



**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**  
**საქართველოს სახელით**

21 მაისი, 2019 წ.

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო**  
**სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი \_ მაია სულხანიშვილი**

**მოსამართლეები - ნატალია ნაზლაიძე**  
**ირაკლი ბონდარენკო**

**სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი**

**აპელანტი - ლ-----ა**

**წარმომადგენელი - თ-----ი**

**მოწინააღმდეგე მხარეები \_ ზ----- ს-----ი, ნ----- გ-----ა, რ----- ს-----ი, თ----- ს-----ი**

**წარმომადგენელი - ე----- (თ----- ს-----ის წარმომადგენელი), ც----- (ნ----- გ-----ას წარმომადგენელი)**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილება

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

**1. 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 16 ივლისის გადაწყვეტილებით ლ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

## **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

### **უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**2.1.** საჯარო რეესტრის 2016 წლის 20 დეკემბრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქალაქი თ----- / ქ-----, დაზუსტებული ფართობი: 636.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა N1 (მშენებარე); საერთო ფართობი: 4236.93 კვ.მ. მათ შორის საცხოვრებელი ფართობი: 2199.87 კვ.მ.; საოფისე ფართობი: 364.97 კვ.მ.; საზაფხულო ფართობი: 642.1 კვ.მ.; კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი: 320.01 კვ.მ.; დამხმარე ფართობი: 30.02 კვ.მ.; ავტოსადგომის ფართობი: 679.96 კვ.მ.; საკადასტრო კოდი N0-----, რეგისტრირებულია ს----- (122 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N8 და N9 შენობა-ნაგებობა), ზ----- ს-----ის, რ----- ს-----ის (257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N10, N11 შენობა-ნაგებობის 1/2 ნაწილი), ნ----- გ-----ას (257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N10, N11 შენობა-ნაგებობის 2/6 ნაწილი), თ----- ს-----ისა (257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N10, N11 შენობა-ნაგებობის 1/6 ნაწილი) და შპს „ჩ-----ის“ (აღნაგობის უფლების საფუძველზე შენობა N1 (მშენებარე); საერთო ფართობი: 4236.93 კვ.მ. მათ შორის საცხოვრებელი ფართობი: 2199.87 კვ.მ.; საოფისე ფართობი: 364.97 კვ.მ.; საზაფხულო ფართობი: 642.1 კვ.მ.; კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი: 320.01 კვ.მ.; დამხმარე ფართობი: 30.02 კვ.მ.; ავტოსადგომის ფართობი: 679.96 კვ.მ.) თანასაკუთრებად (ტომი 1, ს.ფ. 105-109).

**2.2.** თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის თანახმად, ლ-----ა კ-----ის ასული, 1965 წლის 7 სექტემბრიდან რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, ც----- (ს.ფ. 95-97).

**2.3.** საქმეში წარმოდგენილი სს „თელასის“ მიერ 2018 წლის 26 აპრილს გაცემული ინფორმაციის თანახმად, N1----- სააბონენტო ბარათზე სს „თელასის“ აბონენტად 2018 წლის 23 აპრილის მდგომარეობით რეგისტრირებულია კ----- ე., მისამართი: ც----- -. სააქციო საზოგადოება „თელასის“ მიერ 2007 წლის 6 თებერვალს გაცემული ცნობის თანახმად, სს „თელასის“ აბონენტად N1----- ირიცხება კ----- ე. ს., მცხოვრები ც----- ში (ტომი 1, ს.ფ. 334, 340).

**2.4.** დადგენილია და მხარეები სადავოდ არ ხდიათ გარემოებას, რომ 2014 წელს, მოხდა ც----- ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის დემონტაჟი და ინვესტორის მიერ აშენდა ახალი საცხოვრებელი სახლი.

**2.5.** საჯარო რეესტრს ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე

ქალაქი თ----- / ქ-----,  
დაზუსტებული ფართობი 636.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----,  
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N11, საკადასტრო  
კოდი N0-----, 2016 წლის 30 მარტის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო ს-----  
----- (122 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N8 და N9 შენობა-ნაგებობა), ზ----- ს-----ის, რ----- ს-----  
-----ის (257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N10, N11 შენობა-ნაგებობის 1/2  
ნაწილი), ნ----- გ-----ასა (257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N1, N2, N3, N, N5, N6, N7, N10, N11  
შენობა-ნაგებობის 2/6 ნაწილი) და თ----- ს-----ის (257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N1, N2,  
N3, N4, N5, N6, N7, N10, N11 შენობა-ნაგებობის 1/6 ნაწილი) თანასაკუთრებად (ტომი 1, ს.ფ.  
41-43).

**2.6.** საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე:  
ქალაქი თ-----/ქალაქი თბილისი, ქუჩა ც-----, (ყ-----,  
დაზუსტებული ფართობი 636.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----,  
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N11, საკადასტრო  
კოდი N0-----, 2011 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო ს-----  
----- (122 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N8 და N9 შენობა-ნაგებობა), ზ----- ს-----ის, რ-----  
ს-----ისა (257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N10, N11 შენობა-  
ნაგებობის 1/2 ნაწილი) და ნ----- გ-----ას (257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N1, N2, N3, N4, N5, N6,  
N7, N10, N11 შენობა-ნაგებობის 1/2 ნაწილი) თანასაკუთრებად (ტომი 1, ს.ფ. 173).

**2.7.** 2014 წლის 11 თებერვალს, ნ----- გ-----ასა (მესაკუთრე) და შპს „ჩ-----ს“ (მეაღნაგე)  
შორის გაფორმდა აღნაგობისა და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება.  
აღნიშნული ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მესაკუთრე მეაღნაგეს  
გადასცემს მიწის ნაკვეთს და სანაცვლოდ მეაღნაგე მესაკუთრეს გადასცემს მიწის  
ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებული ფართებს,  
ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში (ტომი 1, ს.ფ. 62-70).

**2.8.** 2014 წლის 2 მაისს, ერთი მხრივ ზ----- ს-----სა და რ----- ს-----ს  
(მესაკუთრეები) და მეორეს მხრივ შპს „ჩ-----ს“ (მეაღნაგე) შორის გაფორმდა  
აღნაგობისა და უძრავი ქონების გაცვლის ხელშეკრულება. აღნაგობის უფლება  
დადგინდა 36 თვის ვადით. ამავე ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მათ  
შორის გაფორმდება ხელშეკრულება მესაკუთრის მიერ მიწის ნაკვეთის მეაღნაგისათვის  
საკუთრებაში გადაცემის შესახებ მეაღნაგის მიერ მესაკუთრისათვის მიწის ნაკვეთზე  
აშენებული შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებული ფართების ხელშეკრულებით  
გათვალისწინებულ ვადასა და მდგომარეობაში გადაცემის სანაცვლოდ (ტომი 1, ს.ფ. 46-  
61).

**2.9.** საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს  
2016 წლის 30 ნოემბერს გაცემული ინფორმაციით დგინდება, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე  
მისამართზე ქ. თბილისი, კ----- (ც-----ს) ქუჩა N51, თავდაპირველად, 1950 წელს,  
აღირიცხა ა-----ს ძე ს-----ზე (1/2 ნაწილი) და ვ-----ს ძე ს-----  
-----ზე (1/2 ნაწილი), საფუძველი: 11.04.1949 წლის აღნაგობის ხელშეკრულება N10-10/II-X-ს

და საარქივო მასალა. 1992 წლის 5 სექტემბერს ნოტარიუს ფ-----ს მიერ დამოწმებული N3----- კანონისმიერი მემკვიდრეობის საფუძველზე, ვ-----ს ძე ს-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი საკუთრებაში გადაეცა გ-----ს ძე ს-----ს. 1992 წლის 22 ნოემბერს ნოტარიუს ფ-----ს მიერ დამოწმებული N4----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გ-----ს ძე ს-----ის კუთვნილი ქონება - ლიტერ „ვ“-ს 1/2 ნაწილი შეიძინა ზ-----მა. 1992 წლის 9 სექტემბერს ნოტარიუს ფ-----ს მიერ დამოწმებული N18-1695 კანონისმიერი მემკვიდრეობისა და 1992 წლის 24 ივნისის N9.35.241 გადაწყვეტილების საფუძველზე, ა-----ს ძე ს-----ის სახელზე რიცხული ლიტერი „ა-ბ“-ს 1/2 ნაწილი საკუთრებაში გადაეცა დ-----ს ძე ს-----ს, ხოლო „ა-ბ“-ს 1/2 ნაწილი და ლიტერ „ვ“-ს 1/2 ნაწილი საკუთრებაში გადაეცა გ-----ს ძე ს-----ს (tomi 1, ს.ფ. 17).

**2.10.** 1992 წლის 5 სექტემბერს ნოტარიუს ფ-----ს მიერ გაცემული კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით დგინდება, რომ ვ-----ს ძე ს-----ის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა მისი შვილი, გ-----ს ძე ს-----ი, რომელსაც შესაბამისი სამკვიდრო ქონება გადაეცა (tomi 1, ს.ფ. 210).

**2.11.** 1992 წლის 9 სექტემბერს ნოტარიუს ფ-----ს მიერ გაცემული კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით დგინდება, რომ ა-----ს ძე ს-----ის მემკვიდრედ ცნობილ იქნენ მისი შვილები, დ-----ს ძე ს-----ი და გ-----ს ძე ს-----ი, რომელთაც გადაეცათ შესაბამისი სამკვიდრო ქონება (tomi 1, ს.ფ. 208).

**2.12.** 2006 წლის 29 მარტის უძრავი ქონების გაყოფის შესახებ ნოტარიუს ნ-----ს მიერ დამოწმებული N1-1403 ხელშეკრულებით დგინდება, რომ გ--- ს-----ის, დ---- ს-----ისა და ზ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, ც-----ს (ყოფ. კ-----) ქ. N51-ში, გაიმიჯნა (გაიყო) ორ ნაწილად სქემატური ნახაზის შესაბამისად და I ნაკვეთი, დაახლოებითი ფართობი 122 კვ.მ., შენობა-ნაგებობებით N4, და 5, მიეკუთვნა ზ-----ს, ხოლო II ნაკვეთი - დაახლოებითი ფართობით 514 კვ.მ., შენობა-ნაგებობებით N1, 2, 3, - მიეკუთვნა გ--- ს-----სა და დ---- ს-----ს (tomi 1, ს.ფ. 178-180).

**2.13.** საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქალაქი თბილისი, ც-----ს ქუჩა (ყოფ. კ-----) N51, დაზუსტებული ფართობი 514.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N0-----, 2008 წლის 19 მარტის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო გ--- ს-----ისა (1/2 ნაწილი) და დ---- ს-----ის (1/2 ნაწილი) თანასაკუთრებად (tomi 1, ს.ფ. 18).

**2.14.** 2010 წლის 14 ივნისს ნოტარიუს ა-----ს მიერ გაცემული N1----- სამკვიდრო მოწმობით დგინდება, რომ ნ----- გ-----ა ცნობილ იქნა გარდაცვლილ დ---- ს-----ის კანონისმიერ მემკვიდრედ და მან, როგორც მეუღლემ და პირველი რიგის მემკვიდრემ, საკუთრებაში მიიღო უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ც-----ს (ყოფ. კ-----) ქ. N51, დაზუსტებული ფართობი 514.00 კვ.მ., 1/2 ნაწილი (tomi 1, ს.ფ. 19-21).

**2.15.** საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქალაქი თბილისი, ც-----ს ქ. (ყოფ. კ-----) N51, დაზუსტებული ფართობი 514.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N0-----, 2010 წლის 18 ივნისის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო გ--- ს-----ისა (1/2 ნაწილი) და ნ----- გ----ას (1/2 ნაწილი) თანასაკუთრებად (tomi 1, ს.ფ. 22).

**2.16.** 2010 წლის 19 ნოემბერს ნოტარიუს მ-----ს მიერ გაცემული N1----- სამკვიდრო მოწმობით დგინდება, რომ ზ----- ს-----ი და რ----- ს-----ი ცნობილ იქნენ გ--- ს-----ის კანონისმიერი მემკვიდრეებად და მათ, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრეებმა - შვილებმა, საკუთრებაში მიიღეს უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ც-----ს (ყოფ. კ-----) ქ. N51, საკადასტრო კოდი N0----- (tomi 1, ს.ფ. 23-25).

**2.17.** საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ც-----ს ქუჩა (ყოფ. კ-----) N51, დაზუსტებული ფართობი 514.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N0-----, 2011 წლის 27 ივლისის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო ზ----- ს-----ის, რ----- ს-----ისა (1/2 ნაწილი) და ნ----- გ----ას (1/2 ნაწილი) თანასაკუთრებად (tomi 1, ს.ფ. 26).

**2.18.** 2011 წლის 14 სექტემბრის უძრავი ქონების გაერთიანების თაობაზე ხელშეკრულების თანახმად, ნ----- გ----ას, ს-----, ზ----- ს-----სა და რ----- ს-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთები, მდებარე მისამართზე: 1) ქ. თბილისი, ც-----ს (ყოფ. კ-----) ქ. N51, მიწის ნაკვეთი - 514. კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (მესაკუთრეები: ნ----- გ----ა, ზ----- ს-----ი, რ----- ს-----ი) და 2) ქ. თ-----, მიწის ნაკვეთი - 122 კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (მესაკუთრე: სერგო გიორაძე) - გაერთიანდა ერთ მიწის ნაკვეთად, ფართით: 636.00 კვ.მ. (tomi 1, ს.ფ. 44-45).

**2.19.** თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 6 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, თ----- ს-----ი ცნობილ იქნა 1988 წლის 7 იანვარს გარდაცვლილი ა----- ს-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონების 1/2 ნაწილის (რიცხული ნ----- გ----ას სახელზე, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ც-----ს (ყოფ. კ-----) ქ. N51, საკადასტრო კოდი N0----- - 1/3 ნაწილის) მემკვიდრედ და მესაკუთრედ და შესაბამისი ცვლილება შევიდა 1992 წლის 9 სექტემბერს გაცემულ სამკვიდრო მოწმობაში (რეესტრის N1-1695) და 2010 წლის 14 ივნისს გაცემულ სამკვიდრო მოწმობაში (რეესტრაციის N1-----) (tomi 1, ს.ფ. 27-40).

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

**2.20.** საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, მოწმის ჩვენებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მხარე ვერ ადასტურებს ა-----ს ძე ს-----სა და ლ--- კ-----ეს ასულ კ-----ს შორის სადავო მისამართზე

მდებარე 32.58 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართზე 1965 წლის 14 სექტემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების ფაქტს.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სასამართლოს შეფასებით, განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილია ხელწერილის ასლი, რომლის თანახმადაც, ა-----ს ძე ს-----მა ლ-----ასაგან 1965 წლის 14 სექტემბერს მიიღო ორი ათასი რუბლი სადავო მისამართზე მდებარე ოთახისა და შესასვლელის სანაცვლოდ; წარმოდგენილი ხელწერილის ასლის თანახმად, ა-----ს-----ი ვალდებული იყო 1965 წლის 15 ოქტომბრამდე გაეთავისუფლებინა საცხოვრებელი ოთახი და შესასვლელი, ხოლო ლ-----ას უნდა გადაეხადა დარჩენილი ხუთასი რუბლი. ხელწერილი ხელმოწერილია მოწმეთა თანდასწრებით და მასში არ არის მითითება ხელწერილით გათვალისწინებული ფართის კვადრატულობაზე (ტომი 1, ს.ფ. 91-92).

მოპასუხე მხარემ სადავოდ გახადა წარმოდგენილი ხელწერილის ნამდვილობა იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ ა-----ს-----მა რუსული ენა არ იცოდა და შესაბამისად, ის ვერც რუსულ ენაზე შედგენილ რაიმე შეთანხმებას მოაწერდა ხელს რუსულად. ამასთან, მოპასუხე მხარემ განმარტა, რომ მოსარჩელესა და ა-----ს-----ს შორის არსებობდა ქირავნობის ურთიერთობა, რომელიც შეწყდა 2007 წლამდე დიდი ხნით ადრე და მას შემდეგ, მოსარჩელეს სადავო მისამართზე 2014 წლამდე არსებული საცხოვრებელი სადგომით აღარ უსარგებლია. შესაბამისად, მოპასუხე მხარემ მოსარჩელისაგან საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილის დედნის წარმოდგენა მოითხოვა, ხელწერილის სიყალბის დადგენის დასადასტურებლად მისი ექსპერტიზისთვის გადაცემის მიზნით. მოსარჩელე მხარემ სადავოდ გამხდარი ხელწერილის დედნის წარმოდგენა ვერ შეძლო და განმარტა, რომ დედანი დიდი ხნის წინ წარდგენილი იყო ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოში და ის განადგურებულია, ისევე, როგორც ყველა 2006 წლის საქმე განადგურდა შენახვის ვადის გასვლის გამო, რასაც ადასტურებს აღნიშნული სამმართველოს 2016 წლის 6 დეკემბრისა და 2018 წლის 19 აპრილის წერილები (ტომი 1, ს.ფ. 241, 333).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 135-ე მუხლით დადგენილია, რომ წერილობითი მტკიცებულება, როგორც წესი, წარდგენილ უნდა იქნეს დედნის სახით. თუ

წარდგენილია საბუთის ასლი, სასამართლოს, მხარეთა შუამდგომლობით ან თავისი ინიციატივით, შეუძლია მოითხოვოს დედნის წარდგენა. პირი შეიძლება განთავისუფლდეს დედნის წარდგენისაგან მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაამტკიცებს, რომ ასეთი საბუთის წარდგენა გარკვეული მიზეზით, რომელსაც სასამართლო საფუძვლიანად მიიჩნევს, შეუძლებელია. საბუთის ასლისათვის მტკიცებულებითი მნიშვნელობის მინიჭება დამოკიდებულია სასამართლოს შეხედულებაზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ დოკუმენტის ასლისათვის მტკიცებულებითი მნიშვნელობის მინიჭება გულისხმობს მხარის დედანი დოკუმენტის წარდგენისაგან გათავისუფლებას იმ შემთხვევაში, თუკი სასამართლო დარწმუნდება, რომ დედანი დოკუმენტი შედგენილი იყო სწორედ ასლის სახით წარმოდგენილი ფორმით, მისი შინაარსის იდენტურობით. მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ პოლიციაში წარდგენილი იყო სადავო ხელწერილის დედანი. მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილია ცნობები ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოდან, რომლებითაც დასტურდება 2006 წელს საქმეების განადგურების გარემოება, თუმცა, წარმოდგენილი არ არის ცნობა, რომელიც დაადასტურებდა, თუ კონკრეტულად რა შინაარსის მტკიცებულებები განადგურდა (ტომი 1, ს.ფ. 241, 333). ამდენად, შეუძლებელია იმის დადგენა, ნასყიდობის ხელწერილის განადგურების უდავოდ დადგენის შემთხვევაშიც კი, განადგურებას სწორედ სადავო ხელწერილი დაექვემდებარა, თუ - მოსარჩელის მიერ გაფორმებული სხვა ნასყიდობის ხელწერილი. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის სათანადოდ რეალიზება და იმ გარემოების დადასტურება, რომ სადავო საცხოვრებელ სადგომზე ლ-----ასა და ა-----ს-----ს შორის გაფორმებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება.

**2.21.** სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ლ-----ამ სულ მცირე 2007 წლიდან შეწყვიტა სადავო მისამართზე 2014 წლამდე მდებარე სადავო საცხოვრებელი ფართით სარგებლობა.

საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სსიპ მომსახურების სააგენტოს მიერ გაცემული ინფორმაციით დგინდება, რომ 2007 წლის 15 აპრილს, ლ-----ა გავიდა საქართველოდან და მას შემდეგ საქართველოში აღარ დაბრუნებულა (ტომი 1, ს.ფ. 414-415). დადგენილია და მხარეები სადავოდ არ ხდიან გარემოებას, რომ 2014 წელს მოხდა სადავო მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის დემონტაჟი, ინვესტორის მიერ ახალი საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით.

მოსარჩელე მხარის თავდაპირველი განმარტებით, მოსარჩელე 1965 წლიდან 2011 წლამდე ფლობდა სადავო მისამართზე 2014 წლამდე მდებარე სადავო 32.58 კვ.მ. ფართს. მოპასუხე მხარის შუამდგომლობის დაკმაყოფილებისა და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სსიპ მომსახურების სააგენტოდან მოსარჩელის მიერ საქართველოს საზღვრის კვეთასთან დაკავშირებული ინფორმაციის საქმეში წარმოდგენის შემდეგ, მოსარჩელე მხარემ განმარტა, რომ მართალია მოსარჩელე 2007 წლის შემდგომ არ

იმყოფება საქართველოში, თუმცა, მისი მხრიდან სადავო ფართის მფლობელობა გრძელდებოდა, ვინაიდან მოსარჩელეს სადავო ფართში თავისი კუთვნილი ნივთები ჰქონდა დატოვებული. მოპასუხე მხარემ სადავოდ გახადა მოსარჩელე მხარის მითითება ლ-----ას კუთვნილი ნივთების სადავო ფართში 2007 წლამდე განთავსებასთან დაკავშირებით და განმარტა, რომ ლ-----ამ საცხოვრებელი სადგომიდან წასვლისას, სრულად წაიღო თავისი ნივთები, ხოლო სადავო ფართში განთავსებული ავეჯი ლ----- --ას სადგომში გადმოსვლამდეც იყო ფართში განთავსებული და ა----- ს-----ს ეკუთვნოდა.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა სადავო საცხოვრებელ ფართში ლ-----ას კუთვნილი ნივთების დატოვების ფაქტს, მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა. სასამართლომ ვერ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის მოწმის ჩვენება იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელემ სადავო საცხოვრებელ სადგომში დატოვა თავისი ნივთები და საბერძნეთში გამგზავრების შემდეგაც განაგრძობდა საცხოვრებელი სადგომის ფლობას, რადგან მოწმის ჩვენება არ იყო თანმიმდევრული და დამაჯერებელი. კერძოდ, მოწმის ახსნა-განმარტების თანახმად, მოსარჩელე საბერძნეთში საცხოვრებლად 2012 წელს ჩავიდა, რაც ხუთ წლიან ცდომილებაშია მოსარჩელის საქართველოდან საბერძნეთში გამგზავრების რეალურ თარიღთან; ამასთან, მოწმე სასამართლოს წინაშე წარსდგა, როგორც მოსარჩელის ახლო ნათესავი, ბიძაშვილი, რომელსაც 1993 წლამდე, საქართველოში ცხოვრების პერიოდში, ახლო და ხშირი ურთიერთობა ჰქონდა მოსარჩელესთან, თუმცა, მიუხედავად ამისა, მოწმემ ვერ დაადასტურა მოსარჩელის სადავო მისამართზე ცხოვრების ფაქტიც კი, განაცხადა რა, რომ ის ნამყოფი არ არის ც-----ს ქუჩაზე მდებარე სადავო საცხოვრებელ სახლში, რადგან ის რუსთავში ცხოვრობდა, არ ეცალა და თბილისის კარგად არ იცნობდა (იხ. მოწმის ჩვენება).

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ლ-----ამ სულ მცირე 2007 წლიდან შეწყვიტა სადავო მისამართზე 2014 წლამდე მდებარე სადავო საცხოვრებელი ფართით სარგებლობა.

## **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

**2.22.** გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი 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. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლეა 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 „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულებაა წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, მოსარგებლე, რომელმაც მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადო წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა (ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სარჩელი). ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საცხოვრებელ სადგომზე ხელშეკრულების დადებულად ცნობისთვის აუცილებელია მოსარგებლესა და მესაკუთრეს შორის გაფორმებული, სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და, ამასთან, მოსარჩელე უნდა იყოს სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე, ე.ი. პირი, რომელიც კანონის ამოქმედების მომენტისთვის - 2016 წლის 18 ივლისისთვის - კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის განხილვისას გამოიკვეთა ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე 2007 წელს საქართველოდან საბერძნეთში საცხოვრებლად გაემგზავრა და მას სადავო საცხოვრებელი სადგომში სულ მცირე 2007 წლიდან აღარ უცხოვრია. აღნიშნული გარემოება, სასამართლოს შეფასებით, თვითკმარი საფუძველია სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისთვის, ვინაიდან არ არსებობს მოსარჩელის საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლედ მიჩნევის სამართლებრივი საფუძველი, რაც, მოცემულ შემთხვევაში, 2014 წლამდე, ე.ი. სადავო მისამართზე 2014 წლამდე მდებარე საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟამდე უნდა დასტურდებოდეს.

ამასთან, სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სადავო საცხოვრებელ სადგომზე მესაკუთრესთან ნასყიდობის ხელწერილის გაფორმების ფაქტის დადასტურება. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე კი, სასამართლომ მოსარჩელე ვერ მიიჩნია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლედ, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისთვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობდა საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რის გამოც სარჩელს უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე.

### 3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

აპელანტის განმარტებით, სასამართლო გადაწყვეტილების მიღებისას დაეყრდნო ისეთ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებას, რაც ეწინააღმდეგება კანონს და არღვევს მოქალაქის კონსტიტუციურ უფლებას იყოს მესაკუთრე და განკარგავდეს თავის ქონებას, სასამართლომ დადგენილად არ მიიჩნია, რომ ლ-----ა იყო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის თანახმად „მოსარგებლე მხარე“ და უარი უთხრა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

აპელანტის წარმომადგენელი მიუთითებს, რომ ლ-----ამ ა-----ს ძე ს-----ისგან „შინაური ხელწერის“ საფუძველზე, 1965 წლის 14 სექტემბერს ( 51 წლის წინ) შეისყიდა სადავო მისამართზე არსებული საცხოვრებელი ფართი, რომელიც 2006 წლის 28 ნოემბრის აუდიტის დასკვნის საფუძველზე წარმოადგენს 32,58 კვ.მეტრ საცხოვრებელ სახლს. მოყოლებული 2006 წლიდან და მანამდეც, ს-----ების ოჯახს ედავებოდა ლ-----ა, რასაც ადასტურებს ვაკე-საბურთალოს შსს წერილი და ის გარემოება, რომ აპელანტი 1964 წლიდან დღემდე სამოქალაქო რეესტრით აღრიცხულია სადავო ბინაში, თუმცა დღეის მდგომარეობით საბერძნეთშია სამკურნალოდ წასული.

აპელანტი მიუთითებს იმასაც, რომ სადაოდ გამხდარი ხელწერილის დედანის მიღება ვაკე საბურთალოს რაიონის შსს სამმართველოდან შეუძლებელია, რამდენადაც იგი განადგურებულია, საბუთის ასლისათვის მტკიცებულებითი მნიშვნელობის მინიჭება კი დამოკიდებულია სასამართლოს შეხედულებაზე. მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტის შეფასებით, სასამართლომ არასწორად არ გაიზიარა აღნიშნული ხელწერილის ასლი, ვინაიდან, ლ-----ა საბერძნეთში წასვლამდე ფაქტობრივად ფლობდა სადაოდ გამხდარ სახლს, რომელიც ს-----ებმა „უჩუმრად“ და ლ-----ას დაუკითხავად გატეხეს და მიითვისეს შიგ არსებულ ყველა ნივთთან ერთად. სასამართლომ კი დადგენილად არ მიიჩნია, რომ ლ-----ა იყო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის თანახმად „მოსარგებლე მხარე“, ფლობდა და სარგებლობდა სადავო ქონებით და მისი ფლობა არასოდეს მიუტოვებია, საცხოვრებელი სახლი მას თვითნებურად ჩამოართვეს ს-----ებმა, რომელიც შემდგომში მისდა უნებურად დაინგრა. ამდენად, აპელანტი მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს, ცნობილი უნდა იქნას 1965 წლის 14 სექტემბერს შემდგარი ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულიად ლ-----ასა (დაბ.1935 წლის 01 სექტემბერი) 3/6 0----- და ა-----ს ძე ს-----ს შორის, ქონებაზე., მდებარე: ქ. თბილისი ც-----ს ქ. (ყოფილი კ----- N 51-ის ნაწილზე-კერძოდ 32,58 კვ.მეტრზე და ხსენებული ფართი საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში ლ-----ას (დაბ.1935 წლის 01 სექტემბერი) 3/6 0----- სახელზე.

### 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 ნაწილობრივ იზიარებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებით დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

საჯარო რეესტრის 2016 წლის 20 დეკემბრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქალაქი თ----- / ქ-----, დაზუსტებული ფართობი: 636.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა N1 (მშენებარე); საერთო ფართობი: 4236.93 კვ.მ. მათ შორის საცხოვრებელი ფართობი: 2199.87 კვ.მ.; საოფისე ფართობი: 364.97 კვ.მ.; საზაფხულო ფართობი: 642.1 კვ.მ.; კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი: 320.01 კვ.მ.; დამხმარე ფართობი: 30.02 კვ.მ.; ავტოსადგომის

ფართობი: 679.96 კვ.მ.; საკადასტრო კოდი N0-----, რეგისტრირებულია ს-----  
(122 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N8 და N9 შენობა-ნაგებობა), ზ----- ს-----ის, რ----- ს-----  
-ის (257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N10, N11 შენობა-ნაგებობის 1/2  
ნაწილი), ნ----- გ-----ას (257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N10, N11  
შენობა-ნაგებობის 2/6 ნაწილი), თ----- ს-----ისა (257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N1, N2, N3,  
N4, N5, N6, N7, N10, N11 შენობა-ნაგებობის 1/6 ნაწილი) და შპს „ჩ-----ის“ (აღნაგობის  
უფლების საფუძველზე შენობა N1 (მშენებარე); საერთო ფართობი: 4236.93 კვ.მ. მათ  
შორის საცხოვრებელი ფართობი: 2199.87 კვ.მ.; საოფისე ფართობი: 364.97 კვ.მ.;  
საზაფხულო ფართობი: 642.1 კვ.მ.; კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი: 320.01  
კვ.მ.; დამხმარე ფართობი: 30.02 კვ.მ.; ავტოსადგომის ფართობი: 679.96 კვ.მ.)  
თანასაკუთრებად (ტომი 1, ს.ფ. 105-109).

თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის თანახმად,  
ლ-----ა კ-----ის ასული, 1965 წლის 7 სექტემბრიდან რეგისტრირებულია მისამართზე  
ქ. თბილისი, ც----- (ს.ფ. 95-97).

საქმეში წარმოდგენილი სს „თელასის“ მიერ 2018 წლის 26 აპრილს გაცემული  
ინფორმაციის თანახმად, N1----- სააბონენტო ბარათზე სს „თელასის“ აბონენტად 2018  
წლის 23 აპრილის მდგომარეობით რეგისტრირებულია კ----- ე., მისამართი: ც-----  
-. სააქციო საზოგადოება „თელასის“ მიერ 2007 წლის 6 თებერვალს გაცემული ცნობის  
თანახმად, სს „თელასის“ აბონენტად N1----- ირიცხება კ----- ე. ს., მცხოვრები ც-----  
ში (ტომი 1, ს.ფ. 334, 340).

დადგენილია და მხარეები სადავოდ არ ხდიან გარემოებას, რომ 2014 წელს, მოხდა  
ც-----ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის დემონტაჟი და ინვესტორის მიერ  
აშენდა ახალი საცხოვრებელი სახლი.

საჯარო რეესტრს ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე  
მისამართზე ქალაქი თ----- / ქ-----  
, დაზუსტებული ფართობი 636.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----,  
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N11, საკადასტრო  
კოდი N0-----, 2016 წლის 30 მარტის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო ს-----  
----- (122 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N8 და N9 შენობა-ნაგებობა), ზ----- ს-----ის, რ----- ს-----  
-----ის (257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N10, N11 შენობა-ნაგებობის 1/2  
ნაწილი), ნ----- გ-----ასა (257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N1, N2, N3, N, N5, N6, N7, N10, N11  
შენობა-ნაგებობის 2/6 ნაწილი) და თ----- ს-----ის (257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N1, N2,  
N3, N4, N5, N6, N7, N10, N11 შენობა-ნაგებობის 1/6 ნაწილი) თანასაკუთრებად (ტომი 1, ს.ფ.  
41-43).

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე  
მისამართზე: ქალაქი თ-----/ქალაქი თბილისი, ქუჩა ც-----, (ყ-----  
-----, დაზუსტებული ფართობი 636.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----  
--, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N11, საკადასტრო  
კოდი N0-----, 2011 წლის 15 სექტემბრის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო ს-----  
----- (122 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N8 და N9 შენობა-ნაგებობა), ზ----- ს-----ის, რ-----  
ს-----ისა (257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N10, N11 შენობა-  
ნაგებობის 1/2 ნაწილი) და ნ----- გ-----ას (257 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და N1, N2, N3, N4, N5, N6,

N7, N10, N11 შენობა-ნაგებობის 1/2 ნაწილი) თანასაკუთრებად (ტომი 1, ს.ფ. 173).

2014 წლის 11 თებერვალს, ნ----- გ-----სა (მესაკუთრე) და შპს „ჩ-----ს“ (მეაღნაგე) შორის გაფორმდა აღნაგობისა და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მესაკუთრე მეაღნაგეს გადასცემს მიწის ნაკვეთს და სანაცვლოდ მეაღნაგე მესაკუთრეს გადასცემს მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებული ფართებს, ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში (ტომი 1, ს.ფ. 62-70).

2014 წლის 2 მაისს, ერთი მხრივ ზ----- ს-----სა და რ----- ს-----ს (მესაკუთრეები) და მეორეს მხრივ შპს „ჩ-----ს“ (მეაღნაგე) შორის გაფორმდა აღნაგობისა და უძრავი ქონების გაცვლის ხელშეკრულება. აღნაგობის უფლება დადგინდა 36 თვის ვადით. ამავე ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მათ შორის გაფორმდება ხელშეკრულება მესაკუთრის მიერ მიწის ნაკვეთის მეაღნაგისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ მეაღნაგის მიერ მესაკუთრისათვის მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებული ფართების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადასა და მდგომარეობაში გადაცემის სანაცვლოდ (ტომი 1, ს.ფ. 46-61).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 ნოემბერს გაცემული ინფორმაციით დგინდება, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ვ----- (გ-----ს) ქუჩა N51, თავდაპირველად, 1950 წელს, აღირიცხა ა-----ს ძე ს-----ზე (1/2 ნაწილი) და ვ-----ს ძე ს-----ზე (1/2 ნაწილი), საფუძველი: 11.04.1949 წლის აღნაგობის ხელშეკრულება N10-10/II-X-ს და საარქივო მასალა. 1992 წლის 5 სექტემბერს ნოტარიუს ფ-----ს მიერ დამოწმებული N3----- კანონისმიერი მემკვიდრეობის საფუძველზე, ვ-----ს ძე ს-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი საკუთრებაში გადაეცა გ-----ს ძე ს-----ს. 1992 წლის 22 ნოემბერს ნოტარიუს ფ-----ს მიერ დამოწმებული N4----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გ-----ს ძე ს-----ის კუთვნილი ქონება - ლიტერ „ვ“-ს 1/2 ნაწილი შეიძინა ზ-----მა. 1992 წლის 9 სექტემბერს ნოტარიუს ფ-----ს მიერ დამოწმებული N18-1695 კანონისმიერი მემკვიდრეობისა და 1992 წლის 24 ივნისის N9.35.241 გადაწყვეტილების საფუძველზე, ა-----ს ძე ს-----ის სახელზე რიცხული ლიტერი „ა-ბ“-ს 1/2 ნაწილი საკუთრებაში გადაეცა დ-----ს ძე ს-----ს, ხოლო „ა-ბ“-ს 1/2 ნაწილი და ლიტერ „ვ“-ს 1/2 ნაწილი საკუთრებაში გადაეცა გ-----ს ძე ს-----ს (tomi 1, ს.ფ. 17).

1992 წლის 5 სექტემბერს ნოტარიუს ფ-----ს მიერ გაცემული კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით დგინდება, რომ ვ-----ს ძე ს-----ის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა მისი შვილი, გ-----ს ძე ს-----ი, რომელსაც შესაბამისი სამკვიდრო ქონება გადაეცა (tomi 1, ს.ფ. 210).

1992 წლის 9 სექტემბერს ნოტარიუს ფ-----ს მიერ გაცემული კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით დგინდება, რომ ა-----ს ძე ს-----ის მემკვიდრედ ცნობილ იქნენ მისი შვილები, დ-----ს ძე ს-----ი და გ-----ს ძე ს-----ი, რომელთაც გადაეცათ შესაბამისი სამკვიდრო ქონება (tomi 1, ს.ფ. 208).

2006 წლის 29 მარტის უძრავი ქონების გაყოფის შესახებ ნოტარიუს ნ-----ს მიერ დამოწმებული N1-1403 ხელშეკრულებით დგინდება, რომ გ--- ს-----ის, დ---- ს---

-----ისა და ზ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, ც-----ს (ყოფ. კ-----) ქ. N51-ში, გაიმიჯნა (გაიყო) ორ ნაწილად სქემატური ნახაზის შესაბამისად და I ნაკვეთი, დაახლოებითი ფართობი 122 კვ.მ., შენობა-ნაგებობებით N4, და 5, მიეკუთვნა ზ-----ს, ხოლო II ნაკვეთი - დაახლოებითი ფართობით 514 კვ.მ., შენობა-ნაგებობებით N1, 2, 3, - მიეკუთვნა გ--- ს----- --სა და დ---- ს-----ს (tomi 1, ს.ფ. 178-180).

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქალაქი თბილისი, ც-----ს ქუჩა (ყოფ. კ-----) N51, დაზუსტებული ფართობი 514.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N0-----, 2008 წლის 19 მარტის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო გ--- ს-----ისა (1/2 ნაწილი) და დ---- ს-----ის (1/2 ნაწილი) თანასაკუთრებად (tomi 1, ს.ფ. 18).

2010 წლის 14 ივნისს ნოტარიუს ა-----ს მიერ გაცემული N1-----სამკვიდრო მოწმობით დგინდება, რომ ნ----- გ----ა ცნობილ იქნა გარდაცვლილ დ---- ს-----ის კანონისმიერ მემკვიდრედ და მან, როგორც მეუღლემ და პირველი რიგის მემკვიდრემ, საკუთრებაში მიიღო უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ც-----ს (ყოფ. კ-----) ქ. N51, დაზუსტებული ფართობი 514.00 კვ.მ., 1/2 ნაწილი (tomi 1, ს.ფ. 19-21).

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქალაქი თბილისი, ც-----ს ქ. (ყოფ. კ-----) N51, დაზუსტებული ფართობი 514.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N0-----, 2010 წლის 18 ივნისის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო გ--- ს-----ისა (1/2 ნაწილი) და ნ----- გ----ას (1/2 ნაწილი) თანასაკუთრებად (tomi 1, ს.ფ. 22).

2010 წლის 19 ნოემბერს ნოტარიუს მ-----ს მიერ გაცემული N1-----სამკვიდრო მოწმობით დგინდება, რომ ზ----- ს-----ი და რ----- ს-----ი ცნობილ იქნენ გ--- ს-----ის კანონისმიერი მემკვიდრეებად და მათ, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრეებმა - შვილებმა, საკუთრებაში მიიღეს უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ც-----ს (ყოფ. კ-----) ქ. N51, საკადასტრო კოდი N0----- (tomi 1, ს.ფ. 23-25).

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ც-----ს ქუჩა (ყოფ. კ-----) N51, დაზუსტებული ფართობი 514.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N0-----, 2011 წლის 27 ივლისის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო ზ----- ს-----ის, რ----- ს-----ისა (1/2 ნაწილი) და ნ----- გ----ას (1/2 ნაწილი) თანასაკუთრებად (tomi 1, ს.ფ. 26).

2011 წლის 14 სექტემბრის უძრავი ქონების გაერთიანების თაობაზე ხელშეკრულების თანახმად, ნ----- გ----ას, ს-----, ზ----- ს-----სა და რ----- ს-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთები, მდებარე მისამართზე: 1) ქ. თბილისი, ც-----ს (ყოფ. კ-----) ქ. N51, მიწის ნაკვეთი - 514. კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (მესაკუთრეები: ნ----- გ----ა, ზ----- ს-----ი, რ----- ს-----ი) და 2) ქ. თ-----, მიწის ნაკვეთი - 122 კვ.მ. და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (მესაკუთრე: სერგო გიორაძე) - გაერთიანდა ერთ მიწის ნაკვეთად, ფართობი: 636.00 კვ.მ. (tomi 1, ს.ფ. 44-45).

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 6 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, თ----- ს-----ი ცნობილ იქნა 1988 წლის 7 იანვარს

გარდაცვლილი ა----- ს-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონების 1/2 ნაწილის (რიცხული ნ----- გ-----ს სახელზე, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ც-----ს (ყოფ. კ-----) ქ. N51, საკადასტრო კოდი N0----- - 1/3 ნაწილის) მემკვიდრედ და მესაკუთრედ და შესაბამისი ცვლილება შევიდა 1992 წლის 9 სექტემბერს გაცემულ სამკვიდრო მოწმობაში (რეესტრის N1-1695) და 2010 წლის 14 ივნისს გაცემულ სამკვიდრო მოწმობაში (რეგისტრაციის N1-----) (tomi 1, ს.ფ. 27-40).

საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, მოწმის ჩვენებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გათვალისწინებით, დგინდება, რომ მოსარჩელე მხარე ვერ ადასტურებს ა-----ს ძე ს-----სა და ლ--- კ-----ეს ასულ კ-----ს შორის სადავო მისამართზე მდებარე 32.58 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართზე 1965 წლის 14 სექტემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების ფაქტს.

დადგენილია, რომ მოსარჩელე ლ-----ამ სულ მცირე 2007 წლიდან შეწყვიტა სადავო მისამართზე 2014 წლამდე მდებარე სადავო საცხოვრებელი ფართით სარგებლობა.

**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 სასამართლო 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.

პალატა განმარტავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, თავისი შინაარსით საბჭოთა სინამდვილეში არატიპურ სახელშეკრულებო ურთიერთობას წარმოადგენდა. აღნიშნული ხელშეკრულების 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 ნორმებით შეუძლებელი იყო და კანონმდებელმაც სპეციალური კანონით მოწესრიგებას დაუქვემდებარა. ი

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის მიზნებისთვის მასში გამოყენებულ ტერმინში „მოსარგებლედ“ მოიაზრება პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისთვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობდა 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, ხოლო განსახილველი ნორმის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, ტერმინი „რეგისტრაცია“ განიმარტება, როგორც საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობის (ბინადრობის) მოწმობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 27 ივნისის კანონის ამოქმედებამდე არსებული წესით რეგისტრაცია (ჩაწერა) საცხოვრებელ ფართობში. განსახილველი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე - მათ უფლებამონაცვლეებზე. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 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. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე ცალსახად ჩანს, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების არსებობის დასამტკიცებლად არ არის აუცილებელი მხარეთა მიერ ამ ურთიერთობის დამადასტურებელი გარიგების წარდგენა. ამისათვის კანონი საკმარისად მიიჩნევს სადავო სახლში რეგისტრაციას, კომუნალური გადასახადების გადახდის ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდის ფაქტის არსებობას.

პალატა განმარტავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი მისი რეგულირების სფეროში აქცევს განსხვავებულ შემთხვევებს. კანონში მოსარგებლედ მოხსენიებული პირები სხვადასხვა საფუძველით ფლობდნენ სადგომებს. მათ შორის ნაწილი მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოიპოვებდა ამ უფლებას. ზოგიერთმა მათგანმა კი ეს უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით,

ზოგმა კი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე. მიუხედავად იმისა, რომ ისინი ყველა შემთხვევაში იწოდებიან მოსარგებლებად, კანონი თითოეულ შემთხვევას განსხვავებულ შედეგებს უკავშირებს. თუ ერთ შემთხვევაში (როდესაც ფლობა ხორციელდება ფორმსდაუცველი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე) მოსარგებლეს ფართი უსასყიდლოდ გადაეცემა, სხვა შემთხვევაში სადგომის გადასაცემად აუცილებელია გარკვეული ანაზღაურების გადახდა ) მესამე შემთხვევაში კი მათ აკმაყოფილებს სახელმწიფო. უმცა მათ აქვთ ერთი უმთავრესი მახასიათებელი, რომ ისინი კანონისამოქმედების პერიოდისათვის კეთილსინდისიერად ფლობდნენ საცხოვრებელ სადგომებს.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ იგი განეკუთვნება იმ მოსარგებლეს, რომელმაც სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოიპოვა ფლობის უფლება, რის გამოც იგი ცნობილი უნდა იქნეს მითითებული ფართის მესაკუთრედ.

პალატა მოსარჩელის ამ მოსაზრებას ვერ გაიზიარებს. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია წარმოდგენილია ხელწერილის ასლი, რომლის თანახმად, ა----- ს-----ი ვალდებული იყო 1965 წლის 15 ოქტომბრამდე გაეთავისუფლებინა საცხოვრებელი ოთახი და შესასვლელი, ხოლო ლ-----ას უნდა გადაეხადა დარჩენილი ხუთასი რუბლი. ხელწერილი ხელმოწერილია მოწმეთა თანდასწრებით და მასში არ არის მითითება ხელწერილით გათვალისწინებული ფართის კვადრატულობაზე (ტომი 1, ს.ფ. 91-92).

პალატის მოსაზრებით აღნიშნული მტკიცებულება წარმოდგენილია ასლის სახით. პალატა ყურადღებას ამახვილებს ასევე მასზე, რომ მოწინააღმდეგე მხარემ სადავოდ გახადა წარმოდგენილი ხელწერილის ნამდვილობა იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ ა----- ს-----მა რუსული ენა არ იცოდა და ის რუსულ ენაზე შედგენილ შეთანხმებას ხელს რუსულად ვერ მოაწერდა, ამასთან, მოპასუხე მხარემ განმარტა, რომ მოსარჩელესა და ა----- ს-----ს შორის არსებობდა ქირავნობის ურთიერთობა, რომელიც შეწყდა 2007 წლამდე დიდი ხნით ადრე და მას შემდეგ მოსარჩელეს სადავო მისამართზე 2014 წლამდე არსებული საცხოვრებელი სადგომით აღარ უსარგებლია, რის გამოც მოპასუხე მხარემ მოსარჩელისაგან საქმეში წარმოდგენილი ხელწერილის დედნის წარმოდგენა მოითხოვა, რაც ვერ უზრუნველყო აპელანტმა და განმარტა, რომ დედანი დიდი ხნის წინ წარდგენილი იყო ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ვაკე-საბურთალოს სამმართველოში და ის განადგურებულია (ტომი 1, ს.ფ. 241, 333).

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზე, რომ დოკუმენტის ასლისათვის მტკიცებულებითი მნიშვნელობის მინიჭება გულისხმობს მხარის დედანი დოკუმენტის წარდგენისაგან გათავისუფლებას იმ შემთხვევაში, თუკი სასამართლო დარწმუნდება, რომ დედანი დოკუმენტი შედგენილი იყო სწორედ ასლის სახით წარმოგენილი ფორმით, მისი შინაარსის იდენტურობით. მოცემულ შემთხვევაში, პალატა შენიშნავს, რომ საქმის მასალებით უტყუარად არ დასტურდება, რომ თავდაპირველი მოსარჩელე მხარის მიერ პოლიციაში წარდგენილი იყო სადავო

ხელწერილის დედანი და განადგურებული დოკუმენტების სიაში სწორედ სადავო ხელწერილიც შედიოდა. ამდენად, პალატის შეფასებით, შეუძლებელია იმის დადგენა, ნასყიდობის ხელწერილის განადგურების უდავოდ დადგენის შემთხვევაშიც კი, განადგურებას სწორედ სადავო ხელწერილი დაექვემდებარა თუ იგი ლ-----ას მიერ გაფორმებულ სხვა ხელწერილს მოიაზრებდა, რის გამოც პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას მასზე, რომ მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო თავისი წილი მტკიცების ტვირთის სათანადოდ რეალიზება და იმ გარემოების დადასტურება, რომ სადავო საცხოვრებელ სადგომზე ლ-----ასა და ა-----ს-----ს შორის გაფორმებული იყო ნასყიდობის ხელშეკრულება.

გარდა ამისა ისიც უნდა აღინიშნოს, რომ მითითებული ხელწერილით ლ-----ას დამატებით უნდა გადაეხადა თანხა. საქმის მაალებით არც ის დგინდება, რომ კ-----მ ეს ვალდებულება შეასრულა და მან საკუთრებაში მიიღო ეს ქონება. მითუმეტეს, რომ მასში მითითებული არარის გადასაცემი ფართის ოდენობა.

ყოველივე ზემოხსენებულის გათვალისწინებით კი, პალატა მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილება გამოტანილია სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის დაცვით, რის გამოც, პალატის შეფასებით, არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძველები.

შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ ლ-----ა არ წარმოდგენს სანოტარო წესით დაუცველი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მესაკუთრეს.

მიუხედავად ზემოთ მითითებული მსჯელობისა, პალატა მიიჩნევს, რომ ერთი სახის მოსარგებლედ არ ცნობა არ გამორიცხავს სხვა სახის მოსარგებლედ, თუმცა ფლობის უფლების დათმობის ხელშეკრულების საფუძველზე პირის მოსარგებლედ ცნობის შესაძლებლობას. საქმეში წარმოდგენილია სხვადასხვა მტკიცებულებები, აღნიშნული ფართის ფლობასთან დაკავშირებული, ასევე სასამართლოში მიმდინარე დავების ამსახველი დოკუმენტები, რომლებიც გარკვეულ წარმოდგენას ქმნიან მითითებული მოსარჩელის მიერ სადავო ფართების ფლობასთან დაკავშირებით. აღნიშნული მტკიცებულება უნდა შეფასდეს სასამართლოში შესაბამისი სარჩელის შეტანის გზით.

## **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 გრანტ კაზაროვის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 ივლისის 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55.1. მუხლის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

### **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ლ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
4. 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:**

**ნატალია ნაზლაიძე**

**ირაკლი ბონდარენკო**