



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

20

ივნისი

2018

წელი

თბილისი

საქმე №2ბ/4892-16

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - დიანა ბერეკაშვილი
მოსამართლეები: ვანო წიკლაური, ეკატერინე ცისკარიძე
სხდომის მდივანი - ნათია ხოლუაშვილი

აპელანტი - თავდაპირველი მოსარჩელე - მ--- ს-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) - გ----- ვ-----
-----ი (ც----- ვ-----ის უფლებამონაცვლე)

წარმომადგენელი - დ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მოთხოვნა - გასაჩივრებული
გადაწყვეტილების გაუქმება და თავდაპირველი სარჩელის სრულად
დაკმაყოფილება;

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

აღწერილობითი ნაწილი

1. ც----- ვ-----ი წარმოადგენდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს.

2. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადასტურებულია, რომ თბილისში, ფ----- ქ. #--- მისამართზე მდებარე უძრავი ქონებიდან (საკადასტრო კოდი 0-----) მ--- ს-----ი არის შენობა #1-ში საერთო ფართის 240,97 კვ.მ., შენობა-ნაგებობი #2, #3 და #5 საერთო ფართით 108,55 კვ.მ. მესაკუთრე (იხ. ს.ფ. 28).

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 20 ნოემბრის განჩინების საფუძველზე ჩატარებული საექსპერტო კვლევის შედეგად სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2016 წლის 22 აპრილს გაიცა დასკვნა #0----- (იხ. ს.ფ. 244-260). ამ დასკვნით დადასტურებულია, რომ ქ. თბილისში, ფ----- ქ. #--- მისამართზე მდებარე სახლთმფლობელობაში ც----- ვ-----ის მიერ ფაქტიურად დაკავებული ფართის მოცულობა შეადგენს 125,49 კვ.მ.-ს. აქედან საცხოვრებელი ფართი შეადგენს 71,62 კვ.მ.-ს, დამხმარე ფართი შეადგენს 13,19 კვ.მ.-ს, ხოლო სარდაფის ფართი კი შეადგენს 40,68 კვ.მ.-ს. იგივე დასკვნით დადასტურებულია, რომ აღნიშნული ქონების საერთო საბაზრო ღირებულებაა 40150 აშშ დოლარი. შეგებებული სარჩელის მოსარჩელე ც----- ვ-----მა სრულად გაიზიარა აღნიშნული დასკვნით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, დაეყრდნო მათ და ამ გარემოებების გათვალისწინებით ჩამოაყალიბა საკუთარი სასარჩელო მოთხოვნა. რაც შეეხება მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელის მოპასუხე) მ--- ს-----ს, მან სადავო გახადა აღნიშნული დასკვნით დადგენილი ქონების საბაზრო ღირებულება, თუმცა რაიმე სახის მტკიცებულება, რომელიც მის ამ მოსაზრებას დაადასტურებდა, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა.

4. მ--- ს-----მა სარჩელი აღძრა სასამართლოში ც----- ვ-----ის მიმართ და მოითხოვა მოპასუხე ც----- ვ-----ისათვის საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის - 18 000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ, თბილისში, ფ----- ქ. #--- მისამართზე მდებარე უძრავი ქონებიდან (საკადასტრო კოდი 0-----) მ--- ს-----ის კუთვნილ ნაწილში (მასში იგულისხმება შენობა #1-ში საერთო ფართი 240,97 კვ.მ., შენობა-ნაგებობი #2, #3 და #5 საერთო ფართით 108,55 კვ.მ.) განთავსებული 68,84 მ² საერთო ფართის მქონე

საცხოვრებელ სადგომზე და 8,62 მ² ფართის მქონე სარდაფზე მოპასუხე ც----- ვ-----ის მფლობელობა-სარგებლობის უფლების შეწყვეტა (იხ. 2016 წლის 15 ივნისის სასამართლოს სხდომის აუდიო ჩანაწერი).

მოსარჩელის განმარტებით, 1995 წლის 24 ივნისს ს----- გ-----სა და მ--- ს-----ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც მ--- ს-----ს საკუთრების უფლებით გადაეცა ქ. თბილისში ფ----- ქუჩა #---შიმდებარე საცხოვრებელი სახლის 14/16 ნაწილი ლიტ „ა“ და „ბ“ დამხმარე სათავსოებით შენობა-ნაგებობა #1-ში, საერთო ფართი 240.97 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები #2, #3 და #5 საერთო ფართით 108.55 კვ.მ. აღნიშნულ ფართში ცხოვრობს გ----- ვ-----ი ოჯახით ე.წ. „ასტუპნიკი“, რომელსაც დაკავებული აქვს საცხოვრებელი ფართი 68.84 კვ.მ. და სარდაფი 8.62 კვ.მ.

5. მოპასუხე ც----- ვ-----მა არ ცნო მოსარჩელე მ--- ს-----ის სარჩელი და ითხოვა შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება;

6. ც----- ვ-----მა შეგებებული სარჩელი აღძრა და ითხოვა მოპასუხე მ--- ს-----ისათვის საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 10%-ის - 4015 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ, თბილისში, ფ----- ქ. #--- მისამართზე მდებარე უძრავი ქონებიდან (საკადასტრო კოდი 0-----) მ--- ს-----ის კუთვნილ ნაწილში (მასში იგულისხმება შენობა #1-ში საერთო ფართი 240,97 კვ.მ., შენობა-ნაგებობი #2, #3 და #5 საერთო ფართით 108,55 კვ.მ.) განთავსებული 71.62 მ² საერთო ფართის მქონე საცხოვრებელ სადგომზე, 13,19 კვ.მ. დამხმარე ფართსა და 40.68 მ² ფართის მქონე სარდაფზე მოპასუხე ც----- ვ-----ის მესაკუთრედ ცნობა (იხ. 2016 წლის 15 ივნისის სასამართლოს სხდომის აუდიო ჩანაწერი);

შეგებებული სარჩელის ავტორის განმარტებით, არის თბილისში, ფ----- ქუჩა 6--ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის პირველი კატეგორიის მოსარგებლე, რაც დასტურდება ფორმის დაუცველად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით. საცხოვრებელი სადგომი იყიდეს მისი თავდაპირველი მესაკუთრის - ს----- გ-----ისგან 1974 წელს. მათ სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი სადგომის საერთო ფართია 86,16 კვ.მ.სარდაფის ფართია (34.15 მ² + 9 მ²) 43,15 მ², რაც დასტურდება 2014 წლის 21 მაისის ნახაზებით.

7. შეგებებული სარჩელის მოპასუხე მ--- ს-----მა არ ცნო ც----- ვ-----ის შეგებებული სარჩელი და ითხოვა საკუთარი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

8. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის

2016 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილებით მ--- ს-----ს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. ც----- ვ-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა. შეგებებული სარჩელის მოსარჩელე ც----- ვ-----ს შეგებებული სარჩელის მოპასუხე მ--- ს-----ის სასარგებლოდ გადახდა 4015 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი და ამ თანხის გადახდის სანაცვლოდ ც----- ვ-----ი ცნობილი იქნეს თბილისში, ფ----- ქ. #--- მისამართზე მდებარე უძრავი ქონებიდან (საკადასტრო კოდი 0-----) მ--- ს-----ის კუთვნილ ნაწილში (მასში იგულისხმება შენობა #1-ში საერთო ფართი 240,97 კვ.მ., შენობა-ნაგებობი #2, #3 და #5 საერთო ფართით 108,55 კვ.მ.) განთავსებული 71.62 მ² საერთო ფართის მქონე საცხოვრებელი სადგომის, 13,19 მ² დამხმარე ფართისა და 40,68 მ² ფართის მქონე სარდაფის მესაკუთრედ.

8.1. "საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, მოსარგებლე მხოლოდ მაშინაა უფლებამოსილი მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემა, თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს მოსარგებლისათვის კანონით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდაზე და არ ითხოვს სადგომის მესაკუთრედ დარჩენას. განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის ურთიერთობა მომდინარეობს კანონის 1¹ მუხლის "ა" პუნქტით გათვალისწინებული სადგომის მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან; ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, თუ მხარეებს შორის არსებობს წერილობითი შეთანხმება საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობაზე (სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე), მესაკუთრეს უფლება აქვს მოსარგებლეს მოსთხოვოს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა მხოლოდ მოსარგებლისათვის დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 90%-ის გადახდის შემთხვევაში. განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხე (შეგებებული სარჩელის მოსარჩელე) ც----- ვ-----ის მიერ 1974 წლის 20 ოქტომბრის ხელწერილი შესაძლოა ჩაითვალოს სწორედ კანონით გათვალისწინებულ სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებულ წერილობით ნასყიდობის ხელშეკრულებად. შესაბამისად, სადგომის მესაკუთრე მ--- ს-----ი სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტის სანაცვლოდ ვალდებულია მოსარგებლეს გადაუხადოს კანონით გათვალისწინებული კომპენსაცია, რაც შეადგენს სადგომის საბაზრო ღირებულების 90%-ს. თუმცა მოსარჩელე აღნიშნულზე უარს აცხადებს, რაც გამორიცხავს მისი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. რაც შეეხება მოსარგებლის - ც----- ვ-----ილის მიერ

შეგებებულ სარჩელში დაყენებულ მოთხოვნას, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების“ შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათალისწინებული კომპენსაციის გადახდაზე, მოსარგებლე უფლებამოსილია მოითხოვოს სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობა კომპენსაციის - სადგომის საბაზრო ღირებულების 10%-ის გადახდის სანაცვლოდ; ც----- ვ-----ის მიერ დასახელებული თანხა - 4015 (ოთხი ათას თხუთმეტი) აშშ დოლარი შეესაბამება კანონით გათალისწინებული კომპენსაციის ოდენობას. შესაბამისად, სახეზეა ც----- ვ-----ის მიერ წარმოდგენილი შეგებებული სარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, ითხოვა სასამართლო გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც დაკმაყოფილდება სარჩელი, ხოლო არ დაკმაყოფილდება შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა.

9.1. აპელანტის განმარტებით, მოპასუხის მიერ დაკავებული სადგომი არის საერთო ფართობით 77,46 კვ.მ., აქედან: საცხოვრებელი ფართია 68,84 კვ.მ. ხოლო დამხმარე ფართია 8,62 კვ.მ. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 22.04.2016 წ. #5----- საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნით შეცდომით არის განსაზღვრული მოპასუხის მიერ დაკავებული სადგომის საერთო ფართი 125.49 კვ.მ., რამაც გამოიწვია მოპასუხისათვის გადასახდელი თანხის ხელოვნურად გაზრდა. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 26.02.2016 #0----- კალიგრაფიული ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად ს----- გ-----ის სახელით 1974 წლის 20 ოქტომბერს გაცემულ ხელწერილზე ხელმოწერა სავარაუდოდ შესრულებული უნდა იყოს ს----- გ-----ის მიერ. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნა სავარაუდოა და არ არის კატეგორიული, სასამართლომ მითითებული ხელწერილი მიიღო მტკიცებულებად და ჩათვალა, რომ მასზე მართლაც ს----- გ-----ის ხელმოწერაა. რადგან მოპასუხე ცდილობს, რომ მან ს----- გ-----ის სახელით გაცემული ხელწერილი გამოიყენოს მის წინააღმდეგ სწორედ მოპასუხემ უნდა დაადასტუროს, რომ სადავო ხელწერილი ნამდვილია და მასზე ნამდვილად ს----- გ-----ის ხელმოწერაა.

9.2. აპელანტის განმარტებით, რადგან კატეგორიულად ვერ მტკიცდება ხელწერილზე ს----- გ-----ის ხელმოწერა, ამიტომ სასამართლომ არასწორად ჩათვალა დადგენილად, რომ მოპასუხე სადავო სადგომში ჩასახლებულია არა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის წესით, არამედ ამ

სადგომის მესაკუთრედ გახდომის მოთხოვნის უფლებით. ს----- გ-----ის სახელით გაცემული ხელწერილის სიყალბე მტკიცდება იმითაც, რომ მასში მითითებულ საცხოვრებელ ფართში, რომელიც 1974 წელს შეიძინეს ვ-----ებმა, ცხოვრობდა სხვა ოჯახი. ვ-----ების დაკავებული სადგომი არის საერთო ფართით 77,46 კვ.მ., საიდანაც საცხოვრებელი ფართია 68,84 კვ.მ., ხოლო დამხმარე 8,62 კვ.მ.

10. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 06 ივნისის საოქმო განჩინებით ც----- ვ-----ის გარდაცვალების გამო მის უფლებამონაცვლედ ცნობილი იქნა გ----- ვ-----ი.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

11. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

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. ჯ. საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; 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).

12. პალატა მოიხმობს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ 2016 წლის 24 ივნისის საქართველოს კანონს, რომლის 1-ლი მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, 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. ამავე კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლე არის 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. ამასთან, იგივე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, 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.

პალატა განმარტავს, რომ იმისათვის, რომ მ--- ს-----სა და გ----- ვ-----ს შორის წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობა დარეგულირდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით, გ----- ვ-----ი უნდა წარმოადგენდეს მოსარგებლეს (უფლებამონაცვლეს) ამავე კანონის მიზნებისათვის, ე. ი. იგი კეთილსინდისიერად უნდა ფლობდეს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან, სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ან საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე.

13. აღნიშნულის შესაბამისად პალატა დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

13.1. 1995 წლის 24 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ--- ს-----მა ს----- გ-----ისგან შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ფ----- ქ. #--ში. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადასტურებულია, რომ 1995 წლის 24 ივნისიდან თბილისში, ფ----- ქ. #--- მისამართზე მდებარე უძრავი ქონებიდან (საკადასტრო კოდი 0-----) მ--- ს-----ი არის შენობა #1-ში საერთო ფართის 240,97 კვ.მ., შენობა-ნაგებობი #2, #3 და #5 საერთო ფართით 108,55 კვ.მ. მესაკუთრე(იხ. ს.ფ. 28, 53).

13.2. ც----- ვ-----ის მიერ წარმოდგენილი ხელწერილით, ც----- ვ-----მა ს----- გ-----ისგან 1974 წლის 20 ოქტომბერს 13 000 (ცამეტი ათასი) მანეთად იყიდა 4 ოთახი, კუხნა, სარაია, 2 ბალკონით, ოთახების ქვეშ ორი პადვლით. ეზოში საერთო კრანით და ტუალეტით. სახლში ორი შესასვლელით - ეზოდან და პადიეზდიდან, მისამართზე თბილისი - ფ----- ნ-----), თუმცა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2016 წლის 26 თებერვალს გაცემული #0----- დასკვნის თანახმად, 1968 წლის 24 ოქტომბრით და 1982 წლის 16 იანვრით დათარიღებულ ხელშეკრულებებზე ჩანაწერი „გ-----ი ს----- გ-----ის ას“ სავარაუდოდ შესრულებულია ერთიდაიგივე პირის მიერ; რაც შეეხება საკითხს, 1974 წლის 20 ოქტომბრით დათარიღებულ ხელწერილსა და 1968 წლის 24 ოქტომბრით და 1982 წლის 16 იანვრით დათარიღებულ ხელშეკრულებებზე ს----- გ-----ის ხელმოწერა შესრულებულია თუ არა ერთი და იმავე პირის მიერ, აღნიშნულის დადგენა შეუძლებელი გახდა ურთიერთშესაძარებელი მასალისა და გამოვლენილი ინფორმაციული ნიშნების სიმცირის გამო (იხ. ს.ფ. 234-239), ამასთან სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2017 წლის 11 აპრილს გაცემული #0----- დასკვნის თანახმად, 1968 წლის 24 ოქტომბრით და 1982 წლის 16 იანვრით დათარიღებულ ხელშეკრულებებზე ჩანაწერი „გ-----ი ს----- გ-----ის ას“ შესრულებულია ერთიდაიგივე პირის მიერ, ხოლო 1974 წლის 20 ოქტომბრით დათარიღებულ ხელწერილსა და 1968 წლის 24 ოქტომბრით და 1982 წლის 16 იანვრით დათარიღებულ ხელშეკრულებებზე ს----- გ-----ის ხელმოწერა შესრულებულია სხვადასხვა პირის მიერ. აღნიშნული დასკვნის შესაბამისად პალატა მიიჩნევს, რომ ც----- ვ-----მა მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, რასაც ეთანხმება მ--- ს-----იც.

13.3. დადგენილია, რომ ც----- ვ-----ი 1974 წლიდან უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს და მან მფლობელობის უფლება მიიღო უძრავი ქონების თავდაპირველი მესაკუთრისგან, ს----- გ-----ისგან საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით.

13.4. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2014 წლის 18 ნოემბრის დასკვნა #0----- დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ფ----- ქ. #--- მისამართზე მდებარე ექსპერტიზაზე შესაფასებლად წარდგენილი უძრავი ქონების (საცხოვრებელი ფართი - 86.16 კვ.მ. სარდაფი 34.15 კვ.მ., სარდაფი - 9.00 კვ.მ.) მთლიანი საბაზრო ღირებულება

2014 წლის 17 ნოემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 73 099 ლარს, ხოლო სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2016 წლის 22 აპრილის დასკვნა #0----- დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ფ----- ქ. #--- მისამართზე მდებარე სახლთმფლობელობაში ც----- ვ-----ის მიერ ფაქტიურად დაკავებული ფართის მოცულობა შეადგენს 125,49 კვ.მ.-ს. აქედან საცხოვრებელი ფართი შეადგენს 71,62 კვ.მ.-ს, დამხმარე ფართი შეადგენს 13,19 კვ.მ.-ს, ხოლო სარდაფის ფართი კი შეადგენს 40,68 კვ.მ.-ს. ამავე დასკვნით დადასტურებულია, რომ აღნიშნული ქონების საერთო საბაზრო ღირებულებაა 40150 აშშ დოლარი, რასაც მხარეები სადაოდ არ ხდიან. (იხ. ს.ფ. 244-260).

14. პალატა დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ც----- ვ-----ის უფლებამონაცვლე გ----- ვ-----ი წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, რომლის მიერ დაკავებული ფართობის ოდენობა შეადგენს 125,49 კვ.მ.-ს, საიდანაც საცხოვრებელი ფართი შეადგენს 71,62 კვ.მ.-ს, დამხმარე ფართი შეადგენს 13,19 კვ.მ.-ს, ხოლო სარდაფის ფართი კი შეადგენს 40,68 კვ.მ.-ს. ამასთან, უდავოა, რომ ქონების საერთო საბაზრო ღირებულებაა 40 150 აშშ დოლარი.

სააპელაციო პალატა უპირველეს ყოვლისა მიუთითებს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონის მე-11 მუხლით, ამ კანონის ამოქმედებისთანავე ძალადაკარგულად გამოცხადდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონი (პარლამენტის უწყებანი, №25-26, 15.07.1998, გვ. 11). ეს კანონი ამოქმედდა გამოქვეყნებისთანავე (18.07/2016წ.) პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მოსაზრებას საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის უპირატესი უფლებისა და დავის გადაწყვეტისათვის 1998 წლის კანონის რეგულაციების გამოყენების შესახებ. პალატა განმარტავს რომ მართალია საქმისწარმოების დაწყებისა და გადაწყვეტილების გამოტანის მომენტისათვის მოქმედება 1998 წლის კანონი «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ», თუმცა იგი შეიცვალა 2016 წლის კანონით, რომელმაც სხვაგვარი რეგულაციების დაადგინა საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის უპირატესი უფლების განხორციელებასთან დაკავშირებით, ახალი კანონით საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის უპირატესი უფლება მიენიჭა არა მესაკუთრეს, არამედ მოსარგებლეს. პალატა მიუთითებს რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არა

აქვს ისეთ გარემოებას, როდესაც კანონი მიუთითებდა მის უკუქცევით ძალაზე, პირიქით 2016 წლის 24 ივნისის საქართველოს კანონის, 1-ლი მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, იგი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ ურთიერთობებს.

პალატა განმარტავს რომ, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილ ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით რეგულირებულია 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე პერიოდის საზოგადოებაში ფაქტობრივად არსებული ურთიერთობები, რომელიც იმ დროს მოქმედი საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობით მოწესრიგებული არ იყო. 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. სადავო ფართში რეგისტრაცია (ჩაწერა), ასევე, აბონენტად რეგისტრაცია და სადავო ფართის ფლობა ერთობლიობაში იძლევა იმ დასკვნის გაკეთების საფუძველს, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს მოსარგებლეს, რომელიც არანაკლებ

30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს. მან მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით. (იხ სუსგ საქმე №ას-1115 -1072 -2016)

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე, ხოლო მე-5 მუხლის 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 ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით (საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ სარჩელი). 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. პალატა განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული კანონი უპირატესობას ანიჭებს მოსარგებლეს მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით, მიუხედავად მესაკუთრის მიერ ფართობის გამოსყიდვის სურვილისა.

უდავოა, რომ ც----- ვ-----ი 1974 წლიდან 30 წლის განმავლობაში, უწყვეტად ფლობდა საცხოვრებელ სადგომს და მან მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, რაც დასტურდება საქმეში არსებული მტკიცებულებებით. კერძოდ, სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა, შიდა აზომვითი ნახაზებით, უძრავი ქონების საინვენტარიზაციო გეგმით და საინფორმაციო ბარათით. ამდენად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს და მხარეთა შორის სადავო არც არის გარემოება, რომ ც----- ვ-----ის უფლებამონაცვლე გ----- ვ-----ი წარმოადგენს იმ ტიპის მოსარგებლის უფლებამონაცვლეს რომელსაც სადგომის სარგებლობის უფლება მოპოვებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე და გააჩნია საცხოვრებელი სადგომის უპირატესი გამოსყიდვის უფლება.

15. პალატა ვერ გაიზიარებს გ----- ვ-----ის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ ვინაიდან არსებობს ს----- გ-----სა და ც----- ვ-----ს შორის 1974 წლის 20

ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ც----- ვ-----მა საცხოვრებელი ბინის სანაცვლოდ ს----- გ-----ს გადაუხადა 13 000 მანეთი, სასამართლომ კომპენსაციის ოდენობა უნდა შეამციროს საცხოვრებელი სადგომის 15%-მდე. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად 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. პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი ნაწილდება იმგვარად, რომ მოსარჩელსა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია. სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალში მოქმედებს პრინციპი „affirmanti, non negare, incumbit probatio“- „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა იმას, ვინც უარყოფს“. ამ დებულებიდან გამომდინარე, უნდა განისაზღვროს ვინ რა უნდა ამტკიცოს. ამასთან, მხარეებს შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების, თითოეული მხარის მტკიცების საგანში არსებული გარემოებების განსაზღვრისას, გასათვალისწინებელია სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსის თავისებურება. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 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 თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. სასამართლო მოიხმობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლს და განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა შეფასებას სასამართლო ახდენს ორი თვალსაზრისით, მათი

სარწმუნოების და არასარწმუნოების თვალსაზრისით და იმის მიხედვით, თუ საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე რომელ ფაქტს ადასტურებს ეს მტკიცებულება. მტკიცებულებათა შეფასება მოსამართლის შინაგანი რწმენით არ ნიშნავს სრულიად უანგარიშგებო დასკვნების გაკეთების უფლებას. სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში უნდა მიუთითოს მოსაზრებაზე, რის გამოც მან ზოგიერთი მტკიცებულება ცნო უტყუარად, ხოლო სხვები სარწმუნოდ. მტკიცებულებათა შეფასება ხორციელდება შემდეგი პრინციპების დაცვით: 1. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით; 2. მტკიცებულებები ფასდება ყოველმხრივ, სრულად (სრული მოცულობით) და მიუკერძოებლად (ობიექტურად); 3. მტკიცებულებათა შეფასებაში სასამართლო თავისუფლება, მისი დამოუკიდებლობა ფაქტისა და უფლების შესახებ საკითხის გადაწყვეტაში უზრუნველყოფილია შემდეგი პრინციპით: არავითარ მტკიცებულებას სასამართლოსათვის არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ნებისმიერი მტკიცებულება სასამართლომ შეიძლება უარყოს და ან პირიქით, მიიღოს, თუ მტკიცებულების ობიექტური შინაარსი შეესაბამება საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. საპროცესო კანონმდებლობით თითოეულ მხარეს ევალება წარადგინოს საკუთარი პოზიციის გასამყარებლად ისეთი მტკიცებულებები, რომელიც მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტის შესატყვისად, აძლევს შესაძლებლობას, კონკრეტული გარემოება თუ ფაქტი დაადასტუროს. სასამართლო მტკიცებულებებს ერთობლივად აანალიზებს და მათი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიდის დასკვნამდე მხარის მოსაზრების დასამტკიცებლად თითოეული მტკიცებულების ვარგისიანობისა და სამართლებრივი წონადობის თაობაზე. ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში გ----- ვ-----მა სათანადო მტკიცებულებებით ვერ დაადასტურა მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდის ფაქტი, საქმეზე წარმოდგენილი ხელწერილი, კი რომელშიც გადმოცემულია თანხის გადახდა არ არის მესაკუთრის ხელმოწერილი, ამდენად, პალატა უსაფუძვლოდ მიიჩნევს მოთხოვნას საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 15%-მდე კომპენსაციის შემცირების შესახებ.

შესაბამისად, პალატა თვლის, რომ გ----- ვ-----ს მ--- ს-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების --- 40150 აშშ დოლარის 25 პროცენტის 10.037.5 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარში გადახდა და ამ თანხის გადახდის სანაცვლოდ გ----- ვ-----ი ცნობილი უნდა იქნეს თბილისში, ფ----- ქ. #--- მისამართზე მდებარე უძრავი ქონებიდან (საკადასტრო კოდი 0-----) მ--- ს-----ის კუთვნილ ნაწილში (მასში იგულისხმება შენობა #1-ში საერთო ფართი 240,97 კვ.მ., შენობა-ნაგებობი

#2, #3 და #5 საერთო ფართით 108,55 კვ.მ.) განთავსებული 71.62 მ² საერთო ფართის მქონე საცხოვრებელი სადგომის, 13,19 მ² დამხმარე ფართისა და 40,68 მ² ფართის მქონე სარდაფის მესაკუთრედ.

16. «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» კანონის მე-4 მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად სასამართლო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შემთხვევაში წყვეტს აგრეთვე მოპასუხისათვის კომპენსაციის მიკუთვნების საკითხს. თუ სასამართლოს მიერ განსაზღვრული კომპენსაცია აღემატება ამ მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად დეკონირებულ თანხას, მათ შორის სხვაობის ფარგლებში სასამართლო ადგენს მოპასუხის იპოთეკას საცხოვრებელ სადგომზე. ეს იპოთეკა შეწყდება კომპენსაციის სრულად გადახდის მომენტიდან. ეს წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ სასამართლო ამ მუხლის შესაბამისად წარდგენილი სარჩელის განხილვისას დაადგენს, რომ მოსარჩელე არის არა ამ მუხლით გათვალისწინებული მოსარგებლე, არამედ ამ კანონის მე-5 მუხლით გათვალისწინებული მოსარგებლე. აღნიშნული ნორმის თანახმად პალატა თვლის, რომ გადაწყვეტილების მე-14 და მე-15 პუნქტების საფუძველზე დაკისრებული თანხის 10.037.5 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარში გადახდის ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით უნდა დაიტვირთოს უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, ფ----- ქ. #--- მისამართზე მდებარე უძრავი ქონებიდან 71.62 მ² საერთო ფართის მქონე საცხოვრებელი სადგომი, 13,19 მ² დამხმარე ფართი და 40,68 მ² ფართის მქონე სარდაფი.

17. საპროცესო ხარჯები

მხარეები გათავისუფლებულები არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის დანაწესის შესაბამისად.

სარეზოლუციო ნაწილი სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა :

1. მ--- ს-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 ივნისის გადაწყვეტილების და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;

3. მ--- ს-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. გ----- ვ-----ის (ც----- ვ-----ის უფლებამონაცვლე) შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
5. გ----- ვ-----ი ცნობილი იქნეს თბილისში, ფ----- ქ. #--- მისამართზე მდებარე უძრავი ქონებიდან (საკადასტრო კოდი 0-----) მ--- ს-----ის კუთვნილ ნაწილში (მასში იგულისხმება შენობა #1-ში საერთო ფართი 240,97 კვ.მ., შენობა- ნაგებობი #2, #3 და #5 საერთო ფართით 108,55 კვ.მ.) განთავსებული 71.62 მ² საერთო ფართის მქონე საცხოვრებელი სადგომის, 13,19 მ² დამხმარე ფართისა და 40,68 მ² ფართის მქონე სარდაფის მესაკუთრედ.
6. მოსარჩელე გ----- ვ-----ს დაეკისროს მ--- ს-----ის სასარგებლოდ 10.037.5 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარში გადახდა;
7. გ----- ვ-----ის მიერ მ--- ს-----ის სასარგებლოდ წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-6 პუნქტით დაკისრებული თანხის 10.037.5 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარში გადახდის ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთოს გ----- ვ-----ის საკუთრებაში არსებული, წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ნივთი (თბილისში, ფ----- ქ. #--- მისამართზე მდებარე უძრავი ქონებიდან 71.62 მ² საერთო ფართის მქონე საცხოვრებელი სადგომი, 13,19 მ² დამხმარე ფართი და 40,68 მ² ფართის მქონე სარდაფი)
8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-9; მე-10; პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
9. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება

გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

10. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

თავმჯდომარე:

დიანა ბერეკაშვილი

**მოსამართლეები:
ცისკარიძე**

ეკატერინე

ვანო წიკლაური