

საქმე # 330210016001344781



**საქართველოს უზენაესი სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

**საქმე №ას-781-781-2018
ას-781-781-2018 გ----ნი**

**25 სექტემბერი, 2018 წელი,
თბილისი**

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**მოსამართლეები: მზია თოდუა (თავმჯდომარე,
მომხსენებელი),**

**პაატა ქათამაძე,
ეკატერინე გასიტაშვილი**

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

**საკასაციო საჩივრის ავტორი - გ-----მ გ-----ნი (მოპასუხე, შეგებებულ
სარჩელში მოსარჩელე)**

**მოწინააღმდეგე მხარეები - მ-----ე ც-----ლი, თ---რ ც-----ლი
(მოსარჩელეები, შეგებებულ სარჩელში მოპასუხეები))**

**გასაჩივრებული განჩინება - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 14 მარტის განჩინება**

**საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა - გასაჩივრებული განჩინების
გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის უარყოფა და
შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება**

**დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა და
საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემა (თავდაპირველ
სარჩელში), კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ**

სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა (შეგებებულ სარჩელში)

საკითხი, რომელზეც მიღებულია გადაწყვეტილება - საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ქალაქ თ-----ი, ლ-----ის ქუჩა N----ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (მიწის, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი #01.15.03.017.010) შენობა-ნაგებობა N1-ში საერთო ფართი 95,69 კვ.მ (მათ შორის I სართულზე ოთახი N2 ფართით 21,54 კვ.მ და II სართული საერთო ფართით 74,15 კვ.მ, აქედან N2 ფოიე 13,47 კვ.მ, ოთახი N3 ფართით 22,60 კვ.მ, ოთახი N4 ფართით 20,58 კვ.მ, ოთახი N5 ფართით 14,46 კვ.მ, ოთახი N1 აივანი ფართით 3.04კვ.მ) და I სართულზე 6,51 კვ.მ (შემდეგში: საცხოვრებელი სადგომი ან უძრავი ქონება) მ-----ა ჩ-----თან ერთად გ-----მ გ-----ნის (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოპასუხე, შეგებებული მოსარჩელე, აპელანტი, კასატორი, ან მესაკუთრე) საკუთრებაა.

2. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათებით, ამირან ჩხეიძის (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც საცხოვრებელი სადგომის თავდაპირველი მესაკუთრე) საკუთრებას წარმოადგენდა უძრავი ქონების 63/129 ნაწილი, რომელიც შემდგომ აღირიცხა მიხეილ ალხაზაშვილის საკუთრებად, ხოლო 1999 წლის 2 სექტემბერს აღნიშნული ქონება ამ უკანასკნელისაგან შურა კინწურაშვილმა შეიძინა (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე ან მამკვიდრებელი).

3. მამკვიდრებელი გარდაიცვალა 2008 წლის 22 დეკემბერს, მისი სამკვიდრო ქონება 2006 წლის 19 მაისის ანდერძის საფუძველზე მიიღო მოპასუხემ (შვილმა), (იხ. ტ.1. ს.ფ. 30, 139-141, 257-259).

4. უძრავი ქონების მისამართი - ქალაქ თბილისი, ლ-----ის ქ. №- და ლ-----ის ქუჩა----- ერთი და იგივეა (ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 1 მარტის ინფორმაციით, შ. ლ-----ისა და გ. ქ-----ლის ქუჩების გადაკვეთაზე განთავსებულ სახლს, ადგილმდებარეობის სპეციფიკის გათვალისწინებით, მინიჭებული აქვს ორი ნომერი (N2 და N9). საცხოვრებელი სახლის მისამართია შ. ლ-----ის ქ. №-/გ. ქ-----ლის ქ. №2. ამასთან, შ. ლ-----ის ქუჩაზე ამჟამად არ არის სხვა ობიექტი, რომელსაც მინიჭებული ექნებოდა ნომერი ცხრა), (იხ. ინფორმაცია ტ.1. ს.ფ. 468).

5. 1976 წლის 12 ოქტომბერს, სანოტარო ფორმის დაუცველად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, მერი დავითაშვილმა (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მოსარგებლე) თავდაპირველი მესაკუთრისა და ბინის მოსარგებლე დალი ჯანელიძისგან 28 000 მანეთად (საბჭოთა კავშირის დროს მიმოქცევაში არსებული ფულის ერთეული) შეიძინა საცხოვრებელი სადგომის მე-2 სართული. იგი მითითებულ მისამართზე რეგისტრირებული იყო და ცხოვრობდა 1979 წლის 2 ნოემბრიდან, კომუნალური გადახდის ქვითრებიც მის სახელზე გაიცემოდა (იხ. ტ. ს.ფ. 16-17, 20, 28), „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი).

5.1. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ხელწერილის ექსპერტიზის N005668013 დასკვნით, ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე მესაკუთრის გრაფაში ხელმოწერა, შესრულებულია თავდაპირველი მესაკუთრის მიერ (იხ. დასკვნა ტ.3. ს.ფ. 59-66).

6. საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე 1998 წლის 30 აპრილს გარდაიცვალა (იხ. გარდაცვალების მოწმობა ტ.1. ს.ფ. 31).

6.1. მ-----ე ც-----ლი (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც პირველი მოსარჩელე, შეგებებული მოპასუხე, მოწინააღმდეგე მხარე ან მოსარგებლე) და თ---რ ც-----ლი (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც მეორე მოსარჩელე, შეგებებული მოპასუხე, მოწინააღმდეგე მხარე ან მოსარგებლე) არიან მოსარგებლის შვილები (უფლებამონაცვლეები), რომლებმაც მიიღეს დედის სამკვიდრო. პირველი მოსარჩელე სადავო ფართში რეგისტრირებულია 1977 წლის 9 ივლისიდან, ხოლო მეორე მოსარჩელე - 1979 წლის 5 ივნისიდან (იხ. ტ.1. ს.ფ. 19, 21, 22, ტ. 2. ს.ფ. 40-42). ისინი მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან, მეორე სართულზე მდებარე 74.15 კვ.მ საცხოვრებელ სადგომს ფლობენ, მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში.

7. მოსარჩელებმა სარჩელი აღძრეს სასამართლოში, რომლითაც მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან, მეორე სართულზე მდებარე 74.15 კვ.მ საცხოვრებელ სადგომზე, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა და მითითებული სადგომის საკუთრებაში გადაცემა მოითხოვეს.

8. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ იგი უსაფუძვლობის გამო არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ამასთან, წარადგინა შეგებებული

სარჩელი, რომლითაც საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების გადაცემის სანაცვლოდ, შეგებებული მოპასუხეებისათვის კომპენსაციის (საბაზრო ღირებულების 75%-ის) გადახდა მოითხოვა.

9. შეგებებულმა მოპასუხებმა სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი არსებული ფაქტობრივი გარემოებების პირობებში, მესაკუთრის მხრიდან კომპენსაციის სანაცვლოდ, მოსარგებლის მფლობელობის შეწყვეტას არ ითვალისწინებდა.

10. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 10 აგვისტოს გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, დადებულად იქნა ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან, მეორე სართულზე მდებარე 74.15 კვ.მ საცხოვრებელ სადგომზე და მითითებული სადგომი საკუთრებაში გადაეცათ მოსარჩელეებს. შეგებებული სარჩელი უარყოფილ იქნა. სასამართლომ დავის მოსაწესრიგებლად „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-2, მე-3 და მე-5 მუხლები გამოიყენა.

11. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ (შეგებებულმა მოსარჩელემ), გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, ახალი გადაწყვეტილების მიღებისა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების მოთხოვნით, აპელანტმა 2016 წლის 7 აგვისტოს განჩინების გაუქმებაც მოითხოვა, რომლითაც უარი ეთქვა ექსპერტიზის დანიშვნის შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე.

11.1. აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა, რომ მისამართები: ქალაქი თბილისი, ღ-----ის ქ. №- და ქალაქი თბილისი, ღ-----ის ქუჩა----- ერთი და იგივეა, ამის საწინააღმდეგოდ მან წარადგინა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა, რომლის მიხედვით კი, ცალ-ცალკე მისამართებია. სადავო ფართი თავდაპირველად იყო 51 კვ.მ, რომელიც შემდგომ თანასაკუთრების ხარჯზე გაიზარდა და გახდა 74,15 კვ.მ, ნამატი ფართი თავიდანვე მის საკუთრებას არ წარმოადგენდა.

11.2. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა, რომ

მოსარჩელები 30 წელზე მეტია ფლობენ სადავო ფართს, ვინაიდან ისინი დედის გარდაცვალების შემდეგ აღარ ცხოვრობენ ამ მისამართზე. ამასთან, საქმის მასალებითაც დასტურდებოდა, რომ იქ მოსარჩელები 2001 წლიდან აღარ ცხოვრობდნენ. სასამართლომ არასწორად უთხრა უარი ექსპერტიზის დანიშვნაზე. სააპელაციო საჩივრის ავტორის მტკიცებით, სასამართლომ მის მიმართ გამოიტანა სრულიად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

12. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 14 მარტის განჩინებით, სააპელაციო საჩივარი უარყოფილ იქნა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

12.1. სააპელაციო პალატის დასკვნით, მოსარჩელები არიან საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლის უფლებამონაცვლები, რომლებიც მოპასუხის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ქონებიდან მეორე სართულზე მდებარე 74.15 კვ.მ საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობენ, რაც მოპასუხის მიერ აღძრულმა შეგებებულმა სარჩელმაც დაადასტურა.

12.2. სააპელაციო სასამართლომ ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 1 მარტს გაცემული ინფორმაციით, დადგენილად მიიჩნია, რომ მისამართები: ქალაქი თბილისი, ღ-----ის ქუჩა №- და ღ-----ის ქუჩა----- ერთი და იგივე იყო.

12.3. პალატამ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის 1-ლი ნაწილი საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს უფლებას ანიჭებს, მოსთხოვოს მოსარგებლეს საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა ქონების საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც არ არსებობს სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოსარგებლე საცხოვრებელ სადგომს 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, თუმცა ასეთი რამ არ გამოკვეთილა. შესაბამისად, მოსარგებლეები საცხოვრებელ სადგომს ფლობდნენ მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული

წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში, რაც გამორიცხავდა შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებას.

12.4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 7 აგვისტოს საოქმო განჩინების გაუქმების შესახებ აპელანტის მოთხოვნასთან მიმართებით, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელები არიან სადავო საცხოვრებელი ფართის მოსარგებლები. მოცემული ფაქტობრივი გარემოება სადავოდ არ გაუხდია თავად აპელანტს, რომელმაც სასამართლოში აღძრა შეგებებული სარჩელი, კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტის თაობაზე, რითაც მან აღიარა მოწინააღმდეგე მხარის მიერ სადავო საცხოვრებელი ფართით სარგებლობის ფაქტი. შესაბამისად, პალატამ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული საოქმო განჩინების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა.

13. აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, ახალი გადაწყვეტილების მიღებისა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების მოთხოვნით, სააპელაციო საჩივრის ანალოგიურ საფუძველებზე მითითებით (იხ. პ. 11).

14. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 29 ივნისის განჩინებებით, საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის, შემდეგში სსსკ-ის, 391-ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო საჩივარი დაუშვებელია, რადგანაც არ აკმაყოფილებს სსსკ-ის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს.

15. სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ:

ა) საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებასა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას;

ბ) საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადაწყვეტილება არ მიუღია;

გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი

სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება;

დ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან;

ე) სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო, არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე;

ვ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციასა და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს;

ზ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე.

16. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სსსკ-ის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არცერთი საფუძვლით. ამასთან, საკასაციო საჩივარი დასაშვები რომც ყოფილიყო, მას არა აქვს წარმატების პერსპექტივა, სახელდობრ:

17. სსსკ-ის 407.2 მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია. დასაბუთებული პრეტენზია გულისხმობს მითითებას იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურსამართლებრივი 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).

18. იმ სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, რისი მიღწევაც მოსარჩელეებს სურთ, კერძოდ, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა და საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის **1-ლი**

(ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს), **მე-2 მუხლის „ა“**

ქვეპუნქტი (მოსარგებლე – პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით), **3.1.** (მოსარგებლე, რომელმაც მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადო წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა (ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სარჩელი), ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია) და **5.2. მუხლებიდან** (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) **გამომდინარეობს.**

19. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილია მხარეთა მამკვიდრებლებს შორის და განმარტავს, რომ გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ თავისი შინაარსით ატიპურ სახელშეკრულებო ურთიერთობას წარმოადგენდა და იგი საბჭოთა სინამდვილეში ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის სახით არსებობდა. რადგანაც იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით ქ. თბილისში უძრავი ქონების შეძენა მხოლოდ დედაქალაქში ჩაწერილ პირებს შეეძლოთ, ქვეყნის სხვა რეგიონებიდან ჩამოსულ პირებთან კანონის გვერდის ავლის მიზნით იღებოდა ამ ტიპის გარიგებები. ეს სახელშეკრულებო ურთიერთობები შეიცავდა სხვადასხვა გარიგების ნიშნებს (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა), და ფაქტიურად მხარეთა შორის არსებული ნამდვილი ურთიერთობა იფარებოდა. კერძოდ, მოსარგებლე მესაკუთრეს ერთჯერადად უხდიდა გარკვეულ თანხას ფართის სარგებლობაში მიღების სანაცვლოდ, ამასთან - ყოველთვიურად 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 უფლება მოსარგებლეს ფაქტობრივად გადაეცემოდა „სამუდამოდ“, ანუ ურთიერთობა არ იყო დროებითი (ხანმოკლე); ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე იძენდა დათმობილი სარგებლობის უფლების გასხვისების შესაძლებლობასაც, რაც მოსარგებლეთა შეცვლას იწვევდა. ამ სპეციფიკური ნიშნებიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების სუბიექტთა სამართლებრივი მდგომარეობის მოწესრიგება მსგავსი ხელშეკრულებების (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა) ნორმებით შეუძლებელი იყო და კანონმდებელმაც სპეციალურ კანონს დაუქვემდებარა. ამასთან, ამ კანონით წესრიგდება მხოლოდ ის ურთიერთობები, რომლებიც ზემოთ დასახელებულ ნიშნებს უტყუარად შეიცავს, შესაძლებელია, ეს ნიშნები არსებობდეს კუმულაციურადაც ან მხოლოდ ზოგიერთი მათგანის სახითაც.

20. საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ზემოაღნიშნული პრაქტიკა სრულადაა გაზიარებული სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინებით, რომლითაც დადგინდა, რომ სადავო ფართში რეგისტრაცია (ჩაწერა), ასევე, აბონენტად აღრიცხვა და სადავო ფართის ფლობა ერთობლივად ქმნის იმ დასკვნის გამოტანის საფუძველს, რომ მოსარჩელები წარმოადგენენ მოსარგებლეებს (უფლებამონაცვლეებს), რომლებიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობენ საცხოვრებელ სადგომს.

21. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, იმასთან დაკავშირებით, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის 1-ლი ნაწილი საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს უფლებას ანიჭებს, მოსთხოვოს მოსარგებლეს საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა ქონების საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც არ არსებობს სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოსარგებლე საცხოვრებელ სადგომს 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, რაც განსაზღვრულ შემთხვევაში არ გამოკვეთილა. ამით გამოირიცხებოდა შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება.

22. საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები არც სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საკასაციო სასამართლოს სტაბილური

პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძველით. ასეთ საფუძველზე ვერც კასატორი ვერ მიუთითებს. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არ განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან (**შდრ. სუსგ #ას-1115-1072-2016წ; 17.02.2017 წლის განჩინება**).

23. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (**იხ. Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30**).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა დეტალურად აღარ იმსჯელებს განსახილველი საკასაციო საჩივრის ყველა პრეტენზიაზე.

24. 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.

25. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნები არსებითად სწორია. რადგანაც კასატორმა ვერ დაძლია გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება დამაჯერებელი და სარწმუნო მტკიცებულებებით, არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობის კანონისმიერი საფუძველი.

26. სსსკ-ის 401.4-ე მუხლის თანახმად, თუ საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნება მიჩნეული, პირს დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70%. მოცემულ შემთხვევაში, ამ ნორმის გამოყენების წინაპირობა არ არსებობს, ვინაიდან კასატორი გათავისუფლებულია საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან სსსკ-ის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

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

დაადგინა:

1. გ-----მ გ-----ნის საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველად;
2. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მოსამართლეები :

მზია თოდუა

პაატა ქათამაძე

გასიტაშვილი

ეკატერინე