

საქმე № 330210016001631238

საქმე №28/4559-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

22

იანვარი,

2019

წ.

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი - მაია სულხანიშვილი

მოსამართლეები - ირაკლი ბონდარენკო
ნატალია ნაზლაიძე

სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი

აპელანტი - ჯ----- ს-----ა

წარმომადგენელი - მ-----

მოწინააღმდეგე მხარე _ ე----- ვ-----ი, ი---- ვ-----ი

წარმომადგენელი - დ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობა

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის

24 მაისის გადაწყვეტილებით, ჯ----- ს-----ის სარჩელი ე----- ვ-----ის და ი---- ვ-----ის მიმართ, საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25% კომპენსაციის გადახდის გარეშე საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ს-----ს ცნობა დახასიათების შესაბამისად, სახლთმფლობელობა, მდებარე - ქ. თბილისი, ო-----ის ქ---- მოიცავს არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 203.08 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, მათ შორის:
- ლიტერი „ა“ მოიცავს 122.51 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართს და 80.57 კვ.მ. დამხმარე ფართს ასევე, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული 222.41 კვ.მ. ფართს;
- ლიტერი „ვ“ მოიცავს - უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ - 23.10 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართს;
- ლიტერი „დ“ - უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ - 35.01 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს;
- ლიტერი „ბ-ტ-კ-მ-ც-ვ“ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ - 71.80 კვ.მ. დამხმარე ფართს;
ლიტერი „გ“ - უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ - 65 კვ.მ. დამხმარე ფართს.

2.2. აღნიშნული სახლთმფლობელობის (მდებარე - ქ. თბილისი, ო----- ქ----) მესაკუთრე/მოსარგებლეებად მითითებულნი არიან :
- ვ----- 1/3 ნაწილი
----- 1/3 ნაწილი
- ვ----- 1/3 ნაწილი.

2.3. ს-----თ დგინდება, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ო-----ას ქ---- (-----) ირიცხება ე----- ვ-----ის, ე----- ვ-----ის, ე----- ი-----ს, ი---- ვ-----ის, რ-----სა და სახელმწიფოს საერთო საკუთრებაში. აღნიშნული ნივთი მოიცავს 775 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებს - N1-დან N19-ის ჩათვლით.

მესაკუთრეთა თანაზიარ საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სადგომი შემდეგნაირად არის გადანაწილებული:

- ე-----, სახელმწიფო, ი-----, რ-----, ი---- ვ-----ი და ე----- ვ-----ი ერთობლივად საკუთრებაში ფლობენ 340კვ.მ. დაკანონებულ მიწის ნაკვეთს;

- ე-----, ი----- და რ----- ერთობლივად საკუთრებაში ფლობენ 1/3 ნაწილს (კანონიერ 435 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე)
----- ვ-----სა და ე----- ვ-----ს საკუთრებაში აქვთ 1/3 ნაწილი (კანონიერ 435 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე)
- ე----- ვ-----ს საკუთრებაში აქვს - 1/3 ნაწილი (კანონიერ 435 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე)

2.4. 1-----, ო--- (პ-----ის ძე) ვ-----სა და რ----- ს-----ს შორის გაფორმდა შინაურული ხელწერილი, რომლის ფარგლებშიც მხარეები შეთანხმდნენ 2500 მანეთის გადახდის სანაცვლოდ 2 წლის ვადით „ასტუპნოს“ პირობით ესარგებლა სადავო უძრავი ნივთით რ----- ს-----ს, ხელშეკრულებით ასევე განისაზღვრა რ----- ს-----ს ვალდებულება ყოველთვიურად გადაეხადა 8 მანეთი შუქითა და წყლით სარგებლობისათვის.

2.5. მოსარჩელე ჯ----- ს-----ის მშობლები არიან ს----- და რ----- ს-----ი, რომლებიც დაქორწინდნენ 1962 წლის 30 იანვარს.

2.6. მოსარჩელის მშობლები - ს----- და რ----- ს-----ი განქორწინდნენ 1980 წლის 16 აპრილს.

2.7. ს----- და რ----- ს-----ს ჯ----- ს-----ის გარდა ჰყავდათ შვილი ა---- ს-----ი.

2.8. ს-----საინფორმაციო ბარათის შესაბამისად ს----- 1--- წლიდან რეგისტრირებულია მისამართზე - ქ. თბილისი, ო----- ქ-----.

2.9. ს----- მიერ გაცემული ინფორმაციის შესაბამისად, მისამართზე: ქ. თბილისი, ო----- ქ-----ში სააბონენტო ნომერი 1----- რეგისტრირებულია ს-----ი ს-ს სახელზე.

2.10. მოპასუხეები ადასტურებენ ჯ----- ს-----ის დედის ს-----სადავო მისამართზე ცხოვრების ფაქტს, ასევე მოპასუხეები არ უარყოფენ, რომ ჯ----- ს-----ი გათხოვებამდე ცხოვრობდა ქ. თბილისში, ო----- ქუჩა N-----

2.11. მოსარჩელე ს-----ი ჯ----- დღეის მდგომარეობითაც რეგისტრირებულია მითითებულ მისამართზე.

2.12. სახლთმფლობელობის შესაბამისი სადავო წილის მესაკუთრე პ----- - გარდაიცვალა 1-----ს. პ-----სამკვიდროსა და ანდერძის თაობაზე ინფორმაცია არ მოიპოვება არც ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრში და არც ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში.

2.13. პ----- შვილი იყო ო-----, რომელიც გარდაიცვალა 1-----
-----ს. ამ უკანასკნელის მემკვიდრეები არიან ი---- ვ-----ი და ე----- ვ-----
ი, რომლებიც არიან გარდაცვლილი ო----- ვ-----ის შვილები. სამკვიდრო აქტივი
მოიცავდა ო----- ვ-----ის სამკვიდროში შემავალ მთელი სახლთმფლობელობის
1/3 წილს შესაბამის მიწის ნაკვეთთან ერთად, მდებარე - ქ. თბილისი, ო-----ას ქ-
---, რომელიც ირიცხება 1----- გარდაცვლილი პ-----ი ვ-----
სახელზე, რომლის მემკვიდრეც იყო შვილი, ო----- და რომელიც 1-----
-----ს გარდაიცვალა ისე, რომ ვერ გადაიფორმა თავისი სამემკვიდრო.

2.14. პ----- სახელზე რიცხული დანაშთი სადავო ქონება
მემკვიდრეობის საფუძველზე მიეკუთვნა ი---- ვ-----სა და ე----- ვ-----ს.

2.15. მოსარჩელის მამა, რ----- ა----- ს-----ი, გარდაიცვალა 2-----
აპრილს. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდება ინფორმაცია
მისი სამკვიდროს თაობაზე.

2.16. ჯ----- ს-----ის დედა ს----- გარდაიცვალა 2----- ნოემბერს,
რომლის სამკვიდროც მიიღო მოსარჩელე ჯ----- ს-----მა.

2.17. სსიპ ლ----- ს----- 2-----
----- ექსპერტიზის დასკვნის N----- შესაბამისად, ქ. თბილისში, ო----- ქ-
---ში მდებარე შენობა-ნაგებობიდან განმცხადებლის მიერ მითითებული,
ნახევარსარდაფში მდებარე ფართი შეადგენს 32.52 კვ.მ.-ს, ეზოში მდებარე სველი
წერტილის ფართი კი, შეადგენს - 4.48 კვ.მ.-ს ექსპერტიზაზე შესაფასებლად
წარდგენილი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება 2012 წლის თებერვლის
თვის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 18 513 ლარს.

2.18. სსიპ ლ----- ს----- 2-----
----- დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ო----- ქ-----ში მდებარე
საცხოვრებელ სახლში შესრულებული სამუშაოებისათვის დღეის
მდგომარეობით საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების
სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება განისაზღვრა საორიენტაციოდ 10 239.10 ლარით.

ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულია, რომ გამოსაკვლევი ობიექტი, მდებარე ქ.
თბილისი, ო----- ქ----- არის საცხოვრებელი სახლი, რომელიც წარმოადგენს
ერთსართულიან კაპიტალურ ნაგებობას. საკვლევი სახლი არის ერთ ოთახიანი
ბინა რომელსაც ასევე გააჩნია დამხმარე სათავსოები (სამზარეულო, ლოჯიის
ტიპის შემინული აივნებიდან ცალკე მდგომი სველი წერტილები). დასკვნაში
აღნიშნულია, რომ ექსპერტიზის ჩატარების დროს შესაფასებელ ბინაში სახეზე
იყო რიგი ჩატარებული ძველი სარემონტო-სამშენებლო სამუშაოები. ექსპერტის
მიერ გაზომილი იქნა წარდგენილ განცხადებაში ჩამოთვლილი სამუშაოების
მოცულობები, კერძოდ: ტიხრების მოწყობის სამუშაოები, შელესვითი
სამუშაოები, სახურავის მოწყობის სამუშაოები, წყალსადენ-კანალიზაციის

სამუშაოები, იატაკების და ჭერების მოწყობის სამუშაოები, სამალიარო სამუშაოები, კარ-ფანჯრების მოწყობის სამუშაოები, წყალსადენ-კანალიზაციის სამუშაოები, ელ-სამონტაჟო სამუშაოები და სხვა.

საგულისხმოა, რომ მოპასუხეებმა დაადასტურეს მოსარჩელის ოჯახის მიერ რიგი სარემონტო სამუშაოების განხორციელება, კერძოდ მოპასუხე მხარემ არ უარყო, რომ მოსარჩელემ გაარემონტა სველი წერტილი, შუშაბანდი და სამზარეულო.

2.19. სსიპ ლ----- ს----- 2-----
----- დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ო----- ქ-----ში მდებარე, ექსპერტიზაზე შესაფასებლად წარდგენილი 21.96 კვ.მ. ფართის ოთახის საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 4 აგვისტოს მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 6 522 აშშ დოლარს, ხოლო 15.04 კვ.მ. ფართის (შესასვლელი, სამზარეულო, აბაზანა-საპირფარეშო) საბაზრო ღირებულება - 4 903 აშშ დოლარს.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.20. ჯ----- ს-----ის მამას რ----- ს-----სა და საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე პ----- ვ-----ის შვილს - ო---- ვ-----ს შორის 1----- გაფორმდა საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება.

უპირველესად სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო 1969 წლის 4 იანვრის ხელწერილი წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ გარიგებას, რომლის საფუძველზედაც 2500 მანეთის გადახდის სანაცვლოდ ო---- ვ-----მა უფლება მისცა ჯ----- ს-----ის მამას - რ----- ს-----ს ესარგებლა ქონებით. კონკრეტული გარიგება თავისი შინაარსით არ წარმოადგენს ე.წ. შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულებას, არამედ იგი არის სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება, რომლის საფუძველზედაც მოსარჩელის ოჯახს დროებით სარგებლობაში გადაეცა საცხოვრებელი ფართი, აღნიშნულს ამყარებს თავად მოსარჩელის მიერ მითითებული სამართლებრივი საფუძველი, მოხმობილი კანონის მე-5 მუხლი, რომელიც ითვალისწინებს საკუთრების უფლების გადაცემას მოსარგებლისათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ. მართალია, ჯ----- ს-----ი ითხოვდა მესაკუთრედ აღრიცხვას, თუმცა, სასამართლოს შეფასებით, აღნიშნული არ გამომდინარეობდა კონკრეტულ სამოქალაქო საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან, მით უფრო კანონის მე-5 მუხლი საკუთრების გადაცემას სწორედაც რომ კომპენსაციის გადახდას უკავშირებს. კონკრეტული ნორმა არ ითვალისწინებს მოსარგებლის შესაძლებლობას კომპენსაციის გადახდის გარეშე საკუთრებაში მიიღოს მფლობელობაში არსებული ფართი. მართალია, მოსარჩელის მიერ სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისათვის გაღებულია გარკვეული ხარჯები, თუმცა აღნიშნული კანონის მიზნებიდან გამომდინარე არ ათავისუფლებს მოსარგებლეს

კომპენსაციის გადახდისაგან. სარემონტო სამუშაოებმა, ქონების საბაზრო ღირებულებიდან გამომდინარე, შესაძლოა შეამციროს კომპენსაციის ოდენობა, თუმცა მოსარგებლე სრულად საკომპენსაციო ხარჯის გაღებისაგან არ თავისუფლდება. ამასთან, მოსარჩელე მიუთითებდა მის მიერ ხელშეკრულების გაფორმებისას 2500 მანეთის გადახდაზე და კანონის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე მიიჩნევს, რომ კომპენსაციის სახით მას უნდა დაეკისროს საბაზრო ღირებულების მხოლოდ 15%, რომელიც განხორციელებულ სარემონტო ხარჯებში უნდა გაქვითულიყო. თუმცა სასამართლოს შეფასებით, აღნიშნული მიდგომაც დაუსაბუთებელია. უპირველესად, სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით განმტკიცებულია შეჯიბრებითობის პრინციპი, რომლის საფუძველზეც თითოეულმა მხარემ უნდა დაადასტუროს მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოება. კონკრეტულ შემთხვევაში, მოპასუხე სადავოდ ხდის თანხის გადახდის ფაქტს და მიუთითებდა ხელშეკრულების იმ დანაწესზე, სადაც წერია „გადაუხადოს“. ფაქტის მიმთითებელი მხარე ვალდებულია დაადასტუროს მის მიერ მითითებული გარემოება, რაც კონკრეტული შედავების განხორციელების პირობებში მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო. ამდენად, არსებულ ვითარებაში სასამართლომ ვერ მიიჩნია დამტკიცებულად თანხის გადახდის ფაქტი და შესაბამისად ვერ დაყრდნო კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტს.

2.21. დადგენილია, რომ მოსარჩელე ჯ----- ს-----ის მამამ ხელშეკრულება გააფორმა არა უძრავი ნივთის მესაკუთრესთან - პ----- ვ-----თან, არამედ მის შვილთან - ო---- ვ-----თან, რომელიც არ იყო უფლებამოსილი განეკარგა სხვის საკუთრებაში არსებული ნივთი, შესაბამისად, კონკრეტული განკარგვა ვერ წარმოშობდა ჯ----- ს-----ის მამის უფლებას კანონის მიზნიდან გამომდინარე, რადგანაც საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს, პ----- ვ-----ს არ გამოუვლენია ნება, საკუთრებასა თუ სარგებლობაში გადაეცა მისი კუთვნილი ფართი მოსარჩელის ოჯახისათვის. გარემოება, რომ ხელწერილი მოსარჩელის მამასთან გააფორმა ო---- ვ-----მა, დაადასტურა მესამე პირმაც, აღნიშნულს არ უარყოფს თავად მოსარჩელე მხარეც, ამასთან, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დგინდება, რომ პ----- ვ-----მა არ იცოდა წერა-კითხვა, თუმცა მიუხედავად მითითებული გარემოების ნამდვილობისა, იგი არ ამართლებს არამესაკუთრის მიერ სხვის ქონების განკარგვას, აღნიშნული არ წარმოშობს ო---- ვ-----ის უფლებას საკუთარი სახელით გაეფორმებინა საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება, რადგანაც იგი იყო არაუფლებამოსილი პირი ამგვარი განკარგვისათვის.

2.22. ო---- ვ-----ის მიერ საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ ხელშეკრულება გაფორმებულია მოსარჩელის მამასთან, რ----- ს-----თან.

სასამართლოს შეფასებით, მეტად საყურადღებოა ის გარემოება, რომ სადავო ხელშეკრულების მონაწილე სუბიექტია მოსარჩელის მამა და არა დედა - ს-----

-----. შესაბამისად, ხელშეკრულების საფუძველზე უფლებები და მოვალეობები წარმოეშვათ კონკრეტული გარიგების მონაწილეებს, მართალია ხელშეკრულების გაფორმებისას ს----- იყო რ----- ს----- მეუღლე, თუმცა მოგვიანებით ისინი განქორწინდნენ. რ----- ს-----ი გარდაცვლილია, ხოლო საქმეში არსებული მასალებით არ დგინდება, თუ ვინ მიიღო სამკვიდრო, რის ნაცვლადაც მოსარჩელეს წარმოდგენილი აქვს დედის სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც დგინდება, რომ ჯ----- ს-----ი არის ს-----ს მემკვიდრე, თუმცა აღნიშნული კონკრეტული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებამონაცვლეობის დადგენისათვის არ გამოდგება. შესაბამისად, არსებული მონაცემებით არ დგინდება ჯ----- ს-----ის მოსარგებლეობა კანონის მიზნებიდან გამომდინარე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.23. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. კანონის მიზანია, მოაწესრიგოს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის წარმოშობილი ურთიერთობა იმ სამართლებრივი მექანიზმების გამოყენებით, რომლებიც იცავენ, როგორც საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის, ასევე მოსარგებლის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს. ხსენებული კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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. წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულებად კი კანონის მიზნებიდან გამომდინარე მოიაზრება – წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას;

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 1-----, ო---- (პ-----ის ძე) ვ-----სა და რ----- ს-----ს შორის გაფორმდა შინაურული ხელწერილი, რომლის ფარგლებშიც მხარეები შეთანხმდნენ 2500 მანეთის გადახდის სანაცვლოდ 2 წლის ვადით „ატსტუჰნოის“ პირობით ესარგებლა უძრავი ნივთით (მდებარე - ქ. თბილისი, ო----- ქ----) რ----- ს-----ს, ხელშეკრულებით ასევე განისაზღვრა რ----- ს-----ის ვალდებულება ყოველთვიურად გადაეხადა 8 მანეთი შუქითა და წყლით სარგებლობისათვის.

მეტად საყურადღებოა ის გარემოება, რომ ო--- ვ----- არ ყოფილა სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე და ს-----ს ცნობა-დახასიათების შესაბამისად, უძრავი ნივთის, მდებარე - ქ. თბილისი, ო----- ქ--- -- 1/3 ნაწილის მესაკუთრე/მოსარგებლებად მითითებულია ო--- ვ-----ის მამა, პ-----ს. ამდენად, კონკრეტული განკარგვა განხორციელდა არაუფლებამოსილი პირის მიერ, რომელიც მესაკუთრის თანხმობის გარეშე არ იყო უფლებამოსილი განეკარგა სხვისი ქონება. გარდა აღნიშნულისა, სასამართლომ კონკრეტული გარიგება ვერ მიიჩნია ე.წ. შინაურულ ნასყიდობის ხელშეკრულებად, რომლის საფუძველზეც დადგინდებოდა მესაკუთრის ნება გაეყიდა საცხოვრებელი სადგომი და მიეღო ნასყიდობის საფასური. მოცემული საკითხის შეფასებისათვის სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის მოხმობა, რომლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. გამოვლენილ ნებათა კონფლიქტის გადაწყვეტის სამართლებრივ საშუალებას წარმოადგენს ნების გამოვლენის განმარტება. აღნიშნულის აუცილებლობა წარმოიშობა მაშინ, როცა გამოვლენილი ნება ბუნდოვანი, არაზუსტი, ორაზროვანია და გარიგების მონაწილეებს განსხვავებულად ესმით მისი შინაარსი. ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. ცხადია, რომ ეს „გონივრული განსჯა“ უნდა ემყარებოდეს გარკვეულ კრიტერიუმებს, კერძოდ, ნების გამოვლენის განმარტება უნდა განხორციელდეს ნების მიმღების შემეცნების (გაგების) შესაძლებლობათა გათვალისწინებით. ამგვარი განმარტების დროს გათვალისწინებული უნდა იქნეს ყველა ხელშესახები გარემოება, რომელიც ამ შემთხვევას ახასიათებს. მსგავს რეგულირებას ადგენს ხელშეკრულებებთან მიმართებით სამოქალაქო კოდექსის 338-ე მუხლი, რომლის თანახმად ხელშეკრულებაში ურთიერთგამომრიცხველი ან მრავალმნიშვნელოვანი გამონათქვამების დროს უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ გამონათქვამს, რომელიც ყველაზე მეტად შეესატყვისება ხელშეკრულების შინაარსს. ხელშეკრულების გამონათქვამების სხვადასხვანაირობა გულისხმობს, რომ ხელშეკრულების ცალკეული გამონათქვამები შეიძლება სხვადასხვანაირად იქნას გაგებული. სასამართლოს შეფასებით, კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო ხელშეკრულება ვერ მიიჩნევა ნასყიდობის ხელშეკრულებად, რამდენადაც ხელშეკრულებაში შეთანხმებული არსებითი პირობები არ შეესატყვისება სკ-ს 477-ე მუხლით ნასყიდობის ხელშეკრულების ცნებით განმტკიცებულ არსებით პირობებს, რომელიც ითვალისწინებს მყიდველზე საკუთრების უფლების გადაცემას. მართალია ხელშეკრულებაში ნახსენებია ტერმინი „ყიდულობს“, თუმცა ამავედროულად საუბარია განსაზღვრული ვადით ნივთის გადაცემაზე, ასევე მითითებულია ტერმინი „ატსტუპნოით“. რაც გამორიცხავს, კონკრეტული გარიგებას ნასყიდობის ხელშეკრულებად მიჩნევას. საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულება თავისი შინაარსით შეესატყვისება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებას, რომელთან

დაკავშირებითაც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლი ადგენს განსხვავებულ რეგულაციას. სადავო შემთხვევაში კი ჯ----- ს-----ას ოჯახს დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში გადაეცა ფართი.

2.24. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, 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 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. ხსენებული კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

კონკრეტულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ მოსარჩელე ჯ----- ს-----ის დედა სადავო მისამართზე (ქ. თბილისი, ო----- ქ-----) ცხოვრობდა, ამასთან ს-----ს კონკრეტულ მისამართზე რეგისტრაცია დასტურდება ს-----ს საინფორმაციო ბარათითაც, რომლის თანახმადაც ს----- 1--- წლიდან რეგისტრირებულია მისამართზე - ქ. თბილისი, ო----- ქ-----. საქმეში წარმოდგენილი კომუნალური მომსახურების ქვითრებითაც დასტურდება, რომ კომუნალური მომსახურების მიღებასა და გადახდას ახორციელებს მოსარჩელის ოჯახი. მოპასუხეებს სადავოდ არ გაუხდიათ არც ის გარემოება, რომ ჯ----- ს-----ი გათხოვებამდე ცხოვრობდა მითითებულ მისამართზე. თუმცა კონკრეტულ შემთხვევაშიც, საყურადღებოა ის გარემოება, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ ხელშეკრულება გაფორმებულია ჯ----- ს-----ის მამის რ----- ს-----ის მიერ, შესაბამისად მოცემული გარიგებით უფლებები წარმოეშვა ხელწერილის შემდგენელ მხარეს. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ჯ----- ს-----ის მშობლები 1----- განქორწინებულნი არიან. ამასთან რ----- ს-----ი გარდაცვლილია, ხოლო საქმის მასალებით არ დასტურდება მისი სამკვიდრო ქონების შესახებ მონაცემები, რის ნაცვლადაც მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია დედის - ს-----ს სამკვიდრო მოწმობა, რომლის შესაბამისადაც ჯ----- ს-----ი არის ს-----ს მემკვიდრე, თუმცა აღნიშნული ვერ წარმოშობს ჯ-----

----- ს-----ის უფლებას სადავო გარიგებიდან გამომდინარე, რადგანაც ს-----
ო----- არ ყოფილა მისი მონაწილე.

2.25. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის 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. მოხმობილი კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის 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. 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.

სასამართლომ მიზანშეუწონილად მიიჩნია მოსარჩელის პოზიციის შეფასება, რომელსაც მიაჩნია, რომ იგი უნდა გათავისუფლდეს კომპენსაციის გადახდისაგან ზემოთ მითითებული მუხლების საფუძველზე. აღნიშნული მიდგომა, სასამართლოს შეფასებით, დაუსაბუთებელია და მოსარჩელის მიერ არასწორად ხორცილდება კონკრეტული ნორმების განმარტება. საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნებით დგინდება, რომ სადავო საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება შეადგენს - 11 425 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, ამავედროულად დგინდება, რომ ჯ----- ს-----ის ოჯახის მიერ სადავო ფართზე განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების ჯამური ღირებულება შეადგენს - 10 239.10 ლარს. უნდა განიმარტოს, რომ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე კომპენსაციის ოდენობის გამოთვლისას ქონების საბაზრო ღირებულებას (კონკრეტულ შემთხვევაში 11 425 აშშ დოლარი) აკლდება მოსარგებლის მიერ განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების ჯამური ღირებულება (ჩვენს შემთხვევაში 10 239.10 ლარი) და მიღებული სხვაობის შესაბამისი პროცენტი არის კომპენსაციის ოდენობა, ამდენად უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია მოსარჩელის მტკიცება თითქოს მის მიერ განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულება აღემატება ქონების საბაზრო ღირებულების 15%-ს, რის გამოც იგი თავისუფლდება კომპენსაციის

გადახდისაგან. კანონმდებელი კომპენსაციის ოდენობის გამოთვლისას მხედველობაში არ იღებს უშუალოდ სარემონტო სამუშაოების შესაბამის ღირებულებას, რადგანაც თუ დადასტურდა, რომ მოსარგებლის მიერ გაღებულია ხარჯი სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისათვის, აღნიშნულ ნაწილში მესაკუთრეს ვერ მიეკუთვნებოდა კომპენსაცია, რამეთუ მესაკუთრე უფლებამოსილია კანონის მიზნიდან გამომდინარე მოითხოვოს კომპენსაცია მის საკუთრებაში არსებული ქონებიდან გამომდინარე და არა სარემონტო სამუშაოების შედეგად გაუმჯობესებული ქონებიდან გამომდინარე. თუმცა აღნიშნული არ მოიაზრებს და არ შეიძლება განიმარტოს იმგვარად, რომ ზედაპირულად შევაფასოთ ქონების საბაზრო ღირებულების შესაბამისი კომპენსაციის პროცენტულობა და იგი გამოვაკლოთ სარემონტო ხარჯებს. სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს და განმარტავს, რომ კომპენსაცია გამოითვლება ქონების საბაზრო ღირებულებას გამოკლებული მოსარგებლის მიერ სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისათვის გაწეული ხარჯები და მიღებული სხვაობის შესაბამისი კანონით დადგენილი პროცენტი არის კომპენსაციის ოდენობა, შესაბამისად, მიუხედავად განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების მოცულობისა და ჯამური ღირებულებისა იგი ვერასდროს ვერ წარმოშობს მოსარგებლის უფლებას უარი თქვას შესაბამისი ქონების საკუთრებაში გადაცემისათვის დადგენილის კომპენსაციის გადახდაზე. რადგანაც იგი საკუთრებაში იღებს, კანონით სხვის კუთვნილ ქონებას, რის სანაცვლოდაც მოსარგებლე ვალდებულია შესაბამისი ქონების თავდაპირველი იერსახიდან გამომდინარე გადაუხადოს მესაკუთრეს კომპენსაცია. ამდენად, სასამართლოს შეფასებით, უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა მისი კომპენსაციის გადახდის გათავისუფლებასთან მიმართებითაც, ~~ჯ----- ს-----~~ ი არ წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ სუბიექტს, თუ მის უფლებამონაცვლეს, რომელიც უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობა კომპენსაციის გადახდის გარეშე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია და შემდგომ საკუთარ გადაწყვეტილებასთან წინააღმდეგობაში მოვიდა, როდესაც დაადგინა, რომ ხელშეკრულების გაფორმებისას ~~ს----- იყო რ----- ს-----~~ მეუღლე და ერთდ ცხოვრობდნენ აღნიშნულ მისამართზე 1980 წლამდე, შემდეგ განქორწინდნენ და ~~ს-----~~ განაგრძო ორ შვილთან ერთად ცხოვრება საცხოვრებელ სადგომში, სადაც რეგისტრირებული იყო 1963 წლიდან, რაც ასახული იყო საბჭოთა კავშირის პასპორტში და 1--- წელს აიღო პირადობის მოწმობა და ახალი მონაცემებით 1--- წლიდან რეგისტრირებულია მისამართზე - ქ. თბილისი, ~~ო----- ქ. N-----~~ მოპასუხეები ადასტურებენ ~~ჯ----- ს-----~~ ის დედის ~~ს-----~~ სადავო მისამართზე ცხოვრების ფაქტს, ასევე მოპასუხეები არ უარყოფენ, რომ ~~ჯ----- ს-----~~ ი გათხოვებამდე ცხოვრობდა ქ.

თბილისში, ო----- ქუჩა N---- ჯ----- ს-----ი დაბადებულია 196----- და გათხოვდა 16 წლის, რომელიც მალევე დაბრუნდა ოჯახში ფეხმძიმედ 1----- და ჯ----- ს-----ი დღეის მდგომარეობითაც რეგისტრირებულია მითითებულ მისამართზე და ბოლოს სასამართლო მიიჩნევს, რომ არსებული მონაცემებით არ დგინდება ჯ----- ს-----ის მოსარგებლეობა კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, არადა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი იმპერატიულად მიუთითებს, რომ 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, რაც დასტურდება რეგისტრაციით და საცხოვრებელი სადგომით. მოცემულ შემთხვევაში ს----- და ჯ----- ს-----ი 30 წელზე მეტია ცხოვრობენ აღნიშნულ მისამართზე და იხდიან კომუნალურ გადასახადებს ს----- ს-----ის სახელით, რომელიც 1980 წლამდე ატარებდა გვარს - ს-----ს და მის სახელზე მოდის დღემდე კომუნალური გადასახადები და იხდის ჯ----- ს-----ი, მანვე გასწია აუცილებელი ხარჯები, გააუმჯობესა საცხოვრებელი სადგომი, ხის ფიცრული აივანი გადააკეთა კაპიტალურ შემინულ აივნად და ეზოში ააშენა ცალკე სველი წერტილები, აბაზანა.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა 1969 წლის 4 იანვრის ხელწერილს, რომ ჯ----- ს-----ის მამამ ხელშეკრულება გააფორმა არა უძრავი ნივთის მესაკუთრესთან, პ----- ვ-----თან, არამედ მის შვილთან - ო---- ვ-----თან, რომელიც არ იყო უფლებამოსილი განეკარგა სხვის საკუთრებაში არსებული ნივთი. აპელანტის განმარტებით, პ----- ვ-----მა არ იცოდა წერა-კითხვა, რაც მართალია საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დგინდება, თუმცა საქმეში წარმოდგენილია 1964 წლის 03 თებერვალს გაცემული პ----- ვ----- გარდაცვალების მოწმობა, რომელიც ამ დროისათვის იყო ღრმა მოხუცებული, ჰქონდა სკლეროზი და მეურვეობას უწევდა შვილი - ო----- . ხელწერილში ნათლად და გარკვევით არის მითითებული „ვდებთ ხელშეკრულებას 1----- ო----- ძე ვართანოვთან, პ----- ასტუპნოიდ“ - ე.ი. საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლედ, შესაბამისად კონკრეტული განკარგვა წარმოშობს ჯ----- ს-----ის მამის უფლებას კანონის მიზნიდან გამომდინარე, რადგანაც საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს პ----- იყო სკლეროზიანი და მის ქონებას განკარგავდა მისი შვილი - ო----- (ამ უკანასკნელის მემკვიდრეები არიან მოწინააღმდეგე მხარეები) და გამოვლენილია ნება, საკუთრებასა თუ სარგებლობაში გადაეცათ საცხოვრებელი სადგომი ასტუპნოით (და არა ქირით) ს-----ების ოჯახს. ზემოაღნიშნული წარმოშობდა ო---- ვ----- უფლებას, გაეფორმებინა საცხოვრებელი სადგომის

სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება, რადგანაც იგი იყო უფლებამოსილი პირი ამგვარი განკარგვისათვის.

აპელანტი განმარტავს აგრეთვე, რომ 1963 წლის 03 იანვარის ხელშეკრულების მონაწილე სუბიექტია მოსარჩელის მამა, რომლის მეუღლე და დედა არის ს-----
----- შესაბამისად, ხელშეკრულების საფუძველზე უფლებები და მოვალეობები წარმოეშვათ კონკრეტული გარიგების მონაწილეებს, ხელშეკრულების გაფორმებისას ს----- ქორწინების შემდეგ გახდა ს-----
— ს-----ი - იგი იყო რ----- ს----- მეუღლე, ცხოვრობდნენ ერთ ოჯახად, კომუნალურ გადასახადებს იხდიდა და დღემდე იხდის ს----- ს-----ი, მის სახელზე ხდება კომუნალური გადასახადების გადახდა, 1----- ისინი განქორწინდნენ და ს----- ს-----მა განაგრძო ორ შვილთან ერთად ცხოვრება სადავო მისამართზე, ისინი აქვე არიან რეგისტრირებულნი, რ----- ს-----ი გარდაიცვალა 2----- და მისი დანაშთი აქტივები და პასივები ფაქტობრივი ფლობით მიიღეს შვილებმა - ჯ----- და ა----- ს-----ებმა, ამასთან, არავის სადავოდ არ გაუხდია, რომ მოსარჩელე არის რ----- ს-----ის შვილი და რ----- ს-----ი სიცოცხლეშიც და გარდაცვალების შემდეგაც რეგისტრირებული არიან საცხოვრებელ სადგომში. ს----- ს-----ი -ო----- არის სასცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლე და მისი შვილი ჯ----- ს-----ი, როგორც რ----- ს-----ის შვილი და როგორც სირაუნუშ ს----- ს-----ი ----- შვილი, არის საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლე „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად.

აპელანტის შეფასებით, სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის ვ) ქვეპუნქტის მიმართებას საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან. ხსენებული მუხლის თანახმად, 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. დადგენილია, რომ სსიპ ლ----- ს-----
----- 2----- ექპერტიზის დასკვნის N-----
შესაბამისად, ქ. თბილისში, ო----- ქ-----ში მდებარე შენობა -ნაგებობიდან განმცხადებლის მიერ მითითებული, ნახევარ-სარდაფში მდებარე ფართი შეადგენს 32.52 კვ.მ. -ს, ეზოში მდებარე სველი წერტილის ფართი კი, შეადგენს - 4.48 კვ.მ. -ს ექსპერტიზაზე შესაფასებლად წარდგენილი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენდა 18 513 ლარს. სსიპ ლ-----
----- ს----- 2----- დასკვნის
შესაბამისად, ქ. თბილისში, ო----- ქ-----ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში

შესრულებული სამუშაოებისათვის დღეის მდგომარეობით საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო -სარემონტო სამუშაოების სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება განისაზღვრა საორიენტაციოდ 10 239.10 ლარით. სსიპ ლ-----
 -- ს----- 2----- დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ო----- ქ-----ში მდებარე, ექსპერტიზაზე შესაფასებლად წარდგენილი 21.96 კვ.მ. ფართის ოთახის საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 4 აგვისტოს მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 6 522 აშშ დოლარს. სსიპ ლ----- ს----- 2-----
 ----- დასკვნის შესაბამისად მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენებული 15.04 კვ.მ. ფართის შესასვლელი, სამხარეულო, აბაზანა-საპირფარეშო საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენდა 4 903 აშშ დოლარს. საქმეში წარმოდგენილი 1963 წლის ხელშეკრულება თავისი შინაარსით შეესატყვისება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებას, რომელთან დაკავშირებითაც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლი ადგენს რეგულაციას. მოცემულ შემთხვევაში, ჯ----- ს-----ას ოჯახს დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში გადაეცა ფართი. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, 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). მოცემულ შემთხვევაში საცხოვრებელი სადგომის ღირებულება შეადგენს მიშენება-დაშენებიანად 6 522 +4 903 =11425 აშშ დოლარს, რომლის კომპენსაცია 25%-ი შეადგენს - 2856 აშშ დოლარს. აპელანტის აზრით, კომპენსაციას უნდა გამოაკლდეს საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულება - 10 239 ლარი და საცხოვრებელი სადგომი ჯ----- ს-----ს უნდა გადაეცეს 25%-ის კომპენსაციის გადახდის გარეშე რადგან გაუმჯობესების ხარჯები აღემატება 25 %-ის კომპენსაციას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა იზიარებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებით დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ს-----ს ცნობა დახასიათების შესაბამისად, სახლთმფლობელობა, მდებარე - ქ. თბილისი, ო----- ქ----- მოიცავს არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 203.08 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, მათ შორის: ლიტერი „ა“ მოიცავს 122.51 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართს და 80.57 კვ.მ. დამხმარე ფართს ასევე, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული 222.41 კვ.მ. ფართს; ლიტერი „ვ“ მოიცავს - უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ - 23.10 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართს; ლიტერი „დ“ - უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ - 35.01 კვ.მ.

საცხოვრებელ ფართს; ლიტერი „ბ-ტ-კ-მ-ც-ვ“ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ - 71.80 კვ.მ. დამხმარე ფართს; ლიტერი „გ“ - უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ - 65 კვ.მ. დამხმარე ფართს.

· აღნიშნული სახლთმფლობელობის (მდებარე - ქ. თბილისი, ო----- ქ-----
-) მესაკუთრე/მოსარგებლეებად მითითებულნი არიან : ვ----- 1/3
ნაწილი, მ----- 1/3 ნაწილი, ვ----- 1/3 ნაწილი. ს-----
-----თ დგინდება, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ო-----ას ქ----- (---
-----) ირიცხება ე----- ვ-----ის, ე----- ვ-----ის, ე----- ი-----
--ს, ი----- ვ-----ის, რ-----სა და სახელმწიფოს საერთო საკუთრებაში.

· აღნიშნული ნივთი მოიცავს 775 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებს - N1-დან N19-ის ჩათვლით. მესაკუთრეთა თანაზიარ საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სადგომი შემდეგნაირად არის გადანაწილებული: ე-----, სახელმწიფო, ი-----, რ-----, ი----- ვ-----ი და ე----- ვ-----ი ერთობლივად საკუთრებაში ფლობენ 340კვ.მ. დაკანონებულ მიწის ნაკვეთს; ე-----, ი----- და რ----- ერთობლივად საკუთრებაში ფლობენ 1/3 ნაწილს (კანონიერ 435 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე), ი-----სა და ე----- ვ-----ს საკუთრებაში აქვთ 1/3 ნაწილი (კანონიერ 435 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე), ე----- ვ-----ს საკუთრებაში აქვს - 1/3 ნაწილი (კანონიერ 435 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე).

· დადგენილია, რომ 1-----, ო----- (პ-----ის ძე) ვ-----სა და რ-----
----- ს-----ს შორის გაფორმდა შინაურული ხელწერილი, რომლის ფარგლებშიც მხარეები შეთანხმდნენ 2500 მანეთის გადახდის სანაცვლოდ 2 წლის ვადით „ასტუპნოის“ პირობით ესარგებლა სადავო უძრავი ნივთით რ-----
----- ს-----ს, ხელშეკრულებით ასევე განისაზღვრა რ----- ს-----ს ვალდებულება ყოველთვიურად გადაეხადა 8 მანეთი შუქითა და წყლით სარგებლობისათვის.

· მოსარჩელე ჯ----- ს-----ის მშობლები არიან ს----- და რ-----
--- ს-----ი, რომლებიც დაქორწინდნენ 1962 წლის 30 იანვარს. მოსარჩელის მშობლები - ს----- და რ----- ს-----ი განქორწინდნენ 1980 წლის 16 აპრილს. ს----- და რ----- ს-----ს ჯ----- ს-----ის გარდა ჰყავდათ შვილი - ა----- ს-----ი.

· ს-----
--ს საინფორმაციო ბარათის შესაბამისად ს----- 1--- წლიდან რეგისტრირებულია მისამართზე - ქ. თბილისი, ო----- ქ-----. ს----- მიერ გაცემული ინფორმაციის შესაბამისად, მისამართზე: ქ. თბილისი, ო----- ქ----- ში სააბონენტო ნომერი 1----- რეგისტრირებულია ს-----ის სახელზე. მოპასუხეები ადასტურებენ ჯ----- ს-----ის დედის ს----- სადავო

მისამართზე ცხოვრების ფაქტს, ასევე მოპასუხეები არ უარყოფენ, რომ ჯ----- ს-----ი გათხოვებამდე ცხოვრობდა ქ. თბილისში, ო----- ქუჩა N----- მოსარჩელე ს-----ი ჯ----- დღეის მდგომარეობითაც რეგისტრირებულია მითითებულ მისამართზე.

• სახლთმფლობელობის შესაბამისი სადავო წილის მესაკუთრე პ----- გარდაიცვალა 1-----. პ----- სამკვიდროსა და ანდერძის თაობაზე ინფორმაცია არ მოიპოვება არც ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრში და არც ანდერძების ერთიან ელექტრონულ რეესტრში. პ----- შვილი იყო ო-----, რომელიც გარდაიცვალა 1-----ს. ამ უკანასკნელის მემკვიდრეები არიან ი--- პ-----ი და ე----- პ-----ი, რომლებიც არიან გარდაცვლილი ო--- პ-----ის შვილები. სამკვიდრო აქტივი მოიცავდა ო--- პ-----ის სამკვიდროში შემავალ მთელი სახლთმფლობელობის 1/3 წილს შესაბამის მიწის ნაკვეთთან ერთად, მდებარე - ქ. თბილისი, ო-----ას ქ---, რომელიც ირიცხება 1----- გარდაცვლილი პ-----ი პ----- სახელზე, რომლის მემკვიდრეც იყო შვილი, ო----- და რომელიც 1-----ს გარდაიცვალა ისე, რომ ვერ გადაიფორმა თავისი სამემკვიდრეო. პ----- სახელზე რიცხული დანაშთი სადავო ქონება მემკვიდრეობის საფუძველზე მიეკუთვნა ი--- პ-----სა და ე----- პ-----ს.

• აპელანტის მამა, რ----- ა----- ს-----ი, გარდაიცვალა 2----- აპრილს. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდება ინფორმაცია მისი სამკვიდროს თაობაზე. ჯ----- ს-----ის დედა ს----- გარდაიცვალა 2----- ნოემბერს, რომლის სამკვიდროც მიიღო მოსარჩელე ჯ----- ს-----მა.

• სსიპ ლ----- ს----- 2----- ექსპერტიზის დასკვნის N----- შესაბამისად, ქ. თბილისში, ო----- ქ-----ში მდებარე შენობა-ნაგებობიდან განმცხადებლის მიერ მითითებული, ნახევარსარდაფში მდებარე ფართი შეადგენს 32.52 კვ.მ.-ს, ეზოში მდებარე სველი წერტილის ფართი კი, შეადგენს - 4.48 კვ.მ.-ს ექსპერტიზაზე შესაფასებლად წარდგენილი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება 2012 წლის თებერვლის თვის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 18 513 ლარს.

• სსიპ ლ----- ს----- 2----- დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ო----- ქ-----ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში შესრულებული სამუშაოებისათვის დღეის მდგომარეობით საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება განისაზღვრა საორიენტაციოდ 10 239.10 ლარით. ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულია, რომ გამოსაკვლევი ობიექტი, მდებარე: ქ. თბილისი, ო----- ქ----- არის საცხოვრებელი სახლი, რომელიც წარმოადგენს ერთსართულიან კაპიტალურ ნაგებობას. საკვლევი სახლი არის ერთ ოთახიანი

ბინა რომელსაც ასევე გააჩნია დამხმარე სათავსოები (სამზარეულო, ლოჯიის ტიპის შემინული აივნებიდან ცალკე მდგომი სველი წერტილები). დასკვნაში აღნიშნულია, რომ ექსპერტიზის ჩატარების დროს შესაფასებელ ბინაში სახეზე იყო რიგი ჩატარებული ძველი სარემონტო-სამშენებლო სამუშაოები. ექსპერტის მიერ გაზომილი იქნა წარდგენილ განცხადებაში ჩამოთვლილი სამუშაოების მოცულობები, კერძოდ: ტიხრების მოწყობის სამუშაოები, შელესვითი სამუშაოები, სახურავის მოწყობის სამუშაოები, წყალსადენ-კანალიზაციის სამუშაოები, იატაკების და ჭერების მოწყობის სამუშაოები, სამალიარო სამუშაოები, კარ-ფანჯრების მოწყობის სამუშაოები, წყალსადენ-კანალიზაციის სამუშაოები, ელ-სამონტაჟო სამუშაოები და სხვა.

სსიპ ლ----- ს----- 2-----
 ----- დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ო----- ქ-----ში მდებარე, ექსპერტიზაზე შესაფასებლად წარდგენილი 21.96 კვ.მ. ფართის ოთახის საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 4 აგვისტოს მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენდა 6 522 აშშ დოლარს, ხოლო 15.04 კვ.მ. ფართის (შესასვლელი, სამზარეულო, აბაზანა-საპირფარეშო) საბაზრო ღირებულება - 4 903 აშშ დოლარს.

4.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. მეორე ნაწილის შესაბამისად, 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; მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად უნდა დაასაბუთოს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტების არსებობა-არარსებობის საკითხი. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს როგორც ინდივიდუალურად, ასევე ერთობლიობაში, ურთიერთშეჯერებით და მხოლოდ ამის შემდეგ ღებულობს დასკვნას საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების არსებობის შესახებ.

ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, პალატა ვერ გაითვალისწინებს აპელანტ ჯ----- ს-----ას მტკიცებას მასზედ, რომ სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის გარემოება, რომ მოსარჩელე ჯ----- ს-----ის მამამ ხელშეკრულება გააფორმა არა უძრავი ნივთის მესაკუთრესთან - პ----- ვ-----თან, არამედ მის შვილთან - ო----- ვ-----თან, რომელიც არ იყო უფლებამოსილი განეკარგა სხვის საკუთრებაში არსებული ნივთი. პალატა შენიშნავს, რომ 1----- ო----- (პ-----ის ძე) ვ-----სა და რ----- ს-----ს შორის გაფორმდა შინაურული ხელწერილი, რომლის ფარგლებშიც მხარეები შეთანხმდნენ 2500 მანეთის გადახდის სანაცვლოდ, 2 წლის ვადით, რ----- ს-----

--ს ესარგებლა სადავო უძრავი ნივთით, ამავე ხელშეკრულებით ასევე განისაზღვრა რ----- ს-----ის ვალდებულება, რომ ყოველთვიურად გადაეხადა 8 მანეთი ელექტროენერგიითა და წყლით სარგებლობისათვის. დადგენილია და მხარეები არ დავობენ მასზე, რომ ო--- ვ----- არ ყოფილა სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე და ს-----ს ცნობა-დახასიათების შესაბამისადაც, უძრავი ნივთის, მდებარე - ქ. თბილისი, ო----- ქ---- 1/3 ნაწილის მესაკუთრე/მოსარგებლებად მითითებულია ო--- ვ-----ის მამა - ვ----- . ამდენად, პალატის შეფასებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად იმსჯელა, რომ კონკრეტული განკარგვა განხორციელდა არაუფლებამოსილი პირის მიერ, რომელიც მესაკუთრის თანხმობის გარეშე არ იყო უფლებამოსილი განეკარგა სხვისი ქონება, მით უფრო იმ პირობებში, რომ საქმის მასალებით არსაიდან დგინდება აპელანტის პოზიციის დამადასტურებელი მტკიცებულება მასზე, რომ ვ----- ვართანოვმა არ იცოდა წერა-კითხვა და ხელშეკრულებაზე ხელს ო--- ვ----- ამის გამო აწერს, მეტიც - აპელანტის მითითებული გარდაცვალების მოწმობით არ დასტურდება არც მის მიერ მითითებული ის ფაქტი, რომ ვ----- ვ----- ჰქონდა სკლეროზი და ო--- ვ----- ახორციელებდა მის მეურვეობას. ამდენად, პალატის შეფასებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულიად მართებულად მიიჩნია, რომ ხსენებული ხელშეკრულება არ გაფორმებულა სადგომის მესაკუთრესთან.

4.3. პალატა ამასთან აღნიშნავს, რომ აღნიშნული ხელწერილი უფლებამოსილი პირის მიერ დადებულ ხელშეკრულებადაც რომ ჩაითვალოს, მაინც შეუძლებელია იმ დასკვნის გაკეთება, რომ მესაკუთრემ აღნიშნული ფართი გარიგებით საკუთრებაში გადასცა აპელანტის მამას. მასში საუბარია 2 წლის ვადით „ასტუპნოის“ პირობით სარგებლობაში, რაც თავისთავად გამორიცხავს საკუთრების უფლების გადასვლას სადავო ფართზე. ხოლო მითითება იმაზე, რომ მან ხელწერილში მოხსენიებულია ტერმინი „გაყიდვა“, პალატა მიუთითებს, რომ ნასყიდობა შესაძლებელია მოხდეს არა მხოლოდ კონკრეტული ნივთის, არამედ უფლებისაც, რაც ცალსახად ჩანს სადავო მტკიცებულებიდან. საკუთრების უფლების დროებით გადაცემა შეიძლება მოხდეს მხოლოდ მკაცრად განსაზღვრულ შემთხვევებში (მაგალითად აღნაგობის უფლება), რასაც ადგილი არ ჰქონია მოცემულ შემთხვევაში.

4.4. პალატა ყურადღებას ამახვილებს მასზე, 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. 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.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო არ არის ის გარემოება, რომ აპელანტი ჯ----- ს-----ის დედა - ს----- სადავო მისამართზე (ქ. თბილისი, ო----- ქ-----) ცხოვრობდა, ამასთან, ს-----ს კონკრეტულ მისამართზე რეგისტრაცია დასტურდება ს-----ს საინფორმაციო ბარათითაც, რომლის თანახმადაც ს----- 1--- წლიდან რეგისტრირებულია მისამართზე - ქ. თბილისი, ო----- ქ-----. საქმეში წარმოდგენილი კომუნალური მომსახურების ქვითრებითაც დასტურდება, რომ კომუნალური მომსახურების მიღებასა და გადახდას ახორციელებდა აპელანტის ოჯახი. მხარეები არც იმაზე დავობენ, რომ ჯ----- ს-----ი გათხოვებამდეც ცხოვრობდა მითითებულ მისამართზე. დადგენილია ისიც, რომ ჯ----- ს----- მიერ სადავო საცხოვრებელ სადგომზე განხორციელდა გაუმჯობესება, თუმცაღა ს----- ო----- არ იყო სადავო ქონებით მოსარგებლის სტატუსის მატარებელი პირი.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას მასზედ, რომ იგი სრულად უნდა გათავისუფლდეს კანონით დადგენილი კომპენსაციის გადახდისაგან. პალატა ყურადღებას მიაქცევს მასზედ, რომ ექსპერტიზის დასკვნების მიხედვით, სადავო საცხოვრებელი ფართის საბაზრო ღირებულება შეადგენს - 11 425 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, ხოლო ჯ----- ს-----ის ოჯახის მიერ სადავო ფართზე განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების ჯამური ღირებულება შეადგენს 10 239.10 ლარს. კანონის მიზნებიდან გამომდინარე კომპენსაციის ოდენობის გამოთვლისას ქონების საბაზრო ღირებულებას (კონკრეტულ შემთხვევაში 11 425 აშშ დოლარი) აკლდება მოსარგებლის მიერ განხორციელებული სარემონტო

სამუშაოების ჯამური ღირებულება (კონკრეტულ შემთხვევაში 10 239.10 ლარი) და მიღებული სხვაობის შესაბამისი პროცენტი არის კომპენსაციის ის ოდენობა, რაც უნდა გადახდეს ქონებით მოსარგებლეს მესაკუთრის სასარგებლოდ.

პალატა მიუთითებს, რომ კანონმდებელი კომპენსაციის ოდენობის გამოთვლისას მხედველობაში არ იღებს უშუალოდ სარემონტო სამუშაოების შესაბამის ღირებულებას, რადგანაც თუ დადასტურდა, რომ მოსარგებლის მიერ გაღებულია ხარჯი სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისათვის, აღნიშნულ ნაწილში მესაკუთრეს ვერ მიეკუთვნებოდა კომპენსაცია, რამეთუ მესაკუთრე უფლებამოსილია კანონის მიზნიდან გამომდინარე მოითხოვოს კომპენსაცია მის საკუთრებაში არსებული ქონებიდან გამომდინარე და არა სარემონტო სამუშაოების შედეგად გაუმჯობესებული ქონებიდან გამომდინარე. პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ კომპენსაცია გამოითვლება ქონების საბაზრო ღირებულებას გამოკლებული მოსარგებლის მიერ სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისათვის გაწეული ხარჯებისა და მიღებული სხვაობის შესაბამისი კანონით დადგენილი პროცენტით, შესაბამისად, მიუხედავად განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების მოცულობისა და ჯამური ღირებულებისა იგი ვერასდროს ვერ წარმოშობს მოსარგებლის უფლებას, უარი თქვას შესაბამისი ქონების საკუთრებაში გადაცემისათვის დადგენილის კომპენსაციის გადახდაზე, რადგანაც იგი საკუთრებაში იღებს იურიდიულად სხვის კუთვნილ ქონებას, რის სანაცვლოდაც მოსარგებლე ვალდებულია შესაბამისი ქონების თავდაპირველი იერსახიდან გამომდინარე გადაუხადოს მესაკუთრეს კომპენსაცია, მით უფრო იმ შემთხვევაში, როდესაც დადგენილია, რომ აპელანტი არ წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ სუბიექტს ან მის უფლებამონაცვლეს, რომელიც უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობა კომპენსაციის გადახდის გარეშე.

4.4. ამდენად, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ მართებულად არ დააკმაყოფილა ჯ----- ს----- სარჩელი. პალატა თვლის, რომ სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში აპელანტმა ვერ დაასაბუთა საკუთარი პოზიციის საფუძვლიანობა, შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. ყოველივე ზემოხსენებულის გათვალისწინებით, პალატა მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილება გამოტანილია სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის დაცვით, რის გამოც, პალატის შეფასებით, არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და ჯ----- ს----- სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

განსახილველ შემთხვევაში, რამდენადაც სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება უცვლელად იქნა დატოვებული, არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:

1. ჯ----- ს----- სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ გადახდილი ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების 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 განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

მაია

სულხანიშვილი

მოსამართლეები

ირაკლი

ბონდარენკო

ნატალია ნაზლაიძე