



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

03 აგვისტო, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - თინა ვაშაყმაძე

სხდომის მდივანი - ნინო სიღამონიძე

მოსარჩელე - ზ---ა კ-----ე

წარმომადგენელი - ე----- გ-----ა

მოპასუხე - ს---- ნ-----ი

წარმომადგენელი - გ----- მ-----ე

დავის საგანი - მესაკუთრედ ცნობა, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის
გამოთხოვა, ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ზ---ა კ-----ე ცნობილი იქნას უძრავი ქონების, მდებარე - ქ. თბილისი, ზღ-----
-----ის მესაკუთრედ;

1.2. გამოთხოვილი იქნას ს---- ნ-----ის უკანონო მფლობელობიდან ზ---ა კ-----
ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ზღ-----
----- და იგი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში
გადაეცეს მოსარჩელეს;

1.3. მოპასუხე ს---- ნ-----ს მოსარჩელე ზ---ა კ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს
ქონებრივი ზიანის ასანაზღაურებლად 2017 წლის იანვრიდან სასამართლო
გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად - 400 ლარის გადახდა.

(იხ. სარჩელი ს.ფ 2-15, მოსარჩელის ახსნა-განმარტება 2018 წლის 16 აპრილის სხდომის ოქმი 1-:52:16).

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

1986 წლის 21 მაისს, მოსარჩელე ზ---ა კ-----ის მამის, ჯ----- კ-----ის სახელზე გაიცა საბინაო ბარათი (ფო-----), რომლის თანახმად, ბინის ძირითადი დამქირავებელი გახდა ჯ----- კ-----ე, დამქირავებლები გახდნენ ასევე მისი ოჯახის წევრები - მეუღლე ვ-----ო კ-----ე, შვილები ზ---ა კ-----ე და ჯ-----ა კ-----ე. 2001 წლის ზაფხულიდან ოჯახის ოთხივე წევრი საცხოვრებლად გადავიდა - ქ. თბილისი, წყ-----ს ქუჩა №---ში, სადაც იქირავეს ბინა, ვინაიდან ზ---ა კ-----ეს სამსახური ჰქონდა ახლოს და ადვილი იყო უსინათლო მამის და ხანდაზმული დედის მოვლა-პატრონობა. ზემოაღნიშნული სადავო ბინა უნდა გაექირავებინათ, მაგრამ 2002 წლის დასაწყისში მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა, რომ ბინაში შეჭრილი იყო ვინმე მ----- მ-----ი, რომელიც ცხოვრობდა მეზობელ კორპუსში და მუშაობდა იქვე არსებულ სავაჭრო ჯიხურში. მისი გარდაცვალების დღიდან (201- წელი) ბინას დაეუფლნენ შვილიშვილები ლ--- და რ----- ჭ-----ეები. აღნიშნულის გამო, ზ---ა კ-----ის ოჯახმა ბინა ვერ გააქირავა. 2009 წელს მოსარჩელის ოჯახი საცხოვრებლად გადავიდა მისამართზე - ქ. თბილისი, ა. წ----- 2011 წელს უგზო-უკვლოდ დაიკარგა მოსარჩელის და - ჯ-----ა კ-----ე, ხოლო მამა ჯ----- კ-----ე გარდაიცვალა 2015 წლის 14 ივნისს. ოჯახმა არაერთხელ მიმართა პოლიციას ბინიდან არამესაკუთრე პირების გამოსახლების მოთხოვნით, მაგრამ პასუხი ვერ მიიღო 2014 წლამდე. პასუხი იყო ის, რომ ზ---ა კ-----ის ოჯახს უნდა მიემართა სასამართლოსთვის.

2017 წლის იანვარში ზ---ა კ-----ემ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა ლ--- და რ----- ჭ-----ეების ბინიდან გამოსახლება. სასამართლომ ჩათვალა, რომ ლ--- და რ----- ჭ-----ეები არ ფლობდნენ სადავო ბინას და უარი უთხრა მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. სარჩელი და თანდართული მასალები გაეგზავნა მოპასუხეებს სადავო ბინის მისამართზე ფოსტის მეშვეობით. 2017 წლის 1 თებერვალს გზავნილი ჩაიბარა იქ მცხოვრებმა ს--- ნ-----მა. შსს გლდან-ნაძალადევის მე-6 განყოფილების 2018 წლის 21 თებერვლის წერილის თანახმად, სადავო ბინაში ცხოვრობს ს--- ნ-----ი. შესაბამისად, იგი უკანონოდ ფლობს სხვის ქონებას 2017 წლიდან. მოსარჩელე და მისი დედა ვ-----ო გ-----ა რეგისტრირებული არიან სადავო ბინაში, სადაც ასევე იყო რეგისტრირებული მამა ჯ----- კ-----ე, დენის აბონენტად დღემდე რეგისტრირებულია მოსარჩელის მამა ჯ----- კ-----ე. ზ---ა კ-----ემ სანოტარო წესით სრულად მიიღო გარდაცვლილი მამის სამკვიდრო ქონება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო წესით უნდა მოხდეს ზ---ა კ-----ის მესაკუთრედ ცნობა, მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ბინის

გამოთხოვა და მოსარჩელისთვის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა. გარდა ამისა, მოსარჩელე მოპასუხის მიზეზით ამ დროის განმავლობაში ვერ ახერხებს ბინის გაქირავებას. დამოუკიდებელი აუდიტორული დასკვნის თანახმად, სადავო ბინაში ქირის თანხის ოდენობა 2011 წლიდან შეადგენს თვეში 400 ლარს. შესაბამისად, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ქონებრივი ზიანისთვის ყოველთვიურად 400 ლარის გადახდა 2017 წლის იანვრიდან სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე ს---- ნ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მისი დეიდა მ---- მ-----ი არ შეჭრილა სადავო ბინაში. მ---- მ-----მა სადავო ბინა შეიძინა 5000 აშშ დოლარად მოსარჩელის მშობლებისგან, ხოლო მას შემდეგ რაც მათ დაცალეს ბინა, მ---- მ-----ი გადავიდა საცხოვრებლად ზემოაღნიშნულ ბინაში. მიუხედავად მ---- მ-----ის მხრიდან არაერთი მცდელობისა, მოსარჩელის ოჯახის არაკეთილსინდისიერი მოქმედების გამო, აღნიშნული ბინის დარეგისტრირება მ---- მ-----ის სახელზე ვერ განხორციელდა, მოსარჩელის ოჯახი წლების განმავლობაში ემალებოდა და თავს არიდებდა შესაბამისი წერილობითი დოკუმენტების გაფორმებას, რომელიც საჭირო იყო აღნიშნულ ბინაზე მ---- მ-----ის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებისთვის.

მოპასუხის მითითებით, მისი დეიდა, რომ ბინაში შეჭრის გარეშე ცხოვრობდა სადავო ბინაში ადასტურებს ის გარემოებაც, რომ 2014 წლამდე მოსარჩელეებს საერთოდ არ მიუმართავთ არცერთი სამართალდამცავი/სახელმწიფო უწყებისთვის.

განსახილველ შემთხვევაში, სახეზეა ისეთი ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა არსებობაც გამორიცხავს პირველი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, ხოლო ვინაიდან არ არსებობს პირველი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი, შესაბამისად, ბუნებრივია არ არსებობს დანარჩენი სასარჩელო მოთხოვნების საფუძველი.

გარდა აღნიშნულისა, 2018 წლის 27 აპრილს გამართულ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე, მოპასუხის წარმომადგენელმა ასევე დააყენა ს---- ნ-----ის, როგორც მოპასუხის სათანადოობის საკითხი, კერძოდ, გ----- მ-----ის განმარტებით, ს---- ნ-----ი არ წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, შესაბამისად, ის არ წარმოადგენს სასარჩელო მოთხოვნის ადრესატს, ვინაიდან უძრავი ქონება არ ირიცხება მოპასუხის სახელზე. აღნიშნულ გარემოებას არ დაეთანხმა მოსარჩელის წარმომადგენელი.

(იხ. შესაგებელი ს.ფ. 59-68, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტება, 2018 წლის 27 აპრილის სხდომის ოქმი 14:26:00).

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია და მხარეები სადავოდ არ ხდებიან იმ გარემოებას, რომ სადავო უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე - ქ. თბილისი, ზ-----
-----, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლებით, არც მოსარჩელეზე და არც მოპასუხეზე, აღრიცხული არ არის

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. დადგენილია და მხარეები სადავოდ არ ხდებიან გარემოებას, რომ სადავო უძრავ ქონებაში დღეის მდგომარეობით ცხოვრობს მოპასუხე ს---- ნ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები, ფოსტის გზავნილები (ს.ფ. 21-23, 72), საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის გლდანი-ნაძალადევის სამმართველოს 2018 წლის 21 თებერვლის წერილი (ს.ფ. 24).

3.1.3. საქართველოს სსრ ლენინის რაიონის ქ. თბილისის №10 სახლმმართველობის მიერ გაცემული საბინაო ბარათის თანახმად (ფო-----), ქ. თბილისი, თე-----ის დამქირავებელს წარმოადგენდა კ-----ე ჯ-----ი, ხოლო მისი ოჯახის წევრებს შეადგენდნენ - მეუღლე - ვ-----ო გ-----ა, შვილები - კ-----ე ჯ-----ა და კ-----ე ზ-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საბინაო ბარათი, ფო----- (ს.ფ. 17).

3.1.4. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათით დასტურდება, რომ ზ---ა კ-----ე რეგისტრირებული იყო მისამართზე ქ. თბილისი, ზდ-----
-----ში 2009 წლის 15 მაისიდან - 2012 წლის 26 იანვრამდე, ხოლო შემდგომი რეგისტრაცია განხორციელებულია 2014 წლის 16 ოქტომბერს. ზემოაღნიშნულ მისამართზე ასევე ფიქსირდება ვ-----ო გ-----ას რეგისტრაცია 2004 წლიდან - 2012 წლის 26 იანვრამდე, შემდგომში 2014 წლის 08 ნოემბრიდან - 2015 წლის 29 ოქტომბრამდე. წარმოდგენილი საინფორმაციო ბარათით ასევე დასტურდება ჯ----- კ-----ის რეგისტრაცია სადავო მისამართზე 1986 წლის 21 მაისიდან - 2012 წლის 26 იანვრამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო

რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათები (ს.ფ. 29-32).

3.1.5. სს „თელასის“ ამონაწერების თანახმად, ზემოაღნიშნულ მისმართზე აბონენტად რეგისტრირებულია კ-----ე ჯ-----ი №2----- და 2018 წლის 24 თებერვლის მდგომარეობით, აბონენტის დავალიანებას შეადგენს 23.37 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სს „თელასის“ მიერ გაცემული აბონენტის ბრუნვის ისტორია და ცნობა დავალიანების შესახებ, ს.ფ. 22-48.

3.1.6. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ 2012 წლის 26 ოქტომბერს გაცემული ცნობის თანახმად დგინდება, რომ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საინფორმაციო-ანალიტიკური დეპარტამენტის სტატისტიკისა და ინფორმაციული უზრუნველყოფის მთავარი სამმართველოს საინფორმაციო ცენტრის მონაცემებით, მოქალაქე ჯ-----ა ჯ-----ის ასული კ-----ე, დაბადებული 14/10/1973 წელს, მცხოვრები ქ. თბილისი, თე-----იძებნება როგორც უგზო-უკვლოდ დაკარგული 2011 წლის 4 მარტიდან შსს გლდანი-ნაძალადევის შს სამმართველოს მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ 2012 წლის 26 ოქტომბრის ცნობა №49/11/2-0----- (ს.ფ. 2-).

3.1.7. სამკვიდრო მოწმობით დასტურდება, რომ მოსარჩელე ზ---ა კ-----ე არის 2015 წლის 14 ივნისს გარდაცვლილი ჯ----- კ-----ის შვილი და პირველი რიგის მემკვიდრე და მან, მამკვიდრებლის მეუღლესთან, კ-----ო გ-----ასთან ერთად, თანაბარ წილად მიიღო ჯ----- კ-----ის სამკვიდრო ქონება მასში შემავალი აქტივებითა და პასივებით. სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, მემკვიდრეებმა მემკვიდრეობით მისაღები ქონება შეაფასეს 3720 (სამი ათას შვიდასოცი) ლარად

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 10 მარტს გაცემული სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 26-28).

3.1.8. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს გლდანი-ნაძალადევის სამმართველოს მე-6 განყოფილების 2014 წლის 02 აპრილის და 02 მაისის მაისის კ-----ო გ-----ასთვის გაგზავნილი წერილის თანახმად დგინდება, რომ სადავო უძრავი ქონებიდან ხელმყოფი პირების გამოსახლებაზე წარდგენილი განცხადების დაკმაყოფილებაზე განმცხადებელს ეთქვა უარი, საქართველოს შს მინისტრის №747 ბრძანების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტთან შეუსაბამობის გამო

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს გლდანი-ნაძალადევის სამმართველოს მე-6 განყოფილების წერილები (ს.ფ. 19-20).

3.1.9. მოსარჩელის დედის, ვ----ო გ-----ას მიერ გაცემული იქნა სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა, რომლითაც იგი თანხმობას აცხადებს, რომ მისი შვილის, ზ----ა კ-----ის სახელზე მოხდეს სადავო უძრავი ქონების საკუთრებაში აღრიცხვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 26 მარტს გაცემული, ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა (ს.ფ. 79).

3.1.10. შპს „ბიზნეს კონსალტინგის და აუდიტის“ მიერ გაცემული აუდიტორული დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისი, ზღ-----ის გაქირავების შემთხვევაში, ქირის ოდენობა 2011 წლიდან - დღემდე შეადგენს 400 ლარს თვეში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შპს „ბიზნეს კონსალტინგი და აუდიტის“ 2017 წლის 14 აგვისტოს დამოუკიდებელი აუდიტორული დასკვნა (იხ. ს.ფ 49-50).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვანი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები არ არსებობს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მხარეთა სამართლებრივი პოზიციის, მოწმეთა ჩვენების, საქმეში არსებული მტკიცებულებების გაანალიზების და ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „საქართველოს რესპუბლიკაში ბიზნესის პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 01 თებერვლის #107 დადგენილება.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, №7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par:61, *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par:26; *Jahnke and Lenoble v France (dec.)*; *Perez v France [GC]*, par. 81).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან შემდეგ გარემოებებზე:

სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე და დადგენილია, რომ მხარე, რომელიც მისი სადავო უფლების სასამართლო წესით დაცვას მოითხოვს, ვალდებულია, სარწმუნოდ დაადასტუროს და თავადვე წარადგინოს მოთხოვნის მართებულობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 83-ე მუხლით ამომწურავადაა რეგლამენტირებული მხარის საპროცესო უფლებები და აღნიშნულია მის მიერ მტკიცებულებათა წარდგენის აუცილებლობის თაობაზე. უფრო მეტიც, ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილებით განსაზღვრულია მტკიცების სტანდარტი და დადგენილია მხარეთა შორის მოთხოვნის საფუძვლიანობის მტკიცების განაწილების წესი. კანონის დასახელებული ნორმების თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ამასთან, საკასაციო სასამართლომ არაერთ საქმეში განმარტა, რომ:

„სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შემდეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან

გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას (იხ. სუსგ ას 15-29-1443-2012, ას-973-1208-04; ას 664-635-2016).

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელემ ვერ შეძლო კუთვნილი მტკიცების ტვირთის სათანადოდ რეალიზება შესაბამისი მტკიცებულებების წარმოდგენის გზით. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის მითითებას იმასთან დაკავშირებით, რომ საქმეში წარმოდგენილი საბინაო ბარათი (ფორმა 17), უძრავ ქონებაში რეგისტრაცია და მოწმეთა ჩვენებები არის საკმარისი მტკიცებულება უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობისთვის.

კანონმდებლობით იმპერატიულად არის დადგენილ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის წესი, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ე.ი. გარიგების საგანი უნდა იყოს სხვა პირზე უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების გადაცემა. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისთვის არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს გარიგების მოტივსა და ვალდებულებითი ურთიერთობის ფორმას. სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებებს, როგორებიცაა: ნასყიდობა, ჩუქება, გაცვლა, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, სესხი. ეს ხელშეკრულებები განკარგვითი ხასიათისაა და შედეგად მხარისათვის (შემძენისათვის) საკუთრების უფლების გადაცემას იწვევს. ამასთან, მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება წარმოშობს მხარეთა ვალდებულებებს, მაგრამ იგი ვერ უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების ცვლილებას უძრავ ნივთზე, აღნიშნულისთვის აუცილებელია უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია და მხარეთა შორის სადავო არ არის ის ფაქტი, რომ უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით არ ირიცხება არც მოსარჩელის და არც მოპასუხის სახელზე. მოსარჩელის განმარტებით, სადავო უძრავი ქონება ირიცხება ნაძალადევის რაიონის გამგეობის სახელზე.

უნდა აღინიშნოს, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ 1992 წლის 01 თებერვლის №107-ე დადგენილების პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას, ხოლო მე-5 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი

სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან.

ამავე დადგენილების მე-2 პუნქტი კი განსაზღვრავს, რომ პრივატიზაციის ობიექტი შეიძლება იყოს სახელმწიფო და საზოგადოებრივო ფონდის საცხოვრებელი ფონდის საცხოვრებელი ფართი (ბინა).

შესაბამისად, ამ დადგენილების გამოცემით, სახელმწიფომ საკუთრების უფლება მიანიჭა ბინის ყველა დამქირავებელს და მათი ოჯახის წევრებს და ისინი წარმოადგენენ ბინის თანამესაკუთრებს, მიუხედავად იმისა, არიან თუ არა პრივატიზაციის ხელშეკრულების მხარეები. ასეთი თანხმობების არსებობის შემთხვევაშიც, მოსარჩელე არ კარგავს საკუთრების უფლებას საცხოვრებელ ბინაზე.

დადგენილების მე-4 პუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი სახლის (ბინის) უსასყიდლოდ გადაცემა ხორციელდება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების, საწარმო-დაწესებულებებისა და ორგანიზაციების მიერ, რომელთა ბალანსზეც ირიცხება საცხოვრებელი სახლი (ბინა).

ზემოაღნიშნული დადგენილების საფუძველზე, ყველა იმ მოქალაქეს, რომელიც დადგენილი წესით იყო შესახლებული ბინაში, დამქირავებელი იქნებოდა იგი, თუ მისი ოჯახის წევრი, სახელმწიფომ მისცა საშუალება, გამხდარიყო ბინის მესაკუთრე. აღნიშნული დადგენილების თანახმად, ყველა პირი, ვინც პრივატიზაციის დროს ცხოვრობდა ბინაში, მათ შორის არასრულწლოვანიც, უნდა ჩაითვალოს ბინის თანამესაკუთრედ იმის მიუხედავად, თუ ოჯახის რომელი წევრის სახელზე მოხდა ბინის პრივატიზაცია. თუ მათ კანონით დადგენილი წესით უარი არ განუცხადებიათ საკუთრებაზე, ისინი ბინის მესაკუთრეებს წარმოადგენენ, მიუხედავად იმისა, არიან თუ არა პრივატიზაციის ხელშეკრულების უშუალო მხარეები. პირისათვის საკუთრებაში ბინის გადაცემა გარკვეული წინაპირობების არსებობასთან არის დაკავშირებული, სახელდობრ, საკუთრებაში გადაცემა ზემოთ ხსენებული დადგენილების შინაარსიდან გამომდინარე გათვალისწინებულია ბინის დამქირავებლისათვის და მისი ოჯახის წევრებისათვის.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საბინაო ბარათი, უძრავ ნივთში რეგისტრაცია და მოწმეთა ჩვენებები, რომელზეც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას, ზემოაღნიშნული დადგენილებიდან გამომდინარე წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების პრივატიზების საფუძველს და არა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის საფუძველს. შესაბამისად, ამ ფორმით დაყენებული სასარჩელო მოთხოვნა ვერ უზრუნველყოფს მოსარჩელის ინტერესების დაცვასა და გამყარებას და აღნიშნული სხვა დავის ფარგლებში გადასაწყვეტი

საკითხია.

6.1.2. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის, პირველი მუხლი იცავს საკუთრების უფლებას, კერძოდ, ყველა **ფიზიკურ და იურიდიულ პირს უფლება აქვს დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით**. არავის არ შეიძლება წაერთვას ქონება, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვს და იმ პირობით, რაც გათვალისწინებულია კანონით და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით.

აღნიშნული მუხლის პირველი წინადადებადან ჩანს, რომ საკუთრების უფლება დაცულია როგორც კერძო, ასევე იურიდიული პირებისათვის. ამასთან, საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევების განხილვისათვის ევროპის სასამართლომ აღნიშნული მუხლი გაყო სამ ნაწილად. საქმეში „**სპორონგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ**“ სასამართლომ დაადგინა: „აღნიშნული დებულება მოიცავს სამ განსხვავებულ ნორმას: პირველი ნორმა, რომელიც მუხლის პირველ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული, არის საერთო ხასიათის და იცავს საკუთრებით დაუბრკოლებლად სარგებლობის უფლებას. მეორე ნორმა, რომელსაც მუხლის მეორე წინადადება ეხება, ითვალისწინებს საკუთრების ჩამორთმევის უფლებას და ამას უკავშირებს კონკრეტულ გარემოებებს. მესამე ნორმა, რომელიც მოცემულია მუხლის მეორე ნაწილში, აცხადებს, რომ სახელმწიფოებს შეუძლიათ აკონტროლონ საკუთრებით სარგებლობის უფლება საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე“.

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში „**მარქსი ბელგიის**“ წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის დამატებით ოქმის პირველი მუხლი, არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“ (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, **CASE OF MARCKX v. BELGIUM**, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება; განაცხადი =6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 1- ივნისი).

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით

სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება.

საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი. კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით.

იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) **მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე;** ბ) **მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი;** გ) **მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.** მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ანუ, კინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს რომ განსახილველ დავაში მოსარჩელემ სასამართლოს ვერ წარუდგინა ვერც ისეთი მტკიცებულება, რომელიც იქნებოდა მისი სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის საფუძველი.

შესაბამისად, სახეზე არ არის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე მოთხოვნის დაყენებისათვის აუცილებელი პირველივე წინაპირობა, კერძოდ - ვინაიდან მოსარჩელე არ არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რაც იმთავითვე გამორიცხავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის

172-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად დაყენებული მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

6.1.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის თანახმად, პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე არ არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, შესაბამისად, მოსარჩელეს ვერც იმ ნივთის ფლობის შედეგად გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება წარმოეშობა, რომელიც მას არ ეკუთვნის. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას მოპასუხისთვის მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურების დაკისრების მოთხოვნაზე უსაფუძვლობის გამო.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგნის გათვალისწინებით მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 1296 ლარი. ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, საქმეზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1 296 ლარის ოდენობით უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც

სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ამდენად, გამოტანილი იქნა გადაწყვეტილება მოპასუხის სასარგებლოდ. შესაბამისად, მოსარჩელეს ეკისრება მოპასუხისთვის წარმომადგენლის დახმარებისთვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურების ვალდებულება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს მოპასუხის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს წარმომადგენლის დახმარებისთვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 1 000 ლარის ოდენობით, რაც არ აღემატება დავის საგნის ღირებულების 4%-ს.

7. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 53-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-2-0-ე, 2-7-ე, 2-9¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ზ---ა კ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 1296 ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
3. მოსარჩელე ზ---ა კ-----ეს დაეკისროს მოპასუხე მხარის მიერ წარმომადგენლის მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 1000 (ათასი) ლარის ოდენობით;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის სააპელაციო სასამართლოში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში,

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით;

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 (ოცი) და არა უგვიანეს 30 (ოცდაათი) 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

თინა ვაშაყმაძე