



**საქართველოს უზენაესი სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

საქმე # 330210016001568859

საქმე №ას-1931-2018

ას-1931-2018 მ-----ვი

**26 მარტი, 2019 წელი,
თბილისი**

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**მოსამართლეები: მზია თოდუა (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
პაატა ქათამაძე,
ეკატერინე გასიტაშვილი**

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

**საკასაციო საჩივრის ავტორი - მ----ა მ-----ვი (მოსარჩელე, შეგებებული
სარჩელით მოპასუხე)**

**მოწინააღმდეგე მხარე - ნ-----ა შ-----ნი (მოპასუხე, შეგებებული
სარჩელით მოსარჩელე)**

**მესამე პირი დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე - ქ-----ნ
დ-----ლი**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის სააპელაციო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 26 ოქტომბრის
გადაწყვეტილება**

**საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების
ნაწილობრივ გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის**

დაკმაყოფილება

დავის საგანი – თანხის გადახდის სანაცვლოდ, საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა (პირვანდელი სარჩელით), საცხოვრებელ სადგომზე მოსარგებლის უფლებამონაცვლედ ცნობა, საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა (შეგებებული სარჩელით)

საკითხი, რომელზედაც მიღებულია განჩინება - საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ქ. თ-----ი, მ-----ის შესახვევ N--ში მდებარე უძრავი ქონების, ს/კ-ით---.---.---.---6, 4/5 ნაწილის (6 ოთახი, საერთო ჯამში 99,42 კვ.მ. ფართი), (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც სადავო საცხოვრებელი სადგომი) მესაკუთრეს მ----ა მ--------ვი (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც ძირითადი მოსარჩელე, კასატორი ან მესაკუთრე), ხოლო ამ ქონების მოსარგებლეს ნ-----ა შ-----ნი (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც ძირითადი მოპასუხე, შეგებებული სარჩელის ავტორი, აპელანტი ან მოწინააღმდეგე მხარე) წარმოადგენს.
2. მ---ს ა-----ვი (შემდეგში ტექსტში ასევე მოხსენიებული, როგორც უწინდელი ან ყოფილი მოსარგებლე) საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე, 1961 წლიდან სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეა.
3. 1989 წლის 10 აგვისტოს უწინდელმა მოსარგებლემ სადავო საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლება ძირითად მოპასუხეს 24 000 მანეთის სანაცვლოდ დაუთმო.
4. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს (შემდეგში ტექსტში ასევე მოხსენიებული, როგორც ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო) 2014 წლის 9 ოქტომბრის დასკვნის თანახმად, ძირითადი მოპასუხის სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი და დამხმარე ოთახების საერთო ფართი შეადგენს 99.42 კვ.მ-ს, რომლის საბაზრო ღირებულება 46 011 აშშ დოლარი იყო.
5. 2016 წლის 24 ოქტომბერს მესაკუთრემ სარჩელი აღძრა ძირითადი მოპასუხის წინააღმდეგ და მოითხოვა სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის, 34 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის

გადახდის სანაცვლოდ, სადავო საცხოვრებელ სადგომზე ძირითადი მოპასუხის სარგებლობის უფლების შეწყვეტა.

6. ძირითადმა მოპასუხემ წარდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო, მოგვიანებით, შეგებებული სარჩელი აღძრა ძირითადი მოსარჩელის წინააღმდეგ და მოითხოვა:

6.1. ძირითადი მოპასუხის სადავო საცხოვრებელი სადგომის ყოფილი მოსარგებლის (მ---ს ა-----ვი) უფლებამონაცვლედ და სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე პირად ცნობა;

6.2. ძირითადი მოპასუხის სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობა აღნიშნული ფართის საბაზრო ღირებულების 25%-ის შესაბამისი ეკვივალენტი ლარის გადახდის სანაცვლოდ;

6.3. ძირითადი მოპასუხის მიერ შესრულებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების - 40 541.20 ლარის, საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის ფასში ჩათვლა და მესაკუთრისათვის ძირითადი მოპასუხის მიერ გადასახდელ თანხად 10 000 ლარის განსაზღვრა;

6.4. შეგებებული სარჩელის ავტორმა წინამდებარე განჩინების 1-4 პუნქტებში აღწერილ ფაქტებზე მითითებით განმარტა, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომი მის საკუთრებად უნდა აღრიცხულიყო, გამომდინარე იქიდან, რომ ის ხსენებულ სადგომს 30 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში ფლობდა, საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე.

7. ძირითადმა მოსარჩელემ მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებლით შეგებებული სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ, განსახილველ შემთხვევაში, ძირითადი მოპასუხის მიერ სადავო საცხოვრებელი სადგომის 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობის ფაქტი არ დასტურდებოდა, გარდა ამისა, ძირითადი მოპასუხე სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს წარმოადგენს არა ფორმალური ნასყიდობის ხელშეკრულების, არამედ საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე, შესაბამისად, უპირატესობა უნდა მინიჭებოდა მესაკუთრის სასარჩელო მოთხოვნას.

8. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილებით, ძირითადი სარჩელი დაკმაყოფილდა, ხოლო შეგებებული სარჩელი უარყოფილ იქნა. სასამართლომ დავის

მოსაწესრიგებლად „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის ნორმები გამოიყენა.

9. აღნიშნული გადაწყვეტილება შეგებებული სარჩელის ავტორმა გაასაჩივრა სააპელაციო წესით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, ახალი გადაწყვეტილების მიღების, ძირითადი სარჩელის უარყოფისა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების მოთხოვნით.

10. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; ძირითადი მოპასუხე ცნობილ იქნა 1955 წელს დაბადებული მ---ს ა-----ვის უფლებამონაცვლედ და სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე პირად; ძირითადი მოპასუხის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ აღრიცხვა განისაზღვრა აღნიშნული ფართის საბაზრო ღირებულების (46 011 აშშ დოლარი) 25%-ის, ანუ 11 502 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდის სანაცვლოდ; დანარჩენ ნაწილში შეგებებული სარჩელი უარყოფილ იქნა.

10.1. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ძირითადი მოპასუხე წარმოადგენდა უწინდელი მოსარგებლის უფლებამონაცვლეს, რის საფუძველზეც, დაასკვნა, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორი მოსარგებლეა, რომელიც 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობდა სადავო საცხოვრებელ სადგომს, სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატამ დაასკვნა, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე, საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის სანაცვლოდ, მისი გამოსყიდვის მოთხოვნის უფლება ჰქონდა.

11. აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ძირითადად მოსარჩელემ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, ახალი გადაწყვეტილების მიღების, ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილებისა და შეგებებული სარჩელის უარყოფის მოთხოვნით. კასატორის ძირითადი პრეტენზია ისაა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია სადავო

საცხოვრებელი სადგომზე თავდაპირველ მოსარგებლედ მ---ს მ-----ის ძე ა---
----ვი, ხოლო ამ უკანასკნელის უფლებამონაცვლედ - ძირითადი მოპასუხე.

12. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 8 იანვრის განჩინებით, 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 იგი არ აკმაყოფილებს სსსკ-ის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს.

13. 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 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 კონვენციასა და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს;

ზ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების

უცვლელად დატოვების თაობაზე.

14. 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:

14.1. 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);

15. განსახილველ შემთხვევაში, ძირითადი სასარჩელო მოთხოვნის (კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომზე სარგებლობის უფლების შეწყვეტა) სამართლებრივი საფუძველია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის პირველი და მეორე პუნქტები (თუ მოსარგებლე საცხოვრებელ სადგომს 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს და მან მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, მესაკუთრე უფლებამოსილია მოსარგებლეს მოსთხოვოს მფლობელობის შეწყვეტა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით; თუ მოსარგებლე კომპენსაციას არ იღებს და საცხოვრებელ სადგომს არ ათავისუფლებს, მესაკუთრე უფლებამოსილია ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული უფლება სასამართლოს მეშვეობით განახორციელოს (მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ სარჩელი), ხოლო შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნის (კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომზე მესაკუთრედ ცნობა) სამართლებრივი საფუძველია ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტი (ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე) და მე-5 მუხლის პირველი პუნქტი (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 (საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ სარჩელი).

15.1. საკასაციო პალატამ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით წესრიგდება არა ყველა ის ურთიერთობა, რაც უძრავი ნივთის თაობაზე დადებულ ფორმალურ გარიგებასთანაა დაკავშირებული, არამედ მხოლოდ ისეთი, რომელიც მოითხოვს სპეციალურ მოწესრიგებას. მითითებული კანონის მოქმედების ფარგლებში სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილენი ვალდებული იყვნენ, დაეცვათ უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის იმ დროს მოქმედი წესები, მაგრამ, ზოგიერთ შემთხვევებში, ამ წესების დარღვევა უკავშირდებოდა გარკვეულ ობიექტურ გარემოებებს, რაც დამახასიათებელი იყო იმ დროს მოქმედი სამართლებრივი სივრცისათვის, კერძოდ, სამოქალაქო უფლებათა განხორციელება იმ დროს ბევრად იყო დამოკიდებული ადმინისტრაციულსამართლებრივ დანაწესებზე, რაც ხელს უშლიდა თავისუფალი სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებას. ასეთ ვითარებაში ხშირად მხარეთა ურთიერთობა არ სცილდებოდა მათი ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის ფარგლებს. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სპეციალური მოწესრიგება უკავშირდება უშუალოდ ამ ურთიერთობების სპეციფიკას, კერძოდ, ურთიერთობებს, რომლებიც არსებობდა ზემოაღნიშნულ პერიოდში ფაქტის სახით, განსახილველმა კანონმა მიაწვდინა იურიდიული მნიშვნელობა და დაუკავშირა მას კონკრეტული სამართლებრივი შედეგები. ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 იანვრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ მოწესრიგებას მოითხოვს (**შდრ. სუსგ ას-1193-1138-2013, 31.03.2015**).

16. საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება, რომ უწინდელი მესაკუთრე წარმოადგენდა სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს, რომელმაც სარგებლობის უფლება მოიპოვა 1961 წლიდან საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე და სარგებლობის უფლების დათმობამდე უწყვეტად ფლობდა სადავო საცხოვრებელ სადგომს.

აღნიშნული დასკვნა გამომდინარეობს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერებისა და ერთობლივი ანალიზიდან, სახელდობრ:

საბინაო წიგნის ამონაწერით დგინდება, რომ 1961 წლის მონაცემებით სადავო საცხოვრებელ სადგომში მუდმივად ჩაწერილი/რეგისტრირებული იყვნენ: 1873 წელს დაბადებული მ-----ი ა-----ვი, 1927 წელს დაბადებული დ----ლ მ-----ის ძე ა-----ვი, 1955 წელს დაბადებული მ---ს ა-----ვი (დ----ლ ა-----ვი არის მ----- ა-----ვის შვილი, ხოლო, მ---ს ა-----ვი - დ----ლ ა-----ვის შვილი);

სს „თელასის“ აბონენტის დოკუმენტით დასტურდება, რომ სადავო საცხოვრებელ სადგომზე დარიცხული ელექტროენერგიის დავალიანების გადამხელ პირს წარმოადგენდა ამ ქონების ყოფილი მესაკუთრე (მ---ს ა-----ვი), (იხ. ტ. I, ს.ფ 59);

ქ. თბილისის 26 კომისრის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1987 წლის 16 დეკემბრის გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ 1987 წლის მონაცემებით, სადავო საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრობდა ნ.გ. ა-----ვი, რომელიც სარგებლობდა გ.ნ. მ-----ვას კუთვნილი ფართით;

ქ. თბილისის 26 კომისრის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1988 წლის 19 იანვრის გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ დ----ლ მ-----ის ძე ა-----ს და ლ---ა შ-----ის ასულ ა-----ვას ნება დაერთოთ, აღედგინათ ქ. თ-----ი, მ-----ის შესახვევ N--ში მდებარე, გ. მ-----ასა და მ. ა-----ის სახელზე რიცხულ სახლთმფლობელობაში დამხმარე სათავსი;

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ისნის რაიონის გამგეობის ცნობით დასტურდება, რომ მ---ს დ----ლის ძე ა-----ვი (დაბადებული 1955 წელს) პირველად სამხედრო აღრიცხვაზე აყვანილ იქნა 1972 წლის 22 სექტემბერს და 1974 წლის 10 მაისს გაწვეულ იქნა სამხედრო სავალდებულო სამსახურში სადავო საცხოვრებელი სადგომის მისამართიდან (იხ. ტ. I, ს.ფ 277).

ამდენად, საკასაციო პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ **მ---ს ა-----ვი წარმოადგენდა სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს.**

17. საკასაციო პალატა ასევე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ უწინდელმა მოსარგებლემ სარგებლობის უფლება სადავო საცხოვრებელ სადგომზე დაუთმო ძირითად მოპასუხეს.

კასატორი სადავოდ ხდის ძირითადი მოპასუხის უწინდელი მოსარგებლის უფლებამონაცვლედ მიჩნევას იმ საფუძვლით, რომ საქმის მასალებით არ

დასტურდება სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ 1989 წლის 10 აგვისტოს ხელწერილში მითითებული უფლებადამთმობის - მ---ს **მ-----ის ძე** ა-----ვის სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციის ფაქტი, რადგან საბინაო წიგნის მიხედვით, ამ მისამართზე რეგისტრირებული იყო მ---ს **დ----ლის ძე** ა-----ვი.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულებით არ დასტურდება, რომ სადავო საცხოვრებელ სადგომში გარდა მ---ს **დ----ლის ძე** ა-----ვისა, რეგისტრირებული (ჩაწერილი) იყო და ცხოვრობდა სხვა მ---ს ა-----ვი. ამასთან, უდავოა, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომით 1996 წლიდან სარგებლობდა ძირითადი მოპასუხე, შესაბამისად, ა-----ვების ოჯახი ხსენებულ სადგომს აღარ ფლობდა. გარდა ამისა, კასატორს შეგებებულ სარჩელზე კვალიფიციური შესაგებლით (სსსკ-ის 201.4 მუხლი) სადავოდ არ გაუხდია მ---ს **მ-----ის ძე** ა-----ვის და მ---ს **დ----ლის ძე** ა-----ვის იმავლობის საკითხი (იხ. ტ. I, ს.ფ.202).

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ სარგებლობის უფლების დათმობის ხელწერილში მითითებული მ---ს **მ-----ის ძე** ა-----ვი და მ---ს **დ----ლის ძე** ა-----ვი ერთი და იგივე პირები არიან და მექანიკური შეცდომაა დაშვებული, რაც ხელშეკრულების შინაარსზე გავლენას ვერ მოახდენს.

18. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 კომპენსაციის გადახდის პირობით (საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ სარჩელი).

განსახილველ შემთხვევაში, მითითებული ნორმით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა ფაქტობრივი **წინაპირობა შესრულებულია: ძირითადი მოპასუხე 30 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში** უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს (1961 წლიდან მისი უფლებრივი წინამორბედი სარგებლობდა სადავო საცხოვრებელი სადგომით, ხოლო შემდგომ ძირითადი მოპასუხე), მას

მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით. შესაბამისად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ შეგებებული სარჩელი მართებულად დაკმაყოფილდა, ხოლო ძირითადი სარჩელიც მართებულად იქნა უარყოფილი.

19. 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). აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა დეტალურად აღარ იმსჯელებს განსახილველი საკასაციო საჩივრის ყველა პრეტენზიაზე.

20. საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები არც იმ საფუძველით, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან.

21. მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის სხვა ქვეპუნქტებით დადგენილი საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის წინაპირობებიც, რომელთა მიხედვითაც, საკასაციო საჩივარი დასაშვები იქნებოდა.

22. 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.

23. კასატორი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, კანონის 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 391-ე, 401-ე, 408.3, 284-ე, 285-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

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

მოსამართლეები :

მზია თოდუა

პაატა ქათამაძე

ეკატერინე გასიტაშვილი