



**საქართველოს უზენაესი სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

საქმე №330210016001507805

საქმე №ას-122-2019

19 აპრილი, 2019

წელი

№ას-122-2019 ჯ-----ე

ქ. თბილისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

**ზურაბ ძლიერიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ბესარიონ ალავიძე, ეკატერინე გასიტაშვილი**

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი – ა----- ჯ-----ე (მოსარჩელე)

მოწინააღმდეგე მხარე – მ---- მ-----ე (მოპასუხე)

**გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 18 ოქტომბრის განჩინება**

**კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების ნაწილობრივ გაუქმება
და ახალი გადაწყვეტილების მიღება**

**დავის საგანი – ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა,
საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემა**

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. ა----- ჯ-----მ (შემდგომში – მოსარჩელე) სარჩელი აღძრა სასამართლოში მ---- მ-----ის (შემდგომში – მოპასუხე) მიმართ საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

სარჩელის საფუძვლები:

2. მოსარჩელის განმარტებით, 1965 წელს ი----- ჯ-----მ (შემდგომ – მოსარჩელის მამა) შ----- მ---ისაგან და უძრავი ქონების მეპატრონე ა--- მ-----ისგან შეიძინა სადავო უძრავი ნივთი – 40 კვ.მ სამი ოთახი დამხმარე სათავსოებით – სამზარეულო, სარდაფი და პატარა ეზოთი. №--- და №--- სახლთმფლობელობა აღრიცხული იყო ერთ სააღრიცხვო ბარათში და მოსარგებლეს წარმოადგენდა ა--- მ-----ე. ამ უკანასკნელის გარდაცვალების შემდეგ სამკვიდრო ქონება მიიღო ლ----- მ-----ემ, ხოლო დღევანდელი მდგომარეობით იგი აღრიცხულია მოპასუხის სახელზე. 2004 წელს გარდაცვლილი მამის უფლებამონაცვლეს სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე წარმოადგენს მოსარჩელე, რომლის ოჯახი 52 წელია ცხოვრობს მითითებულ მისამართზე, რეგისტრირებულია და იხდის გადასახადებს.

3. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლიდან გამომდინარე, მოსარჩელე 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, შესაბამისად, სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით უფლებამოსილია, მოითხოვოს სადგომის საბაზრო ღირებულების – 29 591 აშშ დოლარის 25%-ის – 7398 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოთ, სადავო ფართზე მესაკუთრედ ცნობა. აღნიშნულ თანხა უნდა შემცირდეს 15 პროცენტამდე, ვინაიდან 1965 წელს მოსარჩელის მამას გადახდილი აქვთ უძრავი ქონების ღირებულება – 4500 მანეთი, რაც დღევანდელი კურსით შეადგენს 29591 აშშ დოლარს. ასევე გასათვალისწინებელია, რომ უძრავი ქონება გაუმჯობესდა მასზე გაწეული ხარჯის – 17 648 აშშ დოლარის გაღების შედეგად და საბოლოოდ ამ ქონების მესაკუთრედ (უსასყიდლოდ) ცნობილ უნდა იქნას მოსარჩელე.

მოპასუხის პოზიცია:

4. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო. მას სადავოდ არ გაუხდია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომიდან წარმოშობილი ურთიერთობის მონაწილე სუბიექტს – მოსარგებლეს. იგი არ დაეთანხმა სარჩელს უძრავ ქონების ღირებულების გადახდისა და სადგომის გაუმჯობესების ხარჯის გადახდის ნაწილში.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილებით სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელე ცნობილ იქნა სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ მოპასუხისათვის 7398 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარის გადახდის შემდგომ, რაც ორივე მხარემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

6. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 18 ოქტომბრის განჩინებით არც ერთი მხარის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

7. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, სადავო უძრავი ქონების, მესაკუთრე/მოსარგებლის გრაფაში კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მითითებულია ლ----- მ-----ე.

8. 1995 წლის 15 თებერვალს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ა-----ის სამკვიდრო ქონებაზე მემკვიდრედ ცნობილ იქნა შვილიშვილი – ლ----- მ-----ე, რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში აღირიცხა 218.96 კვ.მ №1 ნაგებობის (ლიტ. „ა“, მათ შორის 82.42 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი) მესაკუთრედ.

9. 1994 წლის 2 ოქტომბერს ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის №--- გადაწყვეტილებით ა-----ეს ნება დაერთო საცხოვრებელი სახლის საეზოვე ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებული, ფართის /613 კვ.მ/ და საცხოვრებელი სახლის გარკვეული ნაწილის დაკანონების თაობაზე.

10. მხარეთა ახსნა-განმარტებითა და საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ მოსარჩელის სადავოდ გამხდარი ფართის მესაკუთრეს წარმოადგენს მოპასუხე, დაზუსტებული ფართით 64 კვ.მ, №1 შენობა-ნაგებობით.

11. მოსარჩელის დაბადების მოწმობის თანახმად, 2004 წლის 25 მაისს გარდაცვლილი მოსარჩელის მამის გარდაცვალების მოწმობით და 2016 წლის 6 სექტემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით დგინდება, რომ მოსარჩელე წამოადგენს მამის უფლებამონაცვლეს.

12. სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათით დგინდება, რომ 1974 წლის 24 იანვრიდან – მოსარჩელის მამა, ხოლო 1987 წლის 10 ივლისიდან მოსარჩელე რეგისტრირებულნი არიან მითითებულ მისამართზე.

13. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომ – სსსკ) 105-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის მტკიცება, რომ უძრავი ქონების ღირებულების შესაფასებლად უმართებულოდ არ გაითვალისწინა შპს „ე-----ის“ №77 დასკვნა.

14. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ხსენებული დასკვნის თანახმად, 64 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე მდგარი №1 შენობა-ნაგებობის საერთო ფართს წარმოადგენს 92.90 კვ.მ (მათ შორის, პირველი სართული – 45.16 კვ.მ, ნახევარსარდაფი – 39.81 კვ.მ; სარდაფი – 7.93 კვ.მ) და რეალური ღირებულება 2018 წლის 15 წლის თებერვალს უძრავი ქონების მეპატრონესა და შპს „ჯ-----ს“ შორის დადებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გათვალისწინებით შეადგენს 63 000 აშშ დოლარს.

15. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის მიზნით, ხსენებული დასკვნის საპირწონედ, საქმეში წარმოდგენილია სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ №----- დასკვნა, რომლის შესაბამისად, საცხოვრებელი ბინის (მთლიანი ფართობი 77.20 კვ.მ) საბაზრო ღირებულება შეადგენს 29 591 აშშ დოლარს. აღნიშნული დასკვნა მომზადებულია ექსპერტის მხრიდან ადგილზე დათვალიერების განხორციელებისა და საინჟინრო კვლევაზე დაყრდნობით, რის გამოც პალატამ იგი რელევანტურ და შესაბამის მტკიცებულებად მიიჩნია და არ გაიზიარა შპს „ე-----ის“ №77 დასკვნა, ვინაიდან, ერთი მხრივ, ეს უკანასკნელი ეყრდნობა სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ №----- დასკვნაში მოყვანილ გარემოებებს და ადგილზე დათვალიერება ექსპერტს არ განუხორციელებია და, მეორე მხრივ, წინარე ხელშეკრულებით ქონების საბაზრო ღირებულება განსაზღვრულია (ერთ კვ.მ) არა არსებული მდგომარეობით, არამედ იმავე რაიონში მშენებარე კორპუსში მდებარე თეთრი კარკასის ფასით – 1 კვ.მ – 500 აშშ დოლარით, რაც ვერ იქნება შესაბამისობაში სადავო ფართის ღირებულებასთან, მისი სტატუსისა და ექსპლუატაციის ხანდაზმულობის გათვალისწინებით.

16. ამდენად, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია, რომ კომპენსაციის ოდენობა საკმაოდ და უსამართლოდ შემცირდა, რამდენადაც სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 14 სექტემბრის №----- დასკვნით განხორციელებულია საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების შეფასება – 29591 აშშ დოლარის ოდენობით, რომელიც პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ შესაბამის და სათანადო მტკიცებულებად მართებულად იქნა შეფასებული. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით კი, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი გარემოება, რომ საცხოვრებელი სადგომის ღირებულება არის 29591 აშშ დოლარი და კომპენსაციის თანხა სწორედ აღნიშნული თანხიდან უნდა იქნეს გაანგარიშებული.

17. სააპელაციო პალატამ აგრეთვე გაიზიარა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი გარემოება, რომ მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა უძრავი ქონების შესაძენად თანხის გადახდის ფაქტი, ასევე ვერ მიუთითა იმ გარემოებზე, ჰქონდა თუ არა განხორციელებული მოსარგებლის თავდაპირველ ფართზე მიშენება-დაშენება ან/და არსებითი გაუმჯობესებები, ხოლო ასეთის დადასტურების შემთხვევაში, რას შეადგენდა მოსარგებლის მიერ თავდაპირველ საცხოვრებელ სადგომზე განხორციელებული ხარჯები.

18. სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ განხორციელებული შეფასება, რომ აღნიშნულის დასადასტურებლად მხოლოდ მხარის მიერ მითითება არ არის საკმარისი, რამდენადაც სადავო ფაქტების დადგენა აუცილებელია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, საკომპენსაციო თანხის ღირებულების დასადგენად.

19. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა, რომ საქმეში წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, არ დგინდება მოსარგებლემ – მოსარჩელის მამამ გადაიხადა თუ არა ქონების საფასური, აღნიშნულის დასტურად საქმეზე არ დაკითხულან მოწმეები და არც რაიმე სახის მტკიცებულება ყოფილა წარმოდგენილი, რის გამოც, პალატამ დადგენილად არ მიიჩნია საცხოვრებელი სადგომის დათმობის ნაცვლად მისი საფასურის გადახდის ფაქტი. სააპელაციო პალატამ აგრეთვე არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია, რომ ვინაიდან სარჩელს თან ერთვის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა, რომ ფართი დაშენების ხარჯზე გაიზარდა, რამდენადაც ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ სადგომი შედგება სამი ოთახის (ჯამში 40 კვ.მ) და დამხმარე ფართების – სამზარეულო, სარდაფი, შემოსასვლელი და პატარა ეზო. იგივე გარემოება დგინდება სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2011 წლის 1 აგვისტოს №5----- დასკვნითაც, სადაც განმარტებულია, რომ კვლევის საგანი შედგება სამი ოთახისა და დამხმარე ფართებისაგან, იგივე შინაარსის მატარებელია საქმეზე დართული სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2018 წლის 22 მარტის № 5----- დასკვნაც, რომლის მიხედვითაც საცხოვრებელი სადგომის მთლიანი ფართი 77.20 კვ.მ-ია სარდაფის ჩათვლით. ამავდროულად, დადგენილია, რომ შენობა, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მდგომარეობით და ამჟამინდელი სახით, ერთსართულიანია და მასზე დაშენება-გაუმჯობესება განხორციელებული არ არის. ამდენად, სააპელაციო პალატამ დადგენილად არ ჩათვალა მოსარჩელის მხრიდან საცხოვრებელ სადგომზე გაუმჯობესების ფაქტი.

20. სააპელაციო პალატამ დამატებით განმარტა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის დანაწესით, 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, ამავე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად კი, თუ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობისათვის მოსარგებლემ მესაკუთრეს გარკვეული საფასური გადაუხადა, სასამართლო უფლებამოსილია, ამ საფასურის ოდენობის გათვალისწინებით, ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კომპენსაციის ოდენობა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 15 პროცენტამდე შეამციროს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ პუნქტის თანახმად, კომპენსაცია არის ფულადი თანხა, რომელიც გამოიანგარიშება საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების შესაბამისი პროცენტის სახით. ამასთან, მოსარგებლის მიერ გადასახდელი კომპენსაციის დადგენისას საცხოვრებელი სადგომის ღირებულებას აკლდება მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულება. 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.

21. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო არ არის, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, რომელსაც დაკავებული აქვს მოპასუხის საკუთრებაში არსებული ქონების ნაწილი – 77.20 კვ.მ, თუმცა სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება, რომ მას დაშენება-გაუმჯობესება აქვს განხორციელებული, მით უფრო იმ პირობებში, რომ აპელანტი ვერ მიუთითებს მტკიცებულებაზე, საიდანაც დადგინდებოდა გაუმჯობესების განხორციელების ფაქტი და მისი ღირებულება, რის გამოც მოსარჩელეზე ვერ გავრცელდება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მესამე ნაწილით გათვალისწინებული დათქმა და პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გამოიანგარიშა საკომპენსაციო თანხა 239591 აშშ დოლარის 25%-ის ოდენობით, რამაც შეადგინა 7398 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი.

22. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია, რომ კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ ითვალისწინებს ცალსახად მხოლოდ საცხოვრისზე მესაკუთრედ ცნობას და არა თავისუფალ მიწის ნაკვეთზე, არა ნახევარსარდაფზე და სარდაფზე, მით უფრო, რომ ექსპერტიზის დასკვნაში დეტალურად გაშიფრულია ნახევარსარდაფის ფართი – 39.81 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი – 25 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი – პირველი სართული 45.16 კვ.მ, სარდაფი 7.93 კვ.მ.

პალატამ აღნიშნა, რომ აპელანტის მოსაზრებით, უნდა დაკონკრეტდეს, რომ მოსარჩელე ცნობილი იქნას საცხოვრებელი სადგომის პირველი სართულის (საცხოვრებელი ფართის) 45.16 კვ.მ-ს მესაკუთრედ, მოპასუხისთვის 7398 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარის გადახდის შემდგომ, შესაბამისად, აპელანტის აზრით, აღნიშნული ფორმატით გადაწყვეტილების დარჩენა გამოიწვევს მის აღუსრულებლობას და მხარეებს დატოვებს კვლავ დავის რეჟიმში.

23. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, მოსარჩელის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომი გამიჯნულია და მინიჭებული აქვს შესაბამისი საკადასტრო კოდი, რომელიც გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ასახულია, ამავდროულად, მოპასუხე არ წარმოადგენს ხსენებული გადაწყვეტილების აღსრულებაზე უფლებამოსილ პირს და მას არ გააჩნია იურიდიული ინტერესი სარეზოლუციო ნაწილის მსგავსი სახით ფორმულირების კუთხით, მით უფრო, რომ აღსრულების გაძნელებისა და საჭიროების შემთხვევაში, მსგავსი საკითხები სასამართლოს მხრიდან განმარტებას ექვემდებარება. ამასთან, ნახევარსარდაფი და სარდაფი წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების არსებით შემადგენელ ნაწილს და, სსკ-ის 150-ე მუხლის თანახმად, ისინი მხოლოდ ერთი უფლების ობიექტი შეიძლება იყოს.

24. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ მართებულად დააკმაყოფილა საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლის სარჩელი, საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ, სადგომის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე. შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

კასატორის მოთხოვნა და საფუძვლები:

25. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე მოსარჩელემ შეიტანა საკასაციო საჩივარი, მოითხოვა მისი გაუქმება მოპასუხისათვის 7398 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდევის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ცნობილ იქნას სადავო ფართის მესაკუთრედ მოპასუხისათვის 1965 წელს ნაყიდი სახლის ღირებულებიდან (შემდგომ განხორციელებული მიშენება-დაშენების, გაუმჯობესების ღირებულების გამოკლებით) 15%-ის – 1791 აშშ დოლარის კომპენსაციის გადახდის შემდეგ შემდეგი საფუძვლებით:

26. კასატორის განმარტებით, მისი ოჯახი 53 წელია უწყვეტად ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სახლში. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე კასატორმა მიიჩნია, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 29 591 აშშ დოლარს, რომელსაც აკლდება ქონების გაუმჯობესებისათვის გაღებული ხარჯი – 17 648 აშშ დოლარი, რაც შეადგენს 11 943 აშშ დოლარს. აღნიშნულის 25%-ია 2985 აშშ

დოლარი. ამავე ნორმის მესამე პუნქტის თანახმად, 1965 წელს კასატორის ოჯახს გადახდილი აქვს 4500 მანეთი ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე. მითითებული თანხის საბაზრო ეკვივალენტია 2017 წლის მდგომარეობით 11 943 აშშ დოლარი, რისი 15%-ია 1791 აშშ დოლარი.

27. კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტი.

28. სააპელაციო პალატამ არასწორად დაადგინა, რომ მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა უძრავი ქონების შესაძენად თანხის გადახდის ფაქტი მაშინ, როდესაც საქმეში წარმოდგენილია წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელზეც ხელს აწერს ქონების მესაკუთრე, რითაც დასტურდება მესაკუთრის თავისუფალი ნება და თანხის გადახდა მოსარგებლის მიერ. მოსარჩელის მამა და მისი ოჯახის წევრები რეგისტრირებულნი იყვნენ და არიან სადავო საცხოვრებელ სახლში და იხდიან კომუნალურ გადასახადებს.

29. კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა, რომ მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა თავდაპირველ ფართზე სადავო მიწენება-დაშენებისა ან/და გაუმჯობესებების განხორციელების ფაქტი. ფაქტობრივად მოსარჩელის ოჯახმა შეიძინა 40 კვ.მ, რომელსაც მიაშენა, დააშენა ფართი, ჩაუტარეს სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები და საცხოვრებელი სადგომი გაიზარდა 92.90 კვ.მ-მდე, რაც ჩანს სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნაზე თანდართული ცალ-ცალკე შესრულებული ნახაზებიდან. სასამართლომ არ გაიზიარა ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 0055327917 დასკვნის კვლევითი ნაწილი და განმარტება, რომელშიც ნათლად და მკაფიოდ აქვს განსაზღვრული ცალკე 40 კვ.მ-ის ნახევარსარდაფის ღირებულება – 11 943 აშშ დოლარი და ცალკე მასზე დაშენებული სართულის შეფასება – 17 648 აშშ დოლარი, რაც შესრულდა მოსარჩელის ოჯახის მიერ.

30. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 თებერვლის განჩინებით მოსარჩელის 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.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

31. 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:

32. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, სადავო უძრავი ქონების, მესაკუთრე/მოსარგებლის გრაფაში კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მითითებულია ლ----- მ-----ე.

33. 1995 წლის 15 თებერვალს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ა-----ის სამკვიდრო ქონებაზე მემკვიდრედ ცნობილ იქნა შვილიშვილი – ლ----- მ-----ე, რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში აღირიცხა 218.96 კვ.მ №1 ნაგებობის (ლიტ. „ა“, მათ შორის 82.42 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი) მესაკუთრედ.

34. 1994 წლის 2 ოქტომბერს ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის №--- გადაწყვეტილებით ა-----ეს ნება დაერთო საცხოვრებელი სახლის საეზოვე ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებული, ფართის /613 კვ.მ/ და საცხოვრებელი სახლის გარკვეული ნაწილის დაკანონების თაობაზე.

35. მხარეთა ახსნა-განმარტებითა და საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ მოსარჩელის სადავოდ გამხდარი ფართის მესაკუთრეს წარმოადგენს მოპასუხე, დაზუსტებული ფართით 64 კვ.მ, №1 შენობა-ნაგებობით.

36. მოსარჩელის დაბადების მოწმობის თანახმად, 2004 წლის 25 მაისს გარდაცვლილი მოსარჩელის მამის გარდაცვალების მოწმობით და 2016 წლის 6 სექტემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით დგინდება, რომ მოსარჩელე წამოადგენს მამის უფლებამონაცვლეს.

37. სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათით დგინდება, რომ 1974 წლის 24 იანვრიდან – მოსარჩელის მამა, ხოლო 1987 წლის 10 ივლისიდან მოსარჩელე რეგისტრირებულნი არიან მითითებულ მისამართზე.

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

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

40. მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის ურთიერთობა განეკუთვნება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით რეგულირებულ დავათა კატეგორიას.

41. იმ სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, რისი მიღწევაც მოსარჩელებს სურთ, კერძოდ, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა და საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი (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 მომენტისათვის 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 (იხ. სუსგ 25.09.2018წ. საქმე №ას-781-781-2018).

42. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ, 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 (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა), 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 (ქირავნობა, 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 (იხ. სუსგ 17.02.2017წ. საქმე №ას-1115-1072-2016).

43. განსახილველ საქმეზე დადასტურებულია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენდა სდავო ფართის მოსარგებლეს, თუმცა კასატორმა სადავოდ გახადა სააპელაციო პალატის მითითება, რომ მის მიერ სადგომის ღირებულების გადახდისა და აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მნიშვნელოვანი გაუმჯობესებისათვის თანხის გაღების ფაქტები არ დადასტურდა.

44. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორს დასაშვებ და დასაბუთებულ საკასაციო პრეტენზიად ვერ შეფასდება მხარის არგუმენტი, რომ სააპელაციო პალატამ არასწორად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დანიშნული ექსპერტიზის დასკვნის შინაარსი.

45. წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის არგუმენტების საწინააღმდეგოდ საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება აგებულია მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპზე. სსსკ-ის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები,

მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

46. დასახელებული ნორმების თანახმად, სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტურონ მათი პოზიციის გასამყარებლად მითითებული გარემოებების არსებობა. კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, რომელიც ადგენს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების სპეციფიკურ წესს, მოსარჩელეს ევალება სასარჩელო განცხადებაში ასახული ფაქტების მტკიცება შესაბამისი მტკიცებულებების სასამართლოსათვის წარდგენის გზით, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისაგან თავდაცვის მიზნით, ქმედითად უარყოს მოსარჩელის არგუმენტები, წარადგინოს იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტებს.

47. სსსკ-ის 105-ე მუხლი ადგენს სასამართლოს მხრიდან მხარეთა მიერ მითითებული გარემოებების შეფასების პირობებს, კერძოდ, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

48. ამდენად, სადავო გარემოებების დადგენისას სასამართლო იმსჯელებს საქმეში წარმოდგენილ მხარეთა განმარტებებზე, წერილობითი დოკუმენტებსა და სხვა მტკიცებულებებზე ერთობლიობაში, რისი ურთიერთშეჯერებით გადაწყვეტს, სარწმუნოდ მიიჩნიოს თუ არა ამა თუ იმ ფაქტი არსებობა.

49. სააპელაციო სასამართლომ მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები – სასამართლო ექსპერტიზის დასკვნები და მათში ასახული ინფორმაციის საფუძველზე დასაბუთებულად ჩათვალა, რომ სადავო ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ №----- დასკვნის შესაბამისად, საცხოვრებელი ბინის (მთლიანი ფართი – 77.20 კვ.მ) საბაზრო ღირებულება შეადგენს 29 591 აშშ დოლარს. აღნიშნული დასკვნა მომზადებულია ექსპერტის მხრიდან ადგილზე დათვალიერების განხორციელებისა და საინჟინრო კვლევაზე დაყრდნობით, რის გამოც პალატამ

იგი რელევანტურ და შესაბამის მტკიცებულებად მიიჩნია და არ გაიზიარა შპს „ე-----ის“ №77 დასკვნა, ვინაიდან, ერთი მხრივ, ეს უკანასკნელი ეყრდნობა სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ №----- დასკვნაში მოყვანილ გარემოებებს და ადგილზე დათვალიერება ექსპერტს არ განუხორციელებია და, მეორე მხრივ, წინარე ხელშეკრულებით ქონების საბაზრო ღირებულება განსაზღვრულია (ერთ კვ.მ) არა არსებული მდგომარეობით, არამედ იმავე რაიონში მშენებარე კორპუსში მდებარე თეთრი კარკასის ფასით – 1 კვ.მ – 500 აშშ დოლარით, რაც ვერ იქნება შესაბამისობაში სადავო ფართის ღირებულებასთან, მისი სტატუსისა და ექსპლუატაციის ხანდაზმულობის გათვალისწინებით.

50. კასატორს დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია არ წარმოუდგენია სააპელაციო პალატის არც იმ მსჯელობის საწინააღმდეგოდ, რომ სარჩელზე თანდართული მტკიცებულებებით არ დასტურდება უძრავი ქონების შესაძენად თანხის გადახდის ფაქტი, მოსარჩელემ ვერ მოახდინა მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთის რეალიზება მისი ოჯახის მხრიდან სადავო ფართის მნიშვნელოვანი გაუმჯობესების დადასტურების ნაწილშიც, ვერ დაადასტურა, რას შეადგენდა მოსარგებლის მიერ თავდაპირველ საცხოვრებელ სადგომზე განხორციელებული ხარჯები.

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

52. კასატორმა ვერ დაასაბუთა, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციასთან და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალთან წინააღმდეგობაში მოდის.

53. ამასთან, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით და არც იმ საფუძვლით, რომ საკასაციო სასამართლოს მსგავს საკითხზე ჯერ არ უმსჯელია და გადაწყვეტილება არ მიუღია. შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე არ არსებობს ვარაუდი, რომ საკასაციო საჩივრის განხილვის შემთხვევაში მოსალოდნელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს უკვე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება.

54. ამავდროულად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ განსხვავდება საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკისაგან.

55. 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.

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ა----- ჯ-----ის საკასაციო საჩივარი დარჩეს განუხილველად დაუშვებლობის გამო.

2. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ზ. ძლიერიშვილი

მოსამართლეები:

ბ. ალავეძე

ე. გასიტაშვილი