

330210016001619349
საქმე №2/35950-16



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

20 აგვისტო, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე
სხდომის მდივანი სოფიო სუნიტაშვილი

განხილვის ფორმა ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე ფ-----ე

წარმომადგენელი დ-----ა

მესამე პირი დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით ვ-----ი

წარმომადგენელი ქ-----ე

მოპასუხეები სსიპ ს-----, ზ-----ი

სსიპ ს-----ს წარმომადგენელი მ-----

ზ-----ის წარმომადგენელი ზ-----ი

დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე მესამე პირები გ-----
-----ი, მ-----ი, ე-----ე

დავის საგანი საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა და უსასყიდლოდ
საკუთრებაში გადაცემა

გაერთიანებულ საქმეში:

მოსარჩელე ე-----ე

წარმომადგენელი ქ-----ე

მოპასუხეები ა-----ა, ზ-----ი

მოპასუხე ზ-----ის წარმომადგენელი ზ-----ი

დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე მესამე პირები გ-----
-----ი, ფ-----ე

დავის საგანი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ ქონების საკუთრებაში

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ფ-----ის სარჩელი

უმკვიდროდ იქნეს ცნობილი ქ. თბილისში, ს-----ის ქუჩა N20-ში მდებარე (საკადასტრო კოდი 0-----), ნ-----ის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომი: ლიგ. „ე“ შენობა-ნაგებობა N1/1-ში 68.51 კვ.მ. და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს ფ-----ეს.
(იხ. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა ტ. 3, ს.ფ. 65)

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებულია შემდეგი:

ფ-----ის განმარტებით, საცხოვრებელი სადგომი 1974 წელს შეიძინა ნ-----ისაგან, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით რეგისტრირებულია უძრავი ქონების მესაკუთრედ, ნ-----ი არის გარდაცვლილი, სამკვიდრო ქონება არავის მიუღია, რის გამოც ითხოვს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობას და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემას. მოსარჩელის მითითებით ზ-----ს კონკრეტულ ქონებასთან მიმართებით არ გააჩნია კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება, რადგანაც იგი სარჩელის ფარგლებში ითხოვს უშუალოდ ნ-----ისაგან შეძენილ ფართს, რომლითაც წლების მანძილზე სარგებლობს და არავითარი კავშირი მას ზ-----ის წილთან არ გააჩნია.

(იხ. სარჩელი/დაზუსტებული სარჩელი/სხდომის ოქმები)

1.3. ე-----ის სარჩელი

ე-----ე ცნობილი იქნეს ქ. თბილისში, ს-----ის ქუჩა N20-ში მდებარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით პ-----ბ-----ს (ბ-----ი) სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომის, ტექ. აღრიცხვის ბიუროს არქივში დაცული გეგმა ნახაზისა და სართულგეგმის მიხედვით - I სართული, ლიგ. „დ“ ოთახი N1, N2, N3. ლიგ. „ნ“ და მის წინ განთავსებული ლიგ. „კ“ ოთახი N1, N2 საკადასტრო გეგმის მიხედვით შენობა-ნაგებობა N7, N8, N9 (71.4 კვ.მ) მესაკუთრედ, პ-----ბ-----ს მემკვიდრის - ა-----ასათვის საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის - 2471 ლარის გადახდის სანაცვლოდ.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებულია შემდეგი:

ე-----ის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის საარქივო მონაცემების თანახმად, ქ. თბილისში, ს-----ის ქ. N20-ში მდებარე უძრავი ქონების ნაწილი ირიცხება 1958 წლის 29 ნოემბერს გარდაცვლილ პ-----ბ-----ს სახელზე, რომლის მემკვიდრეც არის ა-----ა,

თანახმად 1959 წლის 12 ივნისს ნოტარიუსს ნ. ა-----ის მიერ გაცემული N1-----
--- სამკვიდრო მოწმობისა. 1965 წელს ე-----ემ და მისმა მეუღლემ ა-----
ასაგან შინაურული ზეპირი გარიგებით შეიძინეს ქ. თბილისში, ს-----ის ქუჩა
N20-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომი, კერძოდ ტექ. აღრიცხვის ბიუროს
არქივში დაცული გეგმა ნახაზისა და სართულბრივი გეგმის მიხედვით I
სართული - ლიტ. „დ“ ოთახი N1, N2, N3. ლიტ „ნ“ და მის წინ განთავსებული
ლიტ „კ“ ოთახი N1, N2 საკადასტრო გეგმის მიხედვით შენობა-ნაგებობა N7, N8,
N9. ე-----ე 1965 წელს ჩაეწერა სადავო ბინაში, სადაც დღემდე ცხოვრობს
ოჯახთან ერთად, იხდის კომუნალურ გადასახადებს. მოსარჩელის მითითებით,
სადავო საცხოვრებელი სადგომის ღირებულება შეადგენს 9881 ლარს, რომლის
25% 2471 ლარია. ამდენად, მოსარჩელე ითხოვს კომპენსაციის გადახდის
სანაცვლოდ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობას.
(იხ. სარჩელი/დაზუსტებული სარჩელი/სხდომის ოქმები)

1.2. დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის მქონე მესამე პირის ვ----- -----ის სარჩელი

უმკვიდროდ იქნას ცნობილი ქ. თბილისში, ს-----ის ქუჩა N20-ში მდებარე,
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით ტ-----
-----ის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომი: სართულბრივი
გეგმის მიხედვით პირველ სართულზე განთავსებული ლიტერი „ს“ შემდგარი 6
ოთახისაგან და მის წინ განთავსებული დამხმარე სათავსო ლიტ. „ნ“,
საკადასტრო გეგმის მიხედვით შენობა-ნაგებობა N10 და N11 (40.28 კვ.მ)

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებულია შემდეგი:

ვ-----ის განმარტებით, თბილისში, ს-----ის ქუჩა N20-ში არსებული
სახლთმფლობელობა ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემებით
ირიცხებოდა ნ-----ის, ნ-----ის, ტ-----ის, ე-----
-----ას და პ-----ბ-----ს სახელზე. 1981 წელს ვ-----ის მამამ - გ-----
-----მა ტ-----ისაგან, ზეპირი შინაურული გარიგებით, თანხის
გადახდის სანაცვლოდ შეიძინა მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი
სადგომი, კერძოდ ცნობა დახასიათებისა და სართულბრივი გეგმის
შესაბამისად I სართულზე განთავსებული ლიტ. „ს“ შემდგარი 6 ოთახისაგან და
მის წინ განთავსებული დამხმარე სათავსო ლიტ. „ნ“. ვ. ნანიტაშვილის
მითითებით, 1981 წელს გ-----ი ჩაეწერა თბილისში, ს-----ის ქ. N20-
ში მდებარე სახლთმფლობელობაში ოჯახთან ერთად, აღრიცხულია
დამოუკიდებელ აბონენტად და იხდის კომუნალურ გადასახადებს. მესამე
პირის განმარტებით, ტ-----ი გარდაცვლილია, სამკვიდრო ქონება
არავის მიუღია, რის გამოც ითხოვს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის
უმკვიდროდ ცნობას და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემას. ვ-----
-----ის მითითებით, ზ-----ის მოთხოვნა კომპენსაციის მიღებასთან
დაკავშირებით გაუმართლებელია, რამეთუ მისი მხრიდან მოთხოვნილია
უშუალოდ ტ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული

ფართის საკუთრებაში აღრიცხვა, რასთანაც ზ-----ს კავშირი არ გააჩნია.

(იხ. სარჩელი/დაზუსტებული სარჩელი/სხდომის ოქმები)

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სსიპ ს-----მ ფ-----ის და ვ-----ის სარჩელები არ ცნო.

2.2 მოპასუხე ა-----ას სასამართლო შეტყობინების საჯაროდ გავრცელების გზით ეცნობა ე-----ის სარჩელის და სასამართლო სხდომის შესახებ, მოპასუხე ა-----ას სარჩელზე წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენია და არც სასამართლო სხდომაზე გამოცხადდა.

2.3. მოპასუხე ზ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლებით არ ცნო, ფ-----ის, ე-----ისა და ვ-----ის მიერ წარმოდგენილი სარჩელები. მოპასუხის განმარტებით, სადავო მისამართზე განთავსებული სახლთმფლობელობა შესაბამისი წილობრიობით არსებული საერთო საკუთრებაა და ამ მისამართზე განთავსებული თითოეული შენობა, გარდა იმ შენობისა, რომელიც მხოლოდ ე-----ას ეკუთვნის, არის ნ-----ის, ტ-----ის, პ-----ბ-----ს და ზ-----ის თანაბარწილი საერთო საკუთრება. ზ-----ს აქვს უფლება მიიღოს მოცემულ მისამართზე არსებული შენობა-ნაგებობის ღირებულების 25%-ის მეოთხედი, რამდენადაც ზ-----ი წარმოადგენს იმ ერთ-ერთ თანამესაკუთრეს, რომლებსაც საკუთრების უფლებით იდეალურ წილში გააჩნია თანასაკუთრება. მოპასუხის მტკიცებით, შეუძლებელია შენობა-ნაგებობა ან მისი ნაწილი, რომელიც იდეალურ წილობრივ თანაზიარ საერთო საკუთრებას წარმოადგენს, გამოცხადდეს უმკვიდროდ და ცოცხალი თანამესაკუთრისათვის ანუ ზ-----ისათვის თანხის გადახდის გარეშე გადაეცეს კანონისმიერ მოსარგებლეს.

3. დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე მესამე პირების პოზიცია

დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე მესამე პირებს გ-----სა და მ-----ს წერილობითი მოსაზრება სარჩელებთან მიმართებით არ წარმოუდგენიათ.

4. ფაქტობრივი გარემოებები.

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ქ.თბილისში, ს-----ის ქუჩა N20-ში მდებარე უძრავი ქონება მიწის ნაკვეთი: 1088 კვ.მ.; შენობა-ნაგებობები: ლიტერი „ე-

ე1”(საცხოვრებელი - 144.40 კვ.მ.; ლიტერი „ს“ (საცხოვრებელი) 49.10 კვ.მ.; ლიტერი „ვ“ (საცხოვრებელი) 55.09 კვ.მ.; ლიტერი „დ“ - 45.55 კვ.მ.; ლიტერი „ო“ (საცხოვრებელი) 26.65 კვ.მ.; ლიტერი „ნ-კ“ (საცხოვრებელი) 19.51 კვ.მ.; ლიტერი „ბ-გ-რ-მ-შ-ი-ვ-ც“ (დახმარე) 79 კვ.მ - აღრცხულია ნ-----ის, პ-----ბ-----ს, ნ-----ის, ტ-----ის და ე-----ას სახელზე; პ-----ბ-----ს, ნ-----ის, ნიკოლოზ მაკაროვის და ტ-----ის წილები გაურკვეველია, ე-----ას საკუთრებად რეგისტრირებულია - ლიტერი „ვ“. ხოლო ლიტერ „ა“-ზე, რომელიც დანგრეულია საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. ტ.2, 14-15);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათება (ტ.2, ს.ფ.84-85);

4.1.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, ქ. თბილისი, ს-----ის ქუჩა N20, ს/კ 0----- მოიცავს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, საერთო ფართობით 1098 კვ.მ, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით N1-დან - N15-ის ჩათვლით. აღნიშნული ობიექტი წარმოადგენს გ-----ის, ზ-----ის, მ-----ის, სხვა თანამესაკუთრებისა და სახელმწიფოს საკუთრებას.

საჯარო რეესტრის ამონაწერში აღწერილია ზ-----ის, გ-----ისა და მ-----ის კუთვნილი შენობა-ნაგებობები, კერძოდ ზ-----ის საკუთრებასთან მიმართებით აღნიშნულია, რომ წილი გაურკვეველია (გარდა გ-----ის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ფართისა) და საცხოვრებელი ფართი ლიტერი „ო“ შენობა-ნაგებობა N2 ფართობით 28.79 კვ.მ, ლიტერი „მ“ შენობა N12 ფართობით 4.84 კვ.მ, ლიტერი „შ“ შენობა N4 ფართობით 10 კვ.მ და ამავე ლიტერში შემავალი შენობა N5 ფართობით 5.48 კვ.მ, ლიტერი „ვც“ - შენობა-ნაგებობა N6 ფართობით 1.46 კვ.მ და ლიტერი „ვ“ შენობა-ნაგებობა N14, ფართობით 56.61 კვ.მ

ასევე ამონაწერით განსაზღვრულია გ-----ის საკუთრება, რომელიც მოიცავს - ლიტ „ე“-ში შენობა-ნაგებობა N1-ში განთავსებულ 75.89 კვ.მ-ის ½ ნაწილ საცხოვრებელ ფართს, დახმარე შენობა-ნაგებობებს, ლიტერები: „ბ“ შენობა N13 ფართობით 7.02 კვ.მ-ის ½ ნაწილი, ლიტერი „ს“ შენობა N3 ფართობით 10.41 კვ.მ-ის ½ ნაწილი და ასევე ლიტერი „ვ“ შენობა N15 ფართობით 6.09 კვ.მ-ის ½ ნაწილი. ასევე ზ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ქონებიდან გ-----ის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ფართი და პ-----ბ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული უძრავი ქონებიდან გ-----ის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ფართი.

მ-----ის საკუთრებად კი მითითებულია - ლიტ. „ე“ შენობა-ნაგებობა N1-ში განთავსებული 75.89 კვ.მ.-ის ½ ნაწილი საცხოვრებელი ფართი, დახმარე შენობა-ნაგებობები: ლიტერები „ბ“ შენობა N13 ფართით 7.02 კვ.მ.-ის ½ ნაწილი, ლიტერი „ს“ შენობა N3 ფართით 10.41 კვ.მ.-ის ½ ნაწილი და ასევე ლიტერი „ვ“ შენობა N15 ფართით 6.09 კვ.მ.-ის ½ ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.2, ს.ფ. 26-27/91-92);

4.1.3. თავდაპირველად, 2010 წლის 24 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, უძრავი ნივთის (მდებარე - ქ.თბილისი, ს-----ის ქუჩა N20, ს/კ 0-----) მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო ნ----- (წილი გაურკვეველია) და თანამესაკუთრეები. მითითებული ამონაწერით დგინდება, რომ ნ-----ის წილი (გაურკვეველი), დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების და 2007 წლის 15 მაისს დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე რეგისტრირებული იქნა ნ-----ს საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.2, ს.ფ. 87-88);

4.1.4. 2010 წლის 2 დეკემბერს ნ-----სა და ზ-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც შეადგენდა საკუთრების უფლების გადაცემა უძრავ ნივთზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ს-----ის ქ. N20 (კერძო ბინა), ს/კ 0----- არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი: 1098 კვ.მ. - N14 საცხოვრებელი ფართი N4, 5, 12 - დამხმარე სათავსოები, (ს/კ 0----- - წილი გაურკვეველია). აღნიშნული გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ვერ მოხერხდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რამაც განაპირობა მხარეთა შორის მომდევნო გარიგების გაფორმება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.2, ს.ფ. 247-248);

4.1.5. 2010 წლის 9 დეკემბერს ნ-----სა და ზ-----ს შორის გაფორმდა მორიგი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგნადაც განისაზღვრა უძრავი ნივთის (მდებარე - ქ. თბილისი, ს-----ის ქ. N20 (კერძო ბინა), ს/კ 0-----) გაურკვეველ წილზე საკუთრების უფლების გადაცემა, ნაცვლად 02.12.2010 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნული კონკრეტული ქონებისა. 2010 წლის 9 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ზ-----მა

შეიძინა ნ-----ს კუთვნილი კერძო ბინა (გაურკვეველი წილი), რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იქნა ზ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 09.12.2010წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.2, ს.ფ. 249-250);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.2, ს.ფ. 89-90);

4.1.6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა გ-----ის სარჩელი, 2012 წლის 07 სექტემბერს გარდაცვლილი ნ-----ის, ტ-----ის, ე-----ას და 1958 წლის 29 ნოემბერს გარდაცვლილი ჰ----- ბ-----ს სახელზე აღრიცხული და გ-----ის მიერ დაკავებული ქ.თბილისში, ს-----ის ქუჩა N20-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომი ცნობილი იქნა უმკვიდროდ და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა გ-----ს. გ-----ი ასევე ცნობილი იქნა ზ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული უძრავი ქონებიდან მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ, გ-----ს ა-----ას სასარგებლოდ დაეკისრა 1500 აშშ. დოლარის გადახდა და გ-----ი ცნობილი იქნა ჰ----- ბ-----ს სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონებიდან მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 19.07.2013წ. გადაწყვეტილება, საქმე N2/6----13 (ტ.2, ს.ფ. 17-23);
- 09.10.2013წ. საოქმო განჩინება (ტ.2, ს.ფ. 24-26);

4.1.7. 2014 წლის 26 თებერვალს ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო ზ-----სა და გ-----ის წარმომადგენელს ზ-----ს შორის, რომლის საფუძველზედაც ზ-----ს 50 000 აშშ დოლარის სანაცვლოდ, საკუთრებაში გადაეცა გ-----ის კუთვნილი ქონებიდან, მდებარე ქ. თბილისი, ს-----ის ქუჩა N20, შენობა-ნაგებობები: საცხოვრებელი ფართი ლიტერი „ო“ შენობა-ნაგებობა N2 ფართით 28.79 კვ.მ, ლიტერი „მ“ შენობა N12 ფართით 4.84 კვ.მ, ლიტერი „შ“ შენობა N4 ფართით 10 კვ.მ და ამავე ლიტერში შემავალი შენობა N5 ფართით 5.48 კვ.მ, ლიტერი „ვც“ - შენობა-ნაგებობა N6 ფართით 1.46 კვ.მ და ლიტერი „ვ“ შენობა-ნაგებობა N14, ფართით 56.61 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 26.02.2014წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.2, ს.ფ. 126-129);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.2, ს.ფ. 26-27/91-92);

4.1.8. 2014 წლის 28 თებერვალს მ-----სა და გ-----ის

წარმომადგენელს ზ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზედაც მ-----ს, 10 000 აშშ დოლარის სანაცვლოდ საკუთრებაში გადაეცა გ-----ის კუთვნილი ქონებიდან, მდებარე ქ. თბილისი, ს-----ის ქუჩა N20, შენობა-ნაგებობები: ლიტ. „ე“ შენობა-ნაგებობა N1-ში განთავსებული 75.89 კვ.მ.-ის $\frac{1}{2}$ ნაწილი საცხოვრებელი ფართი, დახმარე შენობა-ნაგებობები: ლიტერები „ბ“ შენობა N13 ფართით 7.02 კვ.მ.-ის $\frac{1}{2}$ ნაწილი, ლიტერი „ს“ შენობა N3 ფართით 10.41 კვ.მ.-ს $\frac{1}{2}$ ნაწილი და ასევე ლიტერი „ვ“ შენობა N15 ფართით 6.09 კვ.მ.-ის $\frac{1}{2}$ ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 28.02.2014წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.2, ს.ფ. 122-125);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.2, ს.ფ. 26-27/91-92);

4.1.9. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების სააგენტოს ძველი თბილისის სამოქალაქო რეესტრის 2012 წლის 11 სექტემბერს გაცემული საინფორმაციო ბარათის შესაბამისად, ფ-----ე, მისამართზე - ქ. თბილისი, ს-----ის ქუჩა N20 რეგისტრირებულია 1974 წლის 14 დეკემბრიდან. ამავე მისამართზე რეგისტრირებულია ფ-----ე კომუნალური გადასახადების გადამხდელ აბონენტად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საინფორმაციო ბარათი (ტ.2, ს.ფ. 8);
- ქვითრები (ტ.2, ს.ფ. 12-13);

4.1.10. ფ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაშია ნ-----ის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომი - ლიტ „ე“ შენობა-ნაგებობა N1/1-ში 68.51 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

4.1.11. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილების (საქმე N2/6----13) 3.2.3- 3.2.4 პუნქტებით დადგენილია, რომ ნ-----ი გარდაიცვალა 2012 წლის 7 სექტემბერს, ამასთან ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია ნ-----ის სამკვიდრო ქონების შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 19.07.2013წ. გადაწყვეტილება, საქმე N2/6----13 (ტ.2, ს.ფ. 17-23);

4.1.12. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის

სააგენტოს დიდუბე-ჩუღურეთის სამსახურის 2011 წლის 11 აპრილის საინფორმაციო ბარათის შესაბამისად, გ-----ი 1981 წლის 18 აგვისტოდან რეგისტრირებული იყო მისამართზე - ქ.თბილისი ს-----ის ქუჩა N20 (ს.ფ. 170). ამავე მისამართზე გ-----ი რეგისტრირებული იყო კომუნალური გადასახადების გადამხდელ აბონენტად. სს „თ-----ს“ მიერ გაცემული ინფორმაციის შესაბამისად, აღნიშნულ მისამართზე (აბონენტი N2-----) გ-----ი რეგისტრირებულია 2004 წლიდან. ვ-----ის მამის გ-----ის მიერ კონკრეტული ქონების ფლობის ფაქტი ასევე დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი სხვა დოკუმენტებითაც.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საინფორმაციო ბარათი (ტ.2, ს.ფ. 170);
- სს „თ-----ს“ მიერ გაცემული ინფორმაცია (ტ.2, ს.ფ. 174);
- ცნობა საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ (ტ.2, ს.ფ. 175);
- გამგეობის გადაწყვეტილება (ტ.2, ს.ფ. 176);

4.1.13. გ----- გარდაიცვალა 2010 წლის 28 ივლისს. 2013 წლის 18 ოქტომბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით გარდაცვლილი გ-----ის სამკვიდრო ქონება მიიღო შვილმა – ვ-----მა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა (ტ.2, ს.ფ. 171-173);

4.1.14. ვ-----ის ოჯახის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში არის ტ-----ის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომი - პირველ სართულზე განთავსებული ლიტერი „ს“ შემდგარი 6 ოთახისაგან და მის წინ არსებული დახმარე სათავსო ლიტ. „ნ“, საკადასტრო გეგმის მიხედვით შენობა-ნაგებობა N10 და N11.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

4.1.15. ტ-----ი გარდაიცვალა 2012 წლის 7 სექტემბერს. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან გაცემული ინფორმაციის შესაბამისად, ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში არ მოიძებნა ინფორმაცია 2012 წლის 7 სექტემბერს გარდაცვლილი ტ-----ის სამკვიდრო ქონების თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობა (ტ.2, ს.ფ. 168);
- ინფორმაცია ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან (ტ.2, ს.ფ.

169);

4.1.16. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2013 წლის 17 სექტემბრის საინფორმაციო ბარათის შესაბამისად, ე-----ე, მისამართზე - ქ. თბილისი, ს-----ის ქ. N20 რეგისტრირებულია 1965 წლის 16 თებერვლიდან. ამავე მისამართზე კომუნალური გადასახადების ქვითრებში მითითებულია როგორც ე-----ე ასევე ე-----ის ყოფილი მეუღლე - ა-----; დაზღვევის ქვითრების მიხედვით დადგენილია, რომ პ. ბ-----ის ქონების დაზღვევის გადასახადს იხდიდა ე-----ე

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საინფორმაციო ბარათი (ტ.1, ს.ფ. 21);
- წერილის პასუხი (ტ. 1, ს.ფ. 24);
- ამონაწერი აბონენტის ბრუნვის ისტორიიდან (ტ.1, ს.ფ. 25-34);
- ქვითრები (ტ.1, ს.ფ. 36-39);
- განქორწინების მოწმობა (ტ.1, ს.ფ. 35);

4.1.17. ე-----ის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაშია ქ. თბილისში, ს-----ის ქუჩა N20-ში მდებარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, პ----- ბ-----ს სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომი - ლიტ. „დ“ ოთახი N1, N2, N3. ლიტ „ნ“ და მის წინ არსებული ლიტ „კ“ ოთახი N1, N2 საკადასტრო გეგმის მიხედვით შენობა-ნაგებობა N7, N8, N9.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

4.1.18. პ----- ბ----- (ბ-----ი) გარდაიცვალა 1958 წლის 29 ნოემბერს. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრის 2013 წლის 4 დეკემბერს გაცემული ინფორმაციის შესაბამისად, ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში რეგისტრირებულია ჩანაწერი 1958 წლის 29 ნოემბერს გარდაცვლილი პ----- ბ-----ს დანაშთი ქონების თაობაზე. კერძოდ, 1959 წლის 12 ივნისს ნ. ა-----ის მიერ გაცემულია სამკვიდრო მოწმობა (რეესტრი N1-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობა (ტ.1, ს.ფ. 19);
- ინფორმაცია ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 20);

4.1.19. 1958 წლის 29 ნოემბერს გარდაცვლილი პ----- ბ-----ს (ბ-----ი) სამკვიდრო ქონება მიიღო მისმა მეუღლემ _ ა--- ი---ს ასულმა ე-----მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამემკვიდრეო მოწმობა (ტ.1, ს.ფ. 51);
- ინფორმაცია ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 20);

4.1.20. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 27 ივნისის დადგენილებით დადგენილი იქნა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი 3----- ბ-----ისადმი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 11 აპრილს მომზადებული ცნობა-დახასიათების კუთვნილების შესახებ, რომელშიც მისი გვარი _ „ბ-----“ არ ემთხვევა გარდაცვალების მოწმობაში მითითებულ გვარს „ბ-----ი“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს დადგენილება (ტ.1, ს.ფ. 76)

4.1.21. ქონების შეფასების შესახებ აუდიტორული დასკვნის შესაბამისად, უძრავი ნივთის (მდებარე - ქ. თბილისი, ს-----ის ქ. N20, ფართით 71.40 კვ.მ) საბაზრო ღირებულება განისაზღვრება 9881 ლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- აუდიტორული დასკვნა (ტ.1, ს.ფ. 22-23);

4.1.22. საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო ნახაზით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ს-----ის ქუჩა N20-ში განთავსებულ სახლთმფლობელობას მესაკუთრეები ფლობენ ერთმანეთისაგან გამიჯნულად და ფაქტობრივად გაყოფილია მათ მფლობელობაში არსებული ფართები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნახაზი (ტ.2, ს.ფ. 426);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. ფ-----ემ საცხოვრებელი სადგომი შეიძინა ნ-----ისგან, გ-----მა ტ-----ისაგან, ხოლო ე-----ემ საცხოვრებელი სადგომი შეიძინა 3----- ბ-----ს მემკვიდრის _ ა-----ასაგან. მითითებულ მისამართზე არსებული ფართები რეალურად გამიჯნულია ერთმანეთისაგან. შესაბამისად, გაუმართლებელია ზ-----ის მტკიცება, მისი საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან მიმართებით. თავად ზ-----ის მიერ საცხოვრებელი სადგომი შეძენილია ნ-----ის მემკვიდრის ნ-----საგან, რომლის საკუთრებაშიც აღირიცხა შესაბამისად, უშუალოდ ნ-----ის მიერ დაკავებული ფართი, მართალია ნასყიდობის ხელშეკრულებაში

აღნიშნულია წილი გაურკვეველია, თუმცა ზ-----ს იმ ქონებაზე უფლება, რომელიც რეალურად არ ეკუთვნოდა ნ-----ს ვერ წარმოეშობოდა. სასამართლო მიხედულებით, ნ-----ი ვერ გაასხვისებდა ნ-----ის, ტ-----ისა და პ----- ბ-----ს საკუთრებაში არსებულ ქონებებს, შესაბამისად ზ-----ის მტკიცება, კონკრეტულ ქონებებთან მიმართებით საკუთრების უფლების არსებობასთან მიმართებით გაუმართლებელია. ამასთან, კონკრეტულ სადავო გარემოებასთან მიმართებით საყურადღებოა ის გარემოებაც, რომ 2010 წლის დეკემბერში ნ-----სა და ზ-----ს შორის გაფორმდა ორი ნასყიდობის ხელშეკრულება, კერძოდ 2010 წლის 2 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით კონკრეტულად განისაზღვრა გადასაცემი ქონება, ხოლო 2010 წლის 9 დეკემბერს შედგა ახალი ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზედაც ზ-----ს საკუთრება ქონებაზე გადაეცა - „წილი გაურკვეველია“ სახით.

ნ-----ის კუთვნილი ფართის ოდენობასთან მიმართებით, საყურადღებოა მოხმობილი იქნეს, ასევე მოწმის ჩვენება, კერძოდ მოწმე ლ-----ს ჩვენებით დადგენილია, რომ იგი 1962 წლიდან ცხოვრობდა ქ.თბილისში, ს-----ის ქუჩა N20-ში, 1973 წელს სამსახურისაგან მიიღო ბინა და გადავიდა ამ მისამართიდან. ნ----- არის მისი რძალი. უძრავი ქონება რეალურად გამიჯნული იყო სხვა თანამესაკუთრეთა ქონებისაგან და ყველას ჰქონდა თავისი დამოუკიდებელი ფართი. მათ ჰქონდათ სამზარეულო, საპირფარეშო, ერთი ოთახი სადაც თავად ცხოვრობდა, მეორე ოთახი სადაც ნ----- ცხოვრობდა და ორი ოთახი, სადაც მშობლები ცხოვრობდნენ და ეს ფართი იქნა გასხვისებული შემდეგ ნ-----ს მიერ. ყველა მეზობელს ჰქონდა ინდივიდუალური საკუთრება და მათ ფართებთან შეხება არ ჰქონდათ, ასევე იყო პ----- ბ-----ს ფართიც, რომელიც იყო გამიჯნული მათი ქონებისაგან (სხდომის ოქმი 10.12.2014).

ამდენად, მტკიცება იმისა, რომ ზ-----ის საკუთრების უფლება იზღუდება, მოსარჩელეთათვის უშუალოდ მათ სარგებლობასა და მფლობელობაში არსებული ქონებების საკუთრებაში აღრიცხვით, საქმეზე დადგენილი გარემოებებით არ დასტურდება. მოსარჩელეთა პოზიციას ამყარებს ასევე ის ფაქტიც, რომ მხარეთა მფლობელობა რეალურად წლების მანძილზე ერთმანეთისაგან გამიჯნულია და მათი მხრიდან მიღებულია შესაბამისად - ნ-----ის, ტ-----ისა და პ----- ბ-----საგან და მათ მფლობელობაში არსებულ ფართებს კავშირი ნ-----ის საკუთრებასთან და შესაბამისად ზ-----ის საკუთრებასთან არ აქვს. ზ-----მა შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა ვერც ის გარემოება, რომ მოსარჩელეთა მიერ ქონების საკუთრებაში აღრიცხვის შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ზ-----ის საკუთრება - წილი გაურკვეველია გაქრება, მით უფრო თავადვე სადავოდ არ ხდის იმ გარემოებას, რომ რეალურად ფართები გამიჯნულია. ქონების თანამესაკუთრეების გაზრდა, არ გამოიწვევს ზ-----ის

საკუთრების უფლების გაუქმებას და შესაბამისად კონკრეტული სარჩელის დაკმაყოფილება არ გააუარესებს მის არსებულ სამართლებრივ მდგომარეობას.

ზ-----ი სადავოდ არ ხდის მოსარჩელეთა მოსარგებლეობის სტატუსს, შენობა ნაგებობებს, ფართებს. სადავოდ არის გამხდარი მხოლოდ ის გარემოება, რომ ზ-----ი, როგორც თანამესაკუთრე, არის თანხის (ქონების ღირებულების 25%-ის 1/4) მიღებაზე უფლებამოსილი სუბიექტი. ზ. მ----- აღნიშნულ პრეტენზიას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ მოთხოვნილი უმკვიდროდ საცნობი ქონების ფართი ზ-----ის კუთვნილი წილის (1/4) შესაბამის ფართს მთლიანად შთანთქავს და იგი შესაბამისი კომპენსაციის გარეშე რჩება. სასამართლო დავის შეფასებისას ითვალისწინებს ასევე სააპელაციო სასამართლოს მითითებებს და ზ-----ს კომპენსაციის მიღებაზე უფლებამოსილ სუბიექტად განიხილავს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოპასუხე უზრუნველყოფდა დაედასტურებინა ის გარემოება, რომ უმკვიდროდ საცნობი ქონების ფართი მისი წილის შესაბამის ფართს შთანთქავს, კერძოდ მოსარჩელეთა მიერ იმ ფართზე საკუთრების უფლების მოპოვება, რომელიც მათ სარგებლობაში ჰქონდათ გადაცემული, არ უნდა იწვევდეს ზ-----ის იდეალური წილის შესაბამისი ფართის შემცირებას. შესაბამისად, ზ-----ს მოსარგებლეთა მესაკუთრედ ცნობის შემთხვევაში ან თავისი იდეალური წილის შესაბამისი ფართი უნდა რჩებოდეს, ან მან მოსარგებლეებისაგან თავისი იდეალური წილის შესაბამისი თანხა უნდა მიიღოს. აღნიშნული მტკიცება კი ზ-----მა, როგორც მოპასუხემ, უნდა განახორციელოს. მ-----მა ვერ უზრუნველყო ვერც იმ გარემოების დადასტურება, რომ მოსარჩელების მიერ მათ მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებული ფართების საკუთრებაში დარეგისტრირებით მცირდება მისი საკუთრება და ვერც იმ გარემოების დადასტურება უზრუნველყო, რომ მოსარჩელების საკუთრებაში ქონებების გადაცემის შემთხვევაში გაქრება მისი იდეალური წილის ფართი, შესაბამისად ზ-----ის ნაწილში არ არსებობს კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება, რამეთუ, ფაქტობრივად ზ-----ის საკუთრება არ უქმდება და ამის პარალელურად კომპენსაციის მიღება გამოიწვევს მის უსაფუძვლო გამდიდრებას, რის გამოც არ არსებობს ზ-----ის ნაწილში კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება. უსაფუძვლოა ზ. მ-----ს მითითება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელებმა მას უნდა გადაუხადონ კომპენსაცია საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ, ვინაიდან, დადგენილია, რომ ზ-----მა 2010 წლის 9 დეკემბერს ნ-----ის მემკვიდრისაგან - ნ-----სგან შეიძინა ნ-----ს კუთვნილი კერძო ბინა (გაურკვეველი წილი). მოსარჩელები საცხოვრებელ სადგომს არ ფლობენ ნ-----თან ან მის უფლებამონაცვლესთან დადებული გარიგების საფუძველზე, მოსარჩელეთა მფლობელობაში არსებული ფართი არ წარმოადგენდა ნ-----ის საკუთრებას და ზ-----ი არ არის მოსარჩელეთა მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე. დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ს-----ის ქუჩა N20-ში მდებარე უძრავი

ქონება რეალურად გამიჯნული იყო მესაკუთრეებს შორის და ყველა მოსარგებლეს აქვს დამოუკიდებელი ფართი. ფ-----ემ საცხოვრებელი სადგომი შეიძინა ნ-----ისგან, გ-----მა საცხოვრებელი სადგომი შეიძინა ტ-----ისაგან, ხოლო ე-----ემ საცხოვრებელი სადგომი შეიძინა პ----- ბ-----ს მემკვიდრის _ ა-----ასაგან.

ზ-----ის მტკიცებით მას კონკრეტულ ნივთთან მიმართებით აქვს ორი ტიპის საკუთრება, ერთი ინდივიდუალური, რომელიც შეძენილია გ-----ისაგან და მეორე, რომელიც შეძენილია ნ-----საგან არის გაურკვეველი წილი და შესაბამისად მას გააჩნია თანასაკუთრება ფართებთან მიმართებით, თუმცა სასამართლო განუმარტავს, მოპასუხეს, რომ ნ-----ს უფლება ჰქონდა გაესხვისებინა მისი საკუთრება და მ-----ს საკუთრებაში ვერ გადაცემდა სხვა მესაკუთრეების წილებს, შესაბამისად უსაფუძვლოა მ-----ს მოთხოვნა. ჩანაწერი „გაურკვეველია“ იმ ვითარებაში, როდესაც არსებობს გამიჯნული ინდივიდუალურ მფლობელობაში არსებული ფართები შესაძლოა მოიცავდეს, სხვა საერთო სარგებლობის ფართებს და ზ-----ის საკუთრების უფლება ვერ გავრცელდება, უშუალოდ მოსარჩელეთა მფლობელობაში არსებულ ფართებზე, რამეთუ მათი განკარგვა თავად ნ-----ს არ შეეძლებოდა. დაუსაბუთებელია ზ-----ის მტკიცება, რომ თითქოს სარჩელის დაკმაყოფილებით მას წაერთმევა საკუთრება გაურკვეველ წილზე, მისი მხრიდან შეძენილია გაურკვეველი წილი, ის წილი, რომელიც ეკუთვნოდა ნ-----ს, შესაბამისად იგი განაგრძობს არსებობას, მიუხედავად მოსარჩელეთა მიერ მათ მფლობელობაში არსებული ფართების საკუთრებაში აღრიცხვისა, რომლებიც მოსარჩელეთა მიერ შეძენილია ნ-----ის, ტ-----ისა და პ----- ბ-----ს მემკვიდრის _ ა-----ასაგან, რის გამოც სასამართლო სამოქალაქო პროცესში განმტკიცებული თანაზომიერებისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე მიზანშეწონილად მიიჩნევა დააკმაყოფილოს მოსარგებლეთა მოთხოვნები.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელებისა და დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის მქონე მესამე პირის სარჩელები უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-2, მე-5, მე-9 მუხლები.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. „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 მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში, ერთი წარმოების ფარგლებში გაერთიანებულია სამი დამოუკიდებელი მოსარგებლის მოთხოვნა ქ. თბილისში, ს-----ის ქუჩა N20-ში დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემასთან მიმართებით, კერძოდ:

- ფ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაშია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ნ-----ის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომი - ლიტ „ე“ შენობა-ნაგებობა N1/1-ში 68.51 კვ.მ.

- ვ-----ის ოჯახის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაშია გ-----ის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომი - პირველ სართულზე განთავსებული ლიტერი „ს“ შემდგარი 6 ოთახისაგან და მის წინ არსებული დახმარე სათავსო ლიტ. „ნ“, საკადასტრო გეგმის მიხედვით შენობა-ნაგებობა N10 და N11.

- ე-----ის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაშია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, პ----- ბ-----ს სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომი - ლიტ. „დ“ ოთახი N1, N2, N3. ლიტ „ნ“ და მის წინ არსებული ლიტ „კ“ ოთახი N1, N2 საკადასტრო გეგმის მიხედვით შენობა-ნაგებობა N7, N8, N9.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების

შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 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. მესაკუთრისათვის 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.

კონკრეტულ შემთხვევაში სამივე მოსარჩელესთან მიმართებით დასტურდება გარიგების დადების ფაქტი, როგორც მოსარგებლეთა კონკრეტულ მისამართზე რეგისტრაციით , ასევე კომუნალური მომსახურების აბონენტად რეგისტრაციით. კერძოდ, ფ-----ის, ე-----ის და გ-----ის მოსარგებლეობის უფლება ქ. თბილისში, ს-----ის ქუჩა N20-ში მდებარე და მათ მიერ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე დასტურდება საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციით და კომუნალური გადასახადების გადახდით. ვ-----ი არის მოსარგებლე გ-----ის უფლებამონაცვლე. ამასთან, უდავოა, რომ ფ-----ის მიერ საცხოვრებელი სადგომი შეძენილია ნ-----ისგან, გ-----ის მიერ საცხოვრებელი სადგომი შეძენილია ტ-----ისაგან და ე-----ის მიერ საცხოვრებელი სადგომი შეძენილია პ----- ბ-----ს მემკვიდრის ა-----ასაგან, ამასთან, მოსარგებლეთა მიერ შეძენილი ფართები ერთმანეთისაგან გამიჯნულია და მათ შორის სადავო ფაქტობრივი მფლობელობა არ არის.

საინფორმაციო ბარათებით, დგინდება, რომ:

- ფ-----ე, მისამართზე - ქ. თბილისი, ს-----ის ქუჩა N20 რეგისტრირებულია 1974 წლის 14 დეკემბრიდან. ამავე მისამართზე რეგისტრირებულია ფ-----ე კომუნალური გადასახადების გადამხდელ აბონენტად.

- ე-----ე, მისამართზე - ქ. თბილისი, ს-----ის ქ. N20 რეგისტრირებულია 1965 წლის 16 თებერვლიდან. ამავე მისამართზე ე-----ე, მეუღლესთან ერთად რეგისტრირებული იყო კომუნალური გადასახადების გადამხდელ აბონენტად.

- გ-----ი 1981 წლის 18 აგვისტოდან რეგისტრირებული იყო მისამართზე - ქ. თბილისი ს-----ის ქუჩა N20 (ს.ფ. 170). ამავე მისამართზე გ-----ი რეგისტრირებული იყო კომუნალური გადასახადების გადამხდელ აბონენტად.

7.2. დავის ფარგლებში, ფ-----ისა და ვ-----ის მოთხოვნას შეადგენს მათ საკუთრებაში არსებული ქონების უმკვიდროდ ცნობა, ხოლო ე-----ე ითხოვს მესაკუთრისათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობას, შესაბამისად სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს პირველ რიგში შეაფასოს ფ-----ისა და ვ-----ის მოთხოვნა ქონების უმკვიდროდ ცნობასთან მიმართებით, რის შემდგომაც სამართლებრივად შეაფასებს ე-----ის მოთხოვნას კომპენსაციის გადახდასთან დაკავშირებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, თუ არც კანონით და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არც ერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა, როცა ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება, უმკვიდრო ქონება გადადის სახელმწიფოზე.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის, პირველი პუნქტის შესაბამისად, თუ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე გარდაცვლილი ან გარდაცვლილად გამოცხადებულია და არც კანონით მემკვიდრეები და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არცერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება, მოსარგებლე უფლებამოსილია მოითხოვოს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა (საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის შესახებ სარჩელი). მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარგებლეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება.

დადგენილია, რომ ტ-----ი და ნ-----ი არიან გარდაცვლილები და ნოტარიუსთა პალატის ინფორმაციის მიხედვით მათი სამკვიდრო ქონების მიღების შესახებ ინფორმაცია არ მოიძებნა. არც ფაქტობრივი ფლობით მიუღიათ კონკრეტული პირების მემკვიდრეებს ქ. თბილისში, ს-----ის ქუჩა N20-ში მდებარე, ტ-----ის და ნ-----ის სახელზე აღრიცხული ქონება და მას ფლობენ მოსარჩელები. ამასთან, კონკრეტულ ფართებთან მიმართებით არ დასტურდება ზ-----

–ის საკუთრების უფლება, რის გამოც სადავო ფართები მიჩნეული უნდა იქნეს უმკვიდროდ და უსასყიდლოდ საკუთრებაში უნდა გადაეცეთ ფ-----ესა და ვ-----ს, როგორც საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლებს.

7.3. რაც შეეხება, ე-----ეს, მის მიერ მოთხოვნილია მოპასუხე ა-----ისათვის კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში გადაცემა.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 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).

კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ე-----ე, მისამართზე - ქ. თბილისი, ს-----ის ქ. N20 რეგისტრირებულია 1965 წლის 16 თებერვლიდან, ასევე დადგენილია, რომ მას ქონების სარგებლობის უფლება მიღებული აქვს პ-----ბ-----ს მემკვიდრე ა-----ისაგან. ამასთან წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნის შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულება შეადგენს - 9881 ლარს, რომლის 25% - 2471 ლარის გადახდა, კომპენსაციის სახით უნდა დაეკისროს ე-----ეს ა-----ას სასარგებლოდ, რის სანაცვლოდაც მის საკუთრებაში უნდა აღირიცხოს - ქ. თბილისში, ს-----ის ქუჩა N20-ში მდებარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით პ-----ბ-----ს სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონებიდან საცხოვრებელი სადგომის _ ლიტ. „დ“ ოთახი N1, N2, N3. ლიტ. „ნ“ და მის წინ განთავსებული ლიტ „კ“ ოთახი N1, N2 საკადასტრო გეგმის მიხედვით შენობა-ნაგებობა N7, N8, N9. ამასთან, დავის ფარგლებში ზ-----მა ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა მისი საკუთრების უფლების არსებობა კონკრეტულ ფართთან მიმართებითაც, რის გამოც მოსარჩელეს მის სასარგებლოდ კომპენსაციის გადახდა არ უნდა დაეკისროს.

7.4. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 6-ე მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი

სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან (მოთხოვნისაგან) (სუსგ, საქმე Nას-589-589-2018, 06.07.2018წ.)

არსებული დავის ფარგლებში, ზ-----მა ვერ უზრუნველყო მისი მტკიცების საგანში შემაჯავლი გარემოებების, შესაბამისი წონადი მტკიცებულებებით დადასტურება, რის გამოც მისი ინტერესი, კომპენსაციის მიკუთვნებასთან მიმართებით ვერ იქნება გაზიარებული, რამეთუ კონკრეტული დავის ფარგლებში იგი ვერ მიიჩნევა მესაკუთრედ, რომელიც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებიდან გამომდინარე შესაძლოა განიხილებოდეს კომპენსაციის მიღებაზე უფლებამოსილ სუბიექტად, რის გამოც წარმოდგენილი სარჩელები უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

8. საპროცესო ხარჯები

8.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, 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. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. ამასთან, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სსიპ ს----- დამატებითი საფუძვლით გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ფ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. უმკვიდროდ იქნას ცნობილი ქ.თბილისში, ს-----ის ქუჩა #20-ში მდებარე (საკადასტრო კოდი 0-----), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით ნ-----ის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომი _ ლიტ „ა“ შენობა-ნაგებობა #1/1-ში 68.51 კვ.მ. და აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს ფ-----ეს.
3. ვ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
4. უმკვიდროდ იქნას ცნობილი ქ.თბილისში, ს-----ის ქუჩა #20-ში მდებარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით ტ-----ის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომი _ პირველ სართულზე განთავსებული ლიტერი „ს“ შემდგარი 6 ოთახისაგან და მის წინ არსებული დახმარე სათავსო ლიტ. „ნ“, საკადასტრო გეგმის მიხედვით შენობა-ნაგებობა #10 და #11 - 40,28 კვ.მ და აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს ვ-----ს.
5. ე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
6. ე-----ეს ა-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს 2471 (ორიათასოთხასსამოცდათერთმეტი) ლარის გადახდა.
7. ე-----ე ცნობილი იქნას ქ.თბილისში, ს-----ის ქუჩა #20-ში მდებარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, პ-----

ბ-----ის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ _ ლიტ. „დ“ ოთახი #1, #2, #3. ლიტ „ნ“ და მის წინ არსებული ლიტ „კ“ ოთახი #1, #2 საკადასტრო გეგმის მიხედვით შენობა-ნაგებობა #7, #8, #9. - 71,4 კვ.მ

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-9 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

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

მოსამართლე

ანა ჩოგოვაძე