



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

საქმე N28/7582-18
წელი

3 ოქტომბერი, 2019

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე - ლევან გვარამია
მოსამართლეები: თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
ვლადიმერ კაკაბაძე**

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტი _ ა-----;
წარმომადგენელი _ ი-----;

მოწინააღმდეგე მხარე _ ა-----;
წარმომადგენელი _ მ-----;

დავის საგანი _ საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 4 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება ;

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 4 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ა-----ს სარჩელი ა-----ს მიმართ, კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ ქონების მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე - არ დაკმაყოფილდა. გაუქმდა თ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 21 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ა---- მ-----ს აეკრძალა - ქ. თ-----ში, რ-----ს ქ. №---ში საკადასტრო კოდით 0----- -. რიცხული 1/2 ნაწილის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, ქ. თ-----ში, რ-----ს ქ. N---ში მდებარე უძრავი ნივთი მოიცავს 206 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობას.

2.2. უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თ-----ი, რ-----ს ქ. N-- (ს/კ 0-----) რეგისტრირებულია ა-----სა და ა-----ს თანასაკუთრებაში, თითოეულს საკუთრებაში აქვს ქონების 1/2 ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 20-21);

2.3. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის 2010 წლის 19 აგვისტოს ცნობა-დახასიათების შესაბამისად რ-----ს ქ. N-- მოიცავს 204 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით: ლიტერი „ა“, სართული - 2, საერთო ფართი 218 კვ.მ, მათ შორის: საცხოვრებელი - 131.88 კვ.მ, დამხმარე - 86.12 კვ.მ, სხვა - 20.60 კვ.მ.

2.4. ა---- მ-----ს სადავო უძრავი ნივთი (ქ. თ-----ში, რ-----ს ქუჩა N---ში მდებარე უძრავი ნივთის 1/2 ნაწილი) საკუთრებაში გადაეცა 1--- წელს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე. ნ---- მ-----ის მიერ ქონების დარჩენილი ნაწილი იმავე წელს მიღებულია კანონისმიერი მემკვიდრეობის საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელშეკრულება (ს.ფ. 84);
- ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 85);

2.5. ა-----ს დედა ნ---- მ-----ი, მისამართზე - ქ. თ-----ი, რ-----ს ქუჩა N-- რეგისტრირებული იყო 10.07.1--- წლიდან, ხოლო პირადად ა----- მ-----ი აღნიშნულ მისამართზე რეგისტრირებულია 16.07.1--- წლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 15-19)

2.6. მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი 1--- წლის 15 ოქტომბერს ხანძრის შედეგად დაზიანდა და საცხოვრებლად უვარგისი გახდა, რის საფუძველზეც 1--- წლის 4 აპრილის აღმასკომის გადაწყვეტილებით ა---- მ-----სა და მის ოჯახს (4 სულზე) გამოეყო დროებით, საკუთარი სახლის აღდგენამდე თავშესაფრის სახით არასანიტარული ნორმით გამოთავისუფლებული 1 ოთახი 17კვ.მ ფართის იზოლირებული ბინა N--, მდებარე წ-----ის მე-4 შესახვევი N---ში. ამავდროულად, 1--- წლის 24 იანვრის ცნობით დასტურდება, რომ ი---- რაიონის სახელმწიფო დაზღვევის ინსპექციამ, ხანძრის შედეგად მიყენებული ზარალის ანაზღაურების თანხა 10 406 მანეთი გასცა ა---- მ-----ზე 1--- წლის მარტის თვეში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- აქტი (ს.ფ. 86);
- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 87);
- ცნობა (ს.ფ. 88).

2.7. 2012 წელს ააიზ „თ-----ის გ-----ის ფ-----ი“ ჯ-----ის (რ-----ს) ქუჩაზე მიმდინარე რეაბილიტაციის პროექტის ფარგლებში ახორციელებდა ჯ-----ის ქუჩა N---ში მდებარე შენობა-ნაგებობის გამაგრება-რეაბილიტაციის სამუშაოებს. 2012 წლის 14 მარტს ააიზ „თ-----ის გ-----ის ფ-----სა“ და ა----- მ-----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე რეაბილიტირებული იქნა მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონება. ხელშეკრულების ფარგლებში ფ-----მა იკისრა ვალდებულება საკუთარი სახსრებითა და პასუხისმგებლობით, მოემზადებინა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეეთანხმებინა რეაბილიტაციარეკონსტრუქციის და მასთან დაკავშირებული სამუშაოების საპროექტო დოკუმენტაცია და საცხოვრებელი სახლი მესაკუთრისათვის ჩაებარებინა გაუმჯობესებულ კონსტრუქციულ მდგომარეობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 14.03.2012წ. ხელშეკრულება (ს.ფ. 26-28);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.8. ნ---- მ-----სა და ა---- მ-----ს შორის შეთანხმება საცხოვრებელი სადგომის დათმობის თაობაზე არ შემდგარა. არ დასტურდება ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმებისა და მოსარჩელის ოჯახის მხრიდან მოპასუხისათვის სადგომის დათმობის სანაცვლოდ თანხის გადაცემის ფაქტი.

სადავო შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა მხარეთა შორის შეთანხმების არსებობა და ნ---- მ-----ის მიერ ა-----სათვის თანხის გადაცემა. აღნიშნული გარემოება ვერ დასტურდება ვერც მოწმეთა ჩვენებებით, კერძოდ სასამართლო ვერ გაიზიარებს ლ---- ო-----ისა და კ---- ე-----ის მიერ მიცემულ ჩვენებებს, რამეთუ მათ მიერ მოთხრობილი ფაქტები, სხვა მტკიცებულების არ არსებობის კვალობაზე ვერ მიიჩნევა სათანადო მტკიცებულებად ხელშეკრულების გაფორმებისა და თანხის გადაცემის დასადასტურებლად, მით უფრო მოწმე ლ---- ო-----ის განმარტებით, იგი თანხის გადაცემის ფაქტს არ დასწრებია, ასევე მას გაუჭირდა რიგი ფაქტების გახსენება, რასაც შეეძლო უფრო გაემყარებინა მისი ჩვენება. ანალოგიურად კ---- ე-----ის ჩვენებაც ვერ იქნება გაზიარებული იმ პირობებში, როდესაც მოპასუხე უარყოფს თანხის მიღებისა და ჩუქების ფაქტს. ცალსახაა ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელის მიერ აღწერილი სახელშეკრულებო ურთიერთობა ჩუქების ხელშეკრულებად ვერ მიიჩნევა, რამდენადაც ჩუქება უსასყიდლო გარიგებაა, მაშინ როდესაც მხარე აღნიშნავს, რომ მას თანხის გადახდის სანაცვლოდ გადაეცა საკუთრებაში ქონების ნაწილი, რაც ჩუქების ხელშეკრულებასთან შეუთავსებელია და ამ მხრივ სახეზეა თვალთმაქცური გარიგება, თუმცა კონკრეტული დავის ფარგლებში არა არსებითია გარიგების ნამდვილობის კვლევა, რადგანაც მოპასუხე უარყოფს რაიმე ტიპის შეთანხმების, მათ შორის ბათილი გარიგების არსებობის ფაქტსაც და აღნიშნულს შესაბამისი მტკიცებულებებით ვერ ადასტურებს, ვერც მოსარჩელე. მხარეთა შორის საცხოვრებელი სადგომის დათმობის თაობაზე გარიგების გაფორმებას ვერ ადასტურებს ვერც კომუნალური მომსახურების აბონენტად ნ. მ-----ის რეგისტრაცია. არსებულ ვითარებაში კანონის მიზნებიდან გამომდინარე რეგისტრაცია ვერ მიიჩნევა იმგვარ მტკიცებულებად, რომლითაც დადასტურდებოდა უძრავი ნივთის სადავო ნაწილის ფლობა, რადგანაც, ქონების მეორე ნაწილი მოსარჩელის საკუთრებაშია და შესაბამისად ბუნებრივია, რომ აღნიშნულ მისამართზე კომუნალური მომსახურების აბონენტად არის მითითებული. გარდა აღნიშნულისა საყურადღებოა ის გარემოებაც, რომ სადავო ნივთი 1--- წელს ხანძრის შედეგად განადგურდა, რომლის აღდგენითი სამუშაოები განხორციელდა 2012 წელს, შესაბამისად მოსარჩელეს ქონების სადავო ნაწილი კანონით განსაზღვრულ

ვადებში ვერ ექნებოდა მფლობელობაში, რაც ამ მხრივაც გამორიცხავს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული უფლებების მოსარჩელისათვის მინიჭებას. სასამართლო, ასევე მიზანშეწონილად მიიჩნევს, აღნიშნოს, რომ ხანძრის შედეგად ქონების დაზიანების საფუძველზე ა-----ს ოჯახს გადაეცა დროებითი საცხოვრებელი და შესაბამისად აღნიშნული საფუძვლითაც მოპასუხეს საკუთრების უფლება კონკრეტულ ქონებაზე არ დაუკარგავს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 14.03.2012წ. ხელშეკრულება (ს.ფ. 26-28);
- აქტი (ს.ფ. 86);
- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 87);
- ცნობა (ს.ფ. 88).
- ქვითარი (ს.ფ. 40);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

2.9. სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებასთან მიმართებით წარმოდგენილია რამდენიმე დასკვნა, რომლებითაც ქონების საბაზრო ღირებულება განსაზღვრულია ერთმანეთისაგან რადიკალურად განსხვავებულ ფასად, კერძოდ:

ა) ინდივიდუალური აუდიტორის მ----- გ-----ს 2017 წლის 3 თებერვლის აუდიტორული დასკვნის თანახმად, ა-----ს მიერ ნაყიდი 204 კვ.მ ½ ნაწილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სავარაუდო საბაზრო ღირებულება უნდა იყოს 5000 ლარი

ბ) სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს

2018 წლის 9 ივლისის დასკვნის თანახმად, ქ. თ-----ში, რ-----ს ქუჩა N---ში მდებარე, შენობა-ნაგებობების საცხოვრებელი და დამხმარე ოთახების საერთო ფართი შეადგენს 545.41 კვ.მ-ს. აღნიშნულ მისამართზე NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 6 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 456 478 აშშ დოლარს, მათ შორის:

- საცხოვრებელი სახლის (238.62 კვ.მ) საბაზრო ღირებულება შეადგენს - 453 378 აშშ დოლარს

- სარდაფის (38.69 კვ.მ) საბაზრო ღირებულება შეადგენს 3 100 აშშ დოლარს.

ქ. თ-----ში, რ-----ს ქუჩა (ვ. ჯ-----ის ქუჩა) N---ში მდებარე, NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მთლიანი უძრავი ქონების ½ ნაწილის საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 6 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 228 239 აშშ დოლარს.

გ) 2018 წლის 12 სექტემბრის შეფასების ანგარიშის შესაბამისად, ქალაქ თ-----ში, ჯ-----ის (ყოფ. რ-----ს) ქუჩა N---ში, ტექნიურის საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით ლიტ. „ა“ I სართულზე ოთახი N1-24.99 კვ.მ, II - სართულზე ოთახი N8-19.20 კვ.მ და ოთახი N10 – 17.36 კვ.მ, სულ 61.55 კვ.მ საერთო ღირებულება შეადგენს 36 930 კვ.მ-ს.

სასამართლომ განმარტა, რომ სარჩელის უსაფუძვლობიდან გამომდინარე, მიზანშეუწონელია დამატებით შეფასდეს ქონების საბაზრო ღირებულება, რადგანაც დავის გადაწყვეტისათვის უპირველესად შესაფასებელია არსებობდა თუ არა მხარეთა შორის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით რეგულირებული ურთიერთობა, რისი დადასტურების შემდგომაც უნდა განისაზღვროს კომპენსაციის ოდენობა, რომელიც თავის მხრივ ეფუძნება ქონების საბაზრო ღირებულებას. მიუხედავად აღნიშნულისა, სასამართლო მიზანშეუწონილად მიიჩნევს შეაფასოს და აღნიშნოს, რომ წარმოდგენილი დასკვნებიდან გასაზიარებელია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა, რამეთუ იგი დანარჩენ ორთან შედარებით დეტალურად აღწერს ქონების მახასიათებლებს და კონკრეტული დასკვნის ფარგლებში ღირებულების განსაზღვრისას შეფასებულია ქონების ყველა მახასიათებელი, იგი დეტალურად აღწერს და მოიცავს მთლიანად ქონების 1/2 ნაწილის ღირებულებას, მაშინ როდესაც პირველი დასკვნა ეხება მიწის ნაკვეთს, ხოლო მე-3 დასკვნა აღწერს უშუალოდ ოთახების შესაბამისად საბაზრო ღირებულებას. ამდენად სასამართლო წარმოდგენილი დასკვნებიდან სარწმუნოდ მიიჩნევს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნას, რომელშიც დეტალურად განხილულია კვლევის მეთოდები და ამავდროულად ეხება მთელ ქონებას და არა მხოლოდ განცალკევებულად მიწის ნაკვეთს ან ოთახების ღირებულებას. ამდენად, ამ მხრივაც მოსარჩელის მიერ არ არის ზუსტად განსაზღვრული სადავო საცხოვრებელი სახლის ღირებულება და შესაბამისად მოთხოვნის საფუძვლიანობის შემთხვევაშიც არაზუსტია შეთავაზებული კომპენსაციის ოდენობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა (ს.ფ. 22);
- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 150-168);
- შეფასების ანგარიში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.10. „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. უპირველეს ყოვლისა, სამართლებრივი დაცვის აღნიშნული მექანიზმი ვლინდება საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ მესაკუთრისა და მფლობელის უფლებების რეალიზაციის თავისებურებებში.

კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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.

მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, მოსარგებლე, რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს და რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით (საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ სარჩელი). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, 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.

ამდენად, გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ შეიძლება დადასტურდეს ორი გზით: 1. სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდით ან/და 2. მესაკუთრისთვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდით. დასახელებული წინაპირობები, როგორც ცალ-ცალკე, ისე ერთად წარმოადგენს საფუძველს, რათა დადგენილად იქნეს მიჩნეული გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ.

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციად კონკრეტული საკითხის რეგულირების მიზნებიდან გამომდინარე მიიჩნევა - „საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ

უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობის (ბინადრობის) მოწმობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 27 ივნისის კანონის (პარლამენტის უწყებანი, №19-20, 30.07.96, გვ. 28) ამოქმედებამდე არსებული წესით რეგისტრაცია (ჩაწერა) საცხოვრებელ ფართობში.

დავის ფარგლებში დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ნივთის (მდებარე - ქ. თ-----ი, რ-----ს ქუჩა N--), ა-----სა და ა-----ს თანასაკუთრებაში, თითოეულს საკუთრებაში აქვს ქონების 1/2 ნაწილი. ა---- მ-----ს სადავო უძრავი ნივთი საკუთრებაში გადაეცა 1--- წელს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე. ნ--- - მ-----ის მიერ ქონების დარჩენილი ნაწილი იმავე წელს მიღებულია კანონისმიერი მემკვიდრეობის საფუძველზე. ამდენად, მხარეთა ოჯახები წლების მანძილზე ფლობენ კონკრეტულ უძრავ ნივთს თანასაკუთრების რეჟიმში. ამავდროულად დადგენილია, რომ ნივთი 1--- წლის ხანძრის შედეგად დაზიანდა და მისი აღდგენა განხორციელდა მხოლოდ 2012 წელს, შესაბამისად სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის მტკიცებას, მისი მხრიდან ა-----ს წილის მფლობელობასთან მიმართებით, კერძოდ დავის ფარგლებში დადასტურებულია, რომ საცხოვრებელ სადგომს 1--- წელს გაუჩნდა ხანძარი და შენობა საცხოვრებლად უვარგის მდგომარეობაში იყო, ამავდროულად დადგენილია, რომ ფ-----ის მიერ შენობის რეკონსტრუქცია განხორციელდა 2012 წელს, შესაბამისად არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ აღნიშნული ქონების მფლობელობის ფაქტი, რაც კანონის მიზნებიდან გამომდინარე დაუსაბუთებელს ხდის მოთხოვნას კომპენსაციის სანაცვლოდ საკუთრების უფლების დათმობასთან მიმართებით. ასევე დადგენილია, რომ ა---- მ-----ს ხანძრის შედეგად საცხოვრებელი სადგომის დაზიანების საფუძველით გადაეცა დროებითი საცხოვრებელი ფართი, შესაბამისად მას აღნიშნული საფუძველით საკუთრება სადავო ქონებაზე არ დაუკარგავს. ამავდროულად მოსარჩელემ პროცესში განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა მხარეთა შორის არსებული რაიმე სახის შეთანხება. არ დასტურდება ა-----ს მხრიდან ნების გამოვლენა კუთვნილი უძრავი ნივთის მოსარჩელისათვის დათმობასთან მიმართებით, კერძოდ არც ჩუქების ფაქტი და არც შესაბამისი სასყიდლის სანაცვლოდ ქონების დათმობა, ამავდროულად არ დგინდება თანხის გადაცემა. ამდენად საქმეზე ერთობლივად დადგენილი გარემოებები გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობებს, რადგანაც დადგენილი გარემოებები ვერ ექცევა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით რეგულირებულ სფეროში.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ ნ--- მ-----სა და ა--- მ-----ს შორის შეთანხმება საცხოვრებელი სადგომის დათმობის თაობაზე არ შემდგარა, ასევე რომ არ დასტურდება ხელშეკრულების გაფორმებისა და მოსარჩელის ოჯახის მხრიდან მოპასუხისათვის სადგომის სანაცვლოდ თანხის გადაცემის ფაქტი.

3.2. აპელანტის მითითებით, გადაწყვეტილება არ არის იურიდიულად საკმარისად დასაბუთებული, ვინაიდან, სასამართლომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ნორმები არ განმარტა კანონის მიზნიდან და საქმეში არსებული ფაქტობრივი მტკიცებულებებიდან გამომდინარე, ხოლო ის რაც განმარტა იურიდიულად დაუსაბუთებელი და უსაფუძლოა.

აპელანტმა მიუთითა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, მე-5 მუხლზე და აღნიშნა, რომ მოწმეთა ჩვენებით დასტურდება, რომ 1994 წელს მხარეთა შორის დაიდო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება, რაც დასტურდება იმით, რომ ნ--- მ-----მა ა--- მ-----ს გადასცა თანხა - 3 500 აშშ დოლარი. ამ ფაქტს ადასტურებს ლ--- ო----- ივ. მაშასადამე ნ--- მ-----ი კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტიდან და მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტიდან გამომდინარე, წარმოადგენს „მოსარგებლეს“. იმისათვის, რომ კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე მას მიენიჭოს უფლება გამოისყიდოს საცხოვრებელი სადგომი ამ უკანასკნელის ღირებულების 25% ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით უნდა დასტურდებოდეს მის მიერ საცხოვრებელი სადგომის არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უქყვეტად ფლობის ფაქტი. მიუხედავად იმისა, რომ „სადავო ნივთი“ 1--- წელს ხანძრის შედეგად განადგურდა, მან დკარგა მხოლოდ საცხოვრებელი სახლის მნიშვნელობა, იგი კვლავ წარმოადგენდა „საცხოვრებელი სახლის ნაწილს“, რომელსაც მოსარჩელე ფლობდა და იყენებდა საყოფაცხოვრებო მიზნებისათვის, რაც კარგად ჩანს ექსპერტიზის დასკვნაში წარმოდგენილ ფოტომასალაშიც, შესაბამისად, უსაფუძვლოა სასამართლოს მითითება, იმის შესახებ, თითქოს მოსარჩელემ სადავო ქონების ფლობა დაიწყო 2012 წლიდან. იგი 1994 წლიდან პირველ ინსტანციაში სარჩელის შეტანამდე 23 წლის განმავლობაში, ფლობდა და სარგებლობდა სადავო ქონებით და შესაბამისად ექცევა კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული რეგულირების სფეროში.

3.3. აპელანტის მითითებით, კანონი მხარეებს ანიჭებს უფლებას, თავის შეხედულებით განსაზღვრონ თუ რა მტკიცებულებებით დაადასტურებენ ფაქტობრივ გარემოებებს, გამონაკლისი არსებობს მაშინ, როდესაც კანონი უშუალოდ ადგენს იმ მტკიცებულებათა წრეს, რომლითაც უნდა დადასტურდეს

კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოება. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ თანხის გადაცემის გარემოების დასადასტურებლად გამოიყენა მოწმის ჩვენება, რაც დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე მის უფლებას წარმოადგენს.

აპელანტის მოსაზრებით, მოწმეთა ჩვენებები სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული და არ ემყარება ამ მტკიცებულებათა სათანადო გამოკვლევას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

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

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. მოსარჩელე ა-----ს მოთხოვნას წარმოადგენს, ქ. თ-----ის რ-----ს ქ. N--ში (ს/კ 0-----) მდებარე ა-----ს სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა, კომპენსაციის 9 232.5 ლარის გადახდის სანაცვლოდ. მოსარჩელის მითითებით, მის დედას ნ---- მ-----სა და მოპასუხეს თანასაკუთრებაში, გააჩნდათ სადავო უძრავი ნივთი, თითოეული თანამესაკუთრის საკუთრებაში ირიცხებოდა ქონების 1/2 ნაწილი. მოსარჩელის განმარტებით, 1---წლიდან ა----- აღარ ცხოვრობდა მითითებულ მისამართზე, ხოლო როდესაც 1--- წელს ხანძრის შედეგად დაზიანდა უძრავი ნივთი, მოპასუხემ აღარ მოინდომა ბინის შეკეთება და ნოტარიული წესით, ჩუქების ხელშეკრულებით, კუთვნილი 1/2 წილი გადასცა ნ---- მ-----ს, რის ნაცვლადაც ა---- მ-----მა მიიღო თანხა - 3 500 აშშ დოლარი.

4.2. მხარეთა შორის სადავო საკითხი იმის შესახებ არის თუ არა მოსარჩელე საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე ურთიერთობის მონაწილე, შესაბამისად წარმოადგენს თუ არა ამ კანონით გათვალისწინებულ სუბუექტს.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია და სადავოდ არ ხდება შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თ-----ი, რ-----ს ქ. N-- (ს/კ 0-----) თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მხარეების - ა-----სა და ა-----ს სახელზე, თითოეულს საკუთრებაში აქვს ქონების 1/2 ნაწილი (იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ტ. 1, ს.ფ. 20-21);

მოსარჩელის დედა ნ---- მ-----ი, სადავო მისამართზე რეგისტრირებული იყო 10.07.1--- წლიდან, ა----- კი 16.07.1--- წლიდან (იხ. საინფორმაციო ბარათი ტ. 1, ს.ფ. 15-19)

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ სადავო უძრავი ნივთი მოპასუხეს საკუთრებაში გადაეცა - 1--- წლის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო მოსარჩელემ სადავო მისამართზე მდებარე ქონება მიიღო კანონისმიერი მემკვიდრეობის საფუძველზე (იხ. ხელშეკრულება, ცნობა-დახასიათება ტ. 1, ს.ფ. 84-85);

დადგენილია, რომ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი 1--- წლის 15 ოქტომბერს დაზიანდა ხანძრის შედეგად და საცხოვრებლად უვარგისი გახდა, რის გამოც, 1--- წლის 4 აპრილის აღმასკომის გადაწყვეტილების საფუძველზე, ა---- მ-----სა და მის ოჯახს გამოეყო დროებითი თავშესაფარი (სახლის აღდგენამდე), ასევე ა---- მ-----ს 1--- წლის მარტში ზარალის ანაზღაურების სახით გადაეცა ფულადი კომპენსაცია (იხ. აქტი, გადაწყვეტილება, ი---- რაიონის სახელმწიფო დაზღვევის ინსპექციის ცნობა ტ.1, ს.ფ. 86-88)

2012 წლის 14 მარტს ააიზ „თ-----ის გ-----ის ფ-----სა“ და ა----- მ-----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, ააიზ „თ-----ის გ-----ის ფ-----მა“ ჯ-----ის (რ-----ს) ქუჩაზე მიმდინარე რეაბილიტაციის პროექტის ფარგლებში, განახორციელა ასევე, მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეაბილიტაცია (იხ. 14.03.2012წ. ხელშეკრულება ტ. 1, ს.ფ. 26-28).

4.3. პალატის შეფასებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საპირისპიროდ სააპელაციო საჩივარში წარმოდგენილი არგუმენტები მოკლებულია დასაბუთებას და გაზიარებული ვერ იქნება. კერძოდ, მოსარჩელე ვერ ადასტურებს სადავო ფაქტობრივ გარემოებას იმის შესახებ, რომ იგი წარმოადგენს „საცხოვრებელი

სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლით - მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. ამ ნორმის დანაწესი განსაზღვრავს, თუ რომელი გარემოებები უნდა დამტკიცდეს სამოქალაქო საქმის განხილვის და გადაწყვეტის მიზნით და ვინ, ე. ი. რომელმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს ეს გარემოებანი (მტკიცების ტვირთი).

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპზე უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, რათა განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატამ შეაფასა პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაკითხული მოწმეების ჩვენების შინაარსი და მიიჩნევს, რომ აღნიშნულით არ დასტურდება მხარეთა შორის სადავო ურთიერთობის არსებობის ფაქტი. კერძოდ, მართალია მოწმე ლ----- ო-----ი მიუთითებს გარიგების შესახებ, თუმცა იგი თავად არ დასწრებია თანხის გადაცემას, ასევე კ----- ე-----ის ჩვენება მოკლებულია დამაჯერებლობას და სხვა მტკიცებულებების არ არსებობის პირობებში ვერ მიიჩნევა საკმარისად სადავო გარემოების დადასტურებისათვის. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატის შეფასებით, მოწმეთა ჩვენებები სწორად არ იქნა გაზიარებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 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. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

4.4. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების

შესახებ საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 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. ამდენად, პირის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე მოსარგებლედ მიჩნევისათვის აუცილებელი დადასტურდეს მისი მხრიდან ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან ნივთის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობის ფაქტი. თავის მხრივ მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერი ფლობელობა დგინდება მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამასთან, ამავე კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე იმპერატიულადაა განსაზღვრული იმ მტკიცებულებათა სახეები, რის საფუძველზეც შესაძლოა დადგინდეს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების ან საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება დადების ფაქტი, კერძოდ პირველის შემთხვევაში სახეზე უნდა იყოს წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას (მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი), ხოლო 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 (მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტი).

შესაბამისად, პირის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე მოსარგებლედ მიჩნევისათვის აუცილებელია სახეზე იყოს ან სახელმწიფოს ნება, რაც ვლინდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ან მესაკუთრის ნება საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ან/და სარგებლობის უფლების დათმობის

შესახებ, ვინაიდან მხოლოდ მითითებული ნების არსებობის შემთხვევაში პირი შესაძლოა მიჩნეულ იქნეს ნივთის კეთილსინდისიერ მფლობელად.

მოსარჩელე თავის მოთხოვნას აფუძნებს იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ მისი დედა ნ--- მ-----ი და შემდგომ თავად 1994 წლიდან ფლოფენ და სარგებლობენ სადავო ფართით. აღნიშნული გარემოების მტკიცების მიზნით ის უთითებს სადავო მისამართზე რეგისტრაციისა კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტს. პალატა აღნიშნავს, რომ მართალია საქმის მასალებით დასტურდება სადავო მისამართზე მოსარჩელის დედის ნ--- მ-----ის 10.07.1--- წლიდან, ხოლო თავად მოსარჩელის 16.07.1--- წლიდან რეგისტრაციის ფაქტი, თუმცა ვინაიდან საქმის მასალებით დგინდება, სადავო მისამართზე მხარეები თანასაკუთრების უფლებით ფლობენ საცხოვრებელ ფართს (1/2-1/2 წილი), შესაბამისად, სადავო მისამართზე მხოლოდ რეგისტრაციის, ცხოვრებისა თუ კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტი არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მოსარჩელე მიჩნეული იქნას სადავო ფართის მოსარგებლედ, რომელსაც ეს უფლება მოპოვებული აქვს მართლზომიერად, ვინაიდან ბუნებრივია, რომ მოსარჩელე, როგორც ნივთის მესაკუთრე თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს კუთვნილი ქონებით. ამდენად, მითითებულ მისამართზე კომუნალური გადასახადების გადახდა და რეგისტრაცია არ ადასტურებს სადავო ფაქტობრივ გარემოებას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელეს (აპელანტს) მოსარგებლის უფლება სადავო ფართზე მოპოვებული ჰქონდა კანონით დადგენილი წესით და იგი წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ერთი მხრივ აღნიშნავს, რომ მის მამკვიდრებელსა და მოპასუხეს შორის გაფორმდა ჩუქების ხელშეკრულება უძრავი ქონების 1/2 წილზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ, ხოლო მეორეს მხრივ მიუთითებს, ქონების სანაცვლოდ მოპასუხისათვის თანხის - 3 500 აშშ დოლარის გადაცემის შესახებ, საქმის განხილვის შედეგად კი, ვერც ჩუქების და ვერც ნასყიდობის ურთიერთობის არსებობის შესახებ გარემოება ვერ იქნა მოსარჩელის მიერ შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურებული. ამდენად, მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია არც სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება, არც საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება და არც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც შესაძლოა დადასტურებულიყო სადავო ფართზე მფლობელობის უფლების მოპოვების ფაქტი. ამასთან, როგორც უკვე დადგენილად იქნა მიჩნეული სადავო მისამართზე მხოლოდ რეგისტრაციის, ცხოვრებისა თუ კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტი არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მოსარჩელე მიჩნეული იქნას სადავო ფართის მოსარგებლედ. ამასთან, დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს, რომ 1--- წელს ხანძრის შედეგად დაზიანდა სადავო საცხოვრებელი

სახლი, რომლის აღდგენა მოხდა 2012 წელს, ამ პერიოდის განმავლობაში მოპასუხის საკუთრებაში არსებული წილი, რომლის მოსარგებლეობაზე მოსარჩელე პრეტენზიას აცხადებს, საცხოვრებლად უვარგისი იყო, რასაც ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტები მოპასუხისა და მისი ოჯახისათვის სახლის აღდგენამდე დროებითი თავშესაფარის გამოყოფის შესახებ, შესაბამისად, უდავოა, რომ ამ პერიოდის განმავლობაში მოსარჩელეს ქონების სადავო ნაწილი, კანონით მოთხოვნილ ვადებში ვერ ექნებოდა მფლობელობაში, პალატის შეფასებით, ამის თაობაზე სწორად მიუთითა პირველი ინსტანციის სასამართლომ და სწორად აღნიშნა, რომ ეს ფაქტობრივი გარემოება თავის მხრივ გამორიცხავს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული უფლებების მოსარჩელისათვის მინიჭებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა სადავო ფართზე მოსარგებლეობის უფლების მოპოვების შესახებ ფაქტობრივი გარემოება, რის გამოც მოსარჩელეს სწორად ეთქვა უარი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

4.5. საბოლოოდ, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა მიდის იმ დასკვნამდე, რომ აპელანტმა ვერ უზრუნველყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საპირისპიროდ შესაბამისი მტკიცებულებებით გამყარებული დასაბუთებული პრეტენზიის წარმოდგენა. ის დასაბუთება, რაც აპელანტმა შეთავაზა სასამართლოს არ იძლევა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 4 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმების და სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს.

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 გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ა-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ამ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 4 ოქტომბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N32) დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა);
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ლევან გვარამია

**მოსამართლეები:
ნიკოლაიშვილი**

თეა სოხაშვილი-

ვლადიმერ კაკაბაძე