



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა  
საქართველოს სახელით**

26 ოქტომბერი, 2018 წელი  
თბილისი

ქ.

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა**

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი - გელა ქირია  
მოსამართლეები - ლევან გვარამია, გოგიტა თოთოსაშვილი**

**სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი**

**აპელანტი - ნ----- შ-----ი** (მოპასუხე; მოსარჩელე შეგებებული სარჩელით)

**წარმომადგენელი - თ----- ა-----ი**

**მოწინააღმდეგე მხარე - მ----- მ-----ი** (მოსარჩელე; მოპასუხე შეგებებულ სარჩელში)

**მესამე პირი დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე - ქ----- დ-----ი**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება -** თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება

**დავის საგანი -** თანხის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა (პირვანდელი სარჩელი) - საცხოვრებელ სადგომზე მოსარგებლის უფლებამონაცვლედ ცნობა, საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა (შეგებებული სარჩელის დავის საგანი)

**1. აპელანტის მოთხოვნა -** გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება

და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება

## **2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**

### **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილებით, მ----- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ნ----- შ-----ს შეუწყდა მფლობელობის უფლება საცხოვრებელ სადგომზე, მდებარე: ქ. თბილისში, მ-----ში, ფართით 9--- კვ.მ (ს/კ 0-----), მ----- მ-----ის მიერ ნ----- შ-----ის სასარგებლოდ, სადგომის საბაზრო ღირებულების 46 000 აშშ დოლარის ექვივალენტის 75%-ის - 34 000 აშშ დოლარის გადახდის შემდგომ.

ამავე გადაწყვეტილებით, ნ----- შ-----ის შეგებებული სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

### **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

#### **უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უდავო ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებას არ შეიცავს.

#### **დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**2.1.** ქ. თბილისში, მ-----ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეებს წარმოადგენენ მ----- მ-----ი - 4/5 ნაწილის და ქ----- დ-----ი 1/5 ნაწილის (ს/ფ 12);

**2.2.** სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N0----- დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე, ნ----- შ-----ის სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი და დამხმარე ოთახების საერთო ფართი შეადგენს 9--- კვ.მ.-ს, რომლის საბაზრო ღირებულება 2014 წლის 06 ოქტომბრის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ შეადგენს 46 011 აშშ დოლარს. მათ შორის საცხოვრებელი ფართი - 7--- კვ.მ, დამხმარე შენობა ნაგებობა - 2--- კვ.მ. აღნიშნულ დასკვნას ეთანხმნენ და სადავოდ არ ხდიან მხარეები (ს/ფ 19);

**2.3.** სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია და არც მხარეები არ ხდიდნენ სადავოდ იმ გარემოებას, რომ მხარეები წარმოადგენენ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ურთიერთობის მონაწილე სუბიექტებს. თუმცა მოსარჩელე სადავოდ ხდიდა უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობას და მოსარგებლის მიერ 30 წლის განმავლობაში ქონების უწყვეტად ფლობის ფაქტს. შესაბამისად, სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო გარემოებების მტკიცების ტვირთი მოპასუხე მხარეს (შეგებებლი სარჩელის მოსარჩელეს) ეკისრებოდა, რაც მან ვერ უზრუნველყო.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოადგენილი ე.წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს/ფ 187) არ წარმოადგენდა იმ სახის მტკიცებულებას, რომლის საფუძველზეც შესაძლებელი იქნებოდა, კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებული უნდა ყოფილიყო უძრავი ქონების მესაკუთრესთან და არა მოსარგებლესთან. **ასევე ვერ ადასტურებდა, რომ მ---- მ-----ის ძე ა-----ი წარმოადგენდა უძრავი ქონების მოსარგებლეს, რომელმაც სადავო ნივთზე მოსარჩელეს დაუთმო მოთხოვნა.** სადავო გარემოებას ასევე არ ადასტურებდა არც საბინაო წიგნის ჩანაწერი და არც 16.12.1987 წლით დათარიღებული ქ. თბილისის 26 კომისიის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის გადაწყვეტილება, მიღებული ნ.გ. ა----- სასარგებლოდ (ს/ფ 181). შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ვერ ადასტურებდა უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების და ამ უძრავი ქონების 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობის ფაქტს, რასაც ასევე ამყარებდა ის ფაქტიც, რომ ნ----- შ-----ი საინფორმაციო ბარათის მიხედვით სადავო მისამართზე რეგისტრირებული იყო 1996 წლის 12 აგვისტოდან.

**2.4.** სასამართლომ არ გაიზიარა შეგებებული სარჩელის მტკიცება, რომ საცხოვრებელ სადგომზე მის მიერ გაწეული სარემონტო სამუშაოების ღირებულებამ შეადგინა 40 541.20 ლარი, რის დასტურად საქმეში წარმოდგენილი იყო სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N0----- დასკვნა, რადგან კვლევის მიზანი არ ყოფილა აღნიშნული გარემოების დადგენა.

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

**2.5.** სასამართლომ მიუთითა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის 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 პირველი პუნქტის „ა“ ქ/პუნქტის 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; **ამავე** პუნქტის „ვ“ ქ/პუნქტის შესაბამისად, კომპენსაცია არის ფულადი თანხა, რომელიც გამოიანგარიშება საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების შესაბამისი პროცენტის სახით. ამასთანავე, მოსარგებლის მიერ გადასახდელი კომპენსაციის დადგენისას საცხოვრებელი სადგომის ღირებულებას აკლდება მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება - დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულება.

**2.7.** **ამავე** კანონის მე-5 მუხლის პირველ პუნქტის 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). **ამავე** მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

**2.8** **ამავე** კანონის მე-6 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტის თანახმად, 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).

**2.9.** სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 4.1, 102-ე, 105-ე მუხლებზე და აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე სადავოდ არ ხდოდა, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორი წარმოადგენდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, რომელიც 30 წელზე ნაკლების ხნის განმავლობაში ფლობდა საცხოვრებელ სადგომს. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ეს უკანასკნელი საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე ვერ ადასტურებდა უძრავი ნივთის მესაკუთრესთან ე.წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების და 30 წლის განმავლობაში ფართის უწყვეტად ფლობის ფაქტს, ასევე ვერ ადასტურებდა საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ფაქტს, რის გამოც მისი შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, ხოლო მ----- მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, ვინაიდან 2016 წლის 24 ივნისის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი იმ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობის შემთხვევაში, რაც დადგენილი იყო წინამდებარე საქმეზე, კერძოდ, მოსარგებლის მიერ საცხოვრებელი სადგომის 30 წელზე ნაკლები ვადით ფლობის ფაქტი უპირატესობა ენიჭებოდა მესაკუთრეს და იგი უფლებამოსილი იყო მოსარგებლისათვის მოეთხოვა თანხის გადახდის სანაცვლოდ მფლობელობის შეწყვეტა.

გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ----- მ-----ის სარჩელი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ უნდა დაკმაყოფილებულიყო და ნ----- შ-----იანს უნდა შეწყვეტოდა მფლობელობის უფლება საცხოვრებელ სადგომზე, მდებარე: ქ. თბილისში, მ-----ში, ფართით 9---- კვ.მ (ს/კ 0-----), მ----- მ-----ის მიერ ნ----- შ-----ის სასარგებლოდ სადგომის საბაზრო ღირებულების 46 000 აშშ დოლარის ექვივალენტის 75%-ის 34 000 აშშ დოლარის ექვივალენტის გადახდის შემდგომ.

## **სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

**3.1.** აპელანტის მითითებით, სასამართლომ იმსჯელა იმ მოთხოვნაზე და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში დაეყრდნო იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რაც მათ, დაზუსტებული შეგებებული სარჩელით არ მოუთხოვით. კერძოდ, სასამართლომ

მიუთითა, რომ ნ----- შ-----ის შეგებებული სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, ვინაიდან, საქმეში წარმოადგენილი ე.წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება არ წარმოადგენდა იმ სახის მტკიცებულებას (სასამართლოს მითითებით, ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებული უნდა ყოფილიყო უძრავი ქონების მესაკუთრესთან და არა მოსარგებლესთან), რის საფუძველზეც შესაძლებელი იქნებოდა, კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა.

აპელანტის განმარტებით, მან "შინაური ნასყიდობის ხელშეკრულება" წარმოადგინა მოსაგებლისგან სარგებლობის უფლების შეძენის დასტურად და არა მესაკუთრისგან საცხოვრებელი სადგომის შეძენის დასადასტურებლად.

და საერთოდ, შეგებებული სარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენდა:

1. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის 2.2. მუხლის თანახმად, მოსარგებლის მ--- ა----- უფლებამონაცვლედ ცნობა;
2. ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მ--- -- მ-----ის კუთვნილი 4/5 ნაწილიდან 09.10.2014წ. N0----- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის შესაბამისად, საერთო ჯამში 9--- კვ.მ. 6 საცხოვრებელი და დამხმარე ფართის მესაკუთრედ, შესაბამისი წილობრივი მონაცემებით, საჯარო რეესტრში ნ----- შ-----ის აღირიცხვა, აღნიშნული ფართის საბაზრო ღირებულების 25%-ს გადახდის სანაცვლოდ;
3. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N0----- დასკვნის საფუძველზე, საცხოვრებელ სადგომზე ნ----- შ-----ის მიერ გაწეული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების - 40 541.20 ლარის, საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის ფასში ჩათვლა და მ--- მ-----აზე ნ----- შ-----ისათვის გადასახდელი თანხის, საერთო ჯამში 10 000 ლარით განსაზღვრა.

**3.2.** აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ ის ვერ ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ მ--- მ----- ის ძე ა-----ი წარმოადგენდა უძრავი ქონების მოსარგებლეს, რომელმაც სადავო საცხოვრებელ სადგომზე მას დაუთმო მოთხოვნის უფლება. ის გარემოება, რომ მ--- ა-----ი წარმოადგენდა უძრავი ქონების მოსარგებლეს, დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი საბინაო წიგნით, ელექტროენერგიის გადახდის ქვითრით, 1987 წლის 16 დეკემბრის სასამართლოს გადაწყვეტილებით, სამხედრო კომისარიატიდან წარმოდგენილი ცნობით;

**3.3.** აპელანტის მითითებით, სასამართლომ ასევე არასწორად არ გაიზიარა შეგებებული სარჩელის ავტორის მტკიცება, რომ საცხოვრებელ სადგომზე მის მიერ გაწეული სარემონტო სამუშაოების ღირებულებამ შეადგინა 40 541.20 ლარი.

#### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების დასაბუთება**

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

#### **ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება**

**4.1.** 11.10.2016 წლის საჯარო რეესტრის მონაცემებით, ქ. თბილისში, მ-----ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონების 4/5 ნაწილის მესაკუთრეს წარმოადგენს მ----- მ-----ი, ხოლო, 1/5 ნაწილის მესაკუთრეს - ქ----- დ-----ი; მ----- მ-----ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობა N2-99, დამოწმების თარიღი: 18/02/2009 წ. (ტომი 1; ს/ფ 12);

**4.3.** პალატა ყურადღებას გაამახვილებს შეგებებული სარჩელის მოთხოვნაზე, რომელიც მდგომარეობს შემდეგში: 1. ნ----- შ-----ი ცნობილ იქნეს 1955 წელს დაბადებული მ----- მ-----ის ძე ა-----

უფლებამონაცვლედ და ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის (ს/კ 0-----) მ---- მ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული 4/5 ნაწილიდან 6 ოთახის (საერთო ჯამში 9--- კვ.მ. ფართი) მოსარგებლე პირად; 2. ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის (ს/კ 0-----) მ---- მ-----ის კუთვნილი 4/5 ნაწილიდან, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 09.10.2014წ. N0----- დასკვნის შესაბამისად, საერთო ჯამში 9--- კვ.მ. 6 საცხოვრებელი და დამხმარე ფართის მესაკუთრედ, შესაბამისი წილობრივი მონაცემებით, საჯარო რეესტრში აღირიცხოს ნ----- შ-----ი, აღნიშნული ფართის საბაზრო ღირებულების 25%-ს შესაბამისი ეკვივალენტი ლარში გადახდის სანაცვლოდ; 3. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N0----- დასკვნის საფუძველზე, საცხოვრებელ სადგომზე ნ----- შ-----ის მიერ გაწეული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების - 40 541.20 ლარის, საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის ფასში ჩათვლა, და მ---- მ-----აზე ნ----- შ-----ისათვის გადასახდელ თანხად, 10 000 ლარის განსაზღვრა (ტომი 1; ს/ფ 164-178).

**4.4.** პალატა აღნიშნავს, რომ წინამდებარე დავაზე მხარეები (მ---- მ-----ი და ნ----- შ-----ი) სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ ისინი წარმოადგენენ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ურთიერთობის მონაწილე სუბიექტებს, კერძოდ, საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე მ---- მ-----ი სადავოდ არ ხდის, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე წარმოადგენს აღნიშნული კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, რომელიც 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს საცხოვრებელ სადგომს (ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მ---- მ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული 4/5 ნაწილიდან 6 ოთახს, საერთო ჯამში 9--- კვ.მ. ფართს). რაც შეეხება მოსარგებლე ნ----- შ-----ს, იგი შეგებებული სარჩელში მიუთითებს, რომ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს სადავო ფართს, რასაც უკავშირებს მისი წინამორბედის - მ---- ა----- მოსარგებლედ ყოფნას, რომელმაც სადავო ნივთზე მოსარჩელეს დაუთმო მოთხოვნის უფლება.

**4.5.** „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის 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.

პალატა მიიჩნევს, რომ შეგებებული სარჩელის მოთხოვნის დამფუძნებელ ნორმას წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ და „ვ“ ქვეპუნქტები და მე-2 პუნქტი, ასევე, კანონის მე-5 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტები.

სპეციალური კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლე არის 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.** პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, კომპენსაცია არის ფულადი თანხა, რომელიც გამოიანგარიშება საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების შესაბამისი პროცენტის სახით. ამასთანავე, 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.

**ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.**

ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის 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). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის

შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

ამდენად, შეგებებული სარჩელის საფუძვლიანად მიჩნევისათვის, საქმის მასალებით უნდა დადასტურდეს შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1. მ--- ა-----ი იყო „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლე, რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში (მ----- შ-----თან ერთად) უწყვეტად ფლობდა საცხოვრებელ სადგომს და რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით. 2. **მ--- ა-----მა სადავო ნივთზე მოსარჩელეს დაუთმო მოთხოვნის უფლება და შესაბამისად, ნ----- შ-----ი წარმოადგენს მ----- ა----- უფლებამონაცვლეს და ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის (ს/კ 0-----) მ--- მ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული 4/5 ნაწილიდან 6 ოთახის (საერთო ჯამში 9--- კვ.მ. ფართი) მოსარგებლე პირს;** 3. საცხოვრებელ სადგომზე ნ----- შ-----ის მიერ განხორციელებულმა მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულებამ შეადგინა 40 541.20 ლარი, რომელიც უნდა გამოაკლდეს საცხოვრებელი სადგომის გამოსასყიდ ღირებულებას.

**4.6.** პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ მ--- ა-----ი წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, რომელიც გარკვეული პერიოდი უწყვეტად ფლობდა საცხოვრებელ სადგომს და რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით.

აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად აპელანტი მიუთითებს შემდეგ მტკიცებულებებზე:

- **ქ. თბილისის 26 კომისრის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 16.12.87 წ. გადაწყვეტილებაზე,** რომლითაც გაცემული იქნა დასკვნა, რომ ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე გ.ნ. მ-----ას და მ.ა. ა-----ას სახელზე რიცხულ სახლთმფლობელობაში ტექნიკურად შესაძლებელი იყო ლ-----' დამხმარე სათავსოს აღდგენა. გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ რაიონის სახალხო სასამართლო ითხოვდა დასკვნის გაცემას მ-----ში მცხოვრები მოქ. ნ.გ. ა----- კუთვნილ ლ-----'ს დამხმარე

სათავსის არსებულ ზომებში აღდგენის ტექნიკური შესაძლებლობების შესახებ. ... ამდენად, ამ გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ 1987 წლისათვის, ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონება აღრიცხული იყო გ.ნ. მ-----ას და მ.ა. ა-----ას სახელზე, სადაც, 1987 წლისათვის ცხოვრობდა ნ.გ. ა-----ი, რომელიც სარგებლობდა გ.ნ. მ-----ას კუთვნილი ფართით (ტომი 1; ს/ფ 69-70);

- ქ. თბილისის 26 კომისრის რაიონის სახალხო სასამართლოს 1988 წლის 19 იანვრის გადაწყვეტილებაზე, რომლის თანახმად, მოსარჩელე დ----- მ-----ის ძე ა-----ს და ლუბა შამილის ასულ ა-----ას ნება დაერთოთ აღედგინათ ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე, გ. მ-----ას და მ. ა-----ის სახელზე რიცხულ სახლთმფლობელობაში დამხმარე სადავო, სახლის საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით არსებულ ზომებში 3-----ზე. ამასთან, მოპასუხე ნ. პ-----ს დაევალა გააუქმოს უნებართვოდ გამოჭრილი ფანჯარა (ტომი 1; ს/ფ 71);

- საბინაო წიგნზე, რომელიც ასახავს 1961 წლის 16 აგვისტოს მდგომარეობით, მ-----ში, გ----- მ-----ას საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე ინფორმაციას, კერძოდ, საბინაო წიგნში მოცემული ჩანაწერებით დასტურდება, რომ 1961 წლის მდგომარეობით აღნიშნულ მისამართზე მუდმივად ჩაწერილი/რეგისტრირებული იყვნენ 1873 წელს დაბადებული მ-----ი ა-----ი (ს/ფ 184; გრაფა 34), 1927 წელს დაბადებული დ----- მ-----ის ძე ა-----ი (ს/ფ 184; გრაფა 31), 1955 წელს დაბადებული მ-----ა ა-----ი (ს/ფ 186; გრაფა 59) (დ----- ა-----ი არის მ----- ა----- შვილი, ხოლო, მ----- ა-----ი - დ----- ა----- შვილი);

- სს „თელასის“ ქვითარზე, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე საცხოვრებელ მისამართზე დარიცხული ელექტროენერგიის დავალიანების გადამხელ პირს წარმოადგენს მ----- ა-----ი (ტომი 1; ს/ფ 59);

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ისნის რაიონის გამგეობის ცნობაზე, რომლის თანახმად, მ----- დ-----ის ძე ა-----ი (დაბ. 1955 წ) პირველად სამხედრო აღრიცხვაზე აყვანილი იქნა 1972 წლის 22 სექტემბერს და გაწვეულია სამხედრო სავალდებულო სამსახურში 1974 წლის 10 მაისს, მისამართიდან: თბილისი, მ----- (ტომი 1; ს/ფ 277);

ამდენად, ზემოაღნიშნული მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად, პალატა მიდის დასკვნამდე, რომ ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე, გ.ნ. მ-----ას კუთვნილ საცხოვრებელ ფართში 1961 წლიდან (აპელანტის მითითებით ა-----ების ოჯახი მითითებულ მისამართზე ცხოვრობდა 1940 წლიდან) რეგისტრირებული იყო და ცხოვრობდა მ----- ა----- ოჯახი, მათ შორის შვილი დ----- ა-----ი (1927 წ/დ) და შვილიშვილი მ----- ა-----ი (1955 წ/დ). ეს უკანასკნელი

დაქორწინდა ლ----- ჩერნოვაზე და 1983 წლის 7 თებერვალს შეეძინა შვილი რ----- ა-----ი (ტ.1 ს/ფ 290-291). აღნიშნული კი მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მ---- ა-----ი, წარმოადგენდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს, რომელიც 1961 წლიდან უწყვეტად ფლობდა საცხოვრებელ სადგომს და რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით.

**4.7. პალატა ასევე დადგენილად მიიჩნევს, რომ მ---- ა-----მა სადავო საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლება დაუთმო ნ----- შ-----ს, რომელიც წარმოადგენს მ---- ა----- უფლებამონაცვლეს და ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის (ს/კ 0-----) მ---- მ-----ის კუთვნილი 4/5 ნაწილიდან 6 ოთახის (საერთო ჯამში 9--- კვ.მ. ფართი) მოსარგებლე პირს, რაც დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებებით:**

**1. 1989 წლის 10 აგვისტოს, მ---- მ-----ის ძე ა-----სა და ნ----- შ-----ს შორის დადებულ მარტივი წერილობითი ფორმის ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების** თანახმად, მ---- ა-----მა გაყიდა მისი კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის სამი ოთახი და ეზოში მდგომი დამხმარე სათავსო, მდებარე, ქ. თბილისში, მ-----ში, რაშიც ნ----- შ-----მა მას გადაუხადა 24 000 მანეთი (ტ.1, ს/ფ 187);

**2. მ---- მ-----ას 28.10.2009 წლის ხელწერილით,** რომლის თანახმად, მ-----ში მდებარე სახლის მეპატრონე, მ---- გ-----ის ასული მ-----ა ადასტურებს, რომ მისი ბინით მოსარგებლე „ოტსტუპნიცა“ ნ----- შ-----ი, ცხოვრობს ამ მისამართზე მის კუთვნილ ბინაში (ტომი 1; ს/ფ 270 - 271);

**3. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 24.01.2017 წ. წერილით და საინფორმაციო ბარათით,** რომლის თანახმად, ნ----- შ-----ი, მისამართზე ქ. თბილისი, მ-----ში რეგისტრირებულია 1996 წლიდან (ტომი 1; ს/ფ 72, 75, 76);

**4. სს „თელასის“ 24.10.2016 წლის ცნობით,** რომლის თანახმად, მონაცემთა ბაზაში მისამართზე, მ-----, 1996 წლის პირველადი მონაცემებით, სს „თელასის“ აბონენტად ფიქსირდებოდა შ-----ი (ტომი 1; ს/ფ 79);

**5. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 09.10.2014 წლის N0----- დასკვნის თანახმად კი,** ქ. თბილისში, მ-----ში, ნ----- შ-----ის სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი და დამხმარე ოთახების საერთო ფართი შეადგენს 9--- კვ.მ.-ს (ტომი 1; ს/ფ 17-30).

ამასთან, როგორც აღინიშნა, საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე მ----- მ-----ი სადავოდ არ ხდის, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე წარმოადგენს ზ/აღნიშნული სპეციალური კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლე პირს. რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ ნ----- შ-----ი, 30 წლის განმავლობაში ფლობს სადავო ფართს, აღნიშნული დასტურდება იმ გარემოებით, რომ იგი წარმოადგენს მ---- ა----- უფლებონაცვლე პირს, რომელიც თავის მხრივ წარმოადგენდა სადავო ფართის მოსარგებლეს 1961 წლიდან.

**4.8.** მ---- მ-----ა სადავოდ ხდის ნ----- შ-----ის მ---- ა----- უფლებამონაცვლედ მიიჩნევას იმ საფუძვლით, რომ თავად მ---- ა-----ი არ წარმოადგენდა სპეციალური კანონით დადგენილ, მოსარგებლის უფლებით აღჭურვილ პირს. კერძოდ, მოწინააღმდეგე მხარე მიიჩნევს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება 1989 წლის 10 აგვისტოს ხელწერილში მითითებული, მ---- მ-----ის ძე ა----- (რომელმაც სარგებლობის უფლება დაუთმო ნ----- შ-----ს), ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლში რეგისტრაციის ფაქტი, რადგან საბინაო წიგნის მიხედვით ამ მისამართზე რეგისტრირებული იყო მ---- დ-----ის ძე ა-----ი.

საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლით აღიარებულია რა სასამართლო წესით უფლების დაცვის საყოველთაო პრინციპი, მისი კონკრეტული რეალიზაცია ასახულია საპროცესო კანონმდებლობაში. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 4.1 მუხლი ადგენს სამართალწარმოების ისეთ ფუნდამენტურ პრინციპს, როგორიცაა შეჯიბრებითობა და განსაზღვრავს, რომ 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.

სამოქალაქო სამართალწარმოების ეტაპებს კანონმდებელი ორ ძირითად ნაწილად ყოფს, ესაა საქმის მომზადება სასამართლოს მთავარ სხდომაზე განსახილველად (სსსკ-ის 203-ე მუხლი) და სასამართლოს მთავარი სხდომის სტადია (სსსკ-ის 207-ე მუხლი). იმის მიხედვით, თუ საქმე განხილვის რა ეტაპზეა, განსხვავებულია მხარეთა უფლებრივი მდგომარეობაც, რომელთაგან განსახილველ შემთხვევაში უმნიშვნელოვანესია მოპასუხის უფლებები: სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსის 201-ე მუხლი ადგენს მოპასუხის საპროცესო თავდაცვის ძირითადი ინსტრუმენტის - შესაგებლის ინსტიტუტს და ნორმის მე-4 და მე-5 ნაწილებით განსაზღვრულია, რომ პასუხში (შესაგებელში) სრულყოფილად და თანამიმდევრობით უნდა იყოს ასახული მოპასუხის მოსაზრებები სარჩელში მითითებულ თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებასა და მტკიცებულებასთან დაკავშირებით. თუ მოპასუხე არ ეთანხმება სარჩელში მოყვანილ რომელიმე გარემოებას, იგი ვალდებულია მიუთითოს ამის მიზეზი და დაასაბუთოს შესაბამისი არგუმენტაციით. წინააღმდეგ შემთხვევაში მას ერთმევა უფლება, შეასრულოს ასეთი მოქმედება საქმის არსებითად განხილვის დროს. მოპასუხე ვალდებულია, პასუხს დაურთოს მასში მითითებული ყველა მტკიცებულება. თუ მოპასუხეს საპატიო მიზეზით არ შეუძლია პასუხთან ერთად მტკიცებულებათა წარდგენა, იგი ვალდებულია, ამის შესახებ მიუთითოს პასუხში. წინააღმდეგ შემთხვევაში მოპასუხეს ერთმევა უფლება, შემდგომში წარადგინოს მტკიცებულებები. მოპასუხე უფლებამოსილია, მტკიცებულებათა წარდგენისათვის მოითხოვოს გონივრული ვადა. ამ საპროცესო წესის დარღვევით, ბუნებრივია, ირღვევა შეჯიბრებითობის პრინციპი, რამდენადაც ამავე კოდექსის 219-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები შეზღუდული არიან, ახსნა-განმარტების მოსმენისას წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები ან მიუთითონ ახალ გარემოებებზე, რომელთა შესახებაც არ ყოფილა მითითებული სარჩელსა თუ შესაგებელში ან საქმის მომზადების სტადიაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მათ შესახებ თავის დროზე საპატიო მიზეზით არ იყო განცხადებული.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე შეგებებული სარჩელის წინააღმდეგ წარდგენილი შესაგებელით არ დაეთანხმა შეგებებული სარჩელის მოთხოვნას, თუმცა არ წარუდგენია კვალიფიციური (დასაბუთებული), შესაგებელი, კერძოდ, კი შედავება მ----- მ-----ის მიერ შეგებებულ სარჩელში მითითებულ მე-2 ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით *(შეგებებული სარჩელის ავტორი, მე-2 ფაქტობრივ გარემოებაში მიუთითებდა მ---- მ-----ის ძე ა-----სა და ნ----- შ-----ს შორის, 10.08.1989 წ. მარტივი წერილობითი ფორმით ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ფაქტზე. პალატა ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ შესაგებლით, მ----- მ-----ა ამ გარემოებას არ დაეთანხმა მხოლოდ იმაზე მითითებით, რომ მითითებულ ფაქტს, განსახილველ საკითხთან კავშირი არ ჰქონდა, თუმცა, იმ გარემოებაზე, რომ ასეთი პიროვნება არ ცხოვრობდა სადავო ბინაში და რომ იგი სულ სხვა პირია, არ მიუთითებია (იხ. ტ.1, ს/ფ 167, 200));*

პალატა აღნიშნავს, რომ შესაგებლის პროცესუალური მნიშვნელობის შესახებ არსებობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის განმარტება, რომლის მიხედვით, „შეჯიბრებითობის პრინციპი მოიცავს მხარეთა საქმიანობას საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და

მტკიცებულებების სფეროში. მოთხოვნების თუ შესაგებლის ფაქტობრივი დასაბუთება ეკისრებათ თავად მხარეებს. მხარეებმა თვითონ უნდა განსაზღვრონ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს და რა კონკრეტულ გარემოებებს დაემყარება მათი შესაგებელი.

2007 წლის 28 დეკემბერს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებების მიხედვით, მოპასუხის მიერ პასუხის (შესაგებლის) წარდგენა სავალდებულო ხასიათს ატარებს (საქართველოს 28.12.2007წ.-ის კანონი 5669-სსმ), რაც იმაში გამოიხატება, რომ აღნიშნული საპროცესო ვალდებულების შეუსრულებლობა მხარისათვის უარყოფით საპროცესოსამართლებრივ შედეგებს იწვევს. კერძოდ, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები ითვლება შეუდავებლად და, შესაბამისად, დამტკიცებულად. სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-7 ნაწილით გათვალისწინებული შესაგებლის წარუდგენლობის ფაქტი თავისთავად განსაზღვრავს მტკიცების საგანს, რადგანაც მოსარჩელე თავისუფლდება სარჩელში მითითებული ფაქტების მტკიცებისაგან. აღნიშნული გარემოება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის წინაპირობაცაა. საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილია მოპასუხის მიერ კონკრეტული შესაგებლის წარდგენის ვალდებულება, კერძოდ, სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ მოპასუხე უნდა შეედავოს მოსარჩელის გამართულ, დასაბუთებულ მოთხოვნას ანუ დავის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები (და არა მისი სამართლებრივი შეხედულებები) დამტკიცებულად ითვლება (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილება, საქმე №ას-664-635-2016, 2 მარტი, 2017 წელი).

მოცემულ საქმეზე, როგორც აღინიშნა, მოპასუხის მიერ წარდგენილი შესაგებელი (პასუხი) არ აკმაყოფილებდა კანონის მოთხოვნებს (სსსკ-ის 201-ე მუხლის მეოთხე და მეხუთე ნაწილები: „პასუხში (შესაგებელში) სრულყოფილად და თანამიმდევრობით უნდა იყოს ასახული მოპასუხის მოსაზრებები სარჩელში მითითებულ თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებასა და მტკიცებულებასთან დაკავშირებით. თუ მოპასუხე არ ეთანხმება სარჩელში მოყვანილ რომელიმე გარემოებას, იგი ვალდებულია მიუთითოს ამის მიზეზი და დაასაბუთოს შესაბამისი არგუმენტაციით; წინააღმდეგ შემთხვევაში მას ერთმევა უფლება, შეასრულოს ასეთი მოქმედება საქმის არსებითად განხილვის დროს“.

ამასთან, პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მ----- მ-----ას პრეტენზიები (რომ მ---- დ-----ის ძე ა-----ი და მ---- მ-----ის ძე ა-----ი, რომელმაც

**სარგებლობის უფლება დაუთმო ნ----- შ-----ს, არიან სხვა და სხვა პირები),** კვალიფიციური შესაგებლის წარმოდგენის პირობებში მაინც უსაფუძვლოა, რადგან დადგენილია და სადავო არ გამხდარა, რომ ა----- ების ოჯახის შემდეგ, მათ მიერ დაკავებულ 9--- კვ.მ. საცხოვრებელ სადგომს, 1996 წლიდან დღემდე უწყვეტად ფლობს და იკავებს შ----- ების ოჯახი. აღნიშნულიდან გამომდინარე ალოგიკურია მესაკუთრეს არ გასჩენოდა პრეტენზიები მისი კუთვნილი ფართის უკანონო მფლობელის მიმართ. პალატა იზიარებს შეგებებული სარჩელის ავტორის განმარტებას და დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული მ--- მ-----ის ძე ა-----ი და მ--- დ-----ის ძე ა-----ი ერთი და იგივე პირები არიან და რომ ადგილი აქვს მექანიკურ შეცდომას.

**4.9.** ამდენად, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ნ----- შ-----ი წარმოადგენს მ--- ა----- უფლებამონაცვლე პირს, რომელმაც სადავო საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის უფლება მიიღო 1961 წელს, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით და ამ უფლების შეძენიდან დღემდე უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს. შესაბამისად, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მას უფლება აქვს საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით მოითხოვოს ამ ფართის გამოსყიდვა.

**ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 09.10.2014 წლის N0----- დასკვნის თანახმად** ქ. თბილისში, მ-----ში, ნ----- შ-----ის სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი და დამხმარე ოთახების საერთო ფართი შეადგენს 9--- კვ.მ.-ს; N1 სამხარეულო ფართით 16.52 კვ.მ., N2 ოთახი ფართით 18.87 კვ.მ., N3 ოთახი ფართით 35.08 კვ.მ., N4 სანკვანძი ფართით 5.77 კვ.მ., N5 დამხმარე ფართი 11.39 კვ.მ., N6 დამხმარე ფართი 11.79 კვ.მ.; აღნიშნული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება 2014 წლის 06 ოქტომბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **46 011 აშშ დოლარს**, მათ შორის, საცხოვრებელი ფართის (7--- კვ.მ) საბაზრო ღირებულება შეადგენს - 39 111 აშშ დოლარს, ხოლო, დამხმარე შენობის (2--- კვ.მ.) – 6900 აშშ დოლარს (ტომი 1; ს/ფ 17-30).

**46 011 აშშ დოლარის 25% კი შეადგენს 11 502 აშშ დოლარს;**

**4.10.** სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის არგუმენტებს მოპასუხისათვის სადავო ფართში განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულების, 40 541,20 ლარის დაკისრებას.

მითითებული გარემოების დადასტურების მიზნით, აპელანტი მიუთითებს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 13.03.2017 წლის N5----- დასკვნაზე, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, მუკუხნის შეს. N4-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში, სველ წერტილში, ეზოში და მშენებარე ნაგებობაზე ჩატარებული სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოების საორიენტაციო სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება დამკვეთის მითითებული ინფორმაციის, კვლევის შედეგად მიღებული მონაცემების, მოქმედი ნორმატიული აქტების, სამშენებლო რესურსების ფასების მიხედვით, დღგ-სა და ნორმატიული დანარიცხების გათვალისწინებით, შეადგენს 40 541,20 ლარს (ტომი 1; ს.ფ. 86-113);

პალატა მიიჩნევს, რომ ამ ნაწილში, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად არ გაიზიარა შეგებებული სარჩელის მტკიცება, რომ საცხოვრებელ სადგომზე მის მიერ გაწეული სარემონტო სამუშაოების ღირებულებამ შეადგინა 40 541.20 ლარი, რადგან, პირველ რიგში, ექსპერტიზის კვლევის მიზანი არ ყოფილა აღნიშნული გარემოების დადგენა. ამასთან, შეგებებული საჩივრის ავტორი ვერ ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ფაქტს. პალატა მიუთითებს, რომ აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, საქმის მასალებით დადასტურებულია, რომ შეგებებულ სარჩელში მითითებული სარემონტო სამუშაოების დიდი ნაწილი, რაც შესაძლებელია მიჩნეულ იქნეს არსებითად, შესრულებულია უსასყიდლოდ, მესამე პირის მიერ, კერძოდ, სადავო საცხოვრებელი სადგომის მომიჯნავედ არსებული 34-ე საჯარო სკოლის შენობის სადემონტაჟო სამუშაოების მწარმოებლის გ-----ის მიერ, მ----- მ-----ასთან 2011 წლის 01 ივლისს დადებული ნოტარიულად დამოწმებული ხელშეკრულების საფუძველზე (ტომი 1; ს/ფ 208) და 34-ე საჯარო სკოლის დირექტორსა (ე----- ს-----) და მ----- მ-----ას შორის 2011 წლის 24 დეკემბერს დადებული ნოტარიულად დამოწმებული ხელშეკრულების საფუძველზე (ტომი 1; ს/ფ 210).

ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ ამ ნაწილში ნ----- შ-----ის შეგებებული სარჩელი მართებულად არ დაკმაყოფილდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ.

**4.11.** რაც შეეხება მ----- მ-----ას სარჩელს, იმის გათვალისწინებით, რომ უნდა დაკმაყოფილდეს ნ----- შ-----ის შეგებებული სარჩელი, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობა, რადგან შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება სრულად გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

## **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

პალატას მიაჩნია, რომ ნ----- შ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება და მისი შეცვლით მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება. მ----- მ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ნ----- შ-----ის შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

## **6. საპროცესო ხარჯები**

მხარეები განთავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

### **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ**

#### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. ნ----- შ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება და მისი შეცვლით მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ----- მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. ნ----- შ-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
  - 4.1. ნ----- შ-----ი ცნობილ იქნეს 1955 წელს დაბადებული მ----- ა----- უფლებამონაცვლედ და ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის (ს/კ 0-----) მ----- მ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული 4/5 ნაწილიდან 6 ოთახის (საერთო ჯამში 99,44 კვ.მ. ფართი) მოსარგებლე პირად;
  - 4.2. ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის (ს/კ 0-----) მ----- მ-----ის კუთვნილი 4/5 ნაწილიდან 09.10.2014წ. N0----- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის შესაბამისად, საერთო ჯამში 99,44 კვ.მ. 6 საცხოვრებელი და დამხმარე ფართის მესაკუთრედ, შესაბამისი წილობრივი მონაცემებით, საჯარო რეესტრში აღირიცხოს ნ----- შ-----ი, აღნიშნული ფართის საბაზრო ღირებულების (46 011 აშშ დოლარი) 25%, ანუ 11 502 აშშ დოლარის (შესაბამისი ეკვივალენტი ლარში) გადახდის სანაცვლოდ;

**4.3.** ნ----- მ-----ის შეგებებული სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;

**5.** მხარეები განთავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

**6.** გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;

**7.** გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების 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 გადაწყვეტილების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**თავმჯდომარე:**  
**ქირია**

**ბელა**

**მოსამართლეები:**  
**გვარამია**

**ლევან**

**თოთოსაშვილი**

**გოგიტა**