არ მისცა საშუალება, მონაწილეობა მიეღო ექსპერტიზაში და მიეცა საშუალება ექსპერტიზის ჩატარებისათვის. მას ამისათვის არ მიუშართავს განცხადებით ბიუროსთვის. სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო მხოლოდ ზ. ფ-ის განმარტებას და ამ შემთხვევაში სამართლებრივი შეფასების გარეშე დატოვა და იგნორირება გაუკეთა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებას, რომელიც ერთვის საქმეს.

49. კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ უგულვებლყო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით გათვალისწინებული მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპი და მოწინააღმდეგე მხარეს სააპელაციო სასამართლოში მისცა საშუალება, მოეთხოვა ის, რაც მას პირველი ინსტანციის სასამართლოში არ მოუთხოვია, კერძოდ, მოეთხოვა უპირატესი უფლების გამოყენება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, რითაც შეილახა კასატორის უფლება და უგულვებლყოფილ იქნა ამავე კოდექსის 177-ე, 178-ე, 188-ე, 215-ე, 281-ე მუხლები მოთხოვნები.

50. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 14 მარტის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად. ამავე განჩინებით დადგინდა, რომ კასატორები სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებული არიან.

სამოტივაციო ნაწილი:

51. საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხი და თვლის, რომ იგი დაუშვებლად უნდა იქნეს მიჩნეული შემდეგ გარემოებათა გამო:

52. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი გარკვეულ შეზღუდვებს აწესებს საკასა-

ციო საჩივრის დასაშვებობასთან დაკავშირებით, კერძოდ, 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს.

53. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

54. სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორი მიუთითებს რაიმე ისეთ საპროცესო დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, რის გამოც საკასაციო საჩივარს არა აქვს წარმატების პერსპექტივა.

55. ამასთან, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით.

56. წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი ძირითადად ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ გ. გ-ს შეგებებული სარჩელით არ მოუთხოვია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმომობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონით უძრავი ნივთის მესაკუთრისათვის მინიჭებული უფლების რეალიზება და მოსარგებლეთათვის (მოსარჩევეებისათვის) შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის გზით სადავო უძრავ ნივთზე სარგებლობის შეწყვეტა. ამავდროულად, კასატორი სადავოდ ხდის მოწინააღმდეგე მხარის მიერ საქმეზე დანიშნული ექსპერტის ჩატარებაში ხელშეშლის ფაქტს.

57. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემულ საქმეზე სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებანი:

58. მ. ჩ-ი 1977 წლის 9 ივლისიდან, ხოლო თ. ჩ-ი 1979 წლის 5 ივნისიდან რეგისტრირებული არიან სადავო საცხოვრებელ სადგომში ღ-ის ქ. №...-ში.

59. თ. და მ. ჩ-ები არიან 1998 წლის 30 აპრილს გარდაცვლილი მ. ღ-ის შვილები.

60. მ. ღ-ი რეგისტრირებული იყო სადავო ფართში. მის სახელზე მოდიოდა კომუნალური გადახდის ქვითრები. დადგენილია, რომ მ. ღ-ის სამკვიდრო მიიღეს მისმა შვილებმა, მოსარჩევეებმა – თ. და მ. ჩ-ებმა.

61. მოსარჩევეებმა მიუთითეს ფორმალურად დაფიქსირებული ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილია 1976 წლის 12 ოქტომბრით დათარიღებული შინაურული ხელშეკრულება, რომელშიც მითითებულია, რომ დ. ჯ-ემ, მ. ღ-მა და ა. ჩ-ემ დადეს გარიგება – 1976 წლის 12 სექტემბერს დ. ჯ-ემ, რომელიც ცხოვრობს ღ-ის ქ. №...-ში მდებარე სახლის მე-2 სართულზე, სახლის მესაკუთრესთან ა. ჩ-ესთან შეთანხმებით, მის მფლობელობაში არსებული ფართი მთლიანად მიჰყიდა მ. ღ-ს.

62. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ 2012 წლის 30 მაისს გ. გ-მა შეგებებული სარჩელი წარადგინა სასამართლოში.

63. შეგებებული სარჩელის ავტორი ცალსახად მიუთითებს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, თანახმაა, მოსარგებლებს გადაუხადოს შესაბამისი თანხა, სარგებლობის უფლების შეწყვეტის სანაცვლოდ.

64. გ. გ-ი შეგებებულ სარჩელში მიუთითებს, რომ „თუ სასამართლო მაინც ჩათვლის, რომ თავდაპირველი მოსარჩევეები არიან „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით მოსარგებლები, მაშინ იგი მზადაა ამ კანონის თანახმად გადაუხადოს მათ სახლის შესაბამისი ღირებულება (75%, ან 90%) იმის მიხედვით, თუ რომელი სამართლებრივი ურთიერთობა ვრცელდება მათზე“.

65. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმის მასალებში წარდგენილ 2012 წლის 27 თებერვლით დათარიღებულ განცხადებაზე, რომლის თანახმად გ. გ-ის წარმომადგენელი შუამდგომლობით მიმართავს სასამართლოს და აღნიშნავს, რომ თუკი შედეგობრივად არ დადგება მისთვის სასურველი გადაწყვეტილება, ის (გ. გ-ი) თანახმაა, გადაუხადოს მოსარ-

ჩელეებს შესაბამისი თანხა.

66. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის მსჯელობას, რომ საქმის მასალებით დადასტურებულია მესაკუთრის ნება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული უფლებით სარგებლობის თაობაზე, რაც გულისხმობს, მესაკუთრის მიერ თანხის გადახდის სანაცვლოდ, სადავო უძრავ ნივთზე მოსარჩელეთა სარგებლობის უფლების შეწყვეტას.

67. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი მითითებულ საკითხთან დაკავშირებით დასაშვებ და დასაბუთებულ საკასაციო პრეტენზიას არ შეიცავს.

68. მოცემული საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობის წინაპირობას არ წარმოადგენს კასატორის არგუმენტი მონინაალმდეგე მხარის მიერ საქმეზე დანიშნული ექსპერტიზის ჩატარებაში ხელშეშლის ფაქტთან დაკავშირებითაც.

69. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საპროცესო დარღვევას არ შეიცავს და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სტაბილურ პრაქტიკას არ ეწინააღმდეგება სააპელაციო პალატის დასაბუთება, რომ მხარეს არ მიეცა გონივრული ვადა, ექსპერტიზის ჩატარებაზე დასასწრებად, ვინაიდან, როგორც თავად განცხადებაშია მითითებული, მოპასუხის წარმომადგენელს მხოლოდ წინა დღეს ეცნობა ექსპერტიზის ჩატარების თარიღი. შესაბამისად, დროის სიმციროს გამო, მხარეს არ ჰქონდა შესაძლებლობა, შეტყობინებიდან მეორე დღეს გამოცხადებულიყო ექსპერტიზის ჩატარების ადგილას, მით უმეტეს, რომ როგორც თავად განცხადების შინაარსი ადასტურებს, 15 ოქტომბერს მხარე არ იმყოფებოდა ქ. თბილისში, ხოლო 16 ოქტომბერს დანიშნული იყო ექსპერტიზა (საქმის მასალებით ასევე დგინდება, რომ წარმოდგენილი 2011 წლის 29 ივნისს გაცემული მინდობილობის მიხედვით, მსჯავრდებული გ. გ-ი სასჯელს იხდის ა-ში და მისი ინტერესების სასამართლოში დაცვას ანდობს წარმომადგენელ ზ. ფ-ეს, რომელიც უშუალოდ მონაწილეობდა დავის განხილვის ყველა ეტაპზე).

70. ზემოაღნიშნული მსჯელობა სრულ შესაბამისობაშია სა-მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-ე მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესთან, რომლის თანახმად მხარეებს ან მათ წარმომადგენლებს სასამართლო უწყება უნდა ჩაბარდეთ იმ ვარაუდით, რომ მათ ჰქონდეთ სასამართლოში დროულად გამოცხადებისა და საქმის მომზადებისათვის გონივრული ვადა.

71. კანონის მითითებული დანაწესი ადგენს ამა თუ იმ საპ-

როცესო მოქმედების თაობაზე მხარეების და, შესაბამისად, მათი წარმომადგენლების დროულად ინფორმირების აუცილებლობას, რაშიც გულისხმობს ინფორმაციის მიწოდებას საპროცესო მოქმედების შესრულებამდე გონივრული ვადით ადრე. ცხადია, კანონმდებელი არ აზუსტებს ასეთი ვადის გამოანგარიშების წესს, თუმცა გონივრულობის პრინციპი თავისთავად მოიცავს ისეთ დროს, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელია ამა თუ იმ მოქმედების შესრულება, რაც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში არსებული გარემოებებიდან გამომდინარე განისაზღვრება.

72. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, დაუშვას წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი, რის გამოც მას უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე, 401-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. მ. და თ. ჩ-ების საკასაციო საჩივარი დარჩეს განუხილველად დაუშვებლობის გამო.

2. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

**მოსარგებლის მიერ სადგომზე საკუთრების
უფლების მოპოვება**

განჩინება

№ას-836-784-2012

27 აპრილი, 2016 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ზ. ძლიერიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. ბაქაქუჩი,
ბ. ალავიძე**

დავის საგანი: საცხოვრებელ სადგომის მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. დ. ხ-მა (შემდგომში – მოსარჩელე, აპელანტი, კასატორი) სარჩელი აღძრა სასამართლოში ი., გ. და რ. ლ-ების (შემდგომში – მოპასუხეები, მოწინააღმდეგე მხარე) მიმართ და მოითხოვა ქ. თბილისში, მ-ის ქ. №...-ში მდებარე 15 კვ.მ საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემა, აღნიშნული სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის – 2748.75 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდის სანაცვლოდ. გარდა ამისა, მოსარჩელემ მოითხოვა მის მიერ აშენებული ორსართულიანი სახლის მესაკუთრედ ცნობა.

სარჩელის საფუძვლები:

2. მოსარჩელის განმარტებით, იგი 19 წლის ასაკიდან დედასთან – ნ. დ-თან ერთად რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, ო-ს (ამჟამად, მ-ის) ქ. №...-ში.

3. თავად ნ. დ-ი აღნიშნულ ფართში ჩანერილია 1957 წლიდან. მითითებული სახლთმფლობელობა ირიცხებოდა 1948 წლის 25 ოქტომბერს გარდაცვლილი ა. ლ-ის სახელზე, რომლის შვილმა – გ. ლ-მა, გარკვეული საფასურის სანაცვლოდ, მოსარჩელის დედას დაუთმო დაახლოებით 15 კვ.მ 2 ოთახი, თუმცა მითითებული ოთახები, ავარიულობის გამო, დაინგრა.

4. მოსარჩელემ დანგრეული ოთახების ადგილას და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაწილზე ააშენა ორსართულიანი სახლი (დაახლოებით 200 კვ.მ). მის მიერ აგებული სახლისა და სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის გაფორმების თაობაზე მოსარჩელე შესაბამის მოლაპარაკებას აწარმოებდა მოპასუხებთან, როგორც ა. ლ-ის შვილიშვილებთან, თუმ-

ცა მათ დაამზადეს და გამოიყენეს ყალბი დოკუმენტი, რის შედეგადაც მოსარჩელის გვერდის ავლით მიიღეს სამკვიდრო სადავო ფართთან ერთად.

5. მოსარჩელის მითითებით, მოპასუხეებმა მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 1994 წლამდე აგებულ შენობაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, რა დროსაც სამსახურის თანამშრომლები შეცდომაში შეიყვანეს და სადავო ქონება აღირიცხა ა. ლ-ის სახელზე.

მოპასუხის პოზიცია:

6. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მოსარჩელეს სადავო ორსართულიანი სახლი სახელმწიფოს ტერიტორიაზე არ აუგია. მოსარჩელის მითითებით, დედამისმა ა. ლ-ის შვილის – გ. ლ-ისაგან, გარკვეული საფასურის სანაცვლოდ, მიიღო იმ ქონების ნაწილი (ორი ოთახი), რომელიც ა. ლ-ის სახელზე ირიცხებოდა. ამავდროულად, აღნიშნულს ადასტურებდა სახლის ძველი საინვენტარიზაციო გეგმები და ამჟამინდელი საკადასტრო გეგმაც.

7. რაც შეეხება მოპასუხეების მიერ დოკუმენტების გაყალბების ფაქტს, აღნიშნულთან დაკავშირებით მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ვაკე-საბურთალოს მე-5 განყოფილებას. როგორც მოპასუხეებისათვის იყო ცნობილი, დასახელებულ განცხადებაზე მიღებული პასუხი მოსარჩელემ სარჩელს შეგნებულად არ დაურთო. ამდენად, ცხადია, მოპასუხეებს არანაირი დოკუმენტი არ გაუყალბებიათ.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

8. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელე ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, მ-ის ქ. №...-ში მდებარე მოპასუხეების კუთვნილი №4 ნაგებობებიდან 73.67 კვ.მ-ის მესაკუთრედ, ამასთან, მოსარჩელეს დაეკისრა მოპასუხეების სასარგებლოდ 13500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდა, მოსარჩელეს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, მ-ის ქ. №...-ში მდებარე ორსართულიანი სახლის საერთო ფართიდან – 141.76 კვ.მ-დან 70.69 კვ.მ-ზე მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნის ნაწილში.

9. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში მოსარჩელემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

10. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 17 აპრილის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

11. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივად სწორი შეფასება მისცა მათ.

12. სააპელაციო სასამართლომ შეფასებით, დაუსაბუთებელია აპელანტის მიერ ფაქტობრივ უსწორობად აღნიშნული გარემოებები მოპასუხეების მხრიდან მისთვის 15 კვ.მ-ის დათმობისა და სადავო სახლის მიტაცებულ (ანუ შენობისაგან თავისუფალ) მიწაზე აშენების შესახებ.

13. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომში – სსსკ) 102-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ აპელანტმა სახლი ააშენა მიტაცებულ მიწაზე. მან წარადგინა მხოლოდ რ. ღ-ის 2010 წლის 7 მაისის ზეპირი გამოკითხვის ოქმის ასლი, სადაც რ. ღ-მა განმარტა, რომ „მათ მიწა მიიტაცეს უკანონოდ, მოტყუებით“.

14. სსსკ-ის 131-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ დასახელებული ახსნა-განმარტება არ გაიზიარა, რადგან აღიარებდა მიიჩნევა არა მხარის ყოველგვარი განცხადება, არამედ განცხადება, რომელიც გაკეთებულია სასამართლო სხდომაზე. (სუსგ 8.10.2009წ. განჩინება საქმე №ას-334-654-09). ამასთან, მითითებული განმარტებიდან არ ირკვევა, თუ რომელ მიწის ნაკვეთზე იყო საუბარი, რა ფართს მოიცავდა იგი და ა.შ. შესაბამისად, შეუძლებელია ამ სახის განმარტების გაზიარება იმ ფაქტის დასადასტურებლად, რომ აპელანტს მიწის ნაწილი მიტაცებული ჰქონდა.

15. რაც შეეხება 15 კვ.მ სადგომის მფლობელობის საკითხს, სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ აქაც აპელანტმა ვერ დაამტკიცა დასახელებული ოდენობის ფართის მისი ან მისი წინაპრების მფლობელობაში არსებობის ფაქტი. მოცემული გარემოების დასადასტურებლად საქმეში წარდგენილ იქნა ერთადერთი მტკიცებულება – საინვენტარიზაციო გეგმა.

16. საინვენტარიზაციო გეგმაზე მსჯელობისას სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დაეთანხმა სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2011 წლის 16 მაისის საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნაში აღნიშნულ მსჯელობას, რომ სადავო მისამართზე მდებარე სახლთმფლობელობის ტექნიკური ინვენტარიზაციის გეგმის მონაცემების თანახმად №5, 6, 6', 6'', 6''' და 14 ოთახების საერთო ფართი შეადგენდა 73.67 კვ.მ-ს. სააპელაციო სასამართლომ ხსენებული დასკვნა გაიზიარა იქიდან გამომდინარე, რომ იგი მიღებული იყო სათანადო კვლევისა და ექსპერტთა მიერ ადგილზე დათვალიერების ჩატარების შედეგად.

17. სააპელაციო პალატა დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გამოთქმული მოსაზრებას, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლი უშვებს შესაძლებლობას, მესაკუთრემ მოსარგებლეს აუნაზღაუროს მიშენება-დაშენების ღირებულება საბაზრო ღირებულების ოდენობით, ხოლო მოსარგებლის მიმართ იგივე სახის დათქმა არაა გამოყენებული. ამდენად, მოსარგებლისათვის მიშენება-დაშენების უსასყიდლოდ გადაცემას კანონი არ ითვალისწინებს.

საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა და საფუძვლები:

18. სააპელაციო სასამართლომ განჩინება მოსარჩელემ გაასაჩივრა საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება და საქმის დაბრუნება იმავე სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად შემდეგი საფუძვლებით:

19. კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოება, რომ 1957 წელს მოსარჩელეს გადაეცა საინვენტარიზაციო გეგმაზე მითითებული 73.67 კვ.მ ოთახები. მითითებული ოთახებიდან 10,23 კვ.მ აიგო 1979 წელს. სასამართლომ არასწორად აღიარა საკუთრების უფლება 73.67 კვ.მ ფართზე მაშინ, როდესაც მოსარჩელის მიერ პირველ სართულზე დაკავებული ფართი 71.13 კვ.მ-ს შეადგენს. შესაბამისად, მოსარჩელეს ზედმეტად გადასახდელად დაეკისრა 2.54 კვ.მ-ის საფასური.

20. მხარის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი და საკუთრების უფლება აღიარა არა რეალურად დაკავებულ, არამედ საინვენტარიზაციო გეგმაზე მითითებულ ფართზე. ამდენად, კასატორს არასწორად დაეკისრა მის მიერ აგებული ოთახის საფასურის გადახდა 7498,59 აშშ დოლარის ოდენობით.

21. კასატორმა მიიჩნია, რომ გადაწყვეტილება გამოტანილია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, ფაქტობრივად, წინას-

წარ დადგენილი ძალა მიენიჭა მოპასუხეების არასწორ ახსნა-განმარტებებს.

22. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 ივნისის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად, ხოლო 2012 წლის 24 სექტემბერს საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად.

სამოტივაციო ნაწილი:

23. საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შეფასების შედეგად მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება დარჩეს უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

24. სსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო ამონიშნავს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულიად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

25. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეზე სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილად ცნობილია და საკასაციო საჩივრით დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია (შედავება) წარმოდგენილი არ არის შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

26. ქ. თბილისში, მ-ის ქ. №..-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის 16/24 ნაწილზე რეგისტრირებულია ი. და გ. ღ-ების, ხოლო 8/24 ნაწილზე – რ. ღ-ის საკუთრების უფლება.

27. მოსარჩელე წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეს. მოსარგებლის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომი შეადგენდა 73,67 კვ.მ-ს, რაც მოიცავდა საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით ლიტ „ა-ს“ I სართულის №5, 6, 6', 6'', 6''', 14 ოთახებს, რომლის ადგილზე მდებარეობს მოსარჩელის მიერ აშენებული ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის 71,13 კვ.მ პირველი სართული.

28. 73,67 კვ.მ ფართით სარგებლობის უფლება მოსარჩელემ მოიპოვა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე, რაც დასტურდება აღნიშნულ საცხოვრებელ სადგომში მისი რეგისტრაციით.

29. განსახილველ შემთხვევაში მესაკუთრეებს არ აღუძრავთ სარჩელი (შეგებებული სარჩელი) მოსარგებლის მფლობელობის შეწყვეტის მოთხოვნით მათთვის კანონით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, რაც უდავოდ მიუთითებს, რომ მესაკუთრეებს არ სურთ მითითებული კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენება. აღნიშნული წარმოშობს მოსარგებლის უფლებას, მოითხოვოს სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა მესაკუთრისათვის სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ.

30. ამდენად, მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის ფაქტი, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეს, რომელსაც, მესაკუთრის მხრიდან უძრავ ნივთზე შემხვედრი მოთხოვნის არარსებობის პირობებში, სურს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობა ამჟამინდელი მესაკუთრისათვის შესაბამისი ანაზღაურების გადახდის სანაცვლოდ, თუმცა მოსარჩელის პრეტენზია ეხება სადავო ფართის ოდენობას. მისი მითითებით, მოსარჩელე ზემოაღნიშნული კანონის მოქმედების ფარგლებში ფლობს მის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული ფართის მხოლოდ ნაწილს – 15 კვ.მ-ს, ხოლო დანარჩენი ფართი წარმოადგენს სახელმწიფოს კუთვნილ მიწაზე თავად მოსარჩელის სახსრებით აშენებულ ნაგებობას.

31. საკასაციო სასამართლო სავსებით იზიარებს აღნიშნულ საკითხზე სააპელაციო პალატის მსჯელობას და ყურადღებას გაამახვილებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ მტკიცებების სტანდარტზე, რომელიც ადგენს ყოველი მხარის ვალდებულებას, კონკრეტული მტკიცებულების წარდგენის გზით დაასაბუთოს მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების არსებობა. შესაბამისად, ამა თუ იმ პრეტენზიის განმცხადებელი მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის მისაღებად მან უნდა მიუთითოს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, იურიდიულად სწორი მტკიცებულებების წარდგენით (სსსკ-ის 103-ე მუხლი) დაადასტუროს დასახელებული ფაქტების არსებობის უტყუარობა და მის მიერ დადასტურებული ფაქტობრივი გარემოებანი უნდა ქმნიდეს სამართლებრივი ნორმით განსაზღვრულ შემადგენლობას.

32. იმ პირობებში, როდესაც დავა ეხება უძრავი ნივთის კუთვნილების საკითხს, სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის სა-

ფუძველზე სამართლებრივად სწორ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს საჯარო რეესტრის ამონაწერის მონაცემები.

33. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც მდებარეობს მოსარჩელის მიერ აშენებული შენობა, რეგისტრირებულია მოპასუხეების საკუთრების უფლება, რაც დასტურდება საქმის მასალებში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

34. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ სადავო ნაგებობის სახელმწიფოს კუთვნილ მიწაზე აგების ფაქტის დასადასტურებლად მიუთითა რ. ღ-ის 2010 წლის 7 მაისის ზეპირი გამოკითხვის ოქმის ასლზე, სადაც რ. ღ-მა განმარტა, რომ „მათ მიწა მიიტაცეს უკანონოდ, მოტყუებით“.

35. ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, ცხადია, აღნიშნული დოკუმენტი ვერ ჩაითვლება სადავო გარემოების მამტკიცებელ კანონიერ საშუალებად. ამავდროულად, დასაბუთებულია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა, რომ წარმოდგენილი ოქმი თავისი ფორმითა და შინაარსით არ აკმაყოფილებს სსსკ-ის 131-ე მუხლით მტკიცებულების ერთ-ერთი სახის – მხარის აღიარებისათვის დადგენილ მოთხოვნებს, ასევე, არ შეიცავს სადავო გარემოების დასადაგენად საჭირო და საკმარის ინფორმაციას. მისი მეშვეობით შეუძლებელია იმ მიწის იდენტიფიცირება, რომელსაც განმარტების მიმცემი გულისხმობს და ა.შ.

36. საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს კასატორის პრეტენზიას სადავო ფართის ოდენობის განსაზღვრასთან დაკავშირებითაც. აღნიშნული კუთხით სააპელაციო პალატამ მართებულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დაეთანხმა სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2011 წლის 16 მაისის საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნაში აღნიშნულ მსჯელობას, რომ სადავო მისამართზე მდებარე სახელმწიფოებლოების ტექნიკური ინვენტარიზაციის გეგმის მონაცემების თანახმად, №5, 6, 6', 6'', 6''' და 14 ოთახების საერთო ფართი შეადგენდა 73.67 კვ.მ-ს.

37. კასატორმა ვერ დაასახელა იმ ფაქტის გამაბათილებელი არგუმენტი, რომ აღნიშნული დასკვნა ასახავდა სადავო ფართის რეალურ მოცულობას და მიღებული იყო სათანადო კვლევის, ექსპერტთა მიერ ადგილზე დათვალიერების ჩატარების შედეგად.

38. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინებით სააპელაციო პალატამ სამართლებრივად სწორად

განმარტა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლი, როდესაც მიუთითა, რომ კანონის აღნიშნული დანაწესი უშვებს შესაძლებლობას, მესაკუთრემ მოსარგებლეს აუნაზღაუროს მიშენება-დაშენების ღირებულება საბაზრო ღირებულების ოდენობით, ხოლო მოსარგებლის მიმართ იგივე სახის დათქმა არ მოქმედებს. ამდენად, მოსარგებლისათვის მიშენება-დაშენების უსასყიდლოდ გადაცემას კანონი არ ითვალისწინებს.

39. აღნიშნულ დასკვნას საფუძვლად უდევს შემდეგი სამართლებრივი დასაბუთება:

40. ზემოაღნიშნული კანონის მე-6 მუხლით გათვალისწინებულია მესაკუთრის ვალდებულება, ნივთზე მფლობელობის შეწყვეტის სანაცვლოდ, მოსარგებლეს აუნაზღაუროს მის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და არსებითი გაუმჯობესების ხარჯები საბაზრო ღირებულების სრული ოდენობით, რაც შეეხება შემთხვევებს, როდესაც მოსარგებლე ითხოვს მის მიერ განხორციელებულ მიშენებაზე მესაკუთრედ ცნობას და მესაკუთრე არ იყენებს უპირატეს უფლებას, მოსთხოვოს მოსარგებლეს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა, ასეთი კანონით პირდაპირ მოწესრიგებული არ არის.

41. შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების თავისებურებების გათვალისწინებით ეს საკითხი უნდა გადაწყდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებიდან გამომდინარე.

42. მოსარგებლის მიერ განხორციელებულ მიშენებაზე ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე მოსარგებლის მესაკუთრედ ცნობა ეწინააღმდეგება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებს, სპეციალური მოწესრიგების გზით დააბალანსოს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრისა და მოსარგებლის ინტერესები.

43. სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის მიზანია, ალაღვინოს სამართლებრივი წესრიგი იმ ურთიერთობებში, რომლებიც წარმოიშვნენ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსით გაუქმებული ნორმატიული აქტების საფუძველზე. ამ კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი სამოქალაქო სამართლის კოდექსისა და მინის შესახებ კანონმდებლობის საფუძვლების შესაბამისად, სახელმწიფოსაგან მფლობელობაში მიღებული მიწის ნაკვეთის მე-

საკუთრე რჩებოდა სახელმწიფო, ხოლო ამ მიწის ნაკვეთზე აღმართული საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეს წარმოადგენდა მოქალაქე. მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემის წესს არეგულირებდა იმ დროს მოქმედი მიწის შესახებ კანონმდებლობა, კერძოდ, იმ დროს მოქმედი მიწის შესახებ კანონმდებლობის საფუძვლების მე-3 მუხლის თანახმად, მოქალაქეს მიწის ნაკვეთი სარგებლობაში გადაეცემოდა ამ საფუძვლებისა და მოკავშირე რესპუბლიკების კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამ საფუძვლების მე-20 მუხლის თანახმად, მოქალაქეს უფლება ჰქონდა, საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის მიეღო მფლობელობაში მიწის ნაკვეთი და ესარგებლა ამ მიწის ნაკვეთით სიცოცხლის ბოლომდე მემკვიდრეობით გადაცემის უფლებით. ამასთან, მიწის მფლობელებს ჰქონდათ მათ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთისა ან მისი ნაწილის მხოლოდ დროებით სარგებლობაში გადაცემის უფლება კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში და წესით (საფუძვლების მე-16 მუხლის მე-7 ქვეპუნქტი). იმ დროს მოქმედი მიწის შესახებ კანონმდებლობის თანახმად, მიწის მფლობელს უფლება ჰქონდა, მხოლოდ დროებით სარგებლობაში გადაეცა მიწის ნაკვეთი, ისიც კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში და წესით, წინააღმდეგ შემთხვევაში, გარიგება იყო ბათილი.

44. შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე და მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელი სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის საფუძველზე იქცა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ. მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მისივე თანხმობით მოსარგებლის მიერ მიშენებული ფართი მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია და მიშენებაზე მოსარგებლის საკუთრების ცნობის შემთხვევაში მცირდება მესაკუთრის კუთვნილი თავისუფალი მიწის ნაკვეთი.

45. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლით რეგულირებულ შემთხვევაში მესაკუთრეს რჩება მის ნაკვეთზე მოსარგებლის მიერ მიშენებული ნაგებობა, ანუ იზრდება მისი ქონების ღირებულება (მიწის ნაკვეთს ემატება მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილი ნაგებობის სახით) და, ბუნებრივია, რომ ამ ღირებულების გაზრდის საფუძვლის – განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და არსებითი გაუმჯობესების ხარჯები საბაზრო ღირებულების სრული ოდენობით მოსარგებლეს უნდა აუნაზღაურდეს მესაკუთრის მხრიდან. რაც შეეხება საწინააღმდეგო შემთხვევას (როცა მიშენების მესაკუთრედ მოსარგებლის ცნობა ხდება), ფაქტობრივად, მცირდება მესაკუთ-

რის აქტივები (მინის ნაკვეთი, რომელზეც მოსარგებლის მიშენებაა განთავსებული) და, შესაბამისად, მხარეთა ქონებრივი ინტერესების დაბალანსების მიზნით, ეს არ უნდა მოხდეს ყოველგვარი სასყიდლის გარეშე (სუსგ 18.02.15წ. განჩინება საქმე №ას-1233-1174-2014).

46. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება კანონიერია და მისი გაუქმების სამართლებრივ საფუძველზე კასატორმა ვერ მიუთითა. შესაბამისად, საკასაციო საჩივარს უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. დ. ხ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 17 აპრილის განჩინება დარჩეს უცვლელად.
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

**მოსარგებლის მიერ სადგომზე საკუთრების
უფლების მოპოვება**

განჩინება

№ას-759-727-2016

12 ოქტომბერი, 2016 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ზ. ძლიერიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ბ. ალავიძე,
ნ. ბაქაქური**

დავის საგანი: საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფ-
ლების გადაცემა თანხის გადახდის სანაცვლოდ

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. მ. ტ-მა (შემდგომში – მოსარჩელე) სარჩელი აღძრა სასა-
მართლოში ვ. ჯ-ს (შემდგომში – მესაკუთრე მოპასუხე), ზ. და პ.
ვ-ების (შემდგომში – მოპასუხეები) მიმართ ქ. თბილისში, ზ-ის
ქ. №-ში (შემდგომში – სადავო უძრავი ქონება) მდებარე 23,15
კვ.მ საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის
– 5255,5 ლარის გადახდის სანაცვლოდ, სადგომის მესაკუთრედ
ცნობის შესახებ.

სარჩელის საფუძვლები:

2. მოსარჩელემ განმარტა, რომ წარმოადგენს სადავო საც-
ხოვრებელი სადგომის მფლობელს, რომლის მესაკუთრეები არი-
ან მოპასუხეები. არსებობს ფაქტობრივ-სამართლებრივი სა-
ფუძველი, რათა კანონით გათვალისწინებული კომპენსაციის გა-
დახდის სანაცვლოდ, უძრავი ნივთი გადაეცეს საკუთრებაში.

მოპასუხის პოზიცია:

3. მოპასუხეებმა არსებითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს
და განმარტეს, რომ მოსარჩელე საცხოვრებელი სადგომის
მფლობელს არ წარმოადგენს, შესაბამისად, მისი მოთხოვნა, უძ-
რავი ნივთის საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაც-
ვლოდ, სადგომის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე დაუსაბუთე-
ბელია.

**პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების
სარეზოლუციო ნაწილი:**

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 19 მარტის
გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც მოსარ-

ჩელემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

5. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად, რაც მოსარჩელემ გაასაჩივრა საკასაციო წესით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 14 მაისის განჩინებით საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული განჩინება გაუქმდა და საქმე დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს ხელახლა განსახილველად.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

7. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 11 თებერვლის გადაწყვეტილებით მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოსარჩელე ცნობილ იქნა სადავო უძრავი ქონების (შენობა-ნაგებობა №2, ლიტ „ა“) 23.15 კვ.მ-ის მესაკუთრედ, მოპასუხეებისათვის 5255,25 ლარის გადახდის სანაცვლოდ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

8. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო 175.52 კვ.მ საერთო ფართიდან №2 შენობა-ნაგებობა (ლიტ „ა“), მათ შორის, 17 კვ.მ სარდაფი, ანუ 1/3 ნაწილი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მესაკუთრე მოპასუხის სახელზე, ხოლო ლიტ „ა“-ს დარჩენილი 2/3 – ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში ან გარდაცვლილ ა. ვ-ის (შემდგომში – მამკვიდრებელი) სახელზე.

9. ამ უკანასკნელის სამკვიდრო ფაქტობრივი ფლობით მიიღეს მეუღლემ და ორმა ვაჟმა. ამჟამად სამივე მათგანი გარდაცვლილია. ერთ-ერთი ვაჟის კუთვნილი წილი – 1/3 მიიღო და დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში მისმა მეუღლემ – მესაკუთრე მოპასუხემ. მეორე ვაჟის კუთვნილი 1/3 სამკვიდრო მონაწილთა მიიღო შვილმა ზ-მა, ხოლო მამკვიდრებლის მეუღლის 1/3 წილი ფაქტობრივი ფლობით თანაბარწილად მიიღეს შვილიშვილებმა – მოპასუხეებმა, შესაბამისად, ლიტ „ა“-ს მესაკუთრეებად ითვლებიან მესაკუთრე მოპასუხე – 1/3 წილში, პ. ვ-ი – 1/6 წილში და ზ. ვ-ი – 1/2 წილში.

10. მოსარჩელის ან გარდაცვლილი მამა სადავო საცხოვრებელ სახლში რეგისტრირებული იყო 1949 წლიდან, მოსარჩელე კი – 1973 წლის 1 აგვისტოდან. სს „თელასის“ ცნობით დადგენილია, რომ მოსარჩელის მამა 1996 წლიდან ირიცხება აბონენტად, 2006 წლიდან – არააქტიური სტატუსით. 1996 წლამდე ინფორმაცია, ხანდაზმულობის გამო, კომპანიაში არ ინახება. დღევანდელი მდგომარეობით სადავო საცხოვრებელ სადგომს ფლობენ მოპასუხეები.

11. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, განსახილველი დავის საგანს წარმოადგენს კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, საცხოვრებელ სადგომზე მოსარგებლისათვის საკუთრების უფლების გადაცემა, ამ თვალსაზრისით მოსარჩელე, საკუთარი პოზიციის დადასტურების მიზნით, მიუთითებს, რომ წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს საცხოვრებელი სადგომის დათმობის გარიგების საფუძველზე და გადახდილი აქვს გარკვეული თანხა, თუმცა ამ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება არ გააჩნია (დათმობის გარიგება დაიდო მოსარჩელის მამასა და მოპასუხეების მამკვიდრებელს შორის).

12. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და შესაგებლეთ მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითა მხარეთა მამკვიდრებლებს შორის ქირავნობის სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობაზე. მოსარჩელის მამის რეგისტრაციის ფაქტთან დაკავშირებით კი განმარტა, რომ ეს მოპასუხის კეთილი ნება იყო. ამასთან, მოსარჩელეს სადგომის მფლობელობა მიტოვებული აქვს.

13. გასაჩივრებული გადანყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღების მომენტიდან მის მიერ სადავო საცხოვრებელი სადგომის ფაქტობრივად ფლობის ფაქტი.

14. სააპელაციო პალატის მითითებით, აპელანტის პრეტენზია ეფუძნება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვან პრაქტიკას სამოქალაქო საქმეებზე. იგი მიიჩნევს, რომ საცხოვრებელი სადგომის მიტოვება უნდა დასტურდებოდეს შესაბამისი ნებელობითი აქტით, რაც სასამართლოს არ დაუდგენია. სააპელაციო პალატამ აპელანტის მითითებული პრეტენზიის შემონგების მიზნით, ყურადღება გაამახვილა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტზე, მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტზე.

15. სააპელაციო პალატამ თავისი მსჯელობა განსახილველ საქმეზე დააფუძნა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 14 მაისის განჩინებაში მითითებულ მოსაზრებებს და განმარტა, რომ დამკვიდრებული სასამართლო პრაქტიკის თანახმად, უნდა გავმიჯნოთ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე ქირავნობის ხელშეკრულება და საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება. რადგან მითითებული კანონი აწესრიგებს 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

16. ამ ორი სამართლებრივი ინსტიტუტის (ქირავნობა, საცხოვრებელი სადგომის დათმობა) გამიჯვნისათვის არსებითი მნიშვნელობისაა იმ დროს არსებული სამართლებრივი აქტებისა და მათ საფუძველზე წარმოშობილი ქირავნობითი ურთიერთობის კვალიფიკაცია, 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.

17. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მფლობელობის უფლების მიღების საფუძვლები უნდა გავიგოთ, უპირველეს ყოვლისა, ამავე კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, კერძოდ, აღნიშნული კანონი არეგულირებს ისეთ ურთიერთობებს, რომლის მარეგულირებელ მექანიზმს არ იცნობდა 1996 წლამდე არსებული კანონმდებლობა. ერთ შემთხვევაში, საცხოვრებელი სადგომის გადაცემა ხდებოდა მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრუ-

ლების 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 სადგომით სარგებლობის ფაქტი. აღნიშნული საფასური შესაძლებელია, ყოფილიყო, როგორც ერთჯერადი, ასევე ყოველთვიურად გადასახდელი თანხა. აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა ფაქტობრივად ხდებოდა მოსარგებლეზე „სამუდამოდ“, რაც განასხვავებდა მას ქირავნობის ინსტიტუტისაგან.

18. ამდენად, გარკვეული ქირის გადახდა თავისთავად არ შეიძლება მიუთითებდეს ქირავნობის ურთიერთობებზე. ქირავნობის ურთიერთობის განსაზღვრისათვის აუცილებელია, არსებობდეს ამ ინსტიტუტისათვის დამახასიათებელი ნიშნები: 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. მოცემულ შემთხვევაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს (მოპასუხეებს) უნდა დაედასტურებინათ ქირავნობის ხელშეკრულების ფაქტი მხოლოდ წერილობით დადებული ხელშეკრულებით (იხ, სუსგ №ას-1033-1226-08, 28 მაისი, 2009 წელი). დადგენილია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ქირავნობის ურთიერთობის დამადასტურებელი მტკიცებულება მოპასუხეს არ წარმოუდგენია.

19. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ ამა თუ იმ სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობის სამართლებრივი შეფასებისათვის უნდა დადგინდეს მატერიალური სამართლის ნორმით გათვალისწინებული გარკვეული იურიდიული ფაქტების უტყუარად არსებობა, რაც შესაძლებელია მხოლოდ შესაბამისი მტკიცებულებებით. ამ კუთხით პალატამ მიუთითა მფლობელობის თაობაზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდ-

რეზულ ერთგვაროვან პრაქტიკაზე, რომლის თანახმადაც, „საც-ხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის მფლობელობად მიიჩნევა საცხოვრებელი ფართის ფლობა, რაც შეიძლება გამოიხატოს, როგორც მოსარგებლის მიერ ნივთით უშუალოდ სარგებლობითა და ფლობით, ასევე მოსარგებლის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთების საცხოვრებელ ფართში განთავსებით. აღნიშნული დასკვნა გამომდინარეობს მფლობელობის არსიდან, რაც გულისხმობს ნივთზე იურიდიულ ბატონობას და არა მხოლოდ მის პყრობას (იხ. სუსგ №ას-1665-1653-2011, 28 თებერვალი, 2012 წელი). 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. კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე, როგორც კეთილსინდისიერი მფლობელი, თავის უფლებასთან მიმართებით თავისუფალია და ნივთის აუცილებლად პირადად სარგებლობით შეზღუდული არ არის. 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 (იხ. სუსგ №ას-1043-978-2012, 4 მარტი, 2014 წელი).

20. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე სადავო საცხოვრებელი სადგომის კანონის მიღების დროისათვის ფაქტობრივ ფლობას ადასტურებს იმ გარემოებით, რომ მასში დღემდე ინახება მისი კუთვნილი ნივთები (პიანინო, კარადა). აღნიშნულ გარემოებას ადასტურებენ მოპასუხე მხარეებიც. საგულისხმოა ასევე, სს „თელასის“ 2013 წლის 11 აპრილის ცნობა, რომლის საფუძველზე მოსარჩელის მამის აბონენტად არსებობის ფაქტი დადასტურებულია 1996-2006 წლების მონაცემებით (1996 წლამდე ინფორმაცია კომპანიაში ხანდაზმულობის გამო არ ინახება).

21. აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება, რომ მოცემულ შემთხვევაში უნდა დასტურდებოდეს მოსარჩელის მიერ სადავო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების მიტოვების ნება.

22. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემ-

დგომში – სსსკ) მე-4 და 102-ე მუხლების საფუძველზე სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში იმ ფაქტობრივი მოცემულობის პირობებში, მოპასუხეების მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმ გარემოების დადასტურება, რომ მოსარჩელეს გააჩნდა სადავო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების მიტოვების ნება, თუმცა ასეთი მტკიცებულებები მოპასუხეებს სასამართლოსათვის არ წარუდგენიათ. ასეთ ვითარებაში კი, სააპელაციო პალატამ დადასტურებულად მიიჩნია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღების მომენტისათვის მოსარჩელის მიერ სადავო საცხოვრებელი სადგომის ფაქტობრივად ფლობის ფაქტი, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია.

23. საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ სასაქონლო და საინჟინრო ექსპერტიზის №. დასკვნის თანახმად, 2013 წლის 27 ივნისის მდგომარეობით სადავო უძრავი ნივთის ექსპერტიზაზე შესაფასებლად წარმოდგენილი ფართის (საინჟინრო კვლევაზე დაყრდნობით, საერთო ფართობი – 23.15 კვ.მ) მოლიანი საბაზრო ღირებულება შეადგენს 21021 ლარს.

კასატორის მოთხოვნა და საფუძველები:

24. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მოპასუხეებმა გაასაჩივრეს საკასაციო წესით, მოითხოვეს მისი გაუქმება თანასაკუთრებაში არსებული 7,63 კვ.მ სველი წერტილის მოსარჩელის საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში და აღნიშნული ფართის თანასაკუთრებაში დატოვება შემდეგი საფუძველებით:

25. კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებანი. პალატამ იმსჯელა მხოლოდ იმ საკითხზე, წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელე სადავო ფართის მოსარგებლეს თუ დამქირავებელს, რა დროსაც მხედველობიდან გამორჩა იმ ფაქტის გამოკვლევა, რომ 7,63 კვ.მ სველი წერტილით სარგებლობდა არა მხოლოდ მოსარჩელე, არამედ მოპასუხეებიც. მათ შეეზღუდათ სარდაფით, კორიდორითა და სველი წერტილით სარგებლობის შესაძლებლობა, რითაც სასამართლომ დაარღვია კასატორების მიმართ სსკ-ის 170-ე მუხლითა და საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული უფლებები.

26. მხარის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის საჭირო სსკ-ის 170-ე და 173-ე მუხლები.

27. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 12 სექტემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

28. საკასაციო სასამართლომ მოცემული საქმის განხილვა დანიშნა მხარეთა დასწრებით, რა დროსაც მხარეთა შორის მიღწეულ იქნა მორიგება და სასამართლოს დასამტკიცებლად წარედგინა მორიგების აქტი შემდეგი პირობებით:

1. ვ. ჯ-ი, პ. ვ-ი და ზ. ვ-ი კისრულობენ ვალდებულებას, სოლიდარულად გადაუხადონ მ. ტ-ს 12300 (თორმეტი ათას სამასი) ლარი ყოველთვიურად 1025 ლარის ოდენობით;

2. თანხის გადახდა დაიწყება 2016 წლის 30 ნოემბრიდან. ანგარიშსწორების ფორმა მხარეებს შორის იქნება ნაღდი ან უნაღდო (საბანკო გადარიცხვა) მ. ტ-ის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე;

3. თანხის გადახდა განხორციელდება 2016 წლის 30 ნოემბრიდან 2017 წლის 30 ნოემბრის ჩათვლით, ყოველი თვის არაუგვიანეს 30 რიცხვისა;

4. ნაღდი ანგარიშსწორების შემთხვევაში მხარეებს შორის გაფორმდება შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი;

5. მ. ტ-ი უფლებამოსილი იქნება, ვალდებულების შესრულების ვადის 05 დღით დარღვევის შემთხვევაში გადაწყვეტილება მიაქციოს აღსასრულებლად;

სამოტივაციო ნაწილი:

29. საკასაციო სასამართლო გაეცნო მხარეთა მიერ წარმოდგენილ მორიგების აქტს და მიიჩნევს, რომ შუამდგომლობა მორიგების დამტკიცების თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ამ საქმეზე სასამართლოს მიერ მიღებული ყველა გადაწყვეტილება, ხოლო მოცემული საქმის წარმოება შეწყდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

30. სსსკ-ის მე-3 მუხლით განმტკიცებულია სამოქალაქო სამართალწარმოებისათვის მნიშვნელოვანი დისპოზიციურობის პრინციპი, რაც უმთავრესად ნიშნავს მხარეთა მიერ საკუთარი ნების საფუძველზე კანონით მათთვის მინიჭებული უფლებების განკარგვას. მათ შორისაა ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული უფლება, მხარეებმა დავის შეწყვეტის მიზნით, მიაღწიონ შეთანხმებას გარკვეულ პირობებზე (მორიგდნენ), რომელიც ორმხრივ მავალდებულებელია და სასამართლოს მიერ დამტკიცების შემთხვევაში ექვემდებარება აღსრულებას.

31. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეზე წარმოდგენილი მორიგების აქტით განსაზღვრული პირობები გამოხატავს მხარეთა ნებას, რაც დასტურდება სანოტარო წესით დამონმებული მორიგების აქტით, ამავდროულად, მორიგების აქტის შინაარსი არ ეწინააღმდეგება კანონს.

32. საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ მხარეებისათვის ცნობილია წინამდებარე მორიგების აქტის სასამართლოს მიერ დამტკიცების სამართლებრივი შედეგები, კერძოდ, მორიგების აქტის დამტკიცების თაობაზე სასამართლო განჩინების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ სასამართლოს მიერ საქმის წარმოება წყდება და მხარეებს აღარ აქვთ უფლება, განმეორებით მიმართონ სასამართლოს იმავე საგანზე და იმავე საფუძველით.

33. სსსკ-ის 272-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სასამართლო, მხარეთა განცხადებით ან თავისი ინიციატივით, შეწყვეტს საქმის წარმოებას, თუ მხარეები მორიგდნენ. იმავე კოდექსის 273-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლოსათვის ხელმეორედ მიმართვა დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძველით არ შეიძლება.

34. სსსკ-ის 49-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

35. ამდენად, მხარეთა მორიგების საფუძველზე კასატორ ვ. ჯ-ს, პ. და ზ. ვ-ებს სრულად უნდა დაუბრუნდეთ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ ზ. ვ-ის მიერ 2016 წლის 8 აგვისტოს №... საკრედიტო საგადასახადო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 370 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილით, მე-3 მუხლით, 399-ე მუხლით, 373-ე მუხლის მეორე ნაწილით, 272-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით, 273-ე მუხლით, 49-ე მუხლის მეორე ნაწილით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. დამტკიცდეს მორიგება მხარეთა შორის შემდეგი პირობე-

ბით:

1. ვ. ჯ-ი, პ. ვ-ი და ზ. ვ-ი კისრულობენ ვალდებულებას, სო-ლიდარულად გადაუხადონ მ. ტ-ს 12300 (თორმეტი ათას სამასი) ლარი ყოველთვიურად 1025 ლარის ოდენობით;

2. თანხის გადახდა დაიწყება 2016 წლის 30 ნოემბრიდან. ან-გარიშსწორების ფორმა მხარეებს შორის იქნება ნაღდი ან უნაღ-დო (საბანკო გადარიცხვა) მ. ტ-ის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე;

3. თანხის გადახდა განხორციელდება 2016 წლის 30 ნოემ-ბრიდან 2017 წლის 30 ნოემბრის ჩათვლით, ყოველი თვის არა-უგვიანეს 30 რიცხვისა;

4. ნაღდი ანგარიშსწორების შემთხვევაში მხარეებს შორის გაფორმდება შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი;

5. მ. ტ-ი უფლებამოსილი იქნება, ვალდებულების შესრულე-ბის ვადის 05 დღით დარღვევის შემთხვევაში გადაწყვეტილება მიაქციოს აღსასრულებლად.

2. მოცემული საქმის წარმოება შეწყდეს და გაუქმდეს ამ საქ-მეზე მიღებული ქვემდგომი ინსტანციის ყველა გადაწყვეტი-ლება;

3. განემარტოს მხარეებს, რომ საქმის წარმოების შეწყვე-ტის შემთხვევაში დაუშვებელია სასამართლოსათვის ხელმო-რედ მიმართვა იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლებით;

4. კასატორ ვ. ჯ-ს (პირადი №...) პ. ვ-სა (პირადი №...) და ზ. ვ-ს (პირადი №...) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან (ქ. თბილისი, „სახელ-მწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი 300773150) დაუბრუნდეთ სახელ-მწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ ზ. ვ-ის მიერ 2016 წლის 8 აგ-ვისტოს №.. საკრედიტო საგადასახადო დავალებით გადახდი-ლი სახელმწიფო ბაჟი – 370 ლარი.

5. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გა-საჩივრდება.

**მოსარგებლის მიერ სადგომზე საკუთრების
უფლების მოპოვება**

განჩინება

№ას-1115-1072-2016

17 თებერვალი, 2017 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ზ. ძლიერიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ბ. ალავიძე,
ნ. ბაქაძური**

დავის საგანი: საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების გადახდის სანაცვლოდ, მის მესაკუთრედ ცნობა (ძირითად სარჩელში), გარიგების არარსებობის აღიარება (შეგებებულ სარჩელში)

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. ლ. ვ-ამ (შემდგომში – მოსარჩელე) სარჩელი აღძრა სასამართლოში მ. და ს. კ-ეების (შემდგომში – მოპასუხეები, შეგებებული სარჩელის ავტორები) მიმართ საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების – 27 200 აშშ დოლარის 25%-ის – 6800 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ, მის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ.

სარჩელის საფუძვლები:

2. მოსარჩელემ განმარტა, რომ უძრავი ნივთის ნასყიდობის ზეპირი ხელშეკრულებით შეიძინა მოპასუხეთა მფლობელობის უფლება მოპასუხეთა კუთვნილ 53,67 კვ.მ ფართზე. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2014 წლის 6 ოქტომბრის სასაქონლო-საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, სადავო ფართის საბაზრო ღირებულებაა 27 200 აშშ დოლარი.

3. მხარემ მიუთითა, რომ სადავო სადგომის მესაკუთრე მას ფართის ღირებულების 75%-ს არ უნაზღაურებს, შესაბამისად, მოსარჩელეს უფლება აქვს, თავად გადაიხადოს 25% და გახდეს ფართის მესაკუთრე.

მოპასუხის პოზიცია:

4. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და შეგებებული სარჩელით მოითხოვეს მოპასუხეთა მამას – ა. კ-ესა (შემდგომში მამკვიდრებელი) და ძირითად მოსარჩელეს შორის სადავო უძრავ

ქონებაზე სადგომის დათმობის შესახებ გარიგების დადების ფაქტის აღიარებაზე უარის თქმა.

5. შეგებებული სარჩელის ავტორებმა მიიჩნიეს, რომ მათ მამკვიდრებელს სადავო ფართი მოსარჩელისათვის არ დაუთმია, არამედ ეს უკანასკნელი ცხოვრობდა სადგომში დამქირავებლის სტატუსით.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით ძირითადი სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს დაევალიათ, მოსარჩელის მიერ სადავო სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოსარჩელისათვის გადაცემა, შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც მოპასუხეებმა გაასაჩივრეს სააპელაციო წესით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

7. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 19 ოქტომბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

8. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელეს, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრეს მიღებული აქვს დედის სამკვიდრო ქონება.

9. შეგებებული სარჩელის ავტორებს, როგორც ანდერძისმიერ მემკვიდრეებს, მიღებული აქვთ მამის სამკვიდრო ქონება, რომელსაც, თავის მხრივ, 1975 წელს სამკვიდრო მონაწილის საფუძველზე ქონება მიღებული ჰქონდა მესაკუთრისაგან.

10. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორთა სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შენობა-ნაგებობის 9/12 ნაწილი, გარდა 63.33 კვ.მ საცხოვრებელი სადგომისა (მათ შორის, 49,21 კვ.მ საცხოვრებელი და 14,12 კვ.მ დამხმარე ფართი).

11. საქმეში წარმოდგენილი საარქივო მასალების საფუძველზე სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილია მხარეთა მემკვიდრეებებს შორის.

12. მოსარჩელის ახსნა-განმარტების საფუძველზე სააპელა-

ციო სასამართლომ დაადგინა, რომ ჯერ კიდევ 1905 წლიდან სადავო ფართს ფლობდა მოსარჩელის ოჯახი. აღნიშნულს ასევე ადასტურებს საარქივო მასალებში წარმოდგენილი მოპასუხეთა მამკვიდრებლის თანხმობა, რომელიც მიუთითებს, რომ მოსარჩელის ბებია ჯერ კიდევ 1905 წლიდან ცხოვრობს აღნიშნულ მისამართზე. შემდგომ სადავო სადგომის ფლობა განაგრძო მოსარჩელის დედამ, რომელსაც ქ. თბილისის კიროვის სახელობის რაიონის აღმასკომის 1961 წლის 28 ივლისის დადგენილების საფუძველზე ნება დაერთო, თავისი საცხოვრებელი ოთახის წინ შემინოს ღია აივანი და მოაწყოს დამოუკიდებელი შესასვლელი.

13. სააპელაციო პალატამ დადგენილად ჩათვალა, ასევე, რომ მოსარჩელე 1971 წლის 4 მარტიდან რეგისტრირებული იყო სადავო სადგომში. საინფორმაციო ბარათით დგინდება, რომ მოსარჩელის რეგისტრაცია 2014 წლის 20 ივნისიდან გაუქმდა მესაკუთრის განცხადების საფუძველზე.

14. 2014 წლის 8 აგვისტოს სს „თელასის“ მიერ გაცემული ინფორმაციით, მონაცემთა ბაზაში სადავო მისამართზე 1996 წლის პირველადი მონაცემებით აბონენტი რეგისტრირდება მოსარჩელის გვარზე.

15. 2015 წლის 7 აგვისტოს წერილის პასუხად, შპს „ყაზტრანსგაზ თბილისმა“ ერთ-ერთ მოპასუხეს აცნობა, რომ მოსარჩელის გვარზე ბილინგის მონაცემთა ბაზაში რეგისტრირებულია 2012 წლის 26 ივნისიდან და მისი აბონირება კომპანიამ განახორციელა ქ. თბილისის მერიის, კერძოდ, ძველი თბილისის გამგეობის დაკვეთით. ზემოთ მითითებული მტკიცებულებების, ასევე, საქმეში წარმოდგენილი კომუნალური გადახდის ქვითრების საფუძველზე, სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე აბონენტად იყო რეგისტრირებული სადავო ფართში.

16. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2014 წლის 20 ივნისის განწყვეტილებით, ერთ-ერთი მოპასუხის განცხადების საფუძველზე, სადავო მისამართიდან რეგისტრაციიდან მოიხსნენ მოსარჩელე და მისი ოჯახის წევრები.

17. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის პოზიცია, რომ მოსარჩელე არ ფლობს სადავო ფართს. სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე მხარეთა განმარტებით დადგინდა, რომ მოსარჩელე სადავო ფართში ახორციელებს სარემონტო სამუშაოებს. აღნიშნულს ადასტურებს ასევე საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერ-

ტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2014 წლის 6 ოქტომბრის დასკვნა, რომლის კვლევით ნაწილში მითითებულია, რომ ოთახში მიმდინარეობს სარემონტო სამუშაოები.

18. ამდენად, სადავო ფართში რეგისტრაცია (ჩანწერა), ასევე, აბონენტად რეგისტრაცია და სადავო ფართის ფლობა ერთობლიობაში იძლევა იმ დასკვნის გაკეთების საფუძველს, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს მოსარგებლეს, რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს. მან მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით.

19. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2014 წლის 6 ოქტომბრის დასკვნის თანახმად, სახლის საცხოვრებელი და დამხმარე ოთახების საერთო ფართი შეადგენს 53,67 კვ.მ-ს. №1 12,27 კვ.მ ჰოლი, 2,05 კვ.მ №2 სანკვანძი, 23,36 კვ.მ №3 ოთახი, 8,85 კვ.მ №4 ოთახი, 7,14 კვ.მ №5 სარდაფი. აღნიშნული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 27 200 აშშ დოლარს, რაც გაცვლითი კურსის შესაბამისად, ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 47 780 ლარს.

20. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის პრეტენზია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენდა სადავო ფართის დამქირავებელს და არა მოსარგებლეს.

21. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ნორმების გათვალისწინებით, უპირველეს ყოვლისა, უნდა გავმიჯნოთ აღნიშნული კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, ქირავნობის ხელშეკრულება და საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება. რამდენადაც მითითებული კანონი აწესრიგებს 1997 წლამდე წარმოშობილ ურთიერთობებს, ამ ორი სამართლებრივი ინსტიტუტის გამიჯვნისათვის მნიშვნელობა ენიჭება იმ დროს არსებული სამართლებრივი აქტებისა და მათ საფუძველზე წარმოშობილი ქირავნობის ურთიერთობის კვალიფიკაციას. 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 290-ე მუხლი არეგულირებდა საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულებას. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ამგვარი ხელშეკრულება დაიდება, შეიცვლება და მოიშლება სსრ კავშირის და საქართველოს სსრ კანონმდებლობით განსაზღვრული წესით და პირობებით. იმ დროისათვის მოქმედი საბინაო კოდექსის 136-ე მუხლის თანახმად, მოქალაქეებს, რომელთაც პირად საკუთრებაში ჰქონდათ სახლი, უფლება გააჩნდათ,

შეესახლებინათ მასში სხვა მოქალაქენი, აგრეთვე, გაექირავე-
ბინათ იგი კანონით დადგენილი პირობებითა და წესით.

22. სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წლის რედაქ-
ცია) 271-ე მუხლის მიხედვით, ქირავნობის ხელშეკრულების ვა-
და არ უნდა აღემატებოდა 10 წელს. ამავე კოდექსის 270-ე მუხ-
ლის თანახმად კი, ქირავნობის ხელშეკრულება მოქალაქეთა შო-
რის ერთ წელზე მეტი ვადით უნდა დადებულყო წერილობით.
ამდენად, აღნიშნული ურთიერთობა ითვალისწინებდა გარკვე-
ული ვადით საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობას. განუსაზ-
ღვრელი ვადაც მიუთითებს სადგომით დროებით სარგებლობა-
ზე. განუსაზღვრელი ვადით საცხოვრებელი სადგომის ქირავ-
ნობის ხელშეკრულების მოშლა მესაკუთრეს შეეძლო მოეთხო-
ვა საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის 154-ე მუხლის მოთ-
ხოვნათა დაცვით.

23. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობი-
ლი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით მოწეს-
რიგებულია ისეთი ურთიერთობები, როდესაც მესაკუთრის მი-
ერ ხდებოდა ნივთის დათმობა მოსარგებლის სასარგებლოდ. ერთ
შემთხვევაში, საცხოვრებელი სადგომის გადაცემა ხდებოდა მე-
საკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული
წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხო-
ლო, მეორე შემთხვევაში, საცხოვრებელი სადგომით სარგებ-
ლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრა-
ციული აქტით. საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფ-
ლების გადაცემისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა, გან-
სახილველი კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, წარ-
მოადგენს ერთ-ერთ მტკიცებულებას, რომლითაც დასტურდე-
ბა ამავე კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, საცხოვრებელი
სადგომით სარგებლობის ფაქტი. აღნიშნული საფასური შესაძ-
ლებელია ყოფილიყო როგორც ერთჯერადი, ასევე ყოველთვი-
ურად გადასახდელი თანხა. აღნიშნული საცხოვრებელი სადგო-
მის მფლობელობის უფლების გადაცემა ფაქტობრივად ხდებო-
და მოსარგებლეზე „სამუდამოდ“, რაც განასხვავებდა მას ქი-
რავნობის ინსტიტუტისაგან.

24. ამრიგად, ქირავნობის ურთიერთობის განსაზღვრისათ-
ვის აუცილებელია, არსებობდეს ამ ინსტიტუტისათვის დამახა-
სიათებელი ნიშნები, როგორიცაა საცხოვრებელი სადგომის გარ-
კვეული დროით გადაცემა და ამისათვის ქირის გადახდა (იგუ-
ლისხმება ვადიანი და უვადო ხელშეკრულებები, ამ უკანასკნელ
შემთხვევაში გამოიყენებოდა სსრ საბინაო კოდექსის 154-ე მუხ-
ლი). სსრ საბინაო კოდექსის 142-ე მუხლის მე-2 აბზაცის პირვე-

ლი წინადადების თანახმად, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულებას დამქირავებელი უდებს სახლის მესაკუთრეს წერილობით. განსახილველ შემთხვევაში, ამგვარი ხელშეკრულება შეგებებული სარჩელის ავტორებს (მოპასუხეებს) არ წარუდგენიათ; მათ ვერ შეძლეს იმ გარემოების დადასტურება, რომ მოსარჩელე წარმოადგენდა საცხოვრებელი სადგომის მოქირავნეს, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, მოპასუხე მხარის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა.

25. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატის შეფასებით, შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა დაუსაბუთებელია და ვერ იქნება გაზიარებული.

26. შეგებებული სარჩელით მხარემ მოითხოვა, არ იქნეს აღიარებული გარიგების ფაქტი საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ უძრავ ნივთზე. მათი მითითებით, მოსარჩელის ოჯახისათვის ფართის დათმობა არ მომხდარა, არც რაიმე გარიგება დადებულია ფართის დათმობის შესახებ, არამედ ისინი სადავო ფართში ცხოვრობდნენ მხოლოდ მდგმურის უფლებით.

27. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ მხარეებს უფლებებთან ერთად ეკისრებათ ფაქტების მითითებისა და შესაბამისი მტკიცებულებების წარდგენის ვალდებულება, რომელთა შეუსრულებლობა მხარეებისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომში – სსსკ) მე-4 მუხლში, რომლის მიხედვითაც, მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ, განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

28. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

29. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოცემული კატეგორიის დავის სამართლიანი და ობიექტური გადაწყვეტის მიზნე-

ბისათვის გამოყენებულ უნდა იქნეს მტკიცების ტვირთის განაწილების სსსკ-ში მოქმედი სტანდარტი, რომლის მიხედვითაც, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზეც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება.

30. განსახილველ შემთხვევაში, შეგებებული სარჩელის ავტორებმა, ქირავნობის ფაქტის დადასტურების მიზნით, მიუთითეს საქმეში წარმოდგენილ გადახდის ქვითრებზე, ხელწერილზე და აღმასკომის გადანყვეტილებაზე, თუმცა მითითებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება, სადავო ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო ფართის დამქირავებელს.

31. სსსკ-ის 105-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ფართის ოდენობასთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაკითხულ მონმეთა ჩვენების საფუძველზე, ასევე, საქმეში წარმოდგენილი არქივის მასალებზე დაყრდნობით გასაჩივრებული გადანყვეტილებით სწორად დადგინდა, რომ მოსარჩელეს მფლობელობაში აქვს არა მარტო ერთი 20 კვ.მ ოთახი, არამედ მის დედას 1961 წლის 28 ივლისის დადგენილებით ნება დაერთო, თავისი საცხოვრებელი ოთახის წინ ღია აივნის შემინვის თაობაზე და დამოუკიდებელი შესასვლელის მოწყობაზე, რის თაობაზეც თანხმობა მიღებული ჰქონდა მოპასუხეების მამკვიდრებლისაგან, რომელიც წარმოადგენდა ბინის მესაკუთრეს.

32. სააპელაციო საჩივრით სადავოდაა მიჩნეული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 9 მარტის საოქმო განჩინებაც.

33. სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების სსსკ-ის 377-ე მუხლის ფარგლებში შემოწმების შედეგად ჩათვალა, რომ არ არსებობს გადანყვეტილების წინმსწრები, პირველი ინსტანციის სასამართლოს 2016 წლის 9 მარტის საოქმო განჩინების გაუქმების საფუძველი, რამდენადაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებული განჩინება, ფაქტობრივ-სამართლებრივი თვალსაზრისით, დასაბუთებულია, კანონიერია და სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ განჩინების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველებს.

34. სააპელაციო პალატამ, უპირველეს ყოვლისა, მიუთითა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 24 ივ-

ნისის კანონის მე-11 მუხლით, ამ კანონის ამოქმედებისთანავე ძალადაკარგულად გამოცხადდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონი

35. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი ანესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მონესრიგებას მოითხოვს. ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლებაზე, რომელიც წარმოშობილია ქირავნობის საფუძველზე ან საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსით (საქართველოს სსრ უმაღლესი საბჭოს უწყებები, 1964 წ., №36, მუხ. 662) გათვალისწინებულ სხვა საფუძველზე. თუ მხარეებმა იურიდიულად ნამდვილი ხელშეკრულებით მოაწესრიგეს ამ კანონით გათვალისწინებული ურთიერთობა, მხარეთა შეთანხმებას ენიჭება უპირატესობა ამ კანონით დადგენილი წესების მიმართ. ამ კანონით გათვალისწინებულ უფლებებზე არ ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ვადები.

36. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონმა ახლებურად მოაწესრიგა ამ კანონიდან გამომდინარე ურთიერთობები, თუმცა განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს ამ საფუძველით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი. კანონის ძველი რედაქცია ითვალისწინებდა, რომ „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, ხოლო მე-6 პუნქტით, 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 (კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნ-

ქტი).

37. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად კი, მოსარგებლე, რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს და რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით.

38. ამავე ნორმის მეორე პუნქტის მიხედვით, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

39. მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელე წარმოადგენდა სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს, რომელსაც მფლობელობის უფლება მიღებული ჰქონდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით და იგი არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობდა საცხოვრებელ სადგომს.

40. შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონის მე-11 მუხლით, ამ კანონის ამოქმედებისთანავე ძალადაკარგულად გამოცხადდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონი, რომელიც სამართლებრივ საფუძვლად დაედო პირველი ინსტანციის მიერ გადაწყვეტილების მიღებას, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ვინაიდან ახალი კანონის რეგულირების ფარგლებშიც, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების პირობებშიც, მოსარგებლე უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით, შესაბამისად, საპროცესო ეკონომიისა და სწრაფი მართლმსაჯულების პრინციპთა გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლომ მიზანშეწონილად არ ჩათვალა გადაწყვეტილების გაუქმება, ვინაიდან საქმეზე არსებითად სწორი

გადანყვეტილება იქნა მიღებული.

41. სააპელაციო პალატა დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას შეგებებული სარჩელის მოთხოვნის დაუსაბუთებლობასთან დაკავშირებით გარიგების დადების ფაქტის არ აღიარების შესახებ და ჩათვალა, რომ მას მართებულად ეთქვა უარი.

კასატორის მოთხოვნა და საფუძვლები:

42. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება მოპასუხებმა გაასაჩივრეს საკასაციო წესით, მოითხოვეს მისი გაუქმება და ახალი გადანყვეტილებით შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძვლებით:

43. კასატორებმა მიიჩნიეს, რომ მოსარჩელე სადავო ფართის დამქირავებელი იყო და მასზე სააპელაციო სასამართლომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ კანონის მოქმედება აღნიშნული კანონის არასწორად განმარტების გზით უკანონოდ გაავრცელა. გასათვალისწინებელია, რომ მოსარჩელე ყოველთვის უზბიდა მოპასუხეთა მამკვიდრებლის ოჯახს ქირას, რომელშიც შედიოდა კომუნალური გადასახადებიც. მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ აღნიშნულ თანხას იღებდა მისი მეუღლე. სააპელაციო სასამართლომ მითითებული ხარჯთაღრიცხვა მხოლოდ კომუნალური გადასახადების გადახდად არასწორად ჩათვალა. მოსარჩელის ოჯახის მიერ ქირის კეთილსინდისიერად გადახდას ადასტურებს ის ფაქტი, რომ მოპასუხეთა მამკვიდრებელს არ დასჭირვებია მის მიმართ სასამართლო დავის წარმოება, როგორც ეს სხვა დამქირავებლების მიმართ განხორციელდა.

44. ამასთან, კასატორებმა მიუთითეს, რომ მოსარჩელის ოჯახს სადავო ფართში უწყვეტად არ უცხოვრია. 1992 წლიდან ისინი სხვა ადგილას გადავიდნენ საცხოვრებლად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია მისი სადავო მისამართზე რეგისტრაციიდან მოხსნის ფაქტი. ამჟამად სადავო სადგომი ცარიელია და იქ მოსარჩელის კუთვნილი არანაირი ნივთი არ ინახება.

45. მხარის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს არ უნდა გაეზიარებინა მოწმეთა ჩვენებები, რადგან ისინი საქმის შედეგით დაინტერესებულ პირებს წარმოადგენენ. ორი მათგანი წარმოადგენდა ერთ-ერთი მოპასუხის მოწინააღმდეგე მხარეს სხვა დავაში.

46. კასატორების მოსაზრებით, მის მამკვიდრებელსა და მოსარჩელეს შორის ქირავნობის გარდა სხვა გარიგების, მით უფრო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, დადების დასადასტუ-

რებლად არ არის საკმარისი მხოლოდ საბინაო წიგნის ჩანაწერი, რასაც კანონი მესაკუთრეს ავალდებულებდა და სს „თელასის“ აბონენტად რეგისტრაცია.

47. კასატორებმა მიიჩნიეს, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია საცხოვრებელი სადგომის ოდენობაზე, რომელიც მოსარჩელემ არასწორად შეაფასა. 12,27 კვ.მ ჰოლი საერთო საკუთრებაა და წარმოადგენს მეორე სართულზე ასასვლელ გზას. შესაბამისად, მისი ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემა შეუძლებელია. ამასთან, მოსარჩელის ოჯახი დამქირავებლის უფლებით სარგებლობდა მხოლოდ ძირითად ოთახებზე, ხოლო სარდაფი, როგორც სხვა ოთახები, მათ მფლობელობაში არ ყოფილა.

48. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 15 დეკემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად. ამავე განჩინებით დადგინდა, რომ კასატორები სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებული არიან.

სამოტივაციო ნაწილი:

49. საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხი და თვლის, რომ იგი დაუშვებლად უნდა იქნეს მიჩნეული შემდეგ გარემოებათა გამო:

50. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორთა სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შენობა-ნაგებობის 9/12 ნაწილი, გარდა 63.33 კვ.მ საცხოვრებელი სადგომისა (მათ შორის, 49,21 კვ.მ საცხოვრებელი და 14,12 კვ.მ დამხმარე ფართი).

51. საქმეში წარმოდგენილი საარქივო მასალების საფუძველზე სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილია მხარეთა მამკვიდრებლებს შორის.

52. მოსარჩელის ახსნა-განმარტების საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ ჯერ კიდევ 1905 წლიდან სადავო ფართს ფლობდა მოსარჩელის ოჯახი. აღნიშნულს ასევე ადასტურებს საარქივო მასალებში წარმოდგენილი მოპასუხეთა მამკვიდრებლის თანხმობა, რომელიც მიუთითებს, რომ მოსარჩელის ბებია ჯერ კიდევ 1905 წლიდან ცხოვრობდა აღნიშ-

ნულ მისამართზე. შემდგომ სადავო სადგომის ფლობა განაგრძო მოსარჩელის დედამ, რომელსაც ქ. თბილისის კიროვის სახელობის რაიონის აღმასკომის 1961 წლის 28 ივლისის დადგენილების საფუძველზე ნება დაერთო, თავისი საცხოვრებელი ოთახის წინ შეემინა ღია აივანი და მოეწყო დამოუკიდებელი შესასვლელი.

53. სააპელაციო პალატამ დადგენილად ჩათვალა, ასევე, რომ მოსარჩელე 1971 წლის 4 მარტიდან რეგისტრირებული იყო სადავო სადგომში. საინფორმაციო ბარათით დგინდება, რომ მოსარჩელის რეგისტრაცია 2014 წლის 20 ივნისიდან გაუქმდა მესაკუთრის განცხადების საფუძველზე.

54. 2014 წლის 8 აგვისტოს სს „თელასის“ მიერ გაცემული ინფორმაციით, მონაცემთა ბაზაში სადავო მისამართზე 1996 წლის პირველადი მონაცემებით აბონენტი რეგისტრირდება მოსარჩელის გვარზე.

55. 2015 წლის 7 აგვისტოს წერილის პასუხად, შპს „ყაზტრანსგაზ თბილისმა“ ერთ-ერთ მოპასუხეს აცნობა, რომ მოსარჩელის გვარზე ბილინგის მონაცემთა ბაზაში რეგისტრირებულია 2012 წლის 26 ივნისიდან და მისი აბონირება კომპანიამ განახორციელა ქ. თბილისის მერიის, კერძოდ, ძველი თბილისის გამგობის დაკვეთით. ზემოთ მითითებული მტკიცებულებების, ასევე, საქმეში წარმოდგენილი კომპუნალური გადახდის ქვითრების საფუძველზე, სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე აბონენტად იყო რეგისტრირებული სადავო ფართში.

56. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2014 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილებით, ერთ-ერთი მოპასუხის განცხადების საფუძველზე, სადავო მისამართზე რეგისტრაციიდან მოიხსნენ მოსარჩელე და მისი ოჯახის წევრები.

57. სააპელაციო პალატამ მხარეთა განმარტებით დაადგინა, რომ მოსარჩელე სადავო ფართში ახორციელებდა სარემონტო სამუშაოებს. აღნიშნულს ადასტურებს ასევე საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2014 წლის 6 ოქტომბრის დასკვნა, რომლის კვლევით ნაწილში მითითებულია, რომ ოთახში მიმდინარეობს სარემონტო სამუშაოები.

58. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2014 წლის 6 ოქტომბრის დასკვნის თანახმად, სახლის საცხოვრებელი და დამხმარე ოთახების საერთო ფართი შეადგენს 53,67 კვ.მ-ს. №1 12,27 კვ.მ ჰოლი,

2,05 კვ.მ №2 სანკვანდი, 23,36 კვ.მ №3 ოთახი, 8,85 კვ.მ №4 ოთახი, 7,14 კვ.მ №5 სარდაფი. აღნიშნული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 27 200 აშშ დოლარს, რაც გაცვლითი კურსის შესაბამისად, ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 47 780 ლარს.

59. წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრით მოპასუხებებმა მიიჩნიეს, რომ მოსარჩელე არ წარმოადგენს სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს „საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. ამავდროულად, მხარემ სადავოდ გახადა სააპელაციო სასამართლოს მიერ სადავო ფართის განაწილების საკითხი და მიუთითა, რომ ფართის ნაწილი მოსარჩელის ოჯახის სარგებლობაში არანაირი ფორმით არ იმყოფებოდა.

60. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი გარკვეულ შეზღუდვებს აწესებს საკასაციო საჩივრის დასაშვებობასთან დაკავშირებით, კერძოდ, 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს.

61. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

62. სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორი მიუთითებს რაიმე ისეთ საპროცესო დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, რის გამოც საკასაციო საჩივარს არა აქვს წარმატების პერსპექტივა.

63. ამასთან, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით, ვინაიდან, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, პირისათვის საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლის სტატუსის მინიჭების თაობაზე არსებობს მყარი სასამართლო პრაქტიკა, რომლის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოში მიიჩნია, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით რეგულირებულია 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე პერიოდის საზოგადოებაში ფაქტობრივად არსებული ურთიერთობები, რომელიც იმ დროს მოქმედი საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობით მოწესრიგებული არ იყო.

64. გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ თავისი შინაარსით არატიპიურ სახელშეკრულებო ურთიერთობას წარმოადგენდა და იგი საბჭოთა სინამდვილეში ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის სახით არსებობდა. ეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეიცავდა სხვადასხვა გარიგების ნიშნებს (ქირავენობა, სესხი, გირავენობა), თუმცა ამავედროულად რადიკალურად განსხვავდებოდა მათგან თავისი შინაარსით და სპეციფიკური პირობებით, კერძოდ, მისი არსებობისას: მოსარგებლე მესაკუთრეს ერთჯერადად უხდიდა გარკვეული რაოდენობის თანხას ფართის სარგებლობაში მიღების სანაცვლოდ, ამასთან, მესაკუთრეს ყოველთვიურად უხდიდა ბინის ქირასაც; მოსარგებლე რეგისტრირდებოდა საცხოვრებელ ფართში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს; მესაკუთრის მიერ თანხის დაბრუნების შემთხვევაში მოსარგებლე ვალდებული იყო, გამოეთავისუფლებინა დაკავებული ფართი, თუმცა ხშირ შემთხვევებში, მესაკუთრე თანხას ვერ აბრუნებდა, ურთიერთობა ხანგრძლივ ხასიათს იღებდა და უფლება მემკვიდრეებზე გადადიოდა; მესაკუთრის მიერ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა მოსარგებლეზე ფაქტობრივად ხდებოდა „სამუდამოდ“, ანუ ეს ურთიერთობა არ ატარებდა დროებით (ხანმოკლე) ხასიათს; ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე იძენდა დათმობილი სარგებლობის უფლების გასხვისების შესაძლებლობასაც, რაც მოსარგებლეთა შეცვლას იწვევდა. ამ სპეციფიკური ნიშნებიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების სუბიექტთა სამართლებრივი მდგომარეობის მოწესრიგება მსგავსი ხელშეკრულებების (ქი-

რავნობა, სესხი, გირავნობა) ნორმებით შეუძლებელი იყო და კანონმდებელმაც სპეციალური კანონით მოწესრიგებას დაუქვემდებარა. ამასთან, ამ კანონით რეგულირდება მხოლოდ ის ურთიერთობები, რომლებიც ზემოთ დასახელებულ ნიშნებს უტყუარად შეიცავენ, შესაძლებელია ეს ნიშნები არსებობდეს კუმულატიურადაც ან მხოლოდ ზოგიერთი მათგანის სახითაც.

65. საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ზემოაღნიშნული პრაქტიკა სრულადაა გაზიარებული სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინებით, რომლითაც დადგინდა, რომ სადავო ფართში რეგისტრაცია (ჩანერა), ასევე, აბონენტად რეგისტრაცია და სადავო ფართის ფლობა ერთობლიობაში იძლევა იმ დასკვნის გაკეთების საფუძველს, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს მოსარგებლეს, რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს. მან მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით.

66. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორს დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია არ წარმოუდგენია მის მიერ მითითებული იმ არგუმენტის მიმართაც, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია საცხოვრებელი სადგომის ოდენობაზე. საქმის მასალებიდან დგინდება, რომ სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა არა მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებით, არამედ არქივის მასალებითაც და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები სადავო ფართის ოდენობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით.

67. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, დაუშვას წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი, რის გამოც მას უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე, 401-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. მ. და ს. კეების საკასაციო საჩივარი დარჩეს განუხილველად დაუშვებლობის გამო.

2. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

**საცხოვრებელი სადგომის გაუმჯობესების
ღირებულების ანაზღაურება**

განჩინება

№ას-1012-973-2016

21 დეკემბერი, 2016 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ზ. ძლიერიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ბ. ალავეიძე,
ნ. ბაქაქური**

დავის საგანი: უძრავი ნივთის გაუმჯობესებისათვის გაღებული ხარჯის ანაზღაურება (ძირითად სარჩელში), ზიანის ანაზღაურება (შეგებებულ სარჩელში)

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. ც. მ-მა (შემდგომში – მოსარჩელე) სარჩელი აღძრა სასამართლოში მ. მ-ის (შემდგომში – მოპასუხე, შეგებებული სარჩელის ავტორი) მიმართ საცხოვრებელი სადგომისა და მომიჯნავე ტერიტორიაზე განხორციელებული არსებითი გაუმჯობესებების სამუშაოებზე გაწეული ხარჯის – 6464 ლარის ანაზღაურების შესახებ.

სარჩელის საფუძვლები:

2. მოსარჩელის განმარტებით, 1974 წლის 4 ოქტომბერს უფლების დათმობის წესით შეისყიდა საცხოვრებელი 34.77 კვ.მ ბინა, რომლითაც 1972 წლიდან დღემდე სარგებლობს. ამ პერიოდში განხორციელა მიშენება-დაშენებების და მისი არსებითი გაუმჯობესების სამუშაოები, კერძოდ: 1980 წლიდან დღემდე საკუთარი ხარჯით დააგო 22 კვ.მ პარკეტი, შეცვალა 13 კვ.მ ხის იატაკი, ოთახში შესასვლელი ხის კარი და ჩარჩო, ოთახში გააკეთა კარნიზი, მეორე სართულზე მოაწყო სველი წერტილი, ეზოდან მეორე სართულზე აიყვანა სასმელი წყალი, გააკეთა ელექტროქსელი, შეაკეთა საცხოვრებელი ბინისა და აივნის 47 კვ.მ კრამიტის სახურავი. 2002 წლის თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შემდეგ ბინა დაზიანდა, რაც მოსარჩელემ აღადგინა. აღნიშნული სამუშაოების შესრულებისა და საცხოვრებელი სადგომის არსებითი გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯის ოდენობამ შეადგინა 6464 ლარი.

3. მოპასუხის სარჩელის საფუძველზე, მხარის მიერ დაკავე-

ბული საცხოვრებელი სადგომის საკომპენსაციო თანხის 75%-ის ანაზღაურების სანაცვლოდ, მხარემ შეწყვიტა ფართით სარგებლობა. მონინალმდევე მხარემ მას აუნაზღაურა მხოლოდ საცხოვრებელი ფართის საკომპენსაციო თანხა და შესაბამისი გაუმჯობესებების ღირებულება არ გადაუხადა.

მოპასუხის, შეგებებული სარჩელის ავტორის პოზიცია:

4. მოპასუხემ მარტივი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო, შეგებებული სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა ზიანის – 2000 ლარის ანაზღაურება. მან განმარტა, რომ სადავო საცხოვრებელი ფართის ღირებულების დადგენისას მასზე განეული ხარჯი გათვალისწინებულ იქნა და მოსარჩელეს აუნაზღაურდა.

5. მხარის მითითებით, 2015 წლის თებერვალში ძირითადად მოსარჩელემ მოპასუხის კუთვნილი ქონება მისი გამოთავისუფლების დროს დააზიანა, კერძოდ: მხარის თვალწინ ცუდით დატეხა აივნის მოაჯირი, მოგლიჯა ტუალეტის კარი, ჩამოგლიჯა ელექტროგაყვანილობა, ჩამრთველები, მოგლიჯა ე.წ. „გიფსო-კარდონი“ და წაიღო, ასევე, დააზიანა შესასვლელი კარის გასაღები. აღნიშნულ ფაქტზე გამოძახებულ იქნა საპატრულო პოლიციაც, რომელმაც დააფიქსირა მითითებული ფაქტი, მათ შორის, ფოტოფირზეც. გარკვეული დროის შემდეგ სახლის სახურავიდან ჩამოვიდა წყალი და აღმოჩნდა, რომ მონინალმდევე მხარემ დააზიანა ასევე სახურავი, რამდენიმე ადგილზე ჩატეხა სახურავის ფენა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით არც ძირითადი და არც შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც ძირითადად მოსარჩელემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

7. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 21 სექტემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

8. სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ამჟამინდელი მოპასუხის სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მხრიდან მოპასუხისათ-

ვის დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის ფართის 34.77 კვ. მეტრის საბაზრო ღირებულების – 27 600 ლარის 75%-ის – 20 700 ლარის გადახდის სანაცვლოდ, მოსარჩელეს შეუწყდა სადავო უძრავი ქონებით სარგებლობის უფლება და სადგომი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მოსარჩელეს.

9. ამ გადაწყვეტილების გამოტანისას, კერძოდ, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასებისას, სასამართლო დაეყრდნო სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2013 წლის 31 მაისის №... დასკვნას.

10. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ამ საქმის განმხილველმა სასამართლომ ექსპერტიზას დაუსვა შემდეგი კითხვები: რა ოდენობის იყო მოსარჩელის მიერ სადავო საცხოვრებელი სადგომის ღირებულება; 2. რას შეადგენდა მოსარჩელის მიერ დაკავებული ფართის მიშენება-დაშენებისა და არსებითი გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯები; 3. განჩინების გამოტანის დროს, არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, განსაზღვრულიყო სადავო საცხოვრებელ ფართში განხორციელებულ სამუშაოთა ხანდაზმულობა (შეცვლილი იყო სახლში შესასვლელი ხის კარები, დიდი და პატარა ოთახების იატაკი, თუნუქის სანვიმარი, ოთახების ჭერზე გაკრული იყო ბიაზი, ჩატარებული იყო აივნის ჭერისა და კედლების რეკონსტრუქცია, სახლში და ეზოში გაკეთებული იყო ტუალეტი, ხელსაბანი და სხვა) და დადგენილიყო სამუშაოები ჩატარებული იყო 1972 წლამდე, თუ მას შემდეგ.

11. აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, განჩინებაში მითითებული მოსარჩელის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ოთახებისა და დამხმარე სათავსის საერთო ფართობი შეადგინა 34.77 კვ.მ. (№1 21.31 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, №2 12,48 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, №3 საპირფარეშო ფართით 0,98 კვ.მ). ამავე დასკვნაში მიეთითა, რომ ვინაიდან, მხარეთა შორის ვერ მოხერხდა შეთანხმება კონკრეტულად თუ რა სახის სამუშაოები ჩაატარა მოსარჩელემ მის მიერ დაკავებულ ფართში, შესაბამისად, ექსპერტიზის მიერ ამ ეტაპზე შეუძლებელი გახდა ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების ღირებულების დადგენა. საბოლოოდ, მოსარჩელის მიერ დაკავებული ფართის საბაზრო ღირებულებამ, 2013 წლის მაისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ შეადგინა 16830 აშშ დოლარი, რაც ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის შესაბამისად შეადგენდა 27 600 ლარს. დასკვნაში მითითებულია, რომ შესაფასებელი ობიექტი განთავსებული იყო ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის მე-

ორე სართულზე. იგი შედგებოდა 2 ოთახისაგან, სადაც მოხვედრა შესაძლებელი იყო საერთო სარგებლობის აივნიდან. ერთ ოთახში იატაკზე დაგებული იყო პარკეტი, მეორეში – ხის იატაკი, კედლებზე გაკრული იყო შპალერი. კარ-ფანჯარა იყო ხის. ოთახები ნათდებოდა ღია აივანზე გამავალი ფანჯრებიდან. ტუალეტი განთავსებული იყო მეორე სართულზე, აივანზე.

12. მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში და აღსრულებულია. მოპასუხემ სრულად გადაიხადა გადაწყვეტილებით დადგენილი საკომპენსაციო თანხა, ხოლო მოსარჩელემ უძრავი ქონება გაათავისუფლა 2015 წლის თებერვალში.

13. წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით მხარე ითხოვდა მოპასუხისათვის საცხოვრებელი სადგომის არსებითი გაუმჯობესების ხარჯის – 6464 ლარის გადახდის დაკისრებას. სარჩელის მიხედვით, მოსარჩელემ ამ ფართში 1980 წლიდან მფლობელობის შეწყვეტამდე საკუთარი ხარჯებით დააგო 22 კვ.მ პარკეტი, შეცვალა 13 კვ.მ ხის იატაკი და ოთახში შესასვლელი ხის კარები თავისი ჩარჩოთი, ოთახში გააკეთა 18 გრძივი მეტრი „კარნიზი“, მოაწყო საპირფარეშო, ეზოდან გაიყვანა სასმელი წყალი, გააკეთა შიდა ელექტროქსელები, შეაკეთა ბინის და აივნის 47 კვ.მ კრამიტის სახურავი.

14. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 2.1 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად (ძალაშია 18.07.2016 წლიდან), მოსარგებლისათვის გადასახდელი კომპენსაციის დადგენისას საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების (მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულების გამოკლებით) შესაბამის პროცენტს ემატება მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულების სრული ოდენობა.

15. მსგავსი შინაარსის ქცევის წესს ადგენდა ძალადაკარგულად გამოცხადებული კანონის („საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი) მე-6 მუხლი.

16. მოცემულ შემთხვევაში სადავოდ არ არის ის გარემოება, რომ აპელანტი წარმოადგენდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქარ-

თველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, რომელსაც მოპასუხის მხრიდან მოსარჩელისთვის დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის ფართის 34.77 კვ. მეტრის საბაზრო ღირებულების – 27 600 ლარის 75%-ის – 20 700 ლარის გადახდის სანაცვლოდ, შეუწყდა უძრავი ქონებით სარგებლობის უფლება და სადგომი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მოსარჩელეს.

17. პირველ რიგში, სააპელაციო პალატამ მიზანშეწონილად მიიჩნია განემარტა, რომ მესაკუთრის სასარგებლოდ დავის გადაწყვეტის შემთხვევაში, სამართლებრივი ბალანსი მოითხოვს, რომ დაცული იქნეს მოსარგებლის უფლება სადგომზე განეული ხარჯების ანაზღაურებაზე და სპეციალური კანონის მოთხოვნა – მოსარგებლეს აუნაზღაურდეს მის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულების სრული ოდენობა („საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 2.1 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტი), არ არის დამოკიდებული მოსარჩელის მიერ ახალი, დამოუკიდებელი მოთხოვნის აღძვრაზე, გამომდინარე იქიდან, რომ სადგომზე განეული ხარჯების ანაზღაურების საკითხი წარმოადგენს მესაკუთრის სარჩელის დაკმაყოფილების თანამდევ სამართლებრივ შედეგს ისე, რომ მისი ანაზღაურების საკითხის დასმა არ არის დამოკიდებული მოსარგებლის მიერ ამგვარი მოთხოვნის აღძვრაზე.

18. სააპელაციო პალატამ მიუთითა თბილისის საქალაქო სამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 30 სექტემბრის კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაზე და სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2013 წლის 31 მაისის №... დასკვნაზე, საიდანაც დგინდება, რომ მოპასუხე ც. მ-ი ამ გარემოებით აპელირებდა, ხოლო, სასამართლო შეეცადა, გაერკვია მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და არსებითი გაუმჯობესების ხარჯების საკითხი. კერძოდ, მოპასუხე თავის პოზიციაში მიუთითებდა, რომ მას ჩატარებული ჰქონდა საპროფარემოს სრული რეკონსტრუქცია და სხვა სამუშაოები. დადგენილია, რომ ექსპერტიზას სასამართლო განჩინებით ერთ-ერთ კითხვად დაესვა, თუ რას შეადგენდა მოსარჩელის მიერ დაკავებული ფართის მიშენება-დაშენებისა და არსებითი გაუმჯობესებისათვის განეული ხარჯები, რაზეც გაეცა პასუხი, რომ ვინაიდან, მხარეთა შორის ვერ მოხერხდა შეთანხმება, კონკრეტულად თუ რა სახის სამუშაოები იქნა ჩატარებული მოსარჩე-

ლის მიერ დაკავებულ ფართში, შესაბამისად, ექსპერტიზის მიერ ამ ეტაპზე შეუძლებელი გახდა ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების ღირებულების დადგენა. დადგენილია, რომ მოსარგებლეს ამ ნაწილში გადანყვეტილება სადავოდ არ გაუხდია. გადანყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში, რაც იმას ნიშნავს, რომ თავისი პროცესუალური უფლების გამოუყენებლობით, აპელანტმა (მოსარჩელემ) დაკარგა ამ ფაქტზე ახალი სარჩელის შეტანის გზით შედავების უფლება.

19. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ 2013 წლის 30 სექტემბრის გადანყვეტილების გამოტანისას ექსპერტიზის მიერ შესაფასებელი ობიექტი განთავსებული იყო ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის მეორე სართულზე. იგი შედგებოდა 2 ოთახისაგან, სადაც მოხვედრა შესაძლებელი იყო საერთო სარგებლობის აივანიდან. ერთ ოთახში იატაკზე დაგებული იყო პარკეტი, მეორეში – ხის იატაკი, კედლებზე გაკრული იყო შპალერი. კარფანჯარა იყო ხის. ოთახები ნათებოდა ღია აივანზე გამავალი ფანჯრებიდან. ტუალეტი განთავსებული იყო მეორე სართულზე, აივანზე. ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ც. მ-ის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ოთახებისა და დამხმარე სათავსის საერთო ფართი შეადგენდა 34.77 კვ.მ-ს, რომლის საბაზრო ღირებულებამ 2013 წლის მაისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგინა 16830 აშშ დოლარი, რაც, ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის შესაბამისად, შეადგენდა 27 600 ლარს.

20. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სწორედ ამ თანხიდან დადგინდა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულება და მისი 75 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით შეუწყდა აპელანტს სადავო სადგომზე მფლობელობის უფლება. ამდენად, უდავოა, სხვა დავაში საბაზრო ღირებულების შეფასებისას, მხედველობაში იქნა მიღებული ფართის მდგომარეობა (რემონტი, დამონტაჟებული საგნები), რაც იმას ნიშნავს, რომ წინამდებარე დავის განხილვის წერილში აღნიშნული ხარჯის, როგორც საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულების, დამატებით დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი აღარ არსებობს.

21. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარგებლის მიერ ჩატარებული სამუშაოები არ წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლით (დღეს მოქმედი კანონის 2.1 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტი) გათვალისწინებულ მიშენება-დაშენებას ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებით გაუმჯობესებას, ვინაიდან დადგენილია, რომ აპე-

ლანტის მიერ განხორციელებული სამუშაოები აისახა ფართის საბაზრო ღირებულებაზე, რაც სრულად იქნა გათვალისწინებული საექსპერტო შეფასებისას და საკომპენსაციო თანხის განსაზღვრისას.

22. ამდენად, აპელანტმა ვერ დაადასტურა ის გარემოება, რომ მან საკუთარ სარგებლობაში გადაცემული ფართი არსებითად გააუმჯობესა.

23. სააპელაციო სასამართლოს საქმის მასალებით დგინდება, რომ მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნა დააფუძნა დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის 2015 წლის 4 თებერვლის №02 დასკვნაზე, რომელიც, მოსარჩელის მითითებით, სასამართლომ საერთოდ არ შეაფასა. აპელანტის განმარტებით, დასკვნაში გამოკვლეულია, დადგენილი და შეფასებულია მოსარჩელის მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ ფართში და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე სადგომის არსებითად გაუმჯობესებისათვის ჩატარებული სამუშაოების ჩამონათვალი და ხარჯები.

24. მითითებული ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ბინის კეთილმოწყობის მიზნით სარემონტო სამუშაოები შესრულებულია გასული საუკუნის 80-იანი წლებიდან დღემდე და მისმა სახარჯთაღრიცხვო საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა 6464 ლარი. დასკვნის კვლევით ნაწილში მითითებულია, რომ კვლევა ჩატარდა საცხოვრებელი სახლის მე-2 სართულზე და დადგინდა, რომ მოსარჩელის მიერ, ბინის კეთილმოწყობის მიზნით, ჩატარებულია მთელი რიგი სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოები: დააგო 22 კვ.მ პარკეტი ხის იატაკზე, 13 კვ.მ ოთახში შეცვალა ხის იატაკი და შედგა, მოაწყო შესასვლელი ხის კარი, ორ ოთახში ე.ი. 35 კვ.მ ფართზე, ჭერებზე გააკრა გიფსო-კარდონი, ოთახებში მოაწყო 18 გრძ/მ კარნიზი, მეორე სართულზე მოაწყო საპირფარეშო, ეზოდან მეორე სართულზე გაიყვანა სასმელი წყალი, გაიყვანა შიდა ელექტროქსელები, შეარემონტა ბინისა და აივნის 47 კვ.მ კრამიტის სახურავი, ჩაატარა სამღებრო სამუშაოები და კედლებზე გააკრა შპალერი.

25. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 2.1 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის (აღრე მოქმედი კანონის მე-6 მუხლი) შინაარსიდან გამომდინარე, საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის სასარგებლოდ სადავო უძრავ ნივთზე მოსარგებლეთა მფლობელობის შეწყვეტისას მესაკუთრემ მოსარგებლეს უნდა გადაუხადოს ის ხარჯი, რის შედეგადაც მოსარგებლემ გააუმჯობესა სადგომი. ამასთან, აღნიშნული ვალდებულების წარმოშობის საფუძველია უძრავი ნივ-

თის არა ყოველგვარი გაუმჯობესება (მაგ: მიმდინარე სარემონტო სამუშაოები, როგორცაა კედლების შეეთეთრება, იატაკის მოხვეწა-გალაქვა ან სხვა), არამედ, მხოლოდ ისეთი, რასაც შედეგად მოჰყვა ნივთის არსებითი ცვლილება, მისი თვისობრივად, ხარისხობრივად, მოცულობით მნიშვნელოვანი გაუმჯობესება და სადგომის ღირებულების გაზრდა (მაგ: ფართის მიშენება, დაშენება, გაფართოება, შენობის კონსტრუქციის, საძირკვლის კაპიტალური შეკეთება-გამოცვლა და ა.შ).

26. როგორც აღინიშნა, აპელანტი ამ გარემოების დასადასტურებლად მიუთითებდა დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის 2015 წლის 4 თებერვლის №02 დასკვნაზე, რაც სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა. მითითებულ დასკვნაში აღნიშნულია რა სახის სარემონტო სამუშაოები ჩატარდა სადავო ფართში, როდის ჩატარდა ეს სამუშაოები და რას შეადგენდა მათი საბაზრო ღირებულება. ამ დასკვნით არ დგინდება ის გარემოება, რომ მოსარგებლის მიერ შესრულებულმა სამუშაოებმა არსებითად გააუმჯობესა სადავო სადგომი. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, დასკვნაში აღწერილი სარემონტო სამუშაოები საცხოვრებელი სადგომის არსებითი სახის გაუმჯობესებად ვერ იქნება მიჩნეული „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 2.1 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის (ადრე მოქმედი კანონის მე-6 მუხლი) ქრილში.

27. იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ მოსარგებლე ფართში ცხოვრობდა გასული საუკუნის 80-იანი წლებიდან, მისი მხრიდან ამ სამუშაოების შესრულება განპირობებული იყო ფართით სათანადოდ და კომფორტულად სარგებლობის მოტივაციით და ემსახურებოდა საცხოვრებელი სახლის ფუნქციის შენარჩუნებას, მით უფრო, იმის გათვალისწინებით, რომ არსებული მდგომარეობით საცხოვრებელი სადგომი წარმოადგენდა ძველ, სუფთა ფართს.

28. განსახილველ საკითხზე არსებული სასამართლო პრაქტიკის თვალსაზრისით, სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებაზე, რომლითაც საცხოვრებელი სადგომის არსებით გაუმჯობესებად მიჩნეულია შემდეგი სახის სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები: სარდაფის გრუნტის დამუშავება, ლენტური საძირკვლის, რკინა-ბეტონის კედლების და იატაკის მოწყობა, აგურის ტიხრების აშენება და ა.შ. კონკრეტულ შემთხვევაში, აპელანტის მხრიდან ამ სახისა და სირთულის (თუნდაც მიახლოებული) სამუშაოები არ ჩატარებულა. შესაბამისად, აპელანტის (მოსარჩელის)

მიერ ჩატარებული სამუშაოები, თავისი ხასიათისა და მასშტაბის გათვალისწინებით, კანონმდებლის მიერ განსაზღვრულ „სხვა სახის არსებით გაუმჯობესებად“ ვერ იქნება მიჩნეული.

29. რაც შეეხება აპელანტის პრეტენზიას მისი ინიციატივით დაკითხული იმ მოწმის ჩვენების შეუფასებლობასთან დაკავშირებით, რომელმაც სარჩელში მითითებული სარემონტო სამუშაოები შეასრულა, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ამ სამუშაოების შესრულება სადავოდ არ არის გამხდარი და პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა სარჩელზე უარის თქმის შესახებ ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ ამით არ მომხდარა საცხოვრებელი სადგომის არსებითი გაუმჯობესება.

კასატორის მოთხოვნა და საფუძვლები:

30. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება მოსარჩელემ გასაჩივრა საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძვლებით:

31. კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო პალატამ არასწორად განმარტა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს ძალადაკარგულად გამოცხადებული კანონის მე-6 მუხლი და 2016 წლის 18 ივლისიდან ძალაში შესული ამავე კანონის 2.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი.

32. კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ სხვა დავაში საბაზრო ღირებულების შეფასებისას, მხედველობაში იქნა მიღებული ფართის მდგომარეობა (რემონტი, დამონტაჟებული საგნები), რაც იმას ნიშნავს, რომ წინამდებარე დავის განხილვის ქრილში აღნიშნული ხარჯის, როგორც საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულების, დამატებით დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი აღარ არსებობს. მოსარგებლის მიერ ჩატარებული სამუშაოები არ წარმოადგენს მიშენება-დაშენებას ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებით გაუმჯობესებას, ვინაიდან დადგენილია, რომ აპელანტის მიერ განხორციელებული სამუშაოები აისახა ფართის საბაზრო ღირებულებაზე, რაც სრულად იქნა გათვალისწინებული საექსპერტო შეფასებისას და საკომპენსაციო თანხის განსაზღვრისას.

33. გასაჩივრებული განჩინების ამგვარი დასკვნა დაუსაბუთებელია და გაურკვეველია, რომელ მტკიცებულებას დაეყრდნო სააპელაციო სასამართლო. სამხარაულის სახელობის საექსპერტო ბიუროს 2013 წლის 31 მაისის დასკვნაში გარკვევითაა მითი-

თებული, რომ ვინაიდან, მხარეთა შორის ვერ მოხერხდა შეთანხმება, კონკრეტულად რა სახის სამუშაოები იქნა ჩატარებული მოსარჩელის მიერ დაკავებულ ფართში, შესაბამისად, ექსპერტიზის მიერ ამ ეტაპზე შეუძლებელი გახდა ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების ღირებულების დადგენა. ამდენად, ექსპერტიზამ დაადგინა მოსარჩელის მიერ დაკავებული ფართის 1 კვ.მ-ს ღირებულება. აღნიშნულიდან გამომდინარე კასატორმა მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების ღირებულება ექსპერტიზას ფართის ღირებულებასთან ერთად არ შეუფასებია.

34. მხარის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატამ სრულყოფილად და ყოველმხრივ არ შეაფასა საქმეში არსებული წერილობითი მტკიცებულებები და დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის 2015 წლის 4 თებერვლის დასკვნა. სასამართლოს არ უმსჯელია, სადავო სამუშაოების ჩატარების შედეგად შეიცვალა თუ არა ფართის სამეურნეო და საყოფაცხოვრებო დანიშნულება.

35. კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მესაკუთრის მხრიდან მოსარგებლისათვის ასანაზღაურებელი კომპენსაციის ოდენობის სწორედ განსაზღვრად უნდა ეხელმძღვანელა 2016 წლის 24 ივნისის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით, საიდანაც ნათლად ჩანს, რომ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის სასარგებლოდ სადავო უძრავ ნივთზე მოსარგებლის მფლობელობის შეწყვეტისას მესაკუთრემ მოსარგებლეს უნდა გადაუხადოს ის ხარჯი, რის შედეგადაც მოსარგებლემ გააუმჯობესა სადგომი.

36. კასატორის მითითებით, საცხოვრებელი ფართის არსებით ცვლილებას წარმოადგენს მის მიერ განსაკუთრებით სახლის მეორე სართულზე სველი წერტილების კაპიტალურად მოწყობა, რის შედეგადაც ფართი თვისობრივად და ხარისხობრივად გაუმჯობესდა.

37. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 7 ნოემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად. ამავე განჩინებით დადგინდა, რომ კასატორი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.

სამოტივაციო ნაწილი:

38. საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხი და თვლის, რომ იგი დაუშვებლად უნდა იქნეს მიჩნეული შემდეგ გარემოებათა გამო:

39. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ამჟამინდელი მოპასუხის სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მხრიდან მოპასუხისათვის დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის ფართის 34.77 კვ. მეტრის საბაზრო ღირებულების – 27 600 ლარის 75%-ის – 20 700 ლარის გადახდის სანაცვლოდ, მოსარჩელეს შეუწყდა სადავო უძრავი ქონებით სარგებლობის უფლება და სადგომი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა მოსარჩელეს.

40. ამ გადაწყვეტილების გამოტანისას, კერძოდ, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასებისას, სასამართლო დაეყრდნო სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2013 წლის 31 მაისის №... დასკვნას.

41. ზემოაღნიშნული საქმის განმხილველმა სასამართლომ ექსპერტიზას დაუსვა შემდეგი კითხვები: რა ოდენობის იყო მოსარჩელის მიერ სადავო საცხოვრებელი სადგომის ღირებულება; 2. რას შეადგენდა მოსარჩელის მიერ დაკავებული ფართის მიშენება-დაშენებისა და არსებითი გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯები; 3. განჩინების გამოტანის დროს, არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, განსაზღვრულიყო სადავო საცხოვრებელ ფართში განხორციელებულ სამუშაოთა ხანდაზმულობა (შეცვლილი იყო სახლში შესასვლელი ხის კარები, დიდი და პატარა ოთახების იატაკი, თუნუქის სანვიმარი, ოთახების ჭერზე გაკრული იყო ბიაზი, ჩატარებული იყო აივნის ჭერი-სა და კედლების რეკონსტრუქცია, სახლში და ეზოში გაკეთებული იყო ტუალეტი, ხელსაბანი და სხვა) და დადგენილიყო სამუშაოები ჩატარებული იყო 1972 წლამდე, თუ მას შემდეგ.

42. აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, განჩინებაში მითითებული მოსარჩელის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ოთახებისა და დამხმარე სათავსის საერთო ფართობი შეადგინა 34.77 კვ.მ. (№1 21.31 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, №2 12,48 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, №3 საპირფარეშო ფართით 0,98 კვ.მ). ამავე დასკვნაში მიეთითა, რომ ვინაიდან, მხარეთა შორის ვერ მოხერხდა შეთანხმება კონკრეტულად თუ რა სახის

სამუშაოები ჩაატარა მოსარჩელემ მის მიერ დაკავებულ ფართში, შესაბამისად, ექსპერტიზის მიერ ამ ეტაპზე შეუძლებელი გახდა ჩატარებული სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების ღირებულების დადგენა. საბოლოოდ, მოსარჩელის მიერ დაკავებული ფართის საბაზრო ღირებულებამ, 2013 წლის მაისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ შეადგინა 16830 აშშ დოლარი, რაც ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის შესაბამისად შეადგენდა 27 600 ლარს. დასკვნაში მითითებულია, რომ შესაფასებელი ობიექტი განთავსებული იყო ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის მეორე სართულზე. იგი შედგებოდა 2 ოთახისაგან, სადაც მოხვედრა შესაძლებელი იყო საერთო სარგებლობის აივნიდან. ერთ ოთახში იატაკზე დაგებული იყო პარკეტი, მეორეში – ხის იატაკი, კედლებზე გაკრული იყო შპალერი. კარ-ფანჯარა იყო ხის. ოთახები ნათდებოდა ღია აივანზე გამავალი ფანჯრებიდან. ტუალეტი განთავსებული იყო მეორე სართულზე, აივანზე.

43. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა და მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში და აღსრულებულია. მოპასუხემ სრულად გადაიხადა გადაწყვეტილებით დადგენილი საკომპენსაციო თანხა, ხოლო მოსარჩელემ უძრავი ქონება გაათავისუფლა 2015 წლის თებერვალში.

44. წინამდებარე სასარჩელო განცხადებით მხარე ითხოვდა მოპასუხისათვის საცხოვრებელი სადგომის არსებითი გაუმჯობესების ხარჯის – 6464 ლარის გადახდის დაკისრებას. სარჩელის მიხედვით, მოსარჩელემ ამ ფართში 1980 წლიდან მფლობელობის შეწყვეტამდე განახორციელა შემდეგი სახის გაუმჯობესება: საკუთარი ხარჯებით დააგო 22 კვ.მ პარკეტი, შეცვალა 13 კვ.მ ხის იატაკი და ოთახში შესასვლელი ხის კარები თავისი ჩარჩოთი, ოთახში გააკეთა 18 გრძივი მეტრი „კარნიზი“, მოაწყო საპირფარეშო, ეზოდან გაიყვანა სასმელი წყალი, გააკეთა შიდა ელექტროქსელები, შეაკეთა ბინის და აივნის 47 კვ.მ კრამიტის სახურავი.

45. წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრით მხარე მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უკანონოდ არ გაიზიარა მისი სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები და არასწორად განმარტა კანონის დანაწესი.

46. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი გარკვეულ შეზღუდვებს აწესებს საკასაციო საჩივრის დასაშვებობასთან დაკავშირებით, კერძოდ, 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი

ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებული სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადანყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადანყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს.

47. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

48. მოცემულ შემთხვევაში სარჩელი აღძრულია იმ თანხის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით, რომელიც საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლემ გასწია სადგომის გაუმჯობესებისათვის. ამასთან, აღნიშნული მოთხოვნა სასამართლოს წარედგინა იმის შემდეგ, რაც სხვა სამოქალაქო დავის ფარგლებში უკვე განისაზღვრა სადავო სადგომის საბაზრო ღირებულება და მესაკუთრემ აუნაზღაურა მოსარგებლეს ამ ღირებულების 75%.

49. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის დასკვნას, რომ სადავო ფართის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას სადგომი შეფასდა მასზე განხორციელებული გაუმჯობესების გათვალისწინებით. ამასთან, მოსარგებლის მიერ შესრულებული სამუშაოების შედეგად უძრავი ქონება არსობრივად არ გაუმჯობესებულა.

50. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკის მიხედვით, მესაკუთრის სასარგებლოდ დავის გადანყვეტის შემთხვევაში, სამართლებრივი ბალანსი მოითხოვს, რომ დაცული იქნეს მოსარგებლის უფლება სადგომზე განეული ხარჯების ანაზღაურებაზე და სპეციალური კანონის ეს მოთხოვნა („საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლი ცვლილებამდე) არ არის დამოკიდებული მოსარჩელის მიერ ახალი, დამოუკიდებელი მოთხოვნის აღძვრაზე, გამომდინარე იქიდან, რომ სადგომზე

განეული ხარჯების ანაზღაურების საკითხი წარმოადგენს მესაკუთრის სარჩელის დაკმაყოფილების თანამდევ სამართლებრივ შედეგს, ისე, რომ მისი ანაზღაურების საკითხის დასმა არ არის დამოკიდებული მოსარგებლის მიერ ამგვარი მოთხოვნის აღძვრაზე. გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ კანონის მითითებული დანაწესი ითვალისწინებს, მხოლოდ იმგვარი ხარჯების ანაზღაურების სავალდებულობას, რომლითაც არსებითად გაუმჯობესდა მესაკუთრის სასარგებლოდ გასათავისუფლებელი სადგომი და არა სადგომზე განეული ყოველგვარი ხარჯები, როგორცაა მიმდინარე სარემონტო სამუშაოები და სხვა. საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა განპირობებულია მესაკუთრის უსაფუძვლო გამდიდრების თავიდან აცილებით (სუსგ 24.06.2015წ. საქმე №ას-455-434-2015).

51. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორი მიუთითებს რაიმე ისეთ საპროცესო დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, რის გამოც საკასაციო საჩივარს არა აქვს წარმატების პერსპექტივა.

52. ამასთან, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით.

53. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, დაუშვას წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი, რის გამოც მას უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე, 401-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ც. მ-ის საკასაციო საჩივარი დარჩეს განუხილველად დაუშვებლობის გამო.

2. საკასაციო სასამართლომ განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

**საცხოვრებელი სადგომის გაუმჯობესების
ღირებულების ანაზღაურება**

ბანჩინება

№ას-438-420-2016

6 მარტი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. ბაქაქუური (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზ. ძლიერიშვილი,
ბ. ალავეიძე

დავის საგანი: საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას
წარმოშობილი ურთიერთობიდან გამომდინარე მიშენება-დაშე-
ნების ან/და არსებითი გაუმჯობესების ხარჯების საბაზრო ღი-
რებულების ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. 2014 წლის 19 მარტს გ. მ-მა (შემდგომში „მოსარჩელე“) სარჩელი აღძრა სასამართლოში ე. მ-ის (შემდგომში „მოპასუხე“ ან „კასატორი“) მიმართ და „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მოითხოვა საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 10%-ის მოპასუხისთვის ანაზღაურების სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

2. მოსარჩელის ახსნა-განმარტების შესაბამისად, 1947 წლის 26 თებერვლის წერილობითი შეთანხმებით, ზ. მ-მა გ. მ-ს 12 000 მანეთის სანაცვლოდ მიჰყიდა სახლთმფლობელობა – მინის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული 17,44 კვ.მ საცხოვრებელი ოთახი, რომელშიც დღემდე ცხოვრობენ გ. მ-ის მემკვიდრეები. მოსარჩელე სარგებლობს აღნიშნული საცხოვრებელი ფართით და იხდის ყველანაირ კომუნალურ გადასახადს, რის საფუძველზეც ითხოვს ქონებაზე საკუთრების უფლების მიღებას.

3. მოპასუხემ წარდგინილი შესაგებლით სარჩელი ცნო და თანხმობა განაცხადა დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 10%-ის სანაცვლოდ მოპასუხისთვის საკუთრების უფლების გადაცემაზე.

4. 2014 წლის 12 ივნისს მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და განმარტა, რომ მისმა პაპამ მოპასუხის პაპისგან შეიძინა არსებული სახლთმფლობელობის მხოლოდ ერთი, 17,44

კვ.მ ოთახი. ახლანდელი სახლთმფლობელობა კი აშენებულია მის მიერ. ოთახის ამჟამინდელი ღირებულება საექსპერტო დასკვნის შესაბამისად შეადგენს 10 000 აშშ დოლარს, რომლის 10%-ის, 1000 აშშ დოლარის მოპასუხისთვის გადახდის სანაცვლოდ, მოსარჩელემ მოითხოვა მისთვის საკუთრების უფლების გადაცემა.

5. მოპასუხემ დაზუსტებულ სასარჩელო მოთხოვნაზე წარადგინა შესაგებელი, რომლითაც სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მისთვის შეთავაზებული თანხა იყო მიუღებელი. ასევე შეგებებული სარჩელი აღძრა მოსარჩელის მიმართ და მიუთითა, რომ ქ. თბილისში, უ-ის მე... შეს. №...-ში მდებარე სადავო ქონების ერთი კვ.მ, აუდიტორული დასკვნის შესაბამისად, შეფასდა 400 აშშ დოლარად. ამრიგად, ვინაიდან, მხარეთა შორის შეთანხმება ვერ მოხდა, იგი მზად იყო, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მფლობელობის შეწყვეტის სანაცვლოდ, მოსარჩელისთვის გადაეხადა საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 90%. შესაბამისად, მოითხოვა, აღნიშნული ნორმის მიხედვით, მოსარჩელისთვის მფლობელობის უფლების შეწყვეტა.

6. შეგებებულ სარჩელზე შესაგებელი წარადგინა გ. მ-მა, სარჩელი ნაწილობრივ ცნო საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 90%-ის განსაზღვრის ნაწილში, თუმცა შეგებებული სარჩელის ავტორს არ დაეთანხმა კომპენსაციის თანხის განსაზღვრაში, რაც ერთ კვ.მ-ზე შეადგენდა 400 აშშ დოლარს. მისი განმარტებით, ე. მ-ის მიერ წარდგენილი აუდიტორული დასკვნის მონაცემები ეწინააღმდეგებოდა მისი მოთხოვნით ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის მონაცემებს.

7. გ. მ-მა ასევე დაზუსტებული სარჩელი წარადგინა სასამართლოში და მოითხოვა მოპასუხისთვის საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის შეწყვეტისთვის განუღებოდა ხარჯების (17.44 კვ.მ ფართის საბაზრო ღირებულების 90%-ის – 9000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში – 17 280 ლარის), ასევე მის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენებისა და არსებითი გაუმჯობესების ხარჯის (87 638.68 ლარის), ჯამში 104 918 ლარის დაკისრება.

8. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საექსპერტო დასკვნა, რასაც ემყარება მისი მოთხოვნა, წარმოადგენს არა საკვლევე ობიექტის რეალურ საბაზრო ღირებულებას, არამედ მისი ინტერესისა მოპასუხემ გადაიხადოს გაცილებით მეტი თანხა, ვიდრე სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებაა.

9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა

კოლეგიის 2015 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ე. მ-ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა და დადგინდა გ. მ-ისათვის 17,44 კვ.მ ფართის ღირებულების, 6 976 აშშ დოლარის 90%-ის – 6 278 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის სანაცვლოდ ე. მ-ისთვის სადავო საცხოვრებელი სადგომის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა; გ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ე. მ-ს გ. მ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა საცხოვრებელი სადგომის გაუმჯობესების ხარჯის – 87 638.68 ლარის გადახდა.

10. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ საცხოვრებელი სადგომის არსებითი გაუმჯობესების ხარჯის დაკისრების ნაწილში და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება.

11. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 6 მარტის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელი დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

12. სააპელაციო სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ აპელანტის საკუთრებაში რიცხულ საცხოვრებელ სადგომზე მიშენება-დაშენება და არსებითი გაუმჯობესება აწარმოა მოსარგებლე გ. მ-მა. მოცემულ შემთხვევაში აპელანტი სადავოდ ხდიდა მისთვის გაუმჯობესების ხარჯის 87 638.68 ლარის გადახდის დაკისრებას და განმარტავდა, რომ სასამართლომ გაუმჯობესების ხარჯის განსაზღვრისას გაიზიარა დამოუკიდებელ ექსპერტ დ. მ-ის 2015 წლის 9 იანვრის დასკვნა და არა ასევე თავად გ. მ-ის მიერ წარდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის 2014 წლის 1 დეკემბრის დასკვნა, რომლითაც ჩატარებული სამშენებლო სამუშაოების ღირებულებამ შეადგინა 77 080.93 ლარი.

13. სააპელაციო პალატამ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ აპელანტი მიუთითებდა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ დასკვნებს შორის არსებულ წინააღმდეგობაზე, თუმცა მას ექსპერტიზის დასკვნა არსებითი გაუმჯობესების ხარჯის დადგენის მიზნით სასამართლოსთვის არ წარუდგენია.

14. სასამართლომ ასევე დაადგინა, რომ 2014 წლის 29 დეკემბერს მოსარჩელის მიერ წარდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2014 წლის 1 დეკემბრის დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბილისში, უ-ის ... შესახვევი №...-ში მის მიერ ჩატარებული სამშენ-

ნებლო სამუშაოების (მიშენება, დაშენება, გაუმჯობესების) ღირებულება, ჩატარებული აზომვითი სამუშაოების და 2014 წლის III კვარტლის დონეზე არსებული სამშენებლო რესურსების ფასების გათვალისწინებით დღგ-სა და ნორმატიული დანარიცხების ჩათვლით, შეადგენდა 77 080.93 ლარს.

15. 2015 წლის 14 იანვარს წარდგენილ დაზუსტებულ სარჩელზე მოსარჩელის მიერ დართული დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ. მ-ის 2015 წლის 9 იანვრის დასკვნის თანახმად კი, ქ. თბილისში, უ-ის ... შესახვევი №...-ში მის მიერ ჩატარებული სამუშაოების (მიშენება, დაშენება, გაუმჯობესების) საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 87 638.68 ლარს.

16. სასამართლომ წარდგენილი დასკვნების ურთიერთშეჯერებით დადგენილად მიიჩნია, რომ დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ. მ-ის 2015 წლის 9 იანვრის ექსპერტიზის დასკვნა არათუ ეწინააღმდეგებოდა სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2014 წლის 1 დეკემბრის დასკვნას, არამედ ემყარებოდა მას. ამასთან, აღნიშნული დასკვნით დამატებით შეფასდა წარმოებული ფარული სამუშაოების სახეები და ღირებულება.

17. სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე სამუშაოების შესრულების სპეციფიკა და სატრანსპორტო, თუ გაუთვალისწინებელი ხარჯების ოდენობა, რამაც სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2014 წლის პირველი 1 დასკვნით განსაზღვრულ ღირებულებასთან ერთად მთლიანობაში შეადგინა 87 638,68 ლარი.

18. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოსარჩელის მიერ განხორციელებული არსებითი ხარჯების ოდენობა მართებულად განსაზღვრა დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ. მ-ის 2015 წლის 9 იანვრის ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად.

19. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე ე. მ-მა შეიტანა საკასაციო საჩივარი და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება.

20. კასატორის აზრით, სააპელაციო სასამართლომ დასაბუთების გარეშე გაიზიარა ინჟინერ-ექსპერტ დ. მ-ის დასკვნა, რომელიც ეხებოდა გ. მ-ის მიერ წარდგენილი ფარული სამუშაოების სახეებსა და მოცულობებს. გაურკვეველია, თუ რითი დაასაბუთა მან დ. მ-ის მიერ დამატებითი სამუშაოების წარმოების დადასტურების ფაქტი.

21. სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეკვლია სასამართლოს მიერ მოხსენიებული ექსპერტიზის დასკვნის შეფასების კანონიერება. კერძოდ, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის თანახმად, დაფარულ სამუშაოებად ითვლება ისეთი სამშენებლო კონსტრუქციული სამუშაოები, რომლებიც დასრულებულ მდგომარეობაში სხვა მასალებით ან გრუნტით არის დაფარული (მაგ: ბეტონში მოქცეული არმატურა), შესაბამისად გაურკვეველია, თუ როგორ განისაზღვრა ფარული სამუშაოები და ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტით განმარტებული ნესის მიხედვით, როგორ შეიძლება მათი შესრულებისა და ღირებულების ექსპერტის მიერ განსაზღვრა მხოლოდ დაინტერესებული პირის განმარტების საფუძველზე.

22. ამასთან, კასატორის აზრით, მნიშვნელოვანია საკასაციო სასამართლოს მოსაზრება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლით დადგენილ, მოსარგებლის მიერ განხორციელებულ მიშენება-დაშენებაში შედის თუ არა ის სამშენებლო სამუშაოები, რომლებიც ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მიჩნეულია უკანონო მშენებლობად, ვინაიდან 2014 წლის 8 აპრილის დადგენილებით ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურმა გ. მ-ი და მისი მეუღლე სადავო ობიექტზე განხორციელებული უკანონო მიშენება-დაშენებისათვის დააჯარიმა, რაზეც, აპელანტის პრეტენზიის მიუხედავად, სააპელაციო პალატას არ უმსჯელია.

23. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 20 მაისის განჩინებით ე. მ-ის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

სამოტივაციო ნაწილი:

24. საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ე. მ-ის საკასაციო საჩივარი არ აკმაყოფილებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს, რის გამოც მიჩნეულ უნდა იქნეს დაუშვებლად, შემდეგ გარემოებათა გამო:

25. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მეტუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; ბ) სააპელაციო სა-

სამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს.

26. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არცერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

27. სააპელაციო სასამართლო მიერ საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორი მიუთითებს რაიმე ისეთ საპროცესო დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, რის გამოც საკასაციო საჩივარს არა აქვს წარმატების პერსპექტივა.

28. საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები არც სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საკასაციო სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძვლით.

29. ამასთან, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების თვალსაზრისით, ვინაიდან ამ კატეგორიის საქმეებზე უკვე არსებობს უზენაესი სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკა (იხ. სუსგ №ას-305-292-2015, 29 იანვარი, 2016 წელი; №ას-1227-1172-2013, 23 მაისი, 2014 წელი; №ას-455-434-2015, 24 ივნისი, 2015 წელი, რომლებიც შეეხება მოსარგებლის უფლებას აინაზღაუროს მის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და არსებითი გაუმჯობესების ხარჯები (სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის დროს მოქმედი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლი); ასევე სუსგ №ას-1396-1317-2012, 25 იანვარი, 2015 წელი, რომლის შესაბამისად, წინამდებარე დავის წარმოშობის დროს მოქმედი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონ-

ნის მოქმედების სფეროში ექცევა მოსარგებლის მიერ სადავო საცხოვრებელ სადგომზე განხორციელებული უკანონო მიშენება-დაშენებები).

30. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი დაუშვას ე. მ-ის საკასაციო საჩივარი, რის გამოც საკასაციო საჩივარს უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე, 401-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ე. მ-ის საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველი;
2. კასატორი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

კომპენსაცია ადვინისტრაციული წესით მიღებული ფულოპულაციის შეწყვეტისათვის

განჩინება

№ას-458-437-2015

27 მაისი, 2016 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**შემადგენლობა: პ. ქათამაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ბ. ალავეძე,
ზ. ძლიერიშვილი**

დავის საგანი: თანხის დაკისრება, სარგებლობის შეწყვეტა, ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ზ. ვ-ემ (შემდეგში პირველმა მოსარჩელემ), ხ. ვ-ემ (შემ-

დეგში მეორე მოსარჩელემ) და ლ. ვ-ემ (შემდეგში მესამე მოსარჩელემ) სარჩელით მიმართეს სასამართლოს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს (შემდეგში პირველი მოპასუხის ან პირველი კასატორის), გ. კ-ის (შემდეგში მეორე მოპასუხის), ი. კ-ის (შემდეგში მესამე მოპასუხის), ე. ლ-ის (შემდეგში მეოთხე მოპასუხის), მ. ზ-ის (შემდეგში მეხუთე მოპასუხის ან მეორე კასატორის), ე. ქ-ლისა და თ. ჯ-ის (შემდეგში მეექვსე და მეშვიდე მოპასუხის), ლ. ვ-იას (შემდეგში მერვე მოპასუხის) მიმართ და მოითხოვეს:

1.1. პირველმა მოპასუხემ აუნაზღაუროს მეორე მოპასუხეს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის 35.77 კვ.მ ფართის საბაზრო ღირებულება 35 090.37 ლარი და მეორე მოპასუხეს შეუწყდეს სარგებლობა მის მიერ ქ. ბათუმში, ზ-ლის ქ. №...-დან მე-2 სართულზე დაკავებულ №24, №25 და №23 ოთახებზე და ზ/აღნიშნული უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდეს პირველ და მესამე მოსარჩელეს;

1.2. პირველმა მოპასუხემ აუნაზღაუროს მესამე მოპასუხეს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის 38.00 კვ.მ ფართის საბაზრო ღირებულება 31464.00 ლარი და მესამე მოპასუხეს შეუწყდეს სარგებლობა მის მიერ ქ. ბათუმში, ზ-ლის ქ. №...-დან მე-2 სართულზე დაკავებულ №7 და №4 ოთახებზე და ზ/აღნიშნული უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდეს მეორე და მესამე მოსარჩელეს;

1.3. პირველმა მოპასუხემ აუნაზღაუროს მეოთხე მოპასუხეს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის 22.06 კვ.მ ფართის საბაზრო ღირებულება 18 265.68 ლარი და მეოთხე მოპასუხეს შეუწყდეს სარგებლობა მის მიერ ქ. ბათუმში, ზ-ლის ქ. №...-დან მე-2 სართულზე დაკავებულ №33 და №34 ოთახებზე და ზ/აღნიშნული უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდეს მეორე მოსარჩელეს;

1.4. პირველმა მოპასუხემ აუნაზღაუროს მეხუთე მოპასუხეს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის 23.80 კვ.მ ფართის საბაზრო ღირებულება 21919.80 ლარი და მეხუთე მოპასუხეს შეუწყდეს სარგებლობა მის მიერ ქ. ბათუმში, ზ-ლის ქ. №...-დან მე-2 სართულზე დაკავებულ №3 ოთახზე და ზ/აღნიშნული უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდეს მეორე მოსარჩელეს;

1.5. პირველმა მოპასუხემ აუნაზღაუროს მეექვსე და მეშვიდე მოპასუხეს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის 57.00 კვ.მ ფართის საბაზრო ღირებულება ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 10 მარტის გადაწყვეტილებით დაკისრე-

ბული თანხა – 25 547.00 ლარი და მეექვსე და მეშვიდე მოპასუხეს შეუწყდეს სარგებლობა მის მიერ ქ. ბათუმში, ზ-ლის ქ. №...-დან მე-2 სართულზე დაკავებულ №15, №8 და №9 ოთახებზე და ზ/აღნიშნული უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდეს პირველ მოსარჩელეს;

1.6. პირველმა მოპასუხემ აუნაზღაუროს მერვე მოპასუხეს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის 37.00 კვ.მ ფართის საბაზრო ღირებულება 32 967.00 ლარი და მერვე მოპასუხეს შეუწყდეს სარგებლობა მის მიერ ქ. ბათუმში, ზ-ლის ქ. №...-დან პირველ სართულზე დაკავებულ №21 და №22 ოთახებზე და ზ/აღნიშნული უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდეს პირველ მოსარჩელეს.

2. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, ამავე კანონის 1¹ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე და მიიჩნია, რომ მეორე, მესამე, მეოთხე, მეხუთე, მეექვსე, მეშვიდე და მერვე მოპასუხე ადმინისტრაციული აქტების საფუძველზე იყენებდნენ შესახლებული, ქ. ბათუმში, ზ. გ-ის ქ. №...-ში მდებარე, მოსარჩელეთა საკუთრებაში რიცხულ საცხოვრებელ სახლში, შესაბამისად, მათზე უნდა გავრცელებულიყო ზემოხსენებული კანონის მოთხოვნები.

4. სასამართლომ მიუთითა, ასევე, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-8 პუნქტზე, რომლის თანახმად, იმ მესაკუთრეს, რომლის საცხოვრებელ სადგომშიც ადმინისტრაციული აქტით შესახლებულ იქნა მოსარგებლე, შეუძლია მოსარგებლეს მოსთხოვოს ნივთზე მფლობელობის შეწყვეტა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოსარგებლეს სახელმწიფო აუნაზღაურებს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებას. ამავე მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად კი, მოსარგებლე ამ მუხლის მე-8 პუნქტით დადგენილ კომპენსაციას სახელმწიფოსგან მიიღებს მესაკუთრის ან მოსარგებლის მოთხოვნით სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. ამასთან, ამავე კანონით განსაზღვრულია, რომ ამ მუხლით საცხოვრებელ სადგომად განისაზღვრება ის ფართი, რომელზედაც თავდაპირველად არსებობდა გარიგება მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ან გათვალისწინებული იყო ადმინისტრაციული აქტით.

5. ზემოაღნიშნული ნორმების ანალიზის საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელებს, როგორც სადაო საცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეებს უფლება ჰქონდათ, მოეთხოვათ მოსარგებლებისათვის მათ სარგებლობაში არსებულ ფართზე მფლობელობის შეწყვეტა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოსარგებლეს სახელმწიფო აუნაზღაურებდა დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებას.

6. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი შეიტანეს პირველმა და მეხუთე მოპასუხემ. პირველმა მოპასუხემ მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ხოლო მეხუთე მოპასუხემ მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

7. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 23 მარტის განჩინებით სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

8. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

8.1. ქ. ბათუმში, ზ.-ის №...-ში მდებარე 740 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, ქ. ბათუმის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1990 წლის 23 მაისის №... გადაწყვეტილების თანახმად, წარმოადგენს მოსარჩელეთა საკუთრებას;

8.2. პირველი მოსარჩელის საკუთრებაში ირიცხება 196.33 კვ.მ ფართი, მეორე მოსარჩელის საკუთრებაში – 200.60 კვ.მ ფართი, ხოლო, მესამე მოსარჩელის საკუთრებაში – 201.47 კვ.მ ფართი. 1991 წლის 19 აპრილის რეალური გაყოფის №... ხელშეკრულებით მოხდა 740 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებს შორის რეალურად განაწილება.

8.3. მეორე მოპასუხეს დაკავებული აქვს ქ. ბათუმში, ზ.-ის ქ. №...-ში მდებარე უძრავ ქონებაში მეორე სართულზე განთავსებული №23, №24 და №25 ოთახები, საერთო ფართობით 35.77 კვ.მ. მეორე მოპასუხესა და მის ოჯახს აღნიშნული ფართი გადაეცა 1964 წლის 09 აპრილის ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის №... გადაწყვეტილებით, რომლის საფუძველზეც მეორე მოპასუხის დედა შესახლებული იქნა აღნიშნულ მისამართზე და 1964 წლის 17 აპ-

რილს გაიცა ორდერი №. სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 21 აგვისტოს №... დასკვნით დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, ქუჩა ზ-ის №...-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე განთავსებული მეორე მოპასუხის სარგებლობაში არსებული №23, №24, №25 ოთახების ფართის 1 კვ. მეტრის საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 981 ლარს. შესაბამისად, მეორე მოპასუხის მიერ დაკავებული 35.77 კვ.მ საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებაა 35090.37 ლარი ($981 * 35.77 = 35090.37$);

8.4. მესამე მოპასუხეს დაკავებული აქვს ქ. ბათუმში, ზ-ის ქ. №...-ში მდებარე უძრავ ქონებაში მეორე სართულზე განთავსებული №4 და №7 ოთახები, საერთო ფართით 38.00 კვ.მ, რომელშიც მესამე მოპასუხის ოჯახი შესახლებულ იქნა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე. თავდაპირველად, მესამე მოპასუხის ოჯახზე გაცემული იყო ორდერი 18.00 კვ.მ. ფართის ერთ ოთახზე, მაგრამ, საბოლოოდ, აჭარის ასსრ მშრომელ დეპუტატთა ბათუმის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის კომუნალური განყოფილების საბინაო სამმართველოს 1974 წლის 29 იანვრის №... ორდერის საფუძველზე, მათ გადაეცათ 38.00 კვ.მ ფართი. მართალია, მესამე მოპასუხე ამჟამად საქართველოში არ იმყოფება და მუდმივად არ ცხოვრობს მითითებულ სახლში, მაგრამ მას და მის ოჯახს წლების განმავლობაში დაკავებული ჰქონდათ ხსენებული ოთახები, რომელშიც გარდაცვალებამდე ცხოვრობდა მესამე მოპასუხის მამა, რომლის სამკვიდროც მიიღო მესამე მოპასუხემ. სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 04 ივნისის №... დასკვნით დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, ქუჩა ზ-ის №...-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე განთავსებული მესამე მოპასუხის სარგებლობაში არსებული №7 ფართის 1 კვ. მეტრის საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 828 ლარს, შესაბამისად, მესამე მოპასუხის მიერ დაკავებული 38 კვ.მ საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებაა 31464.00 ლარი ($828 * 38 = 31464.00$);

8.5. მეოთხე მოპასუხეს სარგებლობაში აქვს ქ. ბათუმში, ზ-ის ქ. №...-ში მდებარე უძრავ ქონებაში მეორე სართულზე განთავსებული №33 და №34 ოთახები, საერთო ფართით 22.06 კვ.მ. მეოთხე მოპასუხე ამ ფართში შესახლებულ იქნა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ 1990 წლამდე, როდესაც აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენდა კომუნალურ საცხოვრებელ ფართს. მეოთხე მოპასუხე რეგისტრირებულია სადაო ფართში

1959 წლიდან, როგორც მოსარგებლე, და დღემდე სარგებლობს ამ ფართით. სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 04 ივნისის №... დასკვნით დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, ქუჩა ზ-ის №...-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე განთავსებული №33 და №34 ფართის 1 კვ. მეტრის საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 828 ლარს, შესაბამისად, მეოთხე მოპასუხის მიერ დაკავებული 22.06 კვ.მ საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებაა 18 265.68 ლარი ($828 * 22.06 = 18265.68$);

8.6. მეხუთე მოპასუხე არის ქ. ბათუმში, ქუჩა ზ-ის №...-ში მდებარე სადაო საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე განთავსებული №3 ოთახის მოსარგებლე, რომლის ოჯახიც აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში შესახლებული იქნა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე და 1950-იანი წლებიდან დღემდე ცხოვრობს ამ ფართში. მეხუთე მოპასუხეს ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე გადაცემული ჰქონდა 23.8 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, რომელშიც შედიოდა მის მიერ დაკავებული 20.6 კვ.მ ფართის №3 ოთახი და 3.2 კვ.მ ფართის აივანი. რაც შეეხებოდა 2.4 კვ.მ დამხმარე ფართს, ეს ფართი მეხუთე მოპასუხეს არ ჰქონია სარგებლობაში გადაცემული ადმინისტრაციული აქტით. ეს ფართი წარმოადგენდა საერთო სარგებლობის კორიდორის ნაწილს, რომელიც მეხუთე მოპასუხემ მოგვიანებით გადატინრა და თვითნებურად სარგებლობდა ამ ფართით. სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 21 აგვისტოს №... დასკვნით დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, ქუჩა -ის №...-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე განთავსებული მეხუთე მოპასუხის სარგებლობაში არსებული №3 ფართის 1 კვ. მეტრის საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 921 ლარს, შესაბამისად, მეხუთე მოპასუხის მიერ დაკავებული 23.8 კვ.მ საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებაა 21 919.80 ლარი ($921 * 23.8 = 21\ 919.80$);

8.7. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 10 მარტის კანონიერ ძალაში შესული №3-27/07 გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მეექვსე და მეშვიდე მოპასუხე წარმოადგენენ ქ. ბათუმში, ქუჩა ...-ის №...-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე განთავსებული №15, №8 და №9 ოთახების მოსარგებლეებს, რომლებსაც სარგებლობის უფლება მოპოვებული აქვთ ადმინისტრაციული აქტით. მათ სულ დაკავებული აქვთ 57.00 კვ.მ საცხოვრებელი სადგომი. ამავე გადაწყვეტილებით, ასევე, დადგენილია, რომ საქართველოს ფინანსთა სა-

მინისტროს მეექვსე და მეშვიდე მოპასუხის სასარგებლოდ დაეკისრა ამ ფართების სანაცვლოდ კომპენსაციის გადახდა 25 547.00 ლარის ოდენობით, რომელიც დღემდე გადახდილი არ არის;

8.8. მერვე მოპასუხე წარმოადგენს ქ. ბათუმში, ქუჩა ...-ის №...-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე განთავსებული №21 და №22 ოთახების მოსარგებლეს, რომლებიც მას მიღებული აქვს ადმინისტრაციული აქტით, კერძოდ, ბათუმის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 16 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით, რომლითაც იგი შესახლებული იქნა ქ. ბათუმში, გ-ს (ამჟამად ზ-ის) ქ. №...-ში მდებარე ბინაში და 1989 წლის 15 მაისს, მასზე გაცემული იქნა №... ორდერი. თავდაპირველად, მერვე მოპასუხეზე გაცემული იქნა ორდერი მხოლოდ ერთ ოთახზე, რომელიც შეადგენდა 18.00 კვ.მ-ს, მაგრამ, 1989 წლის 15 მაისს გაცემული ბინის პირადი ბარათით და, ასევე, 1990 წლის 23 თებერვლის სქემით დგინდება, მერვე მოპასუხეს საბოლოოდ სარგებლობაში გადაეცა 37 კვ.მ. ფართი. სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 04 ივნისის №... დასკვნით დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, ქუჩა ...-ის №...-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე განთავსებული №21 და №22 ფართის 1 კვ. მეტრის საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 891 ლარს, შესაბამისად, სასამართლომ სწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ მერვე მოპასუხის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებაა 32967.00 ლარი ($891 * 37 = 32967.00$).

9. სააპელაციო პალატამ უსაფუძვლოდ მიიჩნია პირველი მოპასუხის შუამდგომლობა საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ მეორე, მეექვსე და მეშვიდე მოპასუხის მიმართ. პალატამ აღნიშნა, რომ, მეორე მოპასუხესთან მიმართებით, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება არსებობს სხვა დავაზე და სხვა მხარეებს შორის და არა განსახილველ დავაში მონაწილე მხარეებს შორის. პალატამ აღნიშნა, ასევე, რომ მეექვსე და მეშვიდე მოპასუხის მიმართ თანხის დაკისრება განმეორებით კი არ მომხდარა, არამედ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით პირველ მოპასუხეს დაეკისრა ის თანხა, რაც უკვე იყო დაკისრებული კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით.

10. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული აქტების კანონიერების საკითხი არ წარმოადგენდა დავის საგანს, ამიტომ პალატამ არ გაიზიარა პირველი მოპასუხის პრეტენზია ადმინისტრაციული აქტების კანონიერების ეჭვქვეშ და-

ყენების თაობაზე.

11. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1¹ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-8 და მე-9 პუნქტებზე და მიიჩნია, რომ მოსარჩელებს, როგორც სადაო საცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეებს, უფლება ჰქონდათ მოეთხოვათ მოსარგებლებისათვის მათ სარგებლობაში არსებულ ფართზე მფლობელობის შეწყვეტა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოსარგებლეს სახელმწიფო აუნაზღაურებდა დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებას.

12. პალატამ დაუსაბუთებლად მიიჩნია მეხუთე მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი შემდეგ გარემოებათა გამო: მეხუთე მოპასუხე ძირითადად ყურადღებას ამახვილებდა იმ გარემოებაზე, რომ ექსპერტიზის დასკვნით არასწორად შეფასდა მის სარგებლობაში არსებული ფართის ღირებულება. აპელანტის მოსაზრებით, მის მიერ დაკავებული ფართის ღირებულება უფრო მეტი იყო, ვიდრე ეს გასაჩივრებული გადანყვეტილებით იყო დადგენილი. ამ გარემოების დასადასტურებლად აპელანტი მიუთითებდა აუდიტის დასკვნაზე. პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის ეს პრეტენზია და განმარტა, რომ მის მიერ წარმოდგენილ აუდიტის დასკვნაში მითითებული საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას, აუდიტორმა შესაფასებელი ქონების ღირებულება განსაზღვრა თავად მეხუთე მოპასუხის მიერ მიწოდებული ინფორმაციის საფუძველზე. პალატის მოსაზრებით, ექსპერტიზის დასკვნა, რომელსაც დაეყრდნო გასაჩივრებული გადანყვეტილება, არ შეიცავდა უსწორო მონაცემებს, შესაბამისად, აპელანტმა ვერ დაასაბუთა, რომ სასამართლომ, ექსპერტიზის დასკვნის გაზიარებით, არასწორად დაადგინა აპელანტის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულება.

13. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს პირველმა და მეხუთე მოპასუხემ.

13.1. პირველი კასატორის საკასაციო საჩივრის საფუძველები:

– სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია მოპასუხეები მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომების მართლობიერ მფლობელებად, ვინაიდან საქმეში არაა წარმოდგენილი ორდერები;

– სსსკ-ის 272-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სასამართლოს უნდა შეენწყვიტა საქმის წარმოება სარჩელზე მეექვსე და მეშვიდე მოპასუხის მიმართ, ვინაიდან არსებობდა იმავე მხარეების მონაწილეობით გამოტანილი კანონიერ ძალა-

ში შესული გადაწყვეტილება;

– კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებები არსებობს ასევე, ყველა სხვა მოპასუხის მიმართ, რომლითაც მათ უარი ეთქვათ საკომპენსაციო თანხის გადახდაზე.

13.2. მეორე კასატორის საკასაციო საჩივრის საფუძვლები:

– სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განსაზღვრა მე-ხუთე მოპასუხის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულება;

– სასამართლოს, სადავო საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების დადგენისას, უნდა ეხელმძღვანელა მეხუთე მოპასუხის მიერ წარდგენილი აუდიტის და არა ექსპერტიზის დასკვნით.

14. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 08 მაისისა და 29 ივლისის განჩინებებით წარმოებაში იქნა მიღებული პირველი და მეხუთე მოპასუხის საკასაციო საჩივრები სსსკ-ის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის შესამოწმებლად.

სამოტივაციო ნაწილი:

15. საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლისა და საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები არ აკმაყოფილებენ სსსკ-ის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს, რის გამოც დაუშვებლად უნდა იქნენ მიჩნეული შემდეგ გარემოებათა გამო:

16. სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. აღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს.

17. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები არ არის დასაშვები სსსკ-ის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არცერთი საფუძვლით.

18. სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით და ვერც კასატორები მიუთითებენ რაიმე ისეთ საპროცესო დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საპროცესო ნორმების დარღვევის გარეშე დაადგინა მოცემული დავის გადანყვეტისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივად სწორად შეაფასა ისინი, შესაბამისად, სწორია სააპელაციო პალატის მიერ გამოტანილი სამართლებრივი დასკვნები გასაჩივრებული გადანყვეტის უცვლელად დატოვების თაობაზე.

19. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება.

20. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მოპასუხეები მათ მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომებში შესახლებულნი იყვნენ ადმინისტრაციული აქტების საფუძველზე. ამ დასკვნამდე სააპელაციო სასამართლო მივიდა საქმეში წარმოდგენილი დასაშვები მტკიცებულებების – სახელმწიფოს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოების მიერ გაცემული ადმინისტრაციული აქტებისა და ბინით სარგებლობის ორდერების, შესწავლისა და შეფასების შედეგად. აქედან გამომდინარე, დაუსაბუთებელია პირველი კასატორის პრეტენზია იმის თაობაზე, რომ, თითქოს, სადავო საცხოვრებელ სადგომებზე მოპასუხეთა მფლობელობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები საქმეში წარმოდგენილი არაა. დაუსაბუთებელია, ასევე, პირველი კასატორის პრეტენზია ორდერების ხარვეზიანობის შესახებ (კასატორის მოსაზრებით, მათზე დატანილი სახელმწიფო ორგანოების ბეჭდები იმდენად მკრთალია, რომ არ იკითხება), ვინაიდან, ჯერ ერთი, აღნიშნული გამოწვეულია ამ ორდერების სიძველით, მეორეც, მოპასუხეთა მართლზომიერი მფლობელობა დასტურდება არა მარტო ორდერებით, არამედ ადმინისტრაციული აქტებითაც და, მესამე, კასატორს ორდერების სიყალბის თაობაზე არ განუცხადებია კა-

ნონით დადგენილი წესით (სსსკ-ის 137-ე მუხლი). ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ზემოხსენებული ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ პირველ კასატორს დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება) არ წარმოუდგენია, შესაბამისად, ეს ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის. საკასაციო პალატა ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იმის შესახებ, რომ წინამდებარე განჩინების მე-8 პუნქტში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები იურიდიულად ასაბუთებენ მოსარჩელეთა მოთხოვნას, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1¹ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტისა და ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-8 და მე-9 პუნქტების საფუძველზე.

21. საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს პირველი კასატორის პრეტენზიას იმის თაობაზე, რომ, სსსკ-ის 272-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს უნდა შეენიშნოს საქმის წარმოება მოსარჩელეთა მოთხოვნაზე პირველი, მეექვსე და მეშვიდე მოპასუხის მიმართ, ვინაიდან იმავე მოთხოვნაზე არსებობდა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება. საკასაციო პალატა, უპირველესად, ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელები არ წარმოადგენდნენ მხარეს იმ საქმეში, რომელზედაც გამოტანილია კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, შესაბამისად, არ არსებობს, ზემოხსენებული ნორმით გათვალისწინებული, საქმის წარმოების შეწყვეტის ერთ-ერთი წინაპირობა – საქმის განხილვაში იგივე მხარეები არ მონაწილეობდნენ. გარდა ამისა, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით პირველ მოპასუხეს განმეორებით კი არ დაეკისრა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით უკვე დაკისრებული თანხა, არამედ სასამართლომ დაადგინა გადაწყვეტილების აღსრულების წესი (სსსკ-ის 251-ე მუხლი), კერძოდ, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით პირველ მოპასუხეს, მეექვსე და მეშვიდე მოპასუხის სასარგებლოდ, მართალია, დაეკისრა 25 547.00 ლარის ანაზღაურება, მაგრამ სასამართლოს არ დაუდგენია, რომ მხოლოდ აღნიშნული თანხის გადახდის შემდეგ უნდა შეწყვეტოდათ მფლობელობა ზემოხსენებულ მოპასუხეებს მათ მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის 1.2. პუნქტით კი, სასამართლომ დაადგინა, რომ პირველმა მოპასუხემ უნდა აუნაზღაუროს მეექვსე და მეშვიდე მოპასუხეს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხა და მხოლოდ ამის შემ-

დეგ უნდა შეუწყდეთ მათ მფლობელობა დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე.

22. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, დაუსაბუთებელია, ასევე, პირველი კასატორის პრეტენზია მეორე მოპასუხის მიმართ გამოტანილი და კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტებისათვის პრეიუდიციული ძალის მიჩნევის თაობაზე. საკასაციო პალატა, ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ კასატორის მიერ მითითებული გადაწყვეტილების მხარეებს არ წარმოადგენენ არც მოსარჩელები და არც თავად კასატორი, შესაბამისად, არ არსებობს ზემოხსენებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტების პრეიუდიციული ძალის მქონედ მიჩნევის საფუძველი, ვინაიდან სსსკ-ის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები მხოლოდ იმ შემთხვევაში არ საჭიროებენ დამტკიცებას, თუ სხვა სამოქალაქო საქმის განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ.

23. დაუსაბუთებელია პირველი კასატორის მოსაზრება დანარჩენი მოპასუხეების მიმართ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებების არსებობის თაობაზე, ვინაიდან ასეთი რამ საქმის მასალებით არ დასტურდება. აღსანიშნავია, რომ თავად კასატორიც ვერ აკონკრეტებს, თუ კანონიერ ძალაში შესული რომელი გადაწყვეტილებები უნდა შეესწავლა და არ შეესწავლა სააპელაციო სასამართლომ.

24. საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს მეორე კასატორის პრეტენზიას მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების არასწორად განსაზღვრის თაობაზე, ვინაიდან კასატორმა სარწმუნოდ ვერ დაასაბუთა, თუ რატომ არ უნდა ეხელმძღვანელა სააპელაციო სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით და რატომ უნდა მიენიჭებინა უპირატესობა აუდიტის დასკვნისათვის. საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს შეფასებებს მითითებულ მტკიცებულებებთან დაკავშირებით (იხ. წინამდებარე განჩინების მე-12 პუნქტი).

25. საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები არც სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საკასაციო სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძველით. ასეთ საფუძველზე ვერც კასატორები ვერ მიუთითებენ. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არ განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან.

26. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით.

27. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სსსკ-ის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი დაუშვას წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები, რის გამოც საკასაციო საჩივრებს უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

28. სსსკ-ის 401.4-ე მუხლის თანახმად, თუ საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნება მიჩნეული, პირს დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70%. მოცემულ შემთხვევაში, პირველი კასატორი გათავისუფლებულია საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ხოლო, მეორე კასატორს უნდა დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (1095.99 ლარის, გადახდის თარიღი – 27/07/2015 წელი, საგადახდო დავალება №1) 70% – 767.19 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

29. საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 399-ე, 372-ე, 264.3-ე, 391-ე მუხლებით, 401-ე მუხლის მე-3 და მე-4 ნაწილებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველად;

2. მ. ზ-ის საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველად;

3. კასატორი – საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო გათავისუფლებულია საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე;

4. კასატორ მ. ზ-ეს დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (1095.99 ლარის, გადახდის თარიღი – 27/07/2015 წელი, საგადახდო დავალება №1) 70% – 767.19 ლარი;

5. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**კომპენსაცია ადმინისტრაციული წესით მიღებული
ფილოლოგიის შეწყვეტისათვის**

ბანჩინება

№ას-757-725-2016

25 ნოემბერი, 2016 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ე. გასიტაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
პ. ქათამაძე,
ბ. ალავიძე**

დავის საგანი: მოსარგებლისათვის საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების ოდენობით კომპენსაციის გადახდა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ქ. თბილისში, დ-ის ქ. №32-ში მდებარე 476 კვმ მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა (ს/კ 0..) წარმოადგენს ე. შ-ის, ა. მ-ის, თ. პ-ის, მ. ხ-ის, მ. ლ-ის და ო. ჯ-ის საზიარო საკუთრების საგანს (შემდეგში მესამე პირები; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში სსკ, 953-ე მუხლი; იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან).

2. ქ. ტ-ი (შემდეგში: მოსარჩელის უფლებამონაცვლე, მოსარგებლე) წარმოადგენს ან გარდაცვლილი მ. ი-ს ძე ფ-ის (პაპის) უფლებამონაცვლეს. მოსარჩელის პაპას, ჯერ კიდევ 1935 წლის 8 ივლისს თბილისის საბჭოს საბინაო მეურნეობის სამმართველოს ბინების გაცვლის ბიუროს მიერ გაცემული № 1537/851 ორდერის საფუძველზე, თავის ოთხსულიან ოჯახთან ერთად, საცხოვრებლად გადაეცა ქ. თბილისში, გ-ის (ამჟამად გ. დ-ის) ქუჩა №...-ში მდებარე სახლის ერთი ოთახი – 26 კვ.მ.

3. მე-2 პუნქტში მითითებულ მოსარგებლეს („საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდეგში: სპეციალური კანონი, მიღებული 1998 წლის 25 ივნისს, 06/24/2016 №5601 კანონის მიღებამდე რედაქციით, 1¹ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი) დაკავებული სადგომი მიღებული აქვს ადმინისტრაციული აქტის – ორდერის საფუძველზე, კერძოდ, ქ. თბილისში, გ. დ-ის ქ. №32-ში მდებარე შენობა – ნაგებობიდან (ს/კ 0..) მას დაკავებული აქვს 33,56 კვმ საერთო ფართის მქონე საცხოვრებელი სადგომი, რომელიც შედგება 21,73 კვმ ოთახის, 10,58 კვმ და 1,25 კვმ დამხმარე ფართებისაგან.

4. მოსარგებლის მიერ დაკავებული 33,56 კვ.მ. საერთო ფართის მქონე საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 15 102 აშშ დოლარს, კერძოდ, 21,73 კვ.მ. ოთახის ღირებულებაა – 10 350 აშშ დოლარი, 10,58 კვმ შუშაბანდისა და 1,25 კვ.მ. საპირფარეშოს (ჯამში 11, 83 კვმ) – 4752 აშშ დოლარი (იხ. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 18.05.2015 № 002725015 დასკვნა).

5. დავის განხილვა-გადაწყვეტის დღისათვის აშშ დოლარის გაცვლითი კურსი ლართან მიმართებით შეადგენს 2.4 (1 აშშ დოლარი = 2,4 ლარს; იხ. საქალაქო სასამართლოს 11.12.2015წ. ოქმი).

6. რ. ტ-მა (შემდეგში მოსარჩელე) 2013 წლის 22 აპრილს სარჩელი აღძრა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს (შემდეგში: მოპასუხე, სამინისტრო, აპელანტი ან კასატორი) წინააღმდეგ და მოითხოვა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების – 30 000 ლარის ანაზღაურება მოპასუხისაგან.

7. მოპასუხემ მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი.

8. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 17 სექტემბრისა და 4 ოქტომბრის განჩინებებით, მოსარჩელის შუამდგომლობის დაკმაყოფილების საფუძველზე, დავაში მესამე პირებად, დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე, ჩაერთვნენ პირველ პუნქტში დასახელებული პირები (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის, შემდეგში: სსსკ, 89-ე, 90-ე მუხლები; იხ. განჩინებები).

9. მოსარჩელის გარდაცვალების გამო, იგი შეიცვალა მისი უფლებამონაცვლით, ამ განჩინების მე-2 პუნქტში დასახელებული მოსარგებლით (სსსკ-ის 92-ე მუხლი; იხ. საქალაქო სასამართლოს 06.02.2015წ. განჩინება).

10. მოსარგებლემ დაზუსტებული სარჩელი წარადგინა 2015 წლის 21 ოქტომბერს, რომლითაც მოითხოვა მოპასუხისათვის 15 282 აშშ დოლარის დაკისრება (იხ. დაზუსტებული სარჩელი).

11. მოსარჩელის დაზუსტებული მოთხოვნის პასუხად, სამინისტრომ საკუთარ შესაგებელში მიუთითა, რომ სარჩელი უსაფუძვლი იყო, რადგან მოსარჩელეს სასამართლოსთვის არ წარუდგენია მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ 1935 წლისათვის, ანუ ორდერის გაცემის მომენტისათვის, სახლი იყო მოსარჩელის მამკვიდრებლის საკუთრებაში. მე-3 პუნქტში მითითებული სპეციალური კანონის 2.8 მუხლი ეხება მხოლოდ მესაკუთრეს, რომელსაც საკუთრებაში აქვს უძრავი ქონება. მოპასუხემ,

ასევე, სადავოდ გახადა საცხოვრებელი სადგომის ცნება, კერძოდ, მისი მტკიცებით, ადმინისტრაციული აქტით საცხოვრებელ სადგომზე მოპოვებული უფლება უნდა გავრცელდეს მხოლოდ ადმინისტრაციულ აქტში (ორდერში) მითითებულ სადგომზე და არა მისი გამოყენებისათვის აუცილებელ დამხმარე ფართზე. მოპასუხემ სადავო გახადა, ასევე, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი ექსპერტიზის ხარჯების მართლზომიერებაც (იხ. შესაგებელი დაზუსტებულ სარჩელზე).

12. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 11 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და, მოსარგებლის სასარგებლოდ, სამინისტროს დაეკისრა 32 564,23 ლარის გადახდა.

13. საქალაქო სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია წინამდებარე განჩინების 1-5 პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობით შეაჯერა მესამე პირთა განმარტებები და დავის გადასაწყვეტად გამოიყენა მე-3 პუნქტში მითითებული სპეციალური კანონი. სპეციალური კანონის 1¹ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით განმარტებულია: „მოსარგებლე – პირი, რომელიც კანონის მიღების მომენტისთვის 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“, ხოლო ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-8 და მე-9 პუნქტების თანახმად: „იმ მესაკუთრეს, რომლის საცხოვრებელ სადგომშიც ადმინისტრაციული აქტით შესახლებულ იქნა მოსარგებლე, შეუძლია მოსარგებლეს მოსთხოვოს ნივთზე მფლობელობის შეწყვეტა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოსარგებლეს სახელმწიფო აუნაზღაურებს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებას. მოსარგებლე ამ მუხლის მე-8 პუნქტით დადგენილ კომპენსაციას სახელმწიფოსგან მიიღებს მესაკუთრის ან მოსარგებლის მოთხოვნით სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე“.

14. საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ დავაზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ცხადყოფდნენ, რომ მოსარჩელის უფლებამონაცვლეს (მოსარგებლეს), ამ განჩინების პირველ პუნქტში მითითებული მესამე პირების საზიარო საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონებიდან, დაკავებული აქვს კონკრეტული ფართობი (იხ. მე-3 პუნქტი). მოსარჩელის უფლებამონაცვლის მფლობელობა განპირობებულია სპეცია-

ლური კანონის 1¹ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით დადგენილი ადმინისტრაციული აქტით – ორდერით (იხ. მე-2 პუნქტი), შესაბამისად, მოსარჩელის უფლებამონაცვლე უფლებამოსილია, სახელმწიფოსაგან მიიღოს კომპენსაცია.

15. სასამართლომ, კომპენსაციის ოდენობის განსაზღვრის მიზნით, ასევე, იმსჯელა იმაზეც, თუ რა უნდა იქნეს მიჩნეული საცხოვრებელ სადგომად. ამ საკითხის გადასაწყვეტად, სასამართლომ მიუთითა სპეციალური კანონის მე-2 მუხლის მე-11 პუნქტის დანაწესზე: „ამ მუხლით საცხოვრებელ სადგომად განისაზღვრება ის ფართი, რომელზედაც თავდაპირველად არსებობდა გარიგება მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ან გათვალისწინებული იყო ადმინისტრაციული აქტით“. სასამართლომ აღნიშნა, რომ დადგენილი იყო მოსარგებლის მფლობელობის საგანზე – საცხოვრებელ სადგომზე მიშენების განხორციელება, რაც 3, 8178 კვ.მ-ს შეადგენდა, ასევე, დადგენილი იყო, რომ ორდერში მითითებული 26 კვ.მ-ის ნაცვლად, ბინის სტატიკური თვისობრიობის გათვალისწინებით, ორდერით გადაცემული ბინის რეალური ფართი შეადგენს 29,7422 კვ.მ-ს, რაც 32 564, 23 ლარის საბაზრო ღირებულების იყო.

16. სასამართლომ, მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების მიხედვით, დაასკვნა, რომ სახელმწიფოს, სამინისტროს, მეშვეობით, მოსარჩელისათვის უნდა აენაზღაურებინა 29,7422 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება – 32 564,23 ლარი, ხოლო მიშენებული ფართის ღირებულების ანაზღაურებაზე სახელმწიფო ვერ იქნებოდა პასუხისმგებელი.

17. სასამართლომ, ასევე, დააკმაყოფილა მოსარჩელის მიერ საადვოკატო მომსახურებისათვის გადახდილი ხარჯის – 500 ლარის, საექსპერტო კვლევისათვის – 236,34 ლარის და სასამართლოს მიერ დანიშნული ექსპერტიზის ჩატარებისათვის გაწეული – 217 ლარის მოპასუხისათვის დაკისრების მოთხოვნაც.

18. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სამინისტრომ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის უარყოფა იმავე პრეტენზიებზე დაყრდნობით, რაც შესაგებელში ჰქონდა მითითებული (იხ. ამ განჩინების მე-11 პუნქტი) და მიუთითა სპეციალური კანონის 1¹ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, საბინაო კოდექსის 52-ე მუხლზე, ახალი საბინაო კანონის 23-ე მუხლზე. აპელანტმა სადავო გახადა სასამართლო ხარჯების მისთვის დაკისრების საკითხიც.

19. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 12 ივლისის განჩინებით არ დაკმაყო-

ფილდა სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი და უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

20. სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა ქვემდგომი სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი შეფასებები და მიუთითა მათზე (სსსკ-ის 390.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი).

21. სააპელაციო სასამართლომ წინამდებარე განჩინების მე-15-მე-16 პუნქტებში მითითებულ გარემოებებზე იმსჯელა და აღნიშნა, რომ კომპენსაციის განსაზღვრის ნაწილში, საქალაქო სასამართლო მართებულად მივიდა დასკვნამდე, რომ სახელმწიფო, სამინისტროს მეშვეობით, ვალდებული იყო, მოსარჩელისათვის აენაზღაურებინა 29,7422 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება – 32 564,23 ლარი.

22. სააპელაციო სასამართლომ, ასევე, უსაფუძვლოდ მიიჩნია აპელანტის პრეტენზია მოსარჩელის სასარგებლოდ დაკისრებული სასამართლო ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე და მიუთითა სსსკ-ის 37-ე, 44-ე, 53-ე მუხლებზე, საქმეში მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებზე და ამ ნაწილშიც დაუხაზოთებლად მიიჩნია სააპელაციო საჩივარი.

23. სამინისტრომ საკასაციო წესით გაასაჩივრა სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 12 ივლისის განჩინება, მოითხოვა მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილებით, სარჩელის უარყოფა.

24. კასატორის პრეტენზიები იმავე გარემოებებსა და არგუმენტებს მოიცავს, რაც მის შესაგებელში და სააპელაციო საჩივარშია ასახული (იხ. ამ განჩინების მე-11, მე-18 პუნქტები; იხ. სააპელაციო საჩივარი და საკასაციო საჩივარი).

25. საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 16 სექტემბრის განჩინებით, სამინისტროს საკასაციო განაცხადი წარმოებაშია მიღებული, სსსკ-ის 391-ე მუხლის საფუძველზე, დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის იურიდიული დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი არ აკმაყოფილებს სსსკ-ის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს, ამიტომ იგი დაუშვებელია, შემდეგი არგუმენტაციით:

26. სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარ-

რებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო, არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადანყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადანყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს.

27. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სსსკ-ის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არცერთი ზემოხსენებული საფუძვლით.

28. საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილების საკასაციო სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძვლით. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადანყვეტილება არ განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არსებული პრაქტიკისაგან (იხ. სუსგ №ას-533-507-2013, 30.10.2013 წ.; №ას-1158-1069-2015, 29.01.2016წ.).

29. საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადანყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით.

30. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკასაციო საჩივარი დასაშვებიც რომ ყოფილიყო, მას არა აქვს წარმატების პერსპექტივა შემდეგ გარემოებათა გამო:

ა) განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობს სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის წინაპირობაც, რომლის მიხედვითაც, საკასაციო საჩივარი დასაშვებია, თუ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო, არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე;

ბ) სსსკ-ის 407.2 მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენ-

ზია. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილად ცნობილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით მოსარჩელეს ასეთი პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

31. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელეს მართლზომიერად აქვს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომი და ქვემდგომმა სასამართლოებმა მართებულად მოაქციეს განსახილველი დავა სპეციალური კანონით მონესრიგებულ ურთიერთობათა ფარგლებში.

32. კასატორის პრეტენზია არაკვალიფიციური და დაუსაბუთებელია, არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მტკიცებულებებიდან. ქვემდგომმა სასამართლოებმა იმსჯელეს და სწორი იურიდიული კვალიფიკაცია მისცეს მოსარგებლის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საკომპენსაციოდ განსაზღვრულ თანხას სწორედ იმ ფართობის გათვალისწინებით, რაც სადგომს აქვს შემდგომში განხორციელებული მიშენების გარეშე.

33. გასაჩივრებული განჩინების მსჯელობა და დასკვნები არ არის გაბათილებული საკასაციო პრეტენზიით, ამდენად, არ არსებობს საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი არცერთი საფუძველი საკასაციო განაცხადის დასაშვებად მისაჩივრებად. აღნიშნული მოპასუხის პრეტენზიის დაუშვებლად ცნობისა და გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

34. კასატორი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის“ შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 284-ე, 285-ე, 391-ე, 401-ე, 408.3-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველად;
2. კასატორი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**კომპენსაცია ადმინისტრაციული წესით მიღებული
ფულოჯელოვის შეწყვეტისათვის**

განჩინება

№ას-44-40-2017

17 თებერვალი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ბ. ალავეიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზ. ძლიერიშვილი,
ნ. ბაქაქუერი

დავის საგანი: საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის
შენწყვეტის სანაცვლოდ კომპენსაციის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

**1. მოსარჩელის მოთხოვნა და სარჩელის ფაქტობრივი სა-
ფუძვლები:**

1.1. ე. ხ-მა (შემდგომში – მოსარჩელე, მოწინააღმდეგე მხარე ან მოსარგებლე) სარჩელი აღძრა სასამართლოში საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს (შემდგომში – მოპასუხე, აპელანტი ან კასატორი) მიმართ ქ. თბილისში, მ-ას ქ. №...ში მდებარე 94,54 კვ.მ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტის სანაცვლოდ მოპასუხისათვის 31 040 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ღირის დაკისრების მოთხოვნით.

1.2. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ქ. თბილისში, მ-ას ქ. №...ში მდებარე საცხოვრებელ სადგომში მოსარჩელე შესახლებულია ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე და წარმოადგენს სადგომის მოსარგებლეს. 2015 წლის 26 აგვისტოს სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღსრულების პოლიციის მიერ მოსარგებლე გამოსახლებულ იქნა დაკავებული სადგომიდან, რის გამოც, მოითხოვა კომპენსაციის გადახდა.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოთხოვნის გამომრიცხავი შესაგებლით მოპასუხემ არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილ ურთიერთობათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, სარჩელში არ არის წარმოდგენილი სათანადო მტკიცებულებები, რომლებიც დაადასტურებდა იმ ფაქტს, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს ამ კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს. სსრ საბინაო კოდექსის 57-ე მუხლის თანახმად, საქმეში ასევე არ მოიპოვება დოკუმენტი, რომელიც

მოსარგებლის მიერ სადგომის კეთილსინდისიერ და ფაქტობრივ ფლობას დაამტკიცებდა, რაც შეეხება ქ. თბილისის პირველი მაისის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის გადაწყვეტილებასა და ორდერს, ისინი საქმეში წარმოდგენილია ხარვეზიანი სახით, კერძოდ, მასზე დასმული ბეჭედი იმდენად მკრთალად არის გამოხატული დოკუმენტზე, რომ შეუძლებელია მისი ნამდვილობის დადგენა. გარდა აღნიშნულისა, მოპასუხემ სადავოდ გახადა კომპენსაციის ოდენობის სისწორე და მოსარგებლის მიერ დაკავებული ფართის ოდენობა.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარგებლის სასარგებლოდ დაეკისრა 31 040 აშშ დოლარის გადახდა.

4. აპელანტის მოთხოვნა:

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

5. გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 9 ნოემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

6. კასატორის მოთხოვნა:

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა აპელანტმა, მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხი და მიიჩნევს, რომ იგი დაუშვებელია შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობის დასაბუთება:

1.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასა-

მართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძველით.

1.2. გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება ძირითადად იმ დასკვნებს ეფუძნება, რომ:

1.2.1. ქ. თბილისის პირველი მაისის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების აღმასრულებელი კომიტეტის საბინაო სამმართველოს 1967 წლის 31 იანვრის ინფორმაციით, რაისაბჭოს 1967 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით, ქ. თბილისში, ძ-ის ქუჩა (ამჟამად მ-ას ქუჩა) №...ში მდებარე ვ. ა-ის ძე ხ-ის სახელზე რიცხული 17 კვ.მ ერთი ოთახი გადაფორმდა გ. ვ-ის ძე ხ-ის სახელზე;

1.2.2. ქ. თბილისის პირველი მაისის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების აღმასრულებელი კომიტეტის 1977 წლის 7 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, ა. მ-ას ქუჩა №...ში, მოქალაქე კ-ის მიერ გათავისუფლებული 17 კვ.მ ერთი ოთახი მიეცა დამატებით საცხოვრებელ ფართად გ. ვ-ის ძე ხ-ს ოჯახის ხუთ წევრზე (თვითონ, მეუღლე (მოსარჩელე) და სამი შვილი). აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე გ. ვ-ის ძე ხ-ის სახელზე 1977 წლის 19 დეკემბერს გაიცა ბინის ორდერი №...;

1.2.3. კომუნალური გადასახადის ქვითრებითა და სს „თ-ის“ ინფორმაციის საფუძველზე, გ. ხ-ი რეგისტრირებულია კომუნალური გადასახადების გადამხდელ აბონენტად მისამართზე: ქ. თბილისში, ა. მ-ას ქუჩა №...ში. თბილისის ცენტრალური არქივის მიერ 2011 წლის 2 ივნისს გაცემული ცნობის თანახმად კი, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის საბინაო-კომუნალური მომსახურების №... სერვის-ცენტრის დოკუმენტებში დაცული მობინადრეთა მოძრაობის პირად ბარათში მოსარჩელე რეგისტრირებულია ამავე მისამართზე;

1.2.4. ვ. ხ-ი გარდაიცვალა 1982 წლის 1 თებერვალს, მისი შვილი, გ. ხ-ი – 2005 წლის 7 დეკემბერს, რომელიც მოსარჩელის მეუღლე იყო, თანახმად ქორწინების მოწმობისა;

1.2.5. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, მ-ას ქუჩა №...ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ №...) რეგისტრირებულია ამხანაგობა „გ-ის“ საკუთრებად;

1.2.6. აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღსრულების პოლიციის სამმართველოს განყოფილების 2015 წლის 26 ოქტომბრის ოქმის საფუძველზე აღსრულდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2012 წლის 4 ივნისს გაცემული №... სააღსრულებო ფურცელი და მოსარგებლე სააღსრულებო ფურცელში მითითებულ სხვა პირებთან ერთად გამოსახლდა ზემოხსენებული სადგომიდან;

1.2.7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მოსარგებლის სარჩელი ქალაქ თბილისის მერიისა და დიდუბის რაიონის გამგეობის მიმართ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ, რომლითაც უარი ეთქვა მოსარჩელეს ქ. თბილისში, მ-ას ქუჩა №...ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციაზე. გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ მოსარჩელის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ბინა საბინაო ფონდის შემადგენელ ნაწილს არ წარმოადგენდა და მასზე არ ვრცელდებოდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულება.

1.2.8. მოპასუხის მიერ წარდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 15 მარტის დასკვნის თანახმად, მოსარჩელის მიერ დაკავებული შენობა-ნაგებობი 94.54 კვ. მეტრია და მათი საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 7 მარტის მდგომარეობით საორიენტაციოდ 31040 აშშ დოლარს შეადგენს (ეროვნულ ვალუტაში გაცვლითი კურსით (1 აშშ დოლარი = 2.4716 ლარი) 76 718 ლარი).

1.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შეადგება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მ-

ტერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით არ წარმოუდგენია დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

1.4. საკასაციო საჩივრის განსახილველად დაშვების წინაპირობა ვერ გახდება კასატორის შედავება იმის თაობაზე, რომ ახალი საბინაო კოდექსის 23-ე პუნქტისა და საბინაო კოდექსის 57-ე მუხლის თანახმად, მოქალაქის საცხოვრებელ სადგომში შესახლების საფუძველს წარმოადგენს ორდერი, რაც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილ ურთიერთობათა შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, პირის მოსარგებლედ მიჩნევის საფუძველია. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით: ქ. თბილისის პირველი მაისის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის საბინაო სამმართველოს 1967 წლის 31 იანვრის აქტის თანახმად, რაისაბჭოს 1967 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე გ. ვ-ის ძე ხ-ის სახელზე გახსნა პირადი ბარათი და დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც იგი ვალდებული იყო, ფართში შესახლების სანაცვლოდ ეხადა ქირა, ამის შემდგომ საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1977 წლის 7 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გ. ხ-ს გადაეცა გამოთავისუფლებული 17 კვ.მ ოთახი, რის თაობაზეც გაიცა ორდერი, შესაბამისად, დასტურდება, რომ თავდაპირველად პირი ქირავნობის საფუძველზე შესახლდა ფართში და ამ ურთიერთობაზე „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილ ურთიერთობათა შესახებ“ საქართველოს კანონის გავრცელება არ დაიშვება, ხოლო, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობის ფაქტის დადასტურება ეკისრებოდა მოსარჩელეს.

1.5. საკასაციო პალატა უარყოფს კასატორის ზემოხსენებულ პრეტენზიებს იმ დასაბუთებით, რომ სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან კანონის მოთხოვნათა დარღვევა არ დასტურდება (სსსკ-ის 393-ე-394-ე მუხლები). საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქვემდგომმა სასამართლოებმა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილ ურთიერთობათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის (18.07.2016წ. რედაქციით) შესაბამისად, მართებულად მიიჩნიეს მოსარჩელე ამ კანონით განსაზღვრულ მოსარგებლედ (უფლებამონაცვლედ) და ამ დასკვნას საფუძველად სწორად დაუდეს საქმეში წარმოდგენილი ქ. თბილისის პირველი მაისის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების აღმასრულებელი კომიტეტის

საბინაო სამმართველოს 1967 წლის 31 იანვრის ინფორმაცია, ქ. თბილისის პირველი მაისის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების აღმასრულებელი კომიტეტის 1977 წლის 7 დეკემბრის ... გადაწყვეტილება და 1977 წლის 19 დეკემბერს გაცემული №... ბინის ორდერი. პალატა ასევე ეთანხმება გასაჩივრებული განჩინების დასკვნას, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, მოპასუხემ ვერ დაძლია მოსარჩელესთან ქირავნობის ხელშეკრულების დადების მტკიცების ტვირთი (იხ. ასევე, ამ განჩინების სამოტივაციო ნაწილის 1.2.3. პუნქტი). ამ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ სწორად განმარტა სსრ-ის საბინაო კოდექსის 142-ე და 154-ე მუხლებით რეგულირებული ქირავნობის ინსტიტუტი, რომლის წინააღმდეგაც კასატორს დასაშვები შედავება არ წარმოუდგენია. იმ პირობებში კი, როდესაც მოსარგებლეს გადაწყვეტილების აღსრულების გზით იძულებით შეუწყდა სადგომზე მფლობელობა, მოპასუხეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე სწორად დაეკისრა ფაქტობრივად დაკავებული სადგომისათვის კომპენსაციის გადახდა.

1.6. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორი მიუთითებს რაიმე ისეთ საპროცესო დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, რის გამოც საკასაციო საჩივარს არა აქვს წარმატების პერსპექტივა. ამასთან, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით (იხ. სუსგ №ას-1033-1226-08, 28 მაისი, 2009 წელი).

1.7. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, დაუშვას საკასაციო საჩივარი, რის გამოც მას უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

2. სასამართლო ხარჯები:

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის 5.1. მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კასატორი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე, 401-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საკასაციო საჩივარი დარჩეს განუხილველად დაუშვებლობის გამო.
2. კასატორი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

კომპენსაცია ადმინისტრაციული წესით მიღებული ფულოპალოვის შეწყვეტისათვის

გ ა ნ რ ი ნ ე ბ ა

№ას-49-45-2017

6 მარტი, 2017 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: **ბ. ალავეიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზ. ძლიერიშვილი,
ნ. ბაქაძური**

დავის საგანი: საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობიდან გამომდინარე თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მოსარჩელის მოთხოვნა და სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

1.1. ვ. ჯ-იამ (შემდგომში – მოსარჩელე, აპელანტი, კასატორი ან მფლობელი) სარჩელი აღძრა სასამართლოში საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს (შემდგომში – მოპასუხე, მონინა-აღმდეგე მხარე ან სამინისტრო) მიმართ და მოითხოვა მოსარჩელის სასარგებლოდ 8 000 აშშ დოლარის დაკისრება.

1.2. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: მოსარჩელის დედამ ან გარდაცვლილმა ე. ჟ-იამ (შემდგომში – მამკვიდრებელი) 1973 წლის 4 აგვისტოს შეიძინა ნ. და ი. ნ-ეების (ყოფილი ა-ის) ქ. №19-ში მდებარე ბინის 3/12 (№12, №13 და

№14 ოთახები). №13 ოთახში ცხოვრობდნენ ა. თ-ია და მისი ინ-ვალდი შვილი დ. ბ-ი (შემდგომში – მოსარგებლები), მათვე ჰქონდათ დაკავებული №14 სათავსი. მოსარგებლები სადავო საცხოვრებელ ფართში შესახლებული იყვნენ კიროვის რაიონის სასამართლოს 1964 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებით. 2007 წლის 7 სექტემბერს თბილისის საქალაქო სასამართლოს №2/3681-07 განჩინებით (სადაც დავის საგანს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე კომპენსაციის გადახდა და მოპასუხეთა ბინიდან გამოსახლება წარმოადგენდა), მხარეთა მორიგების გამო, შეწყდა საქმის წარმოება. მორიგების პირობების თანახმად, მამკვიდრებელი მოსარგებლებს 2008 წლის მარტის ბოლომდე გადაუხდიდა 8 000 აშშ დოლარს, სანაცვლოდ კი მოსარგებლებმა მას გადასცეს დაკავებული ფართი. 2014 წლის 9 ნოემბერს გარდაიცვალა მამკვიდრებელი და სამკვიდრო მიიღო მოსარჩელემ. ვინაიდან მან სახელმწიფოს ნაცვლად გადაუხადა სადგომში ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შესახლებულ მოსარგებლებს კომპენსაცია, მოსარჩელეს უფლება აქვს, ამ თანხის გადახდა მოითხოვოს მოპასუხისგან, თანახმად „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონისა.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მარტივი შედავებით მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ საქმეზე, რომელიც დასრულდა მხარეთა მორიგებით, ის არ მონაწილეობდა, გარდა ამისა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ საქმეში არ არის წარმოდგენილი მოსარგებლების სახელზე გაცემული ორდერები, რაც საბჭოთა პერიოდის კანონმდებლობის თანახმად, პირთა სადგომში შესახლების ერთადერთ საფუძველს წარმოადგენდა, გარდა ამისა, მოსარჩელებს არ წარმოუდგენიათ მტკიცებულება, რომელიც განსაზღვრავდა საკომპენსაციოდ გადახდილ თანხას – 8 000 ლარის ოდენობით.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

4. აპელანტის მოთხოვნა:

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მფლობელმა, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახა-

ლი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

5. გასაჩივრებული განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 16 ნოემბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

6. კასატორის მოთხოვნა:

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა აპელანტმა, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხი და მიიჩნევს, რომ იგი დაუშვებელია შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობის დასაბუთება:

1.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

1.2. გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება ძირითადად იმ დასკვნებს ეფუძნება, რომ:

1.2.1. კიროვის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1964 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მოსარგებლის სარჩელი დაკმაყოფილდა და შვილთან (თანამოსარგებლე) ქ. თბილისში, ა-ის

ქ. №19-ში მდებარე ე. მ-ს ასული ბ-ისა და ს. მ-ს ასული ო. ა-ის ბინიდან საექსპერტო დასკვნის მიხედვით გამოეყოთ 18,87 კვ.მ ოთახი, საიდანაც აგრეთვე უფლება მიეცა იდეალურ წილზე მოპასუხე ო. დ-ის ძე ბ-ს, მოსარგებლეს შეუნარჩუნდა ოთახთან არსებული დამხმარე სათავსებით სარგებლობის უფლება;

1.2.2. მოსარგებლები სადავო ბინაში ცხოვრობდნენ ჩანერის საფუძველზე, თუმცა, ეს გარემოება არ წარმოადგენდა მათი ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შესახლებულად მიჩნევის წინაპირობას. ქ. თბილისის კიროვის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1964 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილების თანახმად, მოსარჩელე ა. თ-ია და მოპასუხე ო. ბ.ი რეგისტრირებულ ქორწინებაში მყოფი ცოლ-ქმარი იყვნენ, რომელთა შორისაც მოგვიანებით დაირღვა ცოლქმრული ურთიერთობა, თუმცა სასამართლო წესით განქორწინებულები არ ყოფილან, ერთად ცხოვრების პერიოდში ცხოვრობდნენ ა-ის ქ. №19-ში მოპასუხის დედის, გარდაცვლილი ე. ბ-ის პირადი საკუთრების ბინაში, თანაცხოვრების პერიოდში ისინი ასევე იყენებდნენ მოპასუხის დედის ს. ა-ის პირად საკუთრებაში არსებულ ქონებას, სადაც იმ პერიოდში ცხოვრობდა მოპასუხის და. ამავე გადაწყვეტილების თანახმად, სასამართლომ საბინაო წიგნის, მილიციის საპასპორტო განყოფილების მიწერილობისა და დაკითხულ პირთა ჩვენების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია სადავო ფართში ჩანერის საფუძველზე მოსარჩელის ცხოვრების ფაქტი. ის გარემოება, რომ ა. თ-ია ჩანერილი იყო მეუღლის დედის პირად საკუთრებაში არსებულ ფართში, ამასთან, საქმეში იმგვარი მტკიცებულებების არ არსებობა, რაც დაადასტურებდა ორდერის საფუძველზე ა. თ-იას ბინაში შესახლებას, იძლეოდა დასკვნის საფუძველს მასზე, რომ ა. თ-ია სადავო ფართში შესახლებული არ ყოფილა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე და ეს უკანასკნელი ფართში ჩანერილი იყო, მესაკუთრის თანხმობით, როგორც მისი ოჯახის წევრი.

1.2.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 26 ივნისის განჩინებით დამტკიცდა მხარეთა შორის მორიგება და მამკვიდრებელმა მოსარგებლებს 1964 წლის ადმინისტრაციული აქტის (სასამართლო გადაწყვეტილების) საფუძველზე დაკავებული ფართის გამოთავისუფლების სანაცვლოდ გადაუხადა 8 000 აშშ დოლარი;

1.2.4. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად სადავო უძრავ ქონებაზე (ს/კ №...) ბ. ლ-ისა და მოსარჩელის საკუთრების უფლებათა რეგისტრირებული.

1.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2

ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით არ წარმოუდგენია დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

1.4. საკასაციო საჩივრის განსახილველად დაშვების წინაპირობა ვერ გახდება კასატორის შედავება იმის თაობაზე, რომ:

1.4.1. სასამართლომ ვერ დაასაბუთა პირის ბინაში ჩანერა რატომ არ წარმოადგენს ადმინისტრაციულ აქტს (რეალაქტს), რომელიც ამ პირის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის სუბიექტად მიჩნევას განაპირობებდა. ამ შემთხვევაში სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონის ზემოხსენებული ნორმა, რის გამოც, მიღებული გადაწყვეტილება განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო და ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატების პრაქტიკისაგან (სუსგ-ები: №ბს-720-692(კს-08); №ას-142-137-2011);

1.4.2. სასამართლომ არასწორად განმარტა მხარეთა შორის დავის მორიგებით დასრულების ფაქტი, რადგანაც მორიგების განჩინებაში სასამართლო ადგენს, რომ მოსარგებლები არა სასამართლო გადაწყვეტილების, არამედ, ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე იქნენ შესახლებული, ეს განჩინება შესულია კანონიერ ძალაში და აქვს პრეიუდიციული მნიშვნელობა;

1.4.3. სააპელაციო სასამართლო კიროვის რაიონის სასამართლოს 1964 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით ადგენს, რომ მოსარგებლის, როგორც ოჯახის წევრის ჩანერა ბინაში განხორციელდა მესაკუთრის ნებით, თუმცა ამ გადაწყვეტილებაში მესაკუთრის თანხმობით პირის ჩანერის თაობაზე არაა მითითებული. ამავ ეწინააღმდეგებით შეიძლება მტკიცება იმ გარემოებისა, რომ ორდერის არარსებობა არ გამორიცხავს პირის შესახლებას სხვა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე, მოცემულ შემთხვევაში, პირის ჩანერის შესახებ აქტი

იმავედროულად ნიშნავს მისი ჩანერის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას, ხოლო თავად ჩანერა არის ამ გადაწყვეტილების რეგისტრაციის ფაქტი, შესაბამისად, ჩანერის მომენტიც გამომდინარეობს ადმინისტრაციული აქტიდან და მისი შედეგის თანმდევია;

1.4.4. სასამართლომ იმსჯელა სსრ-ის საბინაო კოდექსის 57-ე მუხლზე და აღნიშნა, რომ კანონიერი მოსარგებლის უფლების წარმოშობის საფუძველი არის ადმინისტრაციული აქტი – ორდერი, თუმცა სასამართლოს არ უმსჯელია რეალაქტის თაობაზე.

1.5. საკასაციო პალატა უარყოფს კასატორის ზემოხსენებულ პრეტენზიებს იმ დასაბუთებით, რომ ქვემდგომი სასამართლოს დასკვნები არ ეწინააღმდეგება კანონის მოთხოვნებს (სსკ-ის 393-ე-394-ე მუხლები). პალატა განმარტავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის, როგორც ადრე, ისე დღეს მოქმედი რედაქცია აწესრიგებს კონკრეტულ ურთიერთობას, რომელიც, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე (1997 წლის 25 ნოემბერი) წარმოიშვა და სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. საბჭოთა პერიოდის სამართალი იცნობდა ჩანერის ინსტიტუტს რომელსაც შესაბამისი სამართლებრივი შედეგები მოჰყვებოდა და რიც შემთხვევაში, ეს ურთიერთობები სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის მოქმედების არეალში ექცევა, თუმცა, მოცემულ შემთხვევაში, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული მოსარგებლის უფლება სწორად იქნა განმარტებული ქვემდგომი სასამართლოს მხრიდან, რომლის დადასტურებისთვისაც ფაქტის მიმთითებელ მხარეს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილების შესაბამისად, ეკისრება სსკ-ის საბინაო კოდექსის 57-ე მუხლით გათვალისწინებული შესაბამისი მტკიცებულების, ადმინისტრაციული აქტის წარმოდგენა. კანონით გათვალისწინებული ამ მტკიცებულების ჩანაცვლება ვერ განხორციელდება ვერც ჩანერიდან გამომდინარე შესაძლო სხვა რაიმე ადმინისტრაციული აქტის არსებობით და ვერც ჩანერის ფაქტის რეალაქტად მიჩნევის გზით (მით უფრო საბჭოთა კანონმდებლობა ე.წ რეალაქტის ცნებას არ ითვალისწინებდა). საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ კიროვის რაიონის სასამართლოს გადაწყვეტილებას სწორად არ მიანიჭა ადმინისტრაციული აქტის კვალიფიკაცია, ხოლო, რაც შეეხება კასატორის პრეტენზიას თბილისის საქალაქო სასამარ-

თლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის განჩინებით დადგენილი ფაქტების პრეიუდიციულობის თაობაზე, პალატა მას არ იზიარებს და განუმარტავს საკასაციო საჩივრის ავტორს, რომ მორიგების შესახებ განჩინებით ფაქტების დადგენა არ ხდება, არამედ, სასამართლო ადასტურებს მოდავე სუბიექტთა ნებას, დავა დაასრულონ გარკვეული შეთანხმებით, ამგვარი აქტისათვის კი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მნიშვნელობის მინიჭება თავად ნორმის აღწერილობიდან არ გამომდინარეობს. საკასაციო სასამართლო ასევე არ იზიარებს კასატორის იმ არგუმენტს, რომ გასაჩივრებული განჩინება განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკისაგან, რამდენადაც №ას-142-137-2011 განჩინებით სასამართლომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საკასაციო საჩივარი მოსარგებლის მიმართ არ დააკმაყოფილა იმ უმთავრესი დასაბუთებით, რომ მოსარგებლე შესახლებული იყო ადმინისტრაციული აქტის – ორდერის საფუძველზე, ამგვარი მტკიცებულება საქმეში არ მოიპოვება, ხოლო, რაც შეეხება №ბს-720-692(კ-კ-08) განჩინებას, იგი შეეხება საკუთრების მონუმობის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციული აქტის შესაბამისობას კანონმდებლობასთან.

1.6. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორი მიუთითებს რაიმე ისეთ საპროცესო დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, რის გამოც საკასაციო საჩივარს არა აქვს წარმატების პერსპექტივა. ამასთან, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით.

1.7. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, დაუშვას საკასაციო საჩივარი, რის გამოც მას უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

2. სასამართლო ხარჯები:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, კასატორი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე, 401-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ვ. ჯ-იას საკასაციო საჩივარი დარჩეს განუხილველად და-
უშვებლობის გამო.
2. კასატორი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფ-
ლებულია.
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გა-
საჩივრდება.

სადგომზე მფლობელობის მიტოვება

გ ა ნ რ ი ნ ე ბ ა

№ას-532-508-2016

16 სექტემბერი, 2016 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო
საქმეთა პალატა**
**შემადგენლობა: მ. თოდუა (თავმჯდომარე),
ე. გასიტაშვილი (მომხსენებელი),
პ. ქათამაძე**

დავის საგანი: კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საც-
ხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ე. გ-ი (შემდეგში: მოსარჩელის პაპა, პირველი მოსარგებ-
ლე) გ. ი-თან (შემდეგში: უძრავი ქონების თავდაპირველი მესა-
კუთრე) დადებული საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის
უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე, თბილის-
ში, ზ-ის (ყოფილი მ-ის) მე-3 შესახვევში №22, მდებარე უძრავ
ქონებას – მიწის ნაკვეთს – 701 კვ.მ. და მასზე განლაგებულ
შენობა-ნაგებობებს (ლიტერი „ა“ - 123.84 კვ.მ, ლიტერი „ბ“ – 96.85
კვ.მ და ლიტერი „დ-მ-ტ-ვც“ – 50 კვ.მ) ფლობდა 1955 წლიდან
(„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურ-
თიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის, შემდეგში: სპე-
ციალური კანონის 1¹ მუხლის „ა“ პუნქტი).

2. მოსარჩელის პაპამ ზემოხსენებული უძრავი ქონება გაყო
სამ ნაწილად და მფლობელობა გაანაწილა შვილებს – გ. გ-ს (შემ-

დეგში: მოსარჩელის მამა), ლ. ქ-ს და ნ. ს-ეს (შემდეგში: მოსარგებლის შვილები) შორის, რომლებიც ამ განაწილების შესაბამისად აგრძელებდნენ აღნიშნული ქონების ფლობას მამის გარდაცვალების შემდეგაც. მოსარჩელის პაპა (პირველი მოსარგებლე) გარდაიცვალა 1979 წლის 5 დეკემბერს.

3. წინამდებარე განჩინების პირველ პუნქტში მითითებული უძრავი ქონება 1940 წლიდან 2001 წლის პირველ აგვისტომდე (მოსარჩელის პაპის გარდაცვალებამდე) წარმოადგენდა თავდაპირველი მესაკუთრის საკუთრებას.

4. მოსარჩელის მამა გარდაიცვალა 1998 წლის 17 ოქტომბერს, მისი დანაშთი სამკვიდრო ქონება ფაქტობრივი ფლობით მიიღეს პირველი რიგის მემკვიდრეებმა: ნ. გ-მა (შემდეგში: მოსარჩელე, აპელანტი ან კასატორი) და რ. გ-მა (შემდეგში: მოსარჩელის ძმა).

5. ა. შ-ისა (შემდეგში: მოპასუხე) და მოსარჩელის ძმის შეთანხმების საფუძველზე, ამ უკანასკნელმა 1999 წლის აგვისტოში მოპასუხისგან მიიღო 3 000 (სამი ათასი) აშშ დოლარი, ამავე პერიოდიდან სადავო საცხოვრებელ სადგომში (მოსარჩელისა და მისი ძმის), მამის კუთვნილ წილში ცხოვრობს მოპასუხე ოჯახთან ერთად.

6. მე-5 პუნქტში მითითებული შეთანხმების (ხელშეკრულების) შემდეგ, მოსარჩელე იმყოფება საზღვარგარეთ და არ უცხოვრია სადავო საცხოვრებელ სადგომში.

7. სადავო უძრავი ქონების თავდაპირველი მესაკუთრის (რომელიც 2001 წლის 1 აგვისტოს გარდაიცვალა, იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი) სამკვიდრო ქონება, ფაქტობრივი დაუფლებით მიიღო პირველი რიგის მემკვიდრემ ო-მა (შემდეგში: მესაკუთრე, თავდაპირველი მესაკუთრის მემკვიდრე), რაზედაც 2010 წლის 18 იანვარს გაიცა სამკვიდრო მონაწილეობა და ამ დოკუმენტის საფუძველზე, იმავე წლის 24 თებერვალს, მემკვიდრე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ამ განჩინების პირველ პუნქტში მითითებული უძრავი ქონების 66% კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული 8 (რვა) შენობა-ნაგებობის (ს/კ 0..) მესაკუთრედ.

8. ამ განჩინების მე-7 პუნქტში დასახელებულმა მესაკუთრემ, 2010 წლის 25 თებერვალს, მ. ქ-ს (შემდეგში: პირველი მოსარგებლის /იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი/ პირველი შვილიშვილი) მიჰყიდა უძრავი ქონება და ეს უკანასკნელი აღირიცხა მესაკუთრედ.

9. მე-8 პუნქტში მითითებულმა მესაკუთრემ (პირველი მოსარგებლის პირველმა შვილიშვილმა), 2010 წლის 19 მარტს, ი. ს-

ეს (შემდეგში: ამ განჩინების მე-2 პუნქტში მითითებული ნ. ს-ის ქალიშვილი, პირველი მოსარგებლის მეორე შვილიშვილმა) მიჰყიდა უძრავი ქონება, ხოლო იმავე წლის 29 მარტს, იმავე მხარეებს შორის უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულებები გაფორმდა, რომელთა საფუძველზე 665 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობანი გაიყო სამ დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად, რომელთაგან 179 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მასზე განლაგებულ სამ შენობა-ნაგებობასთან ერთად (ს/კ 0) აღირიცხა პირველი მოსარგებლის პირველი და მეორე შვილიშვილების საკუთრებად.

10. პირველი მოსარგებლის პირველმა შვილიშვილმა, 2013 წლის 13 ივნისს, ამ განჩინების მე-5 პუნქტში მითითებულ მოპასუხეს მიჰყიდა უძრავი ქონება და იმავე თარიღიდან მოპასუხე საჯარო რეესტრში აღირიცხა სადავო ქონების 220 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებული სამი შენობა-ნაგებობის №1, №2, №3 (ს/კ 0) მესაკუთრედ.

11. ამ განჩინების მე-4 პუნქტში მითითებულმა მოსარჩელემ 2013 წლის 4 დეკემბერს სარჩელი აღძრა მოპასუხის წინააღმდეგ (იხ. მე-5 პუნქტი) და მოითხოვა, საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემის სანაცვლოდ, მოპასუხისათვის კომპენსაციის გადახდა. საქმეში დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე მესამე პირებად ჩაერთნენ: მოსარჩელის ძმა (იხ. მე-4 პუნქტი), პირველი მოსარგებლის შვილები (იხ. მე-4 პუნქტი) და პირველი და მეორე შვილიშვილები (იხ. მე-8 პუნქტი), ასევე, სადავო უძრავი ქონების თავდაპირველი მემკვიდრე (იხ. მე-7 პუნქტი).

12. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

13. მოსარჩელემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, მოითხოვა მისი გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

14. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 13 აპრილის განჩინებით მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

15. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია წინამდებარე განჩინების 1-9 პუნქტებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, გაიზიარა ქვემდგომი სასამართლოს დასკვნები და შეფასებები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებზე (სსსკ-ის 390.3-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი).

16. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ

წინამდებარე განჩინების მე-7-მე-9 პუნქტებში მითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში არ გადახდილა ნასყიდობის საგნის ფასი. სასამართლომ ისიც აღნიშნა, რომ მოსარჩელე არ ხდიდა სადავოდ მოპასუხის და ამ განჩინების მე-11 პუნქტში მითითებულ მესამე პირთაგან: თავდაპირველი მესაკუთრის მემკვიდრის, მოსარგებლის შვილებისა და პირველი და მეორე შვილიშვილების განმარტებებს. აქედან გამომდინარე, მართებული იყო საქალაქო სასამართლოს დასკვნა, რომ თავდაპირველი მესაკუთრის მემკვიდრესა და პირველი მოსარგებლის პირველ შვილიშვილს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (იხ. მე-7 პუნქტი), ასევე, პირველი მოსარგებლის პირველ და მეორე შვილიშვილებს შორის გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (იხ. ამ განჩინების მე-9 პუნქტი) არ ყოფილა გადახდილი ნასყიდობის ფასი და არც მოპასუხეს გადაუხდია პირველი მოსარგებლის პირველი შვილიშვილისათვის ნასყიდობის საფასური.

17. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ნასყიდობის ფასის გადაუხდელობას მოპასუხე და ზემოხსენებული მესამე პირები იმით ხსნიან, რომ თავის დროზე, მესაკუთრის მამასა და პირველ მოსარგებლეს (რომელიც მოსარჩელისა და ამ განჩინების მე-8 და მე-9 პუნქტებში დასახელებული მესამე პირების პაპა იყო) შორის შემდგარი ურთიერთობის ფარგლებში (იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი), წინა მესაკუთრისათვის გადახდილი ჰქონდა ნასყიდობის საფასური, შესაბამისად, პირველი მოსარგებლის მემკვიდრეთა მხრიდან დამატებით თანხის გადახდის ვალდებულება აღარ არსებობდა.

18. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებების დადება ემსახურებოდა კანონის გვერდის ავლით შემდგარი ურთიერთობების ფორმალურ-იურიდიულ ჩარჩოებში მოქცევას და მხარეთა ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთების საჯარო რეესტრში მათ საკუთრებაში რეგისტრაციას (იხ. გასაჩივრებული განჩინება).

19. სააპელაციო სასამართლომ განჩინების ფაქტობრივ საფუძვლად მიუთითა მესამე პირის – თავდაპირველი მესაკუთრის (იხ. მე-7 პუნქტი) ახსნა-განმარტებაზე, რომლითაც დასტურდება, რომ მოსარჩელის ძმამ მოპასუხესთან ერთად მიაკითხა თავდაპირველი მესაკუთრის დედას და ამ აუდიენციის მიზანი იყო მოპასუხისათვის სადავო საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემისათვის სათანადო საბუთების მოძიებაში დახმარება; პირველი მოსარგებლის პირველი შვილიშვილის

(მესამე პირის) ახსნა-განმარტებით, მან თავად მოსარჩელის ძმისგან იცოდა, რომ ამ უკანასკნელმა მოპასუხეს მიყიდა სადავო საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფლება; ხელწერილზე ხელმოწერი პირები, მონმეები განმარტავენ, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელის ძმისთვის 3000 (სამი ათასი) აშშ დოლარის გადახდა ემსახურებოდა სადავო საცხოვრებელი სადგომის შექმნას.

20. სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა საქმეში წარდგენილ ხელწერილზე, რომლის მიხედვით, მოპასუხე 1999 წლის აგვისტოდან ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ ფართში. ხელწერილში მითითებულია: „გაცემულია ჩემს, ი. გ-ს ასულ გ-ას (შემდეგში: მოსარჩელის ძმის მეუღლე) მიერ, პირადი ნომერი №0 მასზედ, რომ მივიღე ფულადი თანხა 3 000 (სამი ათასი) დოლარის ოდენობით მოპასუხისგან საკუთარი სახლის შექმნისთვის შეთანხმებული თანხა“. ხელწერილს ხელს აწერენ მოსარჩელის ძმა, მისი მეუღლე, მოპასუხე და ორი მონმე. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელესა და მის ძმას, სადავო ფართის მოპასუხის მიერ დაკავების შემდეგ, შეწყვეტილი აქვთ სადავო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობა (მფლობელობის უფლება).

21. სასამართლომ განმარტა, რომ სპეციალური კანონის 1¹ 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. აღნიშნული კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე, როგორც კეთილსინდისიერი მფლობელი, თავის უფლებასთან მიმართებით თავისუფალია და ნივთის აუცილებლად პირადად სარგებლობით შეზღუდული არ არის. ფაქტი, რომ სადავო ფართის მფლობელობა მოსარგებლემ შეწყვიტა და ცხოვრება სხვა მისამართზე განაგრძო, ერთმნიშვნელოვნად არ ადასტურებს მფლობელობის შეწყვეტას, თუკი დადგინდება, რომ მან სარგებლობის უფლება რაიმე საფუძვლით გადასცა სხვას (მაგ. ქირავნობა) ან ოჯახის ერთ-ერთ წევრს, ეს ქმედება უფლების მართლზომიერად გამოყენებას და ამავე უფლების სურვილისამებრ რეალიზაციას ამტკიცებს.

22. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე სადავო საცხოვრებელ ფართში მოპასუხის ცხოვრების საფუძვლად ამ უკანასკნელის მიერ მოსარჩელის ძმისათვის 2500 დოლარის სეს-

ხად მიცემის თაობაზე მიუთითებდა და აღნიშნავდა, რომ მოპასუხეს ბინაში ცხოვრების უფლება სესხად გაცემული თანხის დაბრუნებამდე გააჩნდა. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, მოპასუხის წარდგენილი მტკიცებულებით დგინდებოდა, რომ მოპასუხემ მოსარჩელის ძმის ცოლისაგან საკუთარი სახლის შეძენისათვის შეთანხმებული გადასახადი – 3000 აშშ დოლარი მიიღო, ამ შეთანხმებას საკუთარი ხელმოწერით ადასტურებდა მოსარჩელის ძმა.

23. სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ ხელწერილის გაფორმების შემდეგ, 1999 წლიდან მოპასუხე ოჯახთან ერთად ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ ფართში, სარჩელის აღძვრამდე სადავო ფართთან მიმართებით მისი უფლება შეცვლილებული არ ყოფილა. 1999 წლის შემდეგ მოსარჩელის ძმას არასდროს გამოუვლენია მოპასუხისთვის თანხის დაბრუნების და სანაცვლოდ სადავო საცხოვრებელ ფართზე სარგებლობის უფლების აღდგენის ნება; თანხის დაბრუნების მცდელობა, თავის მხრივ, არც მოპასუხეს ჰქონია. ამდენად, ხელწერილში გამოვლენილი ნების გონივრული განსჯის შედეგად (სსკ-ის 52-ე მუხლი), არ დგინდებოდა, რომ ხელმოწერა მხარეებს შორის ჩამოყალიბდა სასესო ურთიერთობა და მოპასუხეს თანხის დაბრუნებამდე დროებით მიეცა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება. სასამართლომ ისიც მიუთითა, რომ მოსარჩელეს არც იმ ფაქტზე მიუთითებია, რაც 14 წლის განმავლობაში მის მიერ სადავო სადგომის არაპირდაპირ მფლობელობას დაადასტურებდა.

24. სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობით, ხელწერილის გაფორმების შემდეგ, მოვლენათა განვითარება ადასტურებდა ხელწერილის ხელმოწერი პირების გამოვლენილი ნების თანხვედრას მათ შინაგან ნებასთან, კერძოდ, თანხის მიღების სანაცვლოდ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის/სარგებლობის უფლების დათმობის/გაყიდვის შესახებ, რადგან, 14 წლის მანძილზე მხარეებს არც ერთხელ არ ჰქონიათ არსებული სამართალურთიერთობის შეცვლის მცდელობა.

25. სასამართლომ განმარტა, რომ მატერიალურ სამართალში ურთიერთობის მონაწილე – კონტრაქტის ამა თუ იმ საფუძვლით ურთიერთობიდან გასვლა იწვევს ამ ურთიერთობაში უფლებამონაცვლის ჩართვას და მისთვის იმ უფლება-მოვალეობათა გადაცემას, რაც თავდაპირველ სამართალსუბიექტს გააჩნდა. ზოგადად, სამოქალაქო სამართალში ორი სახის უფლებამონაცვლეობა გვაქვს: პირველი – უნივერსალური ანუ ზოგადი უფლებამონაცვლეობა, როდესაც უფლებამონაცვლეზე გა-

დადის მისი წინამორბედის ყველა უფლება-მოვალეობა (მემკვიდრეობა, იურიდიული პირის რეორგანიზაცია და სხვ.) და მეორე – სინგულარული (კერძო) უფლებამონაცვლეობა, როდესაც უფლებამონაცვლეზე გადადის მხოლოდ ცალკეული უფლება (მოთხოვნის დათმობა). ორივე შემთხვევაში, უფლებამონაცვლეობის ფარგლები იმისდა მიხედვით დგინდება, თუ რა სახის უფლებამონაცვლეობასთან გვაქვს საქმე, მაგრამ ამასთან, უფლებამონაცვლე უფლებებსა და მოვალეობებს იმ ფარგლებში იძენს, რა ფარგლებშიც იგი მის წინამორბედთან იყო. უფლებამონაცვლეობის ფარგლების შეზღუდვა, განსაკუთრებით ადრე არსებული ურთიერთობიდან წარმოშობილი ვალდებულების ფარგლებში, მხოლოდ უფლებამონაცვლის ნებაზე ან მასსა და მის წინამორბედს შორის შეთანხმებაზე არ არის დამოკიდებული, ვინაიდან იგი პირდაპირ გავლენას ახდენს მესამე პირის ინტერესზე.

26. სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოსარჩელის ძმამ, რომლის უფლებრივ წინამორბედსაც საცხოვრებელი სადგომი შეძენილი ჰქონდა მესაკუთრესთან ფორმის დაუცველად შედგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებით, უძრავი ქონების სარგებლობის უფლება 3 000 დოლარის სანაცვლოდ დაუთმო მოპასუხეს, 1999 წლის ხელწერილის ფარგლებში გამოვლენილი ნება, ფაქტობრივად, წარმოადგენს გარიგებას საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის თაობაზე. 1999 წლის ხელწერილის საფუძველზე, მოპასუხეზე გადავიდა ის უფლება-მოვალეობები, რაც სადავო საცხოვრებელ სადგომზე გააჩნდა თავდაპირველ მოსარგებლეს (მოსარჩელის პაპას), შემდეგ მის მემკვიდრეს (მოსარჩელის მამას) და ამ უკანასკნელის მემკვიდრეებს: მოსარჩელესა და მის ძმას (სსკ-ის 198-ე მუხლი).

27. სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე აღნიშნა, რომ მხარეთა შორის 1999 წლის აგვისტოს თვეში დადებული გარიგების შესახებ ცნობილი იყო მოსარჩელისთვისაც და 14 წლის განმავლობაში ამ უკანასკნელის უმოქმედობა ადასტურებდა, რომ სადავო საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლება მასთან შეთანხმებით გასხვისდა, რის გამოც, მოსარჩელე არ წარმოადგენს სპეციალური კანონის 1¹ მუხლის „ა“ პუნქტით განსაზღვრულ მოსარგებლეს.

28. სააპელაციო სასამართლომ დამატებით მიუთითა სსკ-ის 156-ე მუხლზე: /მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას/, რომლის მიხედვით, 1999 წლის აგვისტოდან მოსარჩელის მფლობელობის უფლება სადავო უძრავ

ნივთზე შეწყვეტილად უნდა ჩაითვალოს, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ, ხსენებულ ნივთზე ამ დროიდან პირდაპირ მფლობელობას მოპასუხე ახორციელებს, ხოლო მოსარჩელეს სასამართლოსთვის არ წარუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რითაც სადავო უძრავ ნივთზე მის არაპირდაპირ მფლობელობას დაადასტურებდა (მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთების სადავო საცხოვრებელ ფართში განთავსება, კომუნალური გადასახადების გადახდა, სადგომის გასაღების ფლობა და ა.შ.).

29. მოსარჩელემ საკასაციო წესით გაასაჩივრა გადაწყვეტილება, მისი შეცვლა და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა შემდეგ პრეტენზიებზე მითითებით:

29.1. გასაჩივრებული განჩინება უკანონოა და იურიდიულად დაუსაბუთებელი. მხოლოდ იმის გამო, რომ მოსარჩელე საზღვარგარეთ ცხოვრობდა, სასამართლომ მას ჩამოართვა კანონიერი სარგებლობის უფლება;

29.2. გასაჩივრებული განჩინება ეწინააღმდეგება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას (№ას-341-660-09, 25.07.2009წ.), რომლის მიხედვით, კანონის დანაწესიდან გამომდინარე, მოსარგებელ შესაძლებელია არ ცხოვრობდეს სადავო საცხოვრებელ სადგომში გარკვეული პერიოდი და ამ ხნის განმავლობაში არ იხდიდეს კომუნალურ გადასახადებს, მაგრამ მხოლოდ ეს არ ნიშნავს, რომ მან მიატოვა სადგომით სარგებლობის უფლება. ამ შემთხვევაში უნდა დასტურდებოდეს სადავო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის მიტოვების ნება;

29.3. სასამართლომ არ იმსჯელა და არ შეაფასა ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომ მოპასუხე დღემდეა რეგისტრირებული სადავო საცხოვრებელ სადგომში, მოპასუხე კი არ არის რეგისტრირებული, ამ უკანასკნელს არ წარუდგენია გადასახადის გადახდის ქვითრები. სასამართლომ უპასუხოდ დატოვა კითხვები მოპასუხე თავდაპირველი მესაკუთრის უფლებამონაცვლეა თუ არა; რატომ მიიჩნია სარგებლობის უფლება ხანდაზმულად და მოსარჩელის უმოქმედობა სარგებლობის უფლების გასხვისებაზე თანხმობად. რა უფლება ჰქონდა მოსარჩელის ძმას, სხვისთვის დაეთმო მისი მფლობელობის უფლება. მართოდენ ის ფაქტი, რომ მოსარჩელე 14 წლის განმავლობაში არ სარგებლობდა საცხოვრებელი სადგომით, არ ადასტურებს მის თანხმობას ქონების გასხვისებაზე; სასამართლოს არ უნდა გავრცელებინა სადავო ურთიერთობაზე სპეციალური კანონი.

30. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ, 2016 წლის 20 ივნისის განჩინებით, წარმოებაში

მიიღო მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი სსსკ-ის 391-ე მუხლის საფუძველზე დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის იურიდიული დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი არ აკმაყოფილებს სსსკ-ის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს, ამიტომ იგი დაუშვებელია, შემდეგი არგუმენტაციით:

31. სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ: ა) საქმე მნიშვნელოვანია სასამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; გ) სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო, არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; დ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იმ მოთხოვნებს, რომელთაც საკასაციო საჩივარი უნდა შეიცავდეს და ეფუძნებოდეს.

32. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სსსკ-ის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არცერთი ზემოხსენებული საფუძველით.

33. საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საკასაციო სასამართლოს სტაბილური პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძველით. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არსებული პრაქტიკისაგან (იხ. სუსგ №ას-1000-957-2013, 11.06.2015 წ.).

34. საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სასამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით.

35. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკასაციო საჩივარი დასაშვებიც რომ ყოფილიყო, მას არა აქვს წარმატების

პერსპექტივა შემდეგ გარემოებათა გამო:

ა) განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობს სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის წინაპირობაც, რომლის მიხედვითაც, საკასაციო საჩივარი დასაშვებია, თუ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო, არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე;

ბ) სსსკ-ის 407.2 მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილად ცნობილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით მოსარჩელეს ასეთი პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

36. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელის პაპა-სა და თავდაპირველ მესაკუთრეს შორის, 1955 წელს დადებული ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, სპეციალური კანონით განსაზღვრული ურთიერთობა წარმოიშვა, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელის პაპა ფლობდა სადავო უძრავ ქონებას. მოსარჩელემ და მისმა ძმამ მემკვიდრეობით მიიღეს სადავო საცხოვრებელი სადგომით ფლობის უფლება მამისგან, რომელსაც თავის მხრივ, ეს უფლება თავდაპირველი მოსარგებლისგან ჰქონდა მიღებული. (იხ. წინამდებარე განჩინების 1-3 პუნქტები, სსკ-ის 157-ე, 1328-ე მუხლები). ასევე, დადგენილი ფაქტია, რომ მოსარჩელის ძმამ 1999 წელს აღნიშნულ ფართის ფლობის უფლება მოპასუხეს მიჰყიდა (სსკ-ის 152, 477-ე მუხლები).

37. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს კვლევის საგანია შეწყდა თუ არა მოსარჩელის მფლობელობა სადავო ფართზე, ძირითადად, სწორედ აღნიშნულ საკითხს უკავშირდება მოსარჩელის საკასაციო პრეტენზია.

38. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მფლობელობა ფაქტია, რომელიც ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებით მოპოვებაში გამოიხატება (სსკ-ის 155.1.-ე მუხლი). მფლობელობის იურიდიული ბუნებიდან გამომდინარე, კანონი ითვალისწინებს, როგორც პირდაპირ, ასევე არაპირდაპირ მფლობელობას (სსკ-ის 155.3.-ე მუხლი). სსკ-ის 156-ე მუხლის შესაბამისად, მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას.

39. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკით, საცხოვრებელ სადგომში მხოლოდ გარკვეული პერიოდის მანძილზე არყოფნა და ამ პერიოდში გადასახადების გადაუხდელობის ფაქტი არ არის საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის მიტოვების საფუძველი, თუ სხვა მტკიცებულებებით დასტურდება არაპირდაპირი მფლობელის მიერ მფლობელობის ნების არსებობა (იხ. სუსგ №ას-1043-978-2012, 04.03.2014 წელი).

40. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის პრეტენზიას (იხ. ამ განჩინების 28.1 ქვეპუნქტი), რომ სასამართლომ მხოლოდ იმის გამო ჩამოართვა მას კანონიერი სარგებლობის უფლება, რომ საზღვარგარეთ ცხოვრობდა. სააპელაციო სასამართლომ საზღვარგარეთ მოსარჩელის ხანგრძლივი ყოფნა მიიჩნია იმ ფაქტად, რომლითაც სხვა გარემოებებთან ერთად, დასტურდება სადავო სადგომზე მფლობელობის მიტოვების ნება. ერთ-ერთ საქმეზე საკასაციო სასამართლომ განმარტა: „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის მფლობელობად მიიჩნევა საცხოვრებელი ფართის ფლობა, რაც შეიძლება გამოიხატოს, როგორც მოსარგებლის მიერ ნივთით უშუალოდ სარგებლობითა და ფლობით, ასევე მოსარგებლის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთების საცხოვრებელ ფართში განთავსებით“ (იხ. სუსგ №ას-1665-1653-2011, 28 თებერვალი, 2012 წელი).

41. „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. კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე, როგორც კეთილსინდისიერი მფლობელი, თავის უფლებასთან მიმართებით თავისუფალია და ნივთის აუცილებლად პირადად სარგებლობით შეზღუდული არ არის. 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“ (იხ. სუსგ №ას-1043-978-2012, 4 მარტი, 2014 წელი). მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ სადგომის არაპირდაპირი მფლობელობის განმსაზღვრელი ზემოაღნიშნული ელემენტები სადავოა (იხ. ამ განჩინების 28-ე პუნქტი) და საქმეში არაა წარმოდგენილი

შესაბამისი მტკიცებულებები, რომლებიც დაადასტურებდა მოსარჩელის მიერ სადავო სადგომის თუნდაც არაპირდაპირ მფლობელობას. საქმის მასალებით უდავოა, რომ მიუხედავად პერიოდულად საქართველოში ჩამოსვლისა, მოსარჩელეს შეცილებაც კი არ განუცხადებია ძმის ან მოპასუხის მიმართ, ამ უკანასკნელის მიერ სადავო ქონების ფლობის ფაქტზე. მოსარჩელე არ უარყოფს და არ აპროტესტებს 1999 წლის აგვისტოს შეთანხმების განმარტებასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობასა და დასკვნებს (იხ. ამ განჩინების 26-ე პუნქტი), ისევე, როგორც არ უარყოფს მოპასუხის მიერ 1999 წლიდან ქონების უწყვეტად ფლობის ფაქტს და იმ გარემოებას, რომ მისთვის ცნობილი იყო ამ ფაქტის თაობაზე და არ განმარტავს, 14 წლის მანძილზე მოპასუხესთან შეცილების განუცხადებლობის (უმოქმედობის) მიზეზებს.

42. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს ქვემდგომ სასამართლოებში არ წარუდგენია მტკიცებულებები, რომლითაც სადავო ქონებაზე თავის არაპირდაპირ მფლობელობას დაადასტურებდა, ხოლო საკასაციო სასამართლოში იმგვარი დასაბუთებული შედაგება, რაც გასაჩივრებული განჩინებით დადგენილი გარემოებების უსწორობას დაადგენდა არ არის წარმოდგენილი.

43. საკასაციო სასამართლო იზიარებს გასაჩივრებული განჩინების მსჯელობასა და დასკვნებს, რომ მოსარჩელის უფლების დათმობა მოხდა (იხ. 25-26 პუნქტები) და მიაჩნია, მოსარჩელემ იცოდა, რომ სადავო ბინა გასხვისდა და მას სხვა პირები ფლობდნენ, მაგრამ ამასთან დაკავშირებით პრეტენზია არ ჰქონია. აღნიშნული კი უპირობოდ ადასტურებს მის მიერ ნივთის მფლობელობის მიტოვებისა და შესაბამისად მფლობელობის შეწყვეტის ნებას.

44. ზემოხსენებული მოტივაციით, როგორც ფაქტობრივად, ასევე სამართლებრივად, დაუსაბუთებელია სადავო საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემის სანაცვლოდ მოსარჩელის მიერ მოპასუხისათვის კომპენსაციის მოთხოვნა, რაც საკასაციო საჩივრის დაუსაბუთებლობაზე და არსებითი განხილვისათვის მის დაუშვებლობაზე მიუთითებს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 284-ე, 285-ე, 391-ე, 401-ე, 408.3-ე მუხლებით და

დაადგინა:

1. ნ. გ-ის საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველად;
2. კასატორი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საკიბელო

საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლე	3; 8; 14; 25
მოსარგებლის მიერ სადგომზე საკუთრების უფლების მოპოვება	32
მესაკუთრის მოთხოვნით მოსარგებლის მიერ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა	44
მესაკუთრის მოთხოვნით მოსარგებლის მიერ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა	52
მოსარგებლის მიერ სადგომზე საკუთრების უფლების მოპოვება	52; 68; 78; 88
საცხოვრებელი სადგომის გაუმჯობესების ღირებულების ანაზღაურება	103; 117
კომპენსაცია ადმინისტრაციული წესით მიღებული მფლობელობის შეწყვეტისათვის	123; 136; 143; 149
სადგომზე მფლობელობის მიტოვება	156

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32
ტელ.: (995 32) 299 04 18
www.supremecourt.ge