

საქმე № 330210016001279787



**საქართველოს უზენაესი სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

საქმე №ას-1207-1127-2017

19 სექტემბერი, 2018

წელი

№ას-1207-1127-2017 ე-----ი

ქ. თბილისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

ნინო ბაქაქური (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზურაბ ძლიერიშვილი, ბ----- ალავიძე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი განხილვის გარეშე

საკასაციო საჩივრის ავტორი – დ---- ე-----ი (მოსარჩელე,
შეგებებული სარჩელით მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარეები – ჟ--- შ-----ე (მოპასუხე, შეგებებული
სარჩელით მოსარჩელე), ნ---- შ-----ე (მოპასუხე)

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის განჩინება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება, ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება და შეგებებული
სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი – საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა

(ძირითად სარჩელში); ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა და საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემა (შეგებებულ სარჩელში)

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ა-----ს ქუჩა №5-ში მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი №0-----), მიწის ნაკვეთი: 110 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა: 131.81 კვ.მ., რეგისტრირებული იყო დ---- ე-----ისა (შემდგომში - „მოსარჩელე“, „შეგებებული სარჩელით მოპასუხე“, „კასატორი“ ან „საკასაციო საჩივრის ავტორი“) და ე----- ე-----ის თანასაკუთრებად (1/2-1/2 ნაწილი).
2. 2015 წლის 7 მაისს დამოწმებული №1----- სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, ე----- ე-----ის 1/2 ნაწილი რეგისტრირებული იქნა მოსარჩელის საკუთრებად.
3. 1971 წლის 4 დეკემბერს დადებული ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ მოსარჩელემ და ვ----- ე-----მა მ----- ბ-----ისა და შ----- მ-----ისაგან იყიდეს ქ.თბილისში, ა-----ს ქუჩა №5-ში მდებარე ორსართულიანი სახლი, შემდგარი ექვსი ოთახისგან, საერთო ფართობით 105.8 კვ.მ., დახმარე სათავსოებით 82 კვ.მ.
4. 1984 წლის 3 აპრილს მ----- ე-----სა და ჟ--- შ-----ეს (შემდგომში - „პირველი მოპასუხე“, „შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე“) შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, მ----- ე-----მა ქ.თბილისში, ა-----ს ქუჩა №5-ში მდებარე უძრავი ქონება (სახლი ბელეტაჟზე 36 1/2 კვ.მ.) 23000 მანეთად მიყიდა პირველ მოპასუხეს. ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ 1984 წლის 3 აპრილს გარიგების დადებას ესწრებოდნენ: სახლის მეპატრონე ე----- ე-----ი, ქ.თბილისში, ა-----ს ქუჩა №5-ში მცხოვრები პირები: ნ----- ს-----, ე----- თ-----ი, პირველი მოპასუხე, მ----- ე-----ი, ბ----- მ-----ი, დ----- მ-----ი და ქ.თბილისში, ა-----ს ქუჩა №7-ში მცხოვრები პირები: მ----- ტ-----ი და თ----- ხ-----ე. ხელშეკრულება ხელმოწერილია დამსწრე პირების მიერ და დამოწმებულია სახლის მესაკუთრის ბეჭდით.
5. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ მოსარჩელესა და პირველ მოპასუხეს შორის დაიდო საცხოვრებელი სადგომის დათმობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, 1984 წლის 3

აპრილიდან საცხოვრებელი სახლის ბელეტაჟის 36½ კვ.მ. ფართობი საცხოვრებლად გადაეცა პირველ მოპასუხეს შემდეგი პირობებით: კომუნალურ გადასახადებს და ბინის ქირას, თვეში 6 მანეთს, გადაიხდიდა პირველი მოპასუხე, მისი კუთვნილი ამ საცხოვრებელი ბინის გაყიდვის შემთხვევაში პირველ მოპასუხეს მიღებული თანხის 20% უნდა გადაეხადა მოსარჩელისთვის. ხელშეკრულება ხელმოწერილია და დამოწმებულია საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრის ბეჭდით.

6. 1985 წლის 6 აპრილს სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობით დადგენილია, რომ მოსარჩელემ თანხმობა გასცა ქ.თბილისში, ა-----ს ქუჩა №5-ში ჩაწერილიყო პირველი მოპასუხის მამა - კ----- შ-----ე.
7. ნ---- შ-----ე (შემდგომში – „მეორე მოპასუხე“) არის პირველი მოპასუხის შვილი და ფლობს ქ.თბილისში, ა-----ს ქუჩა №5-ში მდებარე 49.83 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომს.
8. პირველი მოპასუხე, მეორე მოპასუხე და კ----- შ-----ე რეგისტრირებული არიან ამავე მისამართზე.
9. სს „თელასის“ მიერ გაცემული ინფორმაციით, ასევე კომუნალური გადასახადის ქვითრებითა და ხელშეკრულებებით დადგენილია, რომ ქ.თბილისში, ა-----ს ქუჩა №5-ში აბონენტად რეგისტრირებულია პირველი მოპასუხე.
10. მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში პირველი მოპასუხისა და მეორე მოპასუხის (შემდგომში - „მოპასუხეები“) მიმართ და მოითხოვა მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან ქ.თბილისში, ა-----ს ქუჩა №5-ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №0-----) გამოთხოვა და თავისუფალ მდგომარეობაში მოსარჩელისთვის გადაცემა.
11. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ პირველმა მოპასუხემ 1984 წლის 3 აპრილს ქ.თბილისში, ა-----ს ქუჩა №5-ში მდებარე 2-ოთახიანი იზოლირებული ბინა შეიძინა შინაურული ხელშეკრულებით, სადაც ცხოვრობს დღემდე და არის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით (შემდგომში - „სპეციალური კანონი“) გათვალისწინებული მოსარგებლე. ამასთან, პირველმა მოპასუხემ მოსარჩელის მიმართ აღძრა შეგებებული სარჩელი და მოითხოვა ქ.

თბილისში, ა-----ს ქუჩა №5-ში მდებარე, მოსარჩელის საკუთრებად აღრიცხული 131.81 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართიდან (ს/კ: 0-----) მის მფლობელობაში არსებული 49.83 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის (შემდგომში - „სადავო უძრავი ქონება“, „სადავო საცხოვრებელი სადგომი“) მესაკუთრედ ცნობა, ამ ფართის საბაზრო ღირებულების 10%-ის, 3500 აშშ დოლარის მოსარჩელისთვის გადახდის სანაცვლოდ.

12. მოსარჩელემ შეგებებული სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე არ არის ქონების მართლზომიერი მფლობელი, საცხოვრებელ სადგომს ფლობს ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე და არ შეიძლება ჩაითვალოს სპეციალური კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლედ.
13. ამასთან, მოსარჩელემ დაზუსტებული სარჩელით მოითხოვა მოპასუხეთა მფლობელობის შეწყვეტა სადავო უძრავ ქონებაზე, მოპასუხეთა სასარგებლოდ საცხოვრებელი ბინის ღირებულების 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ და აღნიშნული ფართის თავისუფალ მდგომარეობაში მოსარჩელისთვის გადაცემა.
14. მოსარჩელემ განმარტა, რომ, მართალია, მოპასუხეები არ წარმოადგენენ მართლზომიერ მფლობელებს, თუმცა, კომპენსაციის შეთავაზებასთან მიმართებით უარს არ ამბობს კანონით მინიჭებული უპირატესი უფლების რეალიზებაზე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ, უპირველეს ყოვლისა, უნდა იმსჯელოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის საკითხზე და სპეციალური კანონის დანაწესი გაავრცელოს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე მოპასუხეთა მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი.
15. 2016 წლის 13 სექტემბერს პირველმა მოპასუხემ დააზუსტა შეგებებული სარჩელი და საბოლოოდ მოითხოვა:
 - 15.1. სადავო საცხოვრებელ სადგომზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულიად ცნობა;
 - 15.2. სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის ცნობა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 1 ივნისის №0----- დასკვნისა და ი/მ კ.გ-----ის მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

16. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა; დადებულად იქნა ცნობილი ნასყიდობის ხელშეკრულება ქ.თბილისში, ა-----ს ქუჩა №5-ში მდებარე (საკადასტრო კოდი №0-----), მოსარჩელის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ქონებიდან, პირველ სართულზე არსებულ 49.83 კვ.მ. საცხოვრებელ სადგომზე და შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ცნობილ იქნა 49.83 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ (სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 1 ივნისის №0----- დასკვნისა და ი/მ კ.გ-----ის მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად).
17. საქალაქო სასამართლომ წინამდებარე განჩინების 1-9 პუნქტებში ასახულ უდავო გარემოებებზე მიუთითა, ხოლო სადავო გარემოებებზე მსჯელობისას დაადგინა, რომ:
 - 17.1. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 1 ივნისის №0----- დასკვნის მიხედვით, პირველი მოპასუხის მიერ მითითებული საცხოვრებელი ბინა მდებარეობს ქ.თბილისში, ა-----ს ქუჩა №5-ში, ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე (49.83 კვ.მ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით). მის ქვეშ განთავსებულია ნახევარსარდაფის სართული. ობიექტში შესასვლელი მოწყობილია ქუჩიდან, ოთხსაფეხურიანი კიბის საშუალებით. ა-----ს ქუჩაზე გადის საცხოვრებელი ოთახების 5 ფანჯარა. ბინა შედგება შესასვლელის, 2 ოთახის, სამზარეულოს და აბაზანა-ტუალეტისგან. საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით საცხოვრებელი ბინა არის ლიტერი „ა“-ს პირველი სართული. 1 კვ.მ-ის ღირებულება 2016 წლისათვის საორიენტაციოდ შეადგენს 613 აშშ დოლარს;
 - 17.2. ი/მ კ.გ-----ის მიერ შესრულებული შიდა აზომვითი ნახაზით დადგენილია, რომ ქ.თბილისში, ა-----ს ქუჩა №5-ში, პირველი მოპასუხის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის ფართი შეადგენს 49.83 კვ.მ-ს;
 - 17.3. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 ოქტომბრის №006415516 დასკვნის მიხედვით, გადაწყვეტა საკითხისა, ხელმოწერა: ა) დ---- ე-----ის

სახელით, ტექსტის, განლაგებული: ხელშეკრულებაზე 1984 წლის 03 აპრილის თარიღით გრაფაში: „ხელისმოწერა“ რიგით პირველი ხელმოწერა და ბ) პირადობის დამადასტურებელი ჩანაწერიდან (დ.ე-----ი დ-----ე-----ს ას) მხოლოდ ინიციალი და გვარი ე-----ი განლაგებული: თანხმობაზე 1985 წლის 06 აპრილის თარიღით, რეესტრის №7153 სიტყვების შემდეგ: „რაზეც ხელს ვაწერ“ შესრულებულია თუ არა ერთი და იგივე პირის მიერ, შეუძლებელია ურთიერთშესაძარებელი მასალისა და გამოვლენილი ინფორმაციული ნიშნების სიმცირის გამო. 2) დასკვნის გაცემა საკითხზე, პირადობის დამადასტურებელი ჩანაწერი (დ.ე-----ი დ-----ე-----ს ას) განლაგებული თანხმობაზე 1985 წლის 06 აპრილის თარიღით, რეესტრის №7155, სიტყვების შემდეგ: „რაზეც ხელს ვაწერ“ და დასკვნის პირველ პუნქტში აღწერილი ხელმოწერები შესრულებულია თუ არა ერთი და იგივე პირის მიერ, შეუძლებელია უხარისხობის გამო (ჩანაწერზე აღენიშნება სხვა საწერი საშუალებით შესრულებული შემოვლებები და დაკარგულია წერითი ნიშნები საიდენტიფიკაციოდ).

18. საქალაქო სასამართლომ სპეციალური კანონის 2016 წლის 24 ივნისის რედაქციაზე დაყრდნობით დაადგინა, რომ პირველი მოპასუხე სადავო საცხოვრებელ სადგომს უწყვეტად ფლობს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში - 1984 წლის 3 აპრილიდან. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი მოპასუხე აღნიშნული კანონით გათვალისწინებულ საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს წარმოადგენდა.
19. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება მოსარჩელემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.
20. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 ივლისის განჩინებით მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება.
21. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება, რომ პირველ მოპასუხეს სადავო საცხოვრებელი სადგომი ქირავნობის

ხელშეკრულების საფუძველზე ჰქონდა დაკავებული და წარმოადგენდა დამქირავებელს.

22. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა მოსარჩელის პოზიციის არათანმიმდევრულობაზე. კერძოდ, იგი, ერთ შემთხვევაში, უარყოფდა მოპასუხის მოსარგებლედ ყოფნის ფაქტს და მას მიიჩნევდა უკანონო მფლობელად, ხოლო, მეორე შემთხვევაში, თუკი დადგინდებოდა პირველი მოპასუხის, როგორც საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლის სტატუსი, ითხოვდა სპეციალური კანონის (2016 წლის 24 ივნისის რედაქციის) მიღებამდე მისთვის მინიჭებული უპირატესი უფლების გამოყენებას.
23. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილ სამ ხელშეკრულებას შორის გარკვეული განსხვავების მიუხედავად, აღნიშნული ხელშეკრულებები, რომელთა საფუძველზეც პირველი მოპასუხე სადავო საცხოვრებელ სადგომს დაეუფლა, განხილული უნდა ყოფილიყო ერთი და იგივე სამართლებრივი ურთიერთობის მომწესრიგებელ ერთიან ხელშეკრულებად, ვინაიდან სამივე ხელშეკრულება გაფორმებულია ერთსა და იმავე დღეს - 1984 წლის 3 აპრილს და სამივე ხელშეკრულებაში შეთანხმების საგანს წარმოადგენს ა-----ს ქ. №5-ში მდებარე სახლის პირველი სართულის 36 ½ კვ.მ. ფართზე პირველი მოპასუხის უფლების განსაზღვრა (ერთი და იგივე საცხოვრებელი სადგომი).
24. სააპელაციო პალატის მითითებით, მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელესთან დადებულ ხელნაწერ ხელშეკრულებაში გამოყენებულია ტერმინი „ქირავნობა“ და „ბინის ქირა“, დაუსაბუთებელი იყო მოსარჩელის მტკიცება მხარეთა შორის ქირავნობის ურთიერთობის არსებობის თობაზე, რამდენადაც თავად ამ ხელშეკრულებაშივე გარკვევით მითითებულია, რომ საცხოვრებელი სადგომი პირველ მოპასუხეს გადაეცემოდა მუდმივი „ასტუპნოით“, ამასთან, სამივე ხელშეკრულების თანახმად, საცხოვრებელი სადგომი პირველ მოპასუხეს გადაეცა განკარგვის უფლებამოსილებით, რაც გამორიცხავდა მხარეთა შორის ქირავნობის ურთიერთობის არსებობას. ამ თვალსაზრისით სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმაზეც, რომ მოსარჩელე საერთოდ არ უთითებდა, თუ როდემდე არსებობდა ქირავნობა მხარეებს შორის, როდის დაირღვა, მაგალითად,

ქირის გადახდის პირობა და ა.შ. აღნიშნულ მსჯელობას ამყარებდა ის ფაქტიც, რომ პირველი მოპასუხე 1984 წლიდან დასახელებული ხელშეკრულებების საფუძველზე მის ოჯახთან ერთად მუდმივად ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სადგომში და არა მარტო ის, არამედ მისი ოჯახის წევრებიც (მაგ: მამამისი) ჩაწერილი იყვნენ ამ მისამართზე, ამ საცხოვრებელ სადგომში. გამომდინარე აქედან, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ დაყენებულ ვინდიკაციურ მოთხოვნას, სსკ-ის 162-ე მუხლის საფუძველზე, არ გააჩნდა პერსპექტივა.

25. სააპელაციო პალატამ პირველი მოპასუხის, როგორც მოსარგებლის, სტატუსზე მსჯელობისას, ყურადღება შეაჩერა საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულებების შინაარსზე. კერძოდ, მ----- ე-----თან დადებული ხელშეკრულების თანახმად, პირველმა მოპასუხემ საცხოვრებელი სადგომისათვის გადაიხადა 23 000 მანეთი. მოსარჩელესთან გაფორმებული ხელშეკრულებების თანახმად კი, პირველი მოპასუხე უფლებამოსილი იყო განეკარგა, მათ შორის, გაეყიდა (გაყიდვის შემთხვევაში, ფასის 10%-ის მოსარჩელისათვის გადახდის პირობით) მისთვის გადაცემული საცხოვრებელი სადგომი. ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ ამ ურთიერთობის წარმოშობიდან გასული იყო 30 წელზე მეტი პერიოდი, სააპელაციო სასამართლომ მხარისათვის 23 000 მანეთის გადახდის თაობაზე დამატებითი მტკიცებულებების წარმოდგენის ტვირთის დაკისრება არაგონივრულად და არასამართლიანად მიიჩნია. საწინააღმდეგოს დაშვების შემთხვევაში, მას მესაკუთრისაგან (მოსარჩელისგან) არ მიეცემოდა ამ საცხოვრებელი სადგომის განკარგვის უფლებამოსილება, მითუმეტეს, რომ მ----- ე-----თან გაფორმებულ ხელშეკრულებაზე ასევე დაფიქსირებულია „ე-----ი დ. ე.“-ს ხელმოწერა (სავარაუდოდ მოსარჩელის ხელმოწერა), რომლის სიყალბეც მოსარჩელეს არ ჰქონდა დადასტურებული შესაბამისი მტკიცებულებით.

26. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, დასახელებული ხელშეკრულებების ფორმალურ ნასყიდობის ხელშეკრულებად შეფასების საკითხზე გავლენა ვერ ექნებოდა იმ გარემოებას, რომ მეორე თანამესაკუთრეს - ვ----- ე-----ს 1984 წლის 3 აპრილის ხელშეკრულებების გაფორმებაზე ნება არ ჰქონდა გამოვლენილი, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი არ იყო რაიმე მტკიცებულება იმ

ფაქტის დასადასტურებლად, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომი, რომელიც არის ა-----ს №5-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ნაწილი (ორსართულიანი სახლის პირველ სართულზე მდებარე ფართი), წარმოადგენდა ვ----- ე-----ის თანასაკუთრებაში არსებული (იდეალური) წილის შემადგენელ ნაწილს და, რომ მის გასხვისებას აუცილებლად სჭირდებოდა მისი ნების გამოვლენა. მთავარი ის იყო, რომ მოსარჩელეს, რომელიც საბოლოოდ წარმოადგენს ამ უძრავი ნივთის ერთადერთ მესაკუთრეს, თავის დროზე გამოვლენილი ჰქონდა ნება სადავო საცხოვრებელი სადგომის განკარგვის უფლებით პირველი მოპასუხისათვის გადაცემის თაობაზე.

27. საქალაქო სასამართლოს მიერ სპეციალური კანონის 2016 წლის 24 ივნისის რედაქციის გამოყენებასთან მიმართებით, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ, ვინაიდან მითითებული კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტით, ამ კანონის ამოქმედებისთანავე ძალადაკარგულად გამოცხადდა მანამდე მოქმედი (1998 წლის 25 ივნისის) სპეციალური კანონი, სასამართლო ვერ იხელმძღვანელებდა ძალადაკარგული კანონის რეგულაციით (მიუხედავად იმისა, რომ ახალი კანონის პირობებში მოცემული დავის კონკრეტული პირობების გათვალისწინებით (მოქმედი კანონის მე-3 მუხლი), მესაკუთრის სამართლებრივი პოზიცია უფრო გაუარესებული იყო), რამდენადაც სპეციალური კანონის 2016 წლის 24 ივნისის რედაქცია ძალაში შევიდა 2016 წლის 18 ივლისიდან, ხოლო პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება გამოტანილია 2016 წლის 25 ნოემბერს.
28. საცხოვრებელი სადგომის ფართის ოდენობის თაობაზე მოსარჩელის პრეტენზიასთან დაკავშირებით, სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ 1984 წლის 3 აპრილის ხელშეკრულებებში მართლაც დაფიქსირებულია 36 $\frac{1}{2}$ კვ.მ., თუმცა, აღნიშნულ 18 კვ.მ.-ში მოიაზრება მხოლოდ საცხოვრებელი ფართი (საცხოვრებელი ოთახი, საძინებელი) და არა დამხმარე ფართები (სამზარეულო, შესასვლელი, სველი წერტილი - საპირფარეშო). ამასთან, მოსარჩელე სადავოდ არ ხდიდა იმ გარემოებას, რომ ხელშეკრულებაში მოხსენიებული 18 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი მოქცეული იყო სწორედ იმ 49.83 კვ.მ. ფართში, რაც დაკავებული ჰქონდა პირველ მოპასუხეს საცხოვრებელი სადგომის სახით. იმის გათვალისწინებით, რომ 49.83 კვ.მ. ფართი წარმოადგენდა ერთიან

სივრცეს თავისი შესასვლელი ჰოლით, სველი წერტილებით, საცხოვრებელი ოთახებით და მთლიანობაში საცხოვრებელი სადგომის დანიშნულება ჰქონდა, დადგენილი იყო, რომ 30 წელზე მეტი პერიოდის განმავლობაში სწორედ ამ სახით ფლობდა პირველი მოპასუხე მისთვის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემულ ამ საცხოვრებელ სადგომს. გამომდინარე აქედან, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი მოპასუხისათვის გადაცემული და მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის ფართი შეადგენდა სწორედ საქმეში წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის (იხ. ს.ფ. 126) შესაბამისად 49.83 კვ.მ. ფართს.

29. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე მოსარჩელემ შეიტანა საკასაციო საჩივარი, რომლითაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.
30. კასატორმა საკასაციო საჩივარში მიუთითა სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმების შემდეგ საფუძველზე:
 - 30.1. სარჩელი სასამართლოში შეტანილი იყო სპეციალური კანონის ახალი რედაქციის ამოქმედებამდე (2016 წლის 24 ივნისამდე), რომელიც არ შეიცავს დათქმას მის მიღებამდე წარმოშობილ ურთიერთობებზე მისი მოქმედების გავრცელების თაობაზე, თუმცა, სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა მოსარჩელის განმარტება სადავო ურთიერთობის წარმოშობის შემდგომ ამოქმედებული კანონის უკუძალის თაობაზე და სადავო სამართალურთიერთობა გადაწყვიტა 2016 წლის 24 ივნისს მიღებული კანონით, რითიც უხეშად დაარღვია საქართველოს კონსტიტუცია და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონი. სადავო ურთიერთობაზე ახალი ნორმების გავრცელებით შეილახა მოსარჩელის საკუთრების უფლება და მხარეს შეეზღუდა შესაძლებლობა სარჩელის შეტანის დროს მოქმედი კანონის გათვალისწინებით კომპენსაციის გადახდის გზით საკუთრებაში დაეტოვებინა სადავო უძრავი ქონება;
 - 30.2. მნიშვნელოვანია მოცემულ საკითხზე ერთგვაროვანი პრაქტიკის ჩამოყალიბება, კერძოდ, უნდა განიმარტოს: დავები, რომლებზეც სასამართლოში სარჩელი შეტანილი იქნა სპეციალური კანონის 2016 წლის 24 ივნისის რედაქციის ამოქმედებამდე, სასამართლოს მიერ

- განხილული და გადაწყვეტილი უნდა იქნეს თუ არა სარჩელის სასამართლოში შეტანის ეტაპისთვის მოქმედი კანონის რედაქციით;
- 30.3. სააპელაციო სასამართლომ კასატორს შეუზღუდა უფლება, ესარგებლა საპროცესო კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული შეჯიბრებითობის პრინციპით და სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილების მიღებას საფუძვლად დაუდო თავდაპირველ ეტაპზე მოსარჩელის მიერ სასამართლოსთვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვა;
- 30.4. მოსარგებლის სტატუსის დადასტურების მიზნით, პირველმა მოპასუხემ წარმოადგინა 1984 წლის 3 აპრილის პერიოდით დათარიღებული დოკუმენტი, რომელიც არ გამოხატავს საცხოვრებელი ფართის მესაკუთრის ნებას, ვინაიდან, ერთი მხრივ, აღნიშნული დოკუმენტით მხარეები თანხმდებიან სადავო უძრავი ქონების (18 კვ.მ.) ქირავნობის და არა -ნასყიდობის/სარგებლობის უფლების პირველი მოპასუხისთვის მინიჭების თაობაზე, ხოლო, მეორე მხრივ, აღნიშნულ პერიოდში (1971 წლიდან 1989 წლამდე) სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა მოსარჩელე ვ----- ე-----თან ერთად, რომლებიც არ წარმოადგენენ ამ ხელშეკრულების მხარეებს;
- 30.5. მოსარჩელე სადავოდ ხდიდა ხელშეკრულებაზე მისი ხელმოწერის ნამდვილობას, თუმცა სასამართლომ ამ გარემოების გამოკვლევის გარეშე დაადგინა, რომ ხელშეკრულებაზე არსებული ხელმოწერა მოსარჩელეს ეკუთვნის. სასამართლომ ასევე არასწორად განმარტა, რომ თითქოს მოსარჩელემ სათანადო ზომები არ მიიღო ხელმოწერის ნამდვილობის უარყოფის დადასტურებისთვის. სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ სადავო ხელშეკრულებაზე არსებული ხელმოწერების მოსარჩელისადმი კუთვნილების დადგენის მიზნით დანიშნული იქნა კალიგრაფიული ექსპერტიზა, თუმცა მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელე სადავოდ ხდიდა საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულებების სამივე ვერსიაზე დაფიქსირებულ ხელმოწერას, კვლევის ჩასატარებლად პირველმა მოპასუხემ ექსპერტს წარუდგინა სადავო ხელშეკრულების მხოლოდ ერთი ვერსია. შესაბამისად, აღნიშნული ექსპერტიზის ჩატარება შეუძლებელი აღმოჩნდა უხარისხობის გამო. ექსპერტიზის ჩატარების შეუძლებლობის მიუხედავად, აღნიშნული ფაქტი სასამართლომ მოწინააღმდეგე მხარის პოზიციის დამადასტურებელ გარემოებად მიიჩნია და

- დადებულად ცნო სადავო ხელშეკრულება;
- 30.6. სასამართლომ 1984 წლის 3 აპრილის ხელშეკრულების ნამდვილობისთვის საკმარისად მიიჩნია არსებული პერიოდისთვის სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრის - მოსარჩელის თანხმობა. შედეგად, სასამართლომ უძრავი ნივთის გასხვისებისათვის საჭიროდ არ მიიჩნია ამ უძრავი ქონების მესაკუთრის/თანამესაკუთრის (ვ----- ე-----ის) თანხმობა, ნების გამოხატვა და სადავო ქონების გასხვისებიდან გამომდინარე პასუხისმგებლობა დააკისრა მხოლოდ ერთ-ერთ თანამესაკუთრეს (მოსარჩელეს);
- 30.7. სადავო უძრავი ქონების მისამართზე პირველი მოპასუხის რეგისტრაციაზე მოსარჩელის თანხმობა გაცემულია 1985 წელს, როდესაც სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეებს წარმოადგენდნენ მოსარჩელე და ვ----- ე-----ი. შესაბამისად, ვინაიდან მოსარჩელის ფართში ჩაწერაზე ვ----- ე-----ის ნებართვა არ არსებობდა, წარმოდგენილ თანხმობებს არ შეიძლება მიენიჭოს იურიდიული მნიშვნელობა;
- 30.8. მოპასუხემ დაადასტურა, რომ იგი მოსარჩელეს წლების განმავლობაში უხდიდა თანხას ქირის სახით, მიუხედავად ამისა, სასამართლომ მხარეთა შორის წარმოშობილი ურთიერთობა არასწორად არ შეაფასა ქირავნობის ურთიერთობად;
- 30.9. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ სასამართლო სადავო საკითხის გადაწყვეტისას იხელმძღვანელებდა 2016 წლის 24 ივნისის კანონით, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების დადებულად ცნობისათვის მას უპირობოდ უნდა გამოეკვლია, რეალურად გადახდილი ჰქონდა თუ არა პირველ მოპასუხეს (მოსარგებლეს) მოსარჩელისთვის (მესაკუთრისთვის) უძრავი ქონების საფასური, რაც, თავის მხრივ, დადასტურებული უნდა ყოფილიყო სათანადო სახის მტკიცებულებებით და, რაც ახალი კანონის თანახმად, სადავო ხელშეკრულების დადებულად ცნობის აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს;
- 30.10. სასამართლომ ასევე არ იმსჯელა იმაზე, რომ საქმეში მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ხელშეკრულების ერთ-ერთი ვერსიის მიხედვით, ხელშეკრულების მხარეს თითქოსდა წარმოადგენდა მოსარჩელე, ხოლო, მეორე ხელშეკრულების თანახმად, ხელშეკრულების მხარე

გახლდათ ვინმე მ----- ე-----ი, რომელიც არ წარმოადგენდა სადავო ფართის მესაკუთრეს და, შესაბამისად, მის გასხვისებაზე უფლებამოსილ პირს. აღნიშნულის მიუხედავად, სასამართლომ არ დაადგინა მ----- ე-----ის უფლებამოსილების ფაქტი;

30.11. მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარმოდგენილი სასაქონლო ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ექსპერტმა გამოსაკვლევი ობიექტის საბაზრო ღირებულების დასადგენად იხელმძღვანელა დამკვეთის (პირველი მოპასუხის) მიერ მისთვის გადაცემული შიდა აზომვითი ნახაზებით, რომლის თანახმად, გამოსაკვლევი ობიექტის ფართია 49.83 კვ.მ. აქვე ექსპერტი „შეზღუდვებსა და დაშვებებში“ ერთმნიშვნელოვნად განმარტავს, რომ მის მიერ საკვლევ ობიექტზე ჩატარებული კვლევა მთლიანად ეფუძნება დამკვეთის მიერ მისთვის გადაცემულ შიდა აზომვით ნახაზებს, რომლის სიზუსტეზეც იგი არ იღებს პასუხისმგებლობას (მე-7 პუნქტი), ხოლო, რაც შეეხება ი/მ კ.გ-----ის მიერ შესრულებულ შიდა აზომვით ნახაზებს, აღნიშნული ნახაზით არ დგინდება ი/მ კ.გ-----ის, როგორც მხაზველის, კომპეტენტურობა, ასევე მისთვის მიწოდებული მონაცემების სანდოობის ფაქტი. აღნიშნულის მიუხედავად, სასამართლომ სწორედ დასახელებულ ნახაზებზე დაყრდნობით მიიჩნია, რომ პირველ მოპასუხეს არარსებული ხელშეკრულებით გადაეცა უძრავი ქონება, ფართით - 49.83 კვ.მ;

30.12. იმ მოცემულობის ფარგლებშიც კი, თუ სასამართლო დადებულად მიიჩნევდა სადავო ხელშეკრულებას, გადაწყვეტილების მიღებისას მას უნდა ეხელმძღვანელა ამ ხელშეკრულებაში არსებული მონაცემებით, რომლის თანახმად, პირველ მოპასუხეს მფლობელობაში უნდა გადასცემოდა ა-----ს ქ. №5-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ბელეტაჟის (36კვ.მ*1/2) 18 კვ.მ და არა - 49.83 კვ.მ. შესაბამისად, დაუდგენელია, თუ რის საფუძველზე მიიჩნია სასამართლომ პირველი მოპასუხის მიერ სადავო ფართის – 49.83 კვ.მ-ის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი დადასტურებულად;

30.13. საქმეში წარმოდგენილ ხელშეკრულებებს შორის არსებული აშკარა შინაარსობრივი სხვაობა ასევე ეჭვქვეშ აყენებს მათ ნამდვილობას: პირველი მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი სადავო ხელშეკრულების მესამე პუნქტის თანახმად, პირველმა მოპასუხემ

სადავო ფართის გაყიდვის შემთხვევაში იკისრა გაყიდვიდან მიღებული თანხის 20%-ის, ხოლო, მეორე ხელშეკრულების თანახმად, – 10%-ის მოსარჩელისათვის გადახდის ვალდებულება; წარმოდგენილი სადავო ხელშეკრულების ნაბეჭდ ვერსიაზე ფიქსირდება მოსარჩელის ხელმოწერა, ხელშეკრულების ხელნაწერ ვერსიაზე კი - არაუფლებამოსილი პირის – ე----- ე-----ის ხელმოწერა, ისიც მხოლოდ და მხოლოდ მოწმის სახით, რაც ასევე არ შეესაბამება სინამდვილეს, ვინაიდან არც მოსარჩელეს და არც ე----- ე-----ს ხელი არ მოუწერიათ არანაირ შეთანხმებასა თუ თანხმობაზე. ასევე, დასადგენი იყო სადავო ხელშეკრულებებზე არსებული ბუნდოვანი სამკუთხა ბეჭდების ნამდვილობის ფაქტი, რადგან მათზე არ იკითხება, თუ ვის ეკუთვნოდა აღნიშნული ბეჭედი. ასევე დასადგენი იყო, თუ ვინ იყო იმ პერიოდში სახლთმფლობელობის თავმჯდომარე და ბეჭდის გამოყენებაზე უფლებამოსილი პირი.

31. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 16 ოქტომბრის განჩინებით მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

32. საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლისა და საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი არ აკმაყოფილებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს, რის გამოც მიჩნეულ უნდა იქნეს დაუშვებლად.
33. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ ან არაქონებრივ დავაზე დასაშვებია, თუ კასატორი დაასაბუთებს, რომ: ა) საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას 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 კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს; ზ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე.

34. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.
35. საქართველოს 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).
36. საკასაციო საჩივრის განსახილველად დაშვების საფუძველი ვერ გახდება კასატორის პრეტენზია, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს საქმე უნდა განეხილათ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას

წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ 1998 წლის 25 ივნისის ძალადაკარგული კანონით, რომლის საფუძველზეც მესაკუთრეს (მოსარჩელეს) მინიჭებული ჰქონდა უპირატესი უფლება, კომპენსაციის გადახდის გზით საკუთრებაში დაეტოვებინა სადავო უძრავი ქონება.

37. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მართებულად იხელმძღვანელა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ 2016 წლის 24 ივნისის კანონით. კერძოდ, საქმის გარემოებების თანახმად, მოპასუხემ მოსარჩელის მოთხოვნას დაუპირისპირა შეგებებული სარჩელი, რომელიც 2016 წლის 18 ივლისს ამოქმედებული „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ ახალი კანონის საფუძველზე დააზუსტა [სსსკ-ის 83.2 მუხლი: მოსარჩელეს უფლება აქვს, საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების დამთავრებამდე შეცვალოს სარჩელის საფუძველი ან საგანი, შეავსოს სარჩელში მითითებული გარემოებები და მტკიცებულებები, გაადიდოს ან შეამციროს სასარჩელო მოთხოვნის ოდენობა, რის შესახებაც სასამართლომ უნდა აცნობოს მოპასუხეს] და მოითხოვა სპეციალური კანონის მე-3 მუხლის საფუძველზე [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] სადავო საცხოვრებელ სადგომზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა. გამომდინარე იქედან, რომ საქმის განხილვის მოსამზადებელი სტადია შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეს უფლებას აძლევდა შეეცვალა სარჩელის საფუძველი და საგანი, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად განიხილა მისი სარჩელი ახალი კანონის საფუძველზე ჩამოყალიბებული მოთხოვნის შესაბამისად. შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება კი მთლიანად გამორიცხავდა პირვანდელი სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას [სსსკ-ის 189-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტი]. შესაბამისად, კასატორის პრეტენზია ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ სამართლის ნორმების დარღვევის თაობაზე დაუსაბუთებელია და ამასთან, არც ახალი კანონის უკუძალით

გავრცელების განმარტების აუცილებლობა არსებობს.

- 38.** დაუსაბუთებელია ასევე კასატორის პრეტენზია მხარეთა შორის ქირავნობის ურთიერთობის არსებობის თაობაზე. საკასაციო სასამართლო 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.

39. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს სააპელაციო პალატის მსჯელობას მოსარჩელესთან დადებული ხელნაწერი ხელშეკრულების შეფასების ნაწილში (იხ. წინამდებარე განჩინების 24-ე პუნქტი) და აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულებაში „ქირის“ გადახდაზე მითითება არ გულისხმობს მხარეთა შორის წმინდა ქირავნობის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობას. ხელშეკრულებაში ასახული მოსარჩელის ნება „მუდმივი ასტუპნოით“ მოპასუხისთვის სადგომის დათმობასა და გასხვისების უფლების მინიჭებაზე ცალსახად ადასტურებს მოპასუხის, როგორც მოსარგებლის, სტატუსს.
40. დაუსაბუთებელია ასევე კასატორის პრეტენზია ხელშეკრულებაზე მოსარჩელის ხელმოწერის ნამდვილობასთან დაკავშირებით (იხ. წინამდებარე განჩინების 30.5 პუნქტი). სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. დასახელებული ნორმა წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და ადგენს ვალდებულ პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი სათანადო გარემოებებზე მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა დაადასტუროს. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიუთითებდა მოპასუხის მხრიდან სადავო უძრავი ქონებით უკანონო მფლობელობაზე, რომელსაც მოპასუხემ დაუპირისპირა შესაგებელი, რომ წარმოადგენდა სპეციალური კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, ამასთან, აღძრა შეგებებული სარჩელი და სასამართლოს წარუდგინა ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულება, შესაბამისად, სწორედ მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა სადავო ხელშეკრულებაზე მოსარჩელის ხელმოწერის ნამდვილობის გაქარწყლება. მოსარჩელის პრეტენზიასთან დაკავშირებით, რომ, ექსპერტიზის ჩატარების შეუძლებლობის მიუხედავად, აღნიშნული ფაქტი სასამართლომ მოპასუხის პოზიციის დამადასტურებელ გარემოებად მიიჩნია, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ, ექსპერტიზის დასკვნით, მართალია, ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის (სანოტარო წესით დამოწმებულ №7153 და

№7155-ზე არსებული ხელმოწერები დ---- ე-----ს ასული ე-----ის სახელით შესრულებული და 1984 წლის 03 აპრილის ხელშეკრულებაზე არსებული ხელმოწერა ეკუთვნის თუ არა ერთი და იგივე პირს) გადაწყვეტა შეუძლებელი აღმოჩნდა ურთიერთშესაძარბელი მასალისა და გამოვლენილი ინფორმაციული ნიშნების სიმცირისა და უხარისხობის გამო, თუმცა, ექსპერტიზის დასკვნით არ არის უარყოფილი ხელმოწერის ადრესატისათვის კუთვნილების საკითხი. ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, კვლევის შედეგად გამოვლენილი ცალკეული თანადამთხვევები და განმასხვავებელი ნიშნების მოცულობა არ არის საკმარისი რაიმე კატეგორიული - დადებითი ან უარყოფითი დასკვნისათვის (იხ. ტ. 1. ს. ფ. 451), რაც იძლევა მხარეთა შორის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის პრეზუმფციის (ვარაუდის) დაშვების საფუძველს, რომლის გაქარწყლებაც იმ მხარეს ეკისრება, რომლის წინააღმდეგაც მოქმედებს ეს ვარაუდი. ამრიგად, იმ პირობებში, როდესაც საკასაციო საჩივრის ავტორს, გარდა საკუთარი განმარტებისა, სასამართლოსთვის არ წარუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რომელიც გააბათილებდა საქმეში არსებულ წერილობით მტკიცებულებას, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორის პრეტენზია იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიერ არ არის შესრულებული ხელმოწერა სადავო ხელშეკრულებაზე, დაუსაბუთებელია.

41. რაც შეეხება საკასაციო საჩივრის ავტორის პრეტენზიებს თანამესაკუთრის თანხმობის არარსებობის, თანხის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებისა და სადავო ფართის ოდენობასთან მიმართებით, საკასაციო სასამართლო იზიარებს ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს შეფასებებს და ამასთან, მიუთითებს, რომ აღნიშნული საკითხების თაობაზე გასაჩივრებული განჩინების მსჯელობა და დასკვნები (იხ. წინამდებარე განჩინების 25-ე, 26-ე და 28-ე პუნქტები) არ არის გაბათილებული საკასაციო პრეტენზიებით.
42. ამდენად, კასატორი ვერ უთითებს მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების ისეთ დარღვევაზე, რასაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე.
43. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება არ განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან (იხ. სუსგ №ას-1115-1072-2016, 2017

წლის 17 თებერვალი; ას-1033-1226-08, 2009 წლის 28 მაისი; №ას-898-860-2014, 2015 წლის 9 ოქტომბერი).

44. კასატორს დასაბუთებული პოზიცია არ წარმოუდგენია ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციასთან ან/და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალთან წინააღმდეგობის საფუძვლით, შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი აღნიშნული საფუძვლითაც არ არის დასაშვები.
45. გამომდინარე აქედან, არ არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არცერთი წინაპირობა, რომლის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო დასაშვებად ცნობს წარმოდგენილ საკასაციო საჩივარს.
46. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 401-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნება ცნობილი, პირს დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70 პროცენტი. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორს უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 300 (სამასი) ლარის 70% – 210 (ორას ათი) ლარი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

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

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. დ--- ე-----ის საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველი;
2. კასატორს დ--- ე-----ს (პ/ნ: 0-----) დაუბრუნდეს ე----- ე----ის მიერ 2017 წლის 10 ოქტომბერს №10 საგადახდო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 300 (სამასი) ლარის 70% – 210 (ორას ათი) ლარი შემდეგი ანგარიშიდან: **ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“ ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი 3 0077 3150;**
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ნ. ბაქაქური

მოსამართლეები:

ზ. ძლიერიშვილი

ბ. ალავეძე