



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

საქმე №21ბ - 598

26 დეკემბერი, 2019 წელი

ქ.ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

**თავმჯდომარე: თამარ სვანიძე
მოსამართლეები: ირმა პერანიძე
თეიმურაზ სიხარულიძე**

სხდომის მდივანი: ბექა გიორგაძე

აპელანტი: მ----- მ-----ი

წარმომადგენლები: ი--- ა-----ე; მ--- ს-----ე-ს-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე: მ----- მ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე: ა----- მ-----ი

დავის საგანი: ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმება და მესაკუთრედ რეგისტრაცია

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ქ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 16 აპრილის გადაწყვეტილება;

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ა----- მ-----მა სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხე მხარედ მ----- მ-----ი მიუთითა და ითხოვა 2017 წლის 10 ივლისს, ა----- მ-----სა და მ-----ს შორის გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ქ-----ი ა----- ქ. 1---, როგორც ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ 44 კვ.მ-ზე, ასევე შემდგომში დაკანონებულ 102.46 კვ.მ-ზე და აღნიშნული ქონების ა----- მ-----ის საკუთრებად აღრიცხვა.

2. მოსარჩელის განმარტებით: უძრავი ქონების პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, ბინა, მდებარე ქ. ქ-----ი ა----- ქ. 1---, აღირიცხა თავის სახელზე. 2017 წელს შვილმა მ----- მ-----მა ის შეიყვანა შეცდომაში და მითითებული უძრავი ქონება ჩუქების ხელშეკრულებით გადააფორმა თავის სახელზე. ხელშეკრულების დადებით მოსარჩელე აღმოჩნდა მძიმე მდგომარეობაში, რადგან არის პენსიონერი, 82 წლის და ამ ბინის გარდა საარსებოდ სხვა საშუალება არ გააჩნია. მოპასუხე, მას და თავის ქალიშვილს, რომელსაც ჰყავს მცირეწლოვანი შვილი, აიძულებს დატოვოს საცხოვრებელი და წავიდეს ნაქირავებ ბინაში. ამასთან, მ----- მ-----მა დაიკანონა ფართი, რომელიც მიშენებული იყო ბინაზე პრივატიზაციამდე. მოპასუხე აპირებს გაასხვისოს ან იპოთეკით დატვირთოს აღნიშნული უძრავი ქონება, რაც ჩააგდებს მძიმე მატერიალურ მდგომარეობაში. გაჩუქებული ქონება წარმოადგენს მოსარჩელის ერთადერთ საცხოვრებელს,

ხანდაზმულობის გამო საჭიროებს მოვლას და დახმარებას, ქონების გასხვისებით მას მოესპო შესაძლებლობა, საკუთარი შეხედულებისამებრ განკარგოს ეს ქონება, მაგალითად, გააქირავოს ან მისთვის მისაღებ პირს გადასცეს, სარჩოს გადახდის პირობით.

3. მესამე პი---- მ----- მ-----მა დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით, მიმართა სასამართლოს, ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და სადავო ქონების 2/9 წილზე მესაკუთრედ ცნობა მოითხოვა. მ----- მ-----ის განმარტებით, 1996 წლის 26 თებერვალს ა----- მ-----მა, პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლება მოიპოვა უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ქ-----ი ა----- ქ. 1----. აღნიშნულ პერიოდში სადავო ბინაში ჩაწერილი იყვნენ ა----- მ-----ი (მამა), დედა გ----- მ-----ი, ძმა მ----- მ-----ი, რძალი ი----- მ-----ი, შვილიშვილი მ----- მ-----ი და თავად. ოჯახის ხუთივე წევრმა განაცხადა თანხმობა, რომ ბინა დარეგისტრირებულიყო ა----- მ-----ის სახელზე. თუმცა, ამით მას უარი არ უთქვამს თავის წილ საკუთრებაზე, რაც შეადგენს სადავო ბინის 1/6 წილს, რომელსაც უნდა დაემატოს დედის გ----- მ-----ის წილის 1/6-დან 1/3 ნაწილი, რაც საბოლოოდ შეადგენს მთელი ქონების 2/9 ნაწილს.

მოპასუხის პოზიცია

4. მოპასუხე მ----- მ-----მა ა----- მ-----ის სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო ქონება მართალია რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის სახელზე, მაგრამ ბინის ღირებულება მნიშვნელოვნად გაიზარდა მოპასუხის ფინანსური დანახარჯებით. ჩუქების ხელშეკრულების დადებისას ადგილი არ ქონდა მოსარჩელის მოტყუებას და ძალდატანებას. ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მისთვის გადაცემული უძრავი ქონება, რეალურად წარმოადგენდა ოჯახის საერთო საკუთრებას, რომლის მოვლა-პატრონობასაც ახორციელებდა თავად, მეუღლესთან ერთად, ასევე მათი ფინანსური სახსრებით გაკეთდა მიშენება, რომელიც ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ დარეგისტრირდა საკუთრების უფლებით. მოსარჩელე

დღემდე ცხოვრობს გაჩუქებულ ბინაში, შვილთან მ----- მ-----თან და შვილიშვილთან ერთად. სწორედ ქალიშვილის ფსიქოლოგიური ზეგავლენის ქვეშ არის ა----- მ-----ი, რომელსაც მ----- მ-----ი არწმუნებს, თითქოს მოპასუხე აპირებს ბინის გასხვისებას. მოპასუხემ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვა;

5. მ----- მ-----მა ასევე არ ცნო დამოუკიდებელი მოთხოვნის მქონე მესამე პირის, მ----- მ-----ის სარჩელი და განმარტა, რომ მ----- მ-----ი 2005 წლამდე, ანუ დაქორწინებამდე ცხოვრობდა სადავო ბინაში. მეუღლესთან კონფლიქტის გამო, 2011 წელს შვილთან ერთად დაბრუნდა იქ. არანაირი სახსრები მინაშენის გაკეთებაზე თავის დას არ გაუღია. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის N107 დადგენილება ვერ გავრცელდება მიწენებაზე, რადგან იგი არ წარმოადგენდა პრივატიზაციის ობიექტს. ამასთან, მესამე პირი ვერ ჩაითვლება დედის გ----- მ-----ის მემკვიდრედ, რადგან ამ უკანასკნელის გარდაცვალების დროს მამკვიდრებლის სახელზე რაიმე ქონება არ ირიცხებოდა. გარდა აღნიშნულისა, სასარჩელო მოთხოვნა ხანდაზმულია. მოპასუხე მ----- მ-----მა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვა.

6.დამოუკიდებელი მოთხოვნის მქონე მესამე პირის მ----- მ-----ის სარჩელი ცნო მოპასუხე ა----- მ-----მა და მის დაკმაყოფილებას მხარი დაუჭირა .

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

7. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 16 აპრილის გადაწყვეტილებით ა----- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ა----- მ-----ს და მ----- მ-----ს შორის, 2017 წლის 10 ივლისს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველზე, ა----- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა, უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ქ-----ი ა----- ქ. 1---- (ს/კ N0-----), 102.46 კვ.მ, 5/6 ნაწილი - 85.39

კვ.მ. მესამე პირის, დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით, მ----- მ-----
ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ა----- მ-----ს და მ----- მ-----
---ს შორის, 2017 წლის 10 ივლისს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების
გაუქმების საფუძველზე, მ----- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით
აღირიცხა, უძრავ ქონების, მდებარე ქ. ქ-----ი ა----- ქ. 1---- (ს/კ N0-----
--), 102.46 კვ.მ. 1/6 ნაწილი - 17.07 კვ.მ. დანარჩენ ნაწილში ა----- მ-----ის
და მ----- მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ქუთაისის საქალაქო
სასამართლოს 2016 წლის 17 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის
უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო უძრავ ქონებას,
მდებარე ქ. ქ-----ი ა----- ქ. 1----, მიწის (უძრავი ქონების) (ს/კ N0-----
), დარჩა ძალაში. მ----- მ-----ს ა----- მ-----ის სასარგებლოდ
დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის 663 ლარის და მ----- მ-----ის სასარგებლოდ
102.17 ლარის გადახდა.

9. სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ 1996 წლის 26 თებერვალს
დაიდო ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულება ა----- მ-----ს და ა-----
მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელს შორის, რომლის საფუძველზეც ბინა,
მდებარე ქ. ქ-----ი ა----- ქ.1----, 44 კვ.მ. გადაეცა საკუთრებაში ა----- მ-----
---ს.

10. პრივატიზაციის დროისათვის საცხოვრებელ ბინაში ჩაწერილი იყვნენ ა-
----- მ-----ი, მისი მეუღლე გ----- მ-----ი, შვილები მ----- მ-----ი
და მ----- მ-----ი, რძალი ი----- მ-----ი, შვილიშვილი მ----- მ-----
-ი. მ-----, მ-----, გ----- და ი----- მ-----ებმა თანხმობა განაცხადეს, რომ
პრივატიზაცია განხორციელებულიყო ა----- მ-----ის სახელზე.

11. 2017 წლის 10 ივლისს ა----- მ-----ს და თავის შვილს - მ----- მ-----
---ს შორის უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ქ-----ი ა----- ქ. 1----, 44 კვ.მ, ს.კ. 0-
----- გაფორმდა ჩუქების ხელშეკრულება. 2017 წლის 13 ივლისს საჯარო
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ მ----- მ-----ის საკუთრებაში
აღირიცხა მითითებული უძრავი ქონება, რომლის ფართი, ნაცვლად ჩუქების
ხელშეკრულებით გადაცემული 44 კვ.მეტრისა, შეადგენდა 102.46 კვ.მეტრს.

12. სასამართლოს მითითებით: მხარეებს სადაოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ ზედმეტი ფართი წარმოადგენდა ბინის მინაშენს, რომელზეც საკუთრების უფლება ა----- მ-----ს დარეგისტრირებული არ ჰქონდა.

13. ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგაც, მ----- მ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ ბინაში, მესაკუთრის ოჯახთან ერთად ცხოვრობს გამჩუქებელი ა----- მ-----ი, შვილთან მ----- მ-----თან და შვილიშვილთან ერთად.

14. მოწმეთა ჩვენებებით სასამართლომ დაადგინა, რომ ა----- მ-----ის მდგომარეობა ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ გაუარესდა.

15. ა----- მ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებისა და დამოუკიდებელი მოთხოვნის მქონე მესამე პირის, მ----- მ-----ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 524-ე, 530-ე, 1319-ე, 1320-ე, 1421-ე, 1424-ე მუხლებზე მიუთითა.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

16. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 16 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ----- მ-----მა. აპელანტმა ითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ა----- მ-----ისა და მ----- მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. აპელანტის განმარტებით: სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ის ფაქტი, რომ ა----- მ-----ის მდგომარეობა, ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ გაუარესდა, რადგან მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა მისი მდგომარეობის გაუარესება, დასაჩუქრებულის უმადურობა, ან მძიმე მდგომარეობაში ჩაყენება. მოსარჩელემ ასევე ვერ დაადასტურა ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმების დროს შეცდომაში შეყვანისა და მოტყუების ფაქტი. მიუხედავად აღნიშნულისა, სასამართლო დაეყრდნო მხოლოდ ერთი დაინტერესებული მოწმის, მოსარჩელე

- მ----- მ-----ის ნათლიის - რ----- რ-----ის ცრუ ჩვენებას, თითქოს მ----- მ-----
-----ი არ აძლევდა მამას გაზის, წყლისა და დენის გამოყენების საშუალებას,
რითაც მძიმე მდგომარეობაში აყენებდა მას. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში
სასამართლომ არ დაასაბუთა თუ რატომ არ გაიზიარა მოწმედ გამოკითხული
მეზობლების - ი----- და ა----- ს-----ების ახსნა-განმარტებები. ისინი მ-----
-----ების კედლის მეზობლები არიან და დეტალური ახსნა-განმარტება
მიაწოდეს სასამართლოს მოდავე მხარეებს შორის არსებული საყოფაცხოვრებო
ურთიერთობის შესახებ. მოწმე ი----- ს-----ემ აღნიშნა, რომ წლების
განმავლობაში ესმის ჩხუბის ხმა, არა ა-----სა და მ----- მ-----ებს შორის,
არამედ მ----- და ა----- მ-----ებს შორის. მოწმე ა----- ს-----ემ
განმარტა, რომ ის უშუალოდ შესწრებია მ-----ების ოჯახში საოჯახო
ვახშმებს, სადაც ჩანდა მამა-შვილს შორის არსებული კარგი ურთიერთობა.
აღნიშნული ადასტურებს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ა----- მ-----ი
ჩუქების შემდგომ, მძიმე მდგომარეობაში არ ყოფილა და მისი მდგომარეობა არ
გაუარესებულა. შესაბამისად, არ არსებობდა სასამართლოს მიერ ჩუქების
ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი.

17. სასამართლოს მიერ არასწორად და უკანონოდ იქნა დადგენილი
ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, თითქოს, განსახილველ შემთხვევაში
დავის საგანია მ----- მ-----ის სახელზე რიცხული ქონება სრულად - 102.46
კვ.მ. დადასტურებული ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ 2017 წლის 10 ივლისს, ა-----
----- მ-----მა თავისი საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ-----ი, ა----- ქ. №1-
---, რომელიც შეადგენდა 44 კვ.მ. აჩუქა მ----- მ-----ს. სასამართლომ
უკანონოდ, სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებით, გააუქმა მ-----
მ-----ის სახელზე არსებული რეგისტრაცია არა 44 კვ. მეტრზე, არამედ
102.46კვ. მეტრზე ისე რომ, არ იქნა გაზიარებული საქმეზე გამოკითხული
მოწმეების ჩვენებები, მოპასუხის მიერ წარდგენილი წერილობითი
მტკიცებულებები. მოწმეებმა ერთიანობაში დაადასტურეს ფაქტობრივი
გარემოება მასზედ, რომ საცხოვრებელ სახლზე არსებული მინაშენი, რომელიც
ძირითად ფართზე მეტია, ა----- მ-----ის თანხმობით, სრულად

განხორციელებული იქნა მ----- მ-----ის მიერ. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულებები მოსარჩელეს სასამართლოსთვის არ წარუდგენია. შესაბამისად გადაწყვეტილება ამ ნაწილში დაუსაბუთებელია.

18. საქმის მასალებით უტყუარად დასტურდება, რომ 1996 წლის 23 თებერვალს ბინის მოსარგებლემ მ----- მ-----მა ნოტარიალური წესით განაცხადა, რომ თანახმა იყო, თავის მამას - ა----- მ-----ს, პირად საკუთრებაში დაერეგისტრირებინა უძრავი ქონება მდებარე, - ქ-----ი, ა----- ქ. №1-----ში, რომელიც იმ დროისათვის შეადგენდა 44კვ. მეტრს. მოსარჩელე მ----- მ-----ს ჰქონდა უფლება 1996 წელს თანასაკუთრებაში, სხვა მოსარგებლებთან ერთად, წილობრივად დაერეგისტრირებინა სადაო ქონება. აღნიშნული უფლება მან დაკარგა, როდესაც ნებაყოფილობით განაცხადა, რომ მთელი ქონება დარეგისტრირებულიყო ერთი მოსარგებლის - ა----- მ-----ის პირად საკუთრებად. სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა დადგენილი ფაქტი მასზე, რომ 1996 წელს პრივატიზაციის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა სადაო ქონება დღეისათვის არსებული ფართით - 102.46კვ. მ-ით. წერილობით მტკიცებულებებითა და მოწმეების ახსნა- განმარტებით დადასტურდა, რომ პრივატიზაციის დროს სადაო ქონება მხოლოდ 44 კვ. მეტრი იყო და მინაშენი მასზედ განხორციელდა ბევრად გვიან.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება:

19. სააპელაციო სასამართლომ შეამოწმა და მისცა შეფასება საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით და მიიჩნევს, რომ მ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 16 აპრილის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ა----- მ-----ის სახელზე აღირიცხა უძრავი ქონების (მდებარე ქ. ქ-----ი, ა----- ქ. №1-----ში ს.კ.0-----) 102.46 კვ.მ-იდან 85.39 კვ.მ. ასევე

გაუქმდეს გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტი იმ ნაწილში, რომლითაც მ----- მ-----
-----ს, ა----- მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 663 ლარი და ამ ნაწილში
მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება; ა----- მ-----ის სარჩელი
დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და ნაცვლად 85,39 კვ.მ-ისა ა----- მ-----ის
სახელზე აღირიცხოს სადავო უძრავი ქონების (მდებარე ქ. ქ-----ი, ა-----
ქ. N1-----ში ს.კ. 0-----) 102.46 კვ.მ-იდან 25,6 კვ.მ. დანარჩენ ნაწილში
გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელი;

**სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ
ფაქტობრივ გარემოებებს:**

20. დადგენილია, რომ 1996 წლის 26 თებერვალს დაიდო ბინის
პრივატიზაციის ხელშეკრულება ა----- მ-----ს და ა-----
მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელს შორის, რომლის საფუძველზეც ბინა,
მდებარე ქ. ქ-----ი ა----- ქ.1---, 44 კვ.მ. გადაეცა საკუთრებაში ა----- მ-----
---ს. (ს.ფ.25);

21. პრივატიზაციის დროისათვის საცხოვრებელ ბინაში ჩაწერილი იყვნენ ა-----
მ-----ი, მისი მეუღლე გ----- მ-----ი, შვილები მ----- მ-----ი
და მ----- მ-----ი, რძალი ი----- მ-----ი, შვილიშვილი მ----- მ-----
-ი. (ს.ფ. 71);

22. მ-----, მ-----, გ----- და ი----- მ-----ებმა თანხმობა განაცხადეს,
რომ პრივატიზაცია განხორციელებულიყო ა----- მ-----ის სახელზე (ს.ფ.
75-77).

23. 2017 წლის 10 ივლისს ა----- მ-----ს და თავის შვილს - მ----- მ-----
-----ს შორის უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ქ-----ი ა----- ქ. 1---, 44 კვ.მ, ს.კ. 0-
----- გაფორმდა ჩუქების ხელშეკრულება. 2017 წლის 13 ივლისს საჯარო
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ, მ----- მ-----ის საკუთრებაში
აღირიცხა მითითებული უძრავი ქონება, რომლის ფართი, ნაცვლად ჩუქების
ხელშეკრულებით გადაცემული 44 კვ.მეტრისა, შეადგენდა 102.46 კვ.მეტრს,
რომელიც მოიცავდა ბინაზე განხორციელებულ მინაშენს. ბინაზე მიშენება

განხორციელდა მიახლოებით 1987-90 წლებში, ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმებამდე მიახლოებით 20 წლით ადრე(ს.ფ.23).

24. დადგენილია, რომ ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგაც, მ----- მ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ ბინაში, მესაკუთრის ოჯახთან ერთად ცხოვრობს გამჩუქებელი ა----- მ-----ი, შვილთან მ----- მ-----თან და შვილიშვილთან ერთად.

25. დადგენილია, რომ ა----- მ-----ს სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია.

26. პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაიკითხა რ----- რ-----ე, მოწმემ აჩვენა, რომ ის ოჯახს იცნობს 1968 წლიდან. „ ბოლო ერთი წელია მამა - შვილს შორის არის უკმაყოფილება. ა-----ი ჩემთან დადის დასაბანად და ტანსაცმლის გასარეცხად, რადგან გაზი და შუქი გაუთიშა მ-----იმ. საჭმელზე ა-----ი ჩემთან არ მოსულა. ის თავად უვლის თავის თავს. რაც ეს ბინა გადააფორმა მ-----ის სახელზე, მას შემდეგ აქვთ მათ ერთმანეთში ცუდი ურთიერთობა“.

27. საქმეში განთავსებული ფოტოსურათები ასახავს გაზის და დენის მოხმარების აკრძალვას, ასევე ჩანს, რომ ა----- მ-----ს დამოუკიდებლად აქვს ოთახში შეყვანილი ელექტრო ენერგა. (იხ. წარმოდგენილი ფოტო სურათები, ს.ფ. --);

28. მოწმე ი----- ს-----ემ აღნიშნა, რომ „არის მოდავე მხარეთა მეზობელი. მე არ გამიგია მამა - შვილს შორის ჩხუბი და კონფლიქტი. არ გამიგია კამათი მათ შორის, აქვთ ნორმალური ურთიერთობა ერთმანეთთან.“

ის, რომ ერთ მეზობელს არ გაუგია მამა-შვილს შორის ურთიერთობის დაძაბვის და გაუარესების თაობაზე არ ნიშნავს იმას, რომ ასეთს არ აქვს ადგილი. ის, რომ მოწმეს არ გაუგია მამა-შვილს შორის ურთიერთობის დაძაბვის თაობაზე არის ზოგადი მოსაზრება, მითითება, ხოლო მოწმე რ-----ის ჩვენება, რომ ა-----ი მასთან დადის დასაბანად, ტანსაცმლის დასარეცხად და რომ მას მ-----იმ გაუთიშა შუქი და წყალი-არის ფაქტებზე სრულიად კონკრეტული მითითება, რომლის საწინააღმდეგო მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

29. სააპელაციო სასამართლო, მსგავსად პირველი ინსტანციის სასამართლოსი დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ა-----მ-----ის მდგომარეობა ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ გაუარესდა, იგი აღმოჩნდა მძიმე მდგომარეობაში, რაც ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველია თანახმად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 530-ე მუხლისა.

სამართლებრივი დასაბუთება:

30. პალატა აღნიშნავს, რომ ქონების უსასყიდლოდ გადაცემის (ჩუქების) დროს, დასაჩუქრებულის ქონების გაზრდა ხდება მისი მხრიდან საპასუხო შესრულების გარეშე. ზოგადად, ის ფაქტი, რომ მოპასუხე სათანადო მზრუნველობას არ იჩენს და ყურადღებას არ აქცევს მოსარჩელეს, არ შეიძლება საფუძვლად დაედოს დასკვნას იმის შესახებ, რომ დასაჩუქრებულმა გამჩუქებლის მიმართ დიდი უმადურობა გამოიჩინა ან ამით აყენებს მას მძიმე შეურაცხყოფას. ერთ-ერთ საქმეზე საკასაციო სასამართლომ განმარტა „მსგავსი მოთხოვნის შემთხვევაში, მოსარჩელის განსასაზღვრია, რომელ ქმედებას მიიჩნევს უმადურობად ან შეურაცხყოფად, თუმცა კონკრეტული ფაქტი წარმოადგენს თუ არა ისეთი სახის შეურაცხყოფას ან უმადურობას, რაც ჩუქების გაუქმებას შეიძლება დაედოს საფუძვლად, სასამართლოს შეფასების საგანია და არა თავად მოსარჩელის. სასამართლომ მხარეთა ურთიერთდამოკიდებულების, მათი შეხედულებების, თავად ქმედების შეფასების, ასევე, კონკრეტულ საზოგადოებაში არსებული წეს-ჩვეულებებისა და დამკვიდრებული მოსაზრებების გათვალისწინებით უნდა განსაზღვროს, იჩენს თუ არა დასაჩუქრებული უმადურობას გამჩუქებლის მიმართ ან არის თუ არა მისი ქმედება შეურაცხმყოფელი. ამ შემთხვევაში, მნიშვნელოვანია თავად მხარის სუბიექტური დამოკიდებულება კონკრეტული ქმედების მიმართ, მაგრამ გადამწყვეტი ამ ქმედების შეფასებაა, იმ თვალსაზრისით, რომ, სამოქალაქო კოდექსის 529-ე მუხლიდან გამომდინარე, დასაჩუქრებულის არა

ყოველგვარი გასაკიცხი ქმედება იძლევა ჩუქების გაუქმების საფუძველს, არამედ მხოლოდ მძიმე შეურაცხყოფა და დიდი უმადურობა“ **(იხ. სუსგ №ას-1235-1176-2014, 2015 წლის 24 თებერვალი)**. გარდა ზემოაღნიშნულისა, მნიშვნელოვანია სამოქალაქო კოდექსის 530-ე მუხლით განსაზღვრული საფუძვლით ჩუქების გაუქმების თაობაზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის გაანალიზება. ერთ ერთ საქმეზე სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ ერთადერთი ბინის გაჩუქებით **მოსარჩელისათვის არაფერი შეცვლილა მატერიალური მდგომარეობის გაუარესების კუთხით, რადგანაც ის ინარჩუნებდა გაჩუქებული ბინის მფლობელობას, ამდენად, არ არსებობდა სამოქალაქო კოდექსის 530-ე მუხლის შემადგენლობა. საკასაციო პალატამ არ გაიზიარა ქვემდგომი სასამართლოს ეს შეფასება და სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის მითითებული ნორმით რეგულირებისათვის ყურადღება გაამახვილა შემდეგ საკითხებზე: გაჩუქებული ქონება წარმოადგენდა გამჩუქებლის ერთადერთ საცხოვრისს; გამჩუქებელი იყო ხანდაზმული, საჭიროებდა მოვლას და სხვა აუცილებელ დახმარებას; დასაჩუქრებულს ობიექტურად არ ჰქონდა შესაძლებლობა, მატერიალური და სხვა სახის დახმარება გაეწია ბებულისათვის. საკასაციო სასამართლოს დასკვნით, „ქონების გასხვისებით კასატორი უდავოდ ჩავარდა მძიმე მდგომარეობაში, მას მოესპო იმის შესაძლებლობა, რომ საკუთარი შეხედულებით განკარგოს ქონება, მაგალითად, გააქირაოს (სსკ-ის 531-ე მუხლი) და მიიღოს სარგებელი ან მთელი სიცოცხლის მანძილზე მისთვის მისაღებ პირს (მარჩენალს) სარჩოს გადახდის პირობით, გადასცეს უძრავ ნივთზე საკუთრება (სსკ-ის 941- 942-ე მუხლი) და ა.შ.“ **(იხ. სუსგ №ას-710-676-2015, 22 სექტემბერი, 2015 წელი)**.**

პალატის მოსაზრებით ფაქტებზე მითითება მხარეთა ვალდებულებაა, მათი სამართლებრივი კვალიფიკაცია კი-სამართლოს საკითხია და იგი სასამართლოს ვალდებულებას წარმოადგენს.

სარჩელში ა----- მ-----ი ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების (ბათილობის) არაერთ საფუძველს, გარემოებას მიუთითებდა იგი განმარტავდა,

რომ ჩუქების შემდეგ დაიწყო მისი წამება, დასაჩუქრებული იქნეს უმადურობას გამოუერთო მას შუქი და გაზი, და ამ გაჩუქებამ იგი მძიმე მდგომარეობაში ჩააგდო, გარიგება დაიდო მისი მოტყუების შედეგად და ა.შ.

უზენაესმა სასამართლომ არაერთ განჩინებაში განმარტა, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა დაადგინოს თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ საფუძველზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა, რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს, ამასთან მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს პრეროგატივაა...ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობას, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს.

მოსამართლისათვის სავალდებულო არ არის მხარეთა მოსაზრებები, თუ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად რა სამართლებრივი საფუძველი უნდა იქნეს გამოყენებული და არც კანონის იმპერატიული დათქმაა, რომ გამოტანილი გადაწყვეტილება მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს დააფუძნოს. სასამართლოს ვალდებულებას კანონიერი გადაწყვეტილების გამოტანა წარმოადგენს.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ა----- მ-----ი მართალია უთითებდა მოტყუებაზეც, იძულებაზეც, ... მაგრამ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად 1-ლი ინსტანციის სასამართლომ სადავო ხელშეკრულება მართებულად მიიჩნია სსკ-ის 530-ე მუხლის საფუძველზე შესაფასებელ გარიგებად.

მართლაც, იმ ფაქტების შეფასება, რაც სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია (გაზის და შუქის გამორთვა, დასაბანად და დასარეცხად მეზობელთან სიარული ხანდაზმული ადამიანის, მამის) პალატის მოსაზრებით ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველია, სამოქალაქო კოდექსის 530-

ე მუხლის შესაბამისად.

31. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 530-ე მუხლის თანახმად, თუ ჩუქების შემდეგ მჩუქებელი მძიმე მდგომარეობაში აღმოჩნდა და არ შეუძლია საკუთარი თავის ან მის კმაყოფაზე მყოფი პირების რჩენა, მას უფლება აქვს დასაჩუქრებულს მოსთხოვოს გაჩუქებული ნივთი, თუ ეს უკანასკნელი რეალურად არსებობს და დაბრუნება დასაჩუქრებულს არ ჩააყენებს მძიმე მდგომარეობაში. გაჩუქებული ნივთის გამოთხოვა არ შეიძლება, თუ გამჩუქებელმა განზრახ ან უხეში გაუფრთხილებლობით ჩაიგდო თავი მძიმე მდგომარეობაში.

მართლაც ჩუქებამდე ა----- მ-----ი თავისუფლად და შეუზღუდავად მოიხმარდა თავის საკუთრებას, რასაც ცხადია იგი ვერ ასრულებდა ჩუქების შემდგომ. მეზობელთან დასარეცხად და დასაბანად სიარული, შუქის და გაზის თავისუფლად ვერ მოხმარება-სწორედ ამის დასტურია.

32. პალატა მიიჩნევს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 530-ე მუხლის თანახმად იძლევა ა----- მ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებისა და ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველს; რაც იმას ნიშნავს, რომ საქალაქო სასამართლომ სარჩელი მართებულად დააკმაყოფილა, თუმცა ამავდროულად პალატა თვლის, რომ საქალაქო სასამართლომ შეცდომით გამოიანგარიშა საცხოვრებელ სახლში ა----- მ-----ის წილი.

33. დადგენილია, რომ პრივატიზაციის დროისათვის საცხოვრებელ ბინაში ჩაწერილი იყვნენ ა----- მ-----ი, მისი მეუღლე გ----- მ-----ი, შვილები მ----- მ-----ი და მ----- მ-----ი, რძალი ი----- მ-----ი, შვილიშვილი მ----- მ-----ი.

34. „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების მე-5 პუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე, პრივატიზებული ბინის მესაკუთრედ ითვლებოდა ყველა ის პირი, რომელსაც საცხოვრებელ ფართობზე უფლება მოპოვებული ჰქონდა

ბინის პრივატიზაციის დროისათვის.

35. ამ ნორმის მიხედვით, სადაო ბინაზე საკუთრება თანაბარი წილის უფლებით მოიპოვეს ა----- მ-----მა, გ----- მ-----მა, მ----- მ-----მა, ~~მ----- მ-----მა~~, ი----- მ-----მა და მ----- მ-----მა. ამდენად, პრივატიზაციის შედეგად თითოეული მათგანი გახდა სადაო ბინის 1/6-ის მესაკუთრე.

36. დადგენილია, რომ ბინი პრივატიზაციის შემდეგ გარდაიცვალა მოსარჩელის მეუღლე გ----- მ-----ი, რომელსაც დარჩა სამი პირველი რიგის მემკვიდრე: ა----- მ-----ი, მ----- მ-----ი და მ----- მ-----ი. დედის სამკვიდრო ქონების მიღებაზე, მ----- მ-----ს უარი ეთქვა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით, რაც მას არ გაუსაჩივრებია სააპელაციო წესით; შესაბამისად გ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული სადავო ქონების 1/6 წილიდან $\frac{1}{2}$ ეკუთვნის მის პირველი რიგის მემკვიდრეს ა----- მ-----ს (1/2 მ----- მ-----ს). ჯამში ა----- მ-----ის საკუთრებაში უნდა აღირიცხოს სადავო სახლთმფლობელობიდან 25.6 კვ.მ. (რომელიც შეადგენს 102.46 კვ.მ-ის 1/6 (17.07კვ.მ. პრივატიზაციიდან) + 17.07-ის $\frac{1}{2}$ (8.53კვ.მ. მეუღლის სამკვიდროდან) =25.6კვ.მ.)

აქვე პალატა განმარტავს იმასაც, რომ პრივატიზაციის შედეგად კუთვნილი 1/6-დი წილი, რა თქმა უნდა გარდაცვლილი გ----- მ-----ის სამკვიდრო მასაა.

გ----- მ-----ის გარდაცვალების დროს და შემდეგაც რომ ა----- და მ----- მ-----ები ცხოვრობდნენ სადაო სახლში-უდავოდ დადასტურებული ფაქტობრივი გარემოებაა.

გამომდინარე იქედან, რომ მ----- მ-----ს უარი ეთქვა დედის, გ----- მ-----ის სამკვიდრო მასიდან (1/6-დან) 1/3-დის გამოყოფაზე (1/3-ის მოთხოვნით მ----- მ-----ი ფაქტობრივად აღიარებდა, რომ მასთან ერთად დედის სამკვიდრო ეკუთვნოდათ ა----- და მ----- მ-----ებსაც თითოეულ მათგანს 1/3) გ----- მ-----ის კუთვნილი 1/6-იდან 1/2 წილი ეკუთვნის მ----- მ-----ს, 1/2/-დი ა----- მ-----ს, ე.ი. საბოლოო ჯამში ა----- მ-----ის

საკუთრებას წარმოადგენს და მის სახელზე უნდა აღირიცხოს 102,46 კვ.მ-ის 1/6-დი, ე.ი. 17,07 კვ.მ. და ამას პლუს 17,07 -ის 1/2-დი 8,53 ჯამში 25,6 კვ.მ.

საპროცესო ხარჯები:

37. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე 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. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

38. დაეკისროს ა----- მ-----ს მ----- მ-----ის სასარგებლოდ 612.52 ლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა:

1. მ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 16 აპრილის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ა----- მ-----ის

სახელზე აღირიცხა უძრავი ქონების (მდებარე ქ.ქ-----ი, ა----- ქ. N1---- ს.კ. N0-----) 102,46 კვ.მ-იდან 85.39 კვ.მ.; ასევე გაუქმდეს გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტი იმ ნაწილში, რომლითაც მ----- მ-----ს ა----- მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 663 ლარი და ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ა----- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და ნაცვლად 85,39 კვ.მ-ისა ა----- მ-----ის სახელზე აღირიცხოს სადავო უძრავი ქონების (მდებარე ქ.ქ-----ი, ა----- ქ. N1---- ს.კ. N0-----) 102.46 კვ.მ-იდან 25,6 კვ.მ.

4.დაეკისროს ა----- მ-----ს მ----- მ-----ის სასარგებლოდ 612.52 ლარის გადახდა.

5. დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;

6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

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

8. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებულნი არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების მიზნით.

9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების დადგენილებითი ნაწილის მე-6-9 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

თავმჯდომარე:

თამარ სვანიძე

მოსამართლეები:

ირმა პერანიძე

თეიმურაზ

სიხარულიძე