



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

6 სექტემბერი 2018 წ
ქუთაისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
ქუთაისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე ციციწო კიკვაძე
სხდომის მდივანი ია დვალიშვილი

მოსარჩელე (იგივე მოპასუხე) - ი---- კ-----ძე;
წარმომადგენელი - ალექსანდრე თათელიშვილი;

მოპასუხე (იგივე მოსარჩელე) - იზ----- კა-----ე;
წარმომადგენელი - ავთანდილ ბუსხრიკიძე;

დავის საგანი (ი---- კ-----ძის სარჩელში) - უკანონო მფლობელობიდან
ნივთის გამოთხოვა;

დავის საგანი (იზ----- კარნაძის შეგებებულ სარჩელში) - ნასყიდობის
ხელშეკრულების დადებულად ცნობა;

აღწერილობითი ნაწილი

1. ი---- კ-----ძის სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. იზ----- კა-----ის და მასთან მცხოვრებ პირების უკანონო მფლობელობიდან
გამოთხოვილი იქნას ი---- კ-----ძის საკუთრებაში აღრიცხული უძრავი ქონება,
მდებარე ქ. ქუთაისი, დავით ა-----ის ქ. N52 (ყოფილი 46), ბ.50, მიწის
(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0----- და გამოთავისუფლებულ
მდგომარეობაში გადაეცეს ი---- კ-----ძეს.

1.2. გადაწყვეტილება მიქცეული იქნას დაუყონებლივ აღსასრულებლად.

1.3. იზ----- კა-----ის შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა:

1.4. დადებულად იქნას ცნობილი ბინის ს.კ. 0----- ნასყიდობის
ხელშეკრულება ი---- კ-----ძესთან, კომპენსაციის 10% - 2500 ლარის გადახდის

სანაცვლოდ.

მოსარჩელის ი--- კ-----ძის განმარტებით, მის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისი, დავით ა-----ის ქ. N52 (ყოფილი 46), ბ.50, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----, რამდენიმე წელია აღნიშნულ ბინაში სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ცხოვრობს იზ----- კა-----ე, რომელიც არაერთი მოთხოვნის მიუხედავად არ ტოვებს საცხოვრებელ ფართს. არსებობს კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება იზ----- კა-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, კერძოდ, მას სურდა გამხდარიყო აღნიშნული ქონების მესაკუთრე, თუმცა სასამართლომ დაადგინა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის და შესაბამისად, მისი საკუთრების უფლების კანონიერება. მიუხედავად ამისა, იზ----- კა-----ე მისი ფართიდან ვერც პოლიციამ გამოასახლა. აღნიშნულით ფინანსური და მორალური ზიანი ადგება მის ინტერესებს, რადგან კუთვნილ ბინაში ვერ შედის.

მოსარჩელის იზ----- კა-----ის განმარტებით, 1995 წელს მოპასუხისაგან შეიძინა სადავო ბინა და ოჯახთან ერთად დღემდე ცხოვრობს მითითებულ მისამართზე. ი--- კ-----ძე დაჰპირდა, რომ ბინას გაუფორმებდა მოთხოვნისთანავე, ამ მიზნით მიიყვანა თემურ ჩიტაშვილთან და სთხოვა დახმარებოდა ბინის პრივატიზაციაში. თავად კი გადაცემული ფულით შეიძინა ბინა "ავტოქარხანაში". იმის გამო, რომ უძრავი ქონება პრივატიზებული არ იყო, ნასყიდობის ხელშეკრულება არ გაუფორმებიათ, თუმცა თანხის გადაცემას და გარიგების დადებას ესწრებოდნენ მოწმეები. შესყიდული ბინა გააერთიანა თავის ბინასთან და მას მინიჭებული აქვს ნომერი 49-50, ამ ნომრითაა აღრიცხული აბონენტად „წყალკანალში“, „ქუთგაზსა“ და „ენერგო პრო-ჯორჯიაში“. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ ი--- შა-----მა, ამჟამად კ-----ძემ გააკეთა სადავო ბინის პრივატიზაცია და 2013 წლის 12 თებერვალს პოლიციას მიმართა მის გამოსახლებაზე, რაც მისი მხრიდან სადავო გახდა. ზეპირი მოსმენის საფუძველზე მოთხოვნა გამოსახლებაზე არ დაკმაყოფილდა.

2. მოპასუხის პოზიცია.

2.1. იზ----- კა-----ის წარმომადგენელმა შესაგებლით და სასამართლო სხდომაზე ი--- კ-----ძის სარჩელი არ ცნო, მისი განმარტებით, სადავო ქონება 1995 წელს იზ----- კა-----ემ შეიძინა მოსარჩელისაგან. შესაბამისად, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

2.2. ი--- კ-----ძის წარმომადგენელმა შესაგებლით და სასამართლო სხდომაზე იზ----- კა-----ის შეგებებული სარჩელი არ ცნო, მისი განმარტებით, სადავო ბინის მესაკუთრე ი--- კ-----ძე გახდა 2013 წელს. შესაბამისად, იგი 1995 წელს ვერ გაყიდდა აღნიშნულ უძრავ ქონებას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. დადგენილია და მხარეებს სადაოდ არ გაუხდიათ, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისი, დავით ა-----ის ქ. N52 (ყოფილი 46), ბ.50, მიწის

(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----, რეგისტრირებულია ი---- კ----
---ძის სახელზე 2013 წლის 07 თებერვლიდან, ხოლო იზ----- კა-----ის სახელზე
რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისი, დავით ა-----ის ქ.
N52 (ყოფილი 46), ბ. 49, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი
03.04.03.020.01.049. რეგისტრაციის თარიღია 2000 წლის 16 მაისი, უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტი: ჩუქების ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.18-19);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.113);

3.2.დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ზეპირი გარიგების
საფუძველზე ი---- კ-----ძემ მის მეზობელ იზ----- კა-----ეს გადასცა უძრავი
ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისი ა-----ის გამზ. N52, ბინა 50, რისთვისაც მიიღო
2000 აშშ დოლარი. იზ----- კა-----ემ მისი (ბინა N49) და ი---- კ-----ძის ბინა
გააერთიანა და იქ ცხოვრობს ოჯახთან ერთად 1995 წლიდან. გაერთიანებულ
ბინას აქვს ერთი შესასვლელი და კომუნალური გადასახადების ქვითრები
ამოწერილია მისამართზე: ა-----ის გამზ. N52, ბინა 49-50, აბონენტი იზ-----
კა-----ე. მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს ადასტურებს 2013 წლის 29
მარტს საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ადმინისტრაციის
იურიდიული სამმართველოს განყოფილების უფროსის მიერ შედგენილი
ზეპირი მოსმენის სხდომის ოქმი, სადაც ი---- კ-----ძე განმარტავს, რომ „სადავო
ბინა საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა 2013 წლის 12 თებერვალს,
მანამდე იგი იყო მისი მშობლების საკუთრებაში. 1995 წელს ფინანსური
პრობლემების გამო გადაწყვიტა სადავო ბინის გასხვისება 2500 აშშ დოლარად.
ბინის შესყიდვის სურვილი გამოთქვა მისმა მეზობელმა იზ----- კა-----ემ,
რომელმაც თანხის ნაწილი გადაიხადა, დარჩენილი დავალიანება კი არ
დაფარა, ამის გამო ბინა არ გადაუფორმა. მიუხედავად ამისა, მისი ნების
საწინააღმდეგოდ იზ----- კა-----ეს უკვე დაწყებული ჰქონდა მისი საკუთრების
ნგრევა და თავის საკუთრებაში არსებულ ოროთახიან ბინასთან გაერთიანება“.
ბინის გადაცემის და გარკვეული თანხის მიღების ფაქტს ადასტურებს ასევე
კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებები. კერძოდ, იზ-----
კა-----ეს აღძრული ჰქონდა სარჩელი ი---- კ-----ძის წინააღმდეგ, ნასყიდობის
ხელშეკრულების დადების დავალაშვების მოთხოვნით. ქუთაისის
საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილებით მისი
მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2013
წლის 06 ნოემბრის განჩინებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს
გადაწყვეტილება დარჩა ძალაში, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014
წლის 1 აპრილის განჩინებით იზ----- კა-----ის საკასაციო საჩივარი დარჩა
განუხილველი დაუშვებლობის გამო. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ
დადასტურებულად მიიჩნია საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი
შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქ. ქუთაისში ლენინის ქ. N46-ში მდებარე

საცხოვრებელი ბინა N50 წარმოადგენდა კოოპერატიულ ბინას. 1986 წლის 16 აპრილის გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული ორდერით, აღნიშნული ბინა გადაეცა მინუცა შა-----ს. ორდერში ასევე შეყვანილი იყო მინუცა შა-----ის შვილი ი---- შა-----ი (შემდეგში კ-----ძე). 1995 წელს იზ----- კა-----ეს და ი---- კ-----ძეს შორის დაიწყო მოლაპარაკება ქ. ქუთაისში ლენინის ქ.N46, ბინა N50-ში მდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობასთან დაკავშირებით. მხარეები ზეპირი ფორმით შეთანხმდნენ, რომ დასახელებულ ბინას შეიძენდა იზ----- კა-----ე. შეთანხმების შემდეგ იზ----- კა-----ე დაუფლა დასახელებულ ბინას, გააერთიანა მის საკუთრებაში არსებულ ბინასთან და დაუფლა მთლიანად. ორივე ბინის კომუნალურ გადასახადებს იხდიდა იზ----- კა-----ე. მიუხედავად ამისა, მხარეებს შორის წერილობითი ხელშეკრულება არ გაფორმებულა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება იზ----- კა-----ის სასარგებლოდ არ დარეგისტრირებულა. 2013 წლის 01 თებერვლის მდგომარეობით, უძრავი ქონება მდებარე ქ. ქუთაისში დ. ა-----ის გამზ. ქ.N52 (ყოფილი 46) ბინა N50, საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე. 2013 წლის 7 თებერვალს მინუცა შა-----მა ი---- კ-----ძის სასარგებლოდ უარი თქვა ქ. ქუთაისში დ. ა-----ის გამზ. ქ.N52 (ყოფილი 46) ბინა N50-ის საკუთრების უფლებაზე. სათანადო დოკუმენტების წარდგენის შემდეგ, ნოტარიუსმა ი---- კ-----ძის სახელზე გასცა საკუთრების მოწმობა, რომლითაც ი---- კ-----ძემ ქონებაზე მოიპოვა საკუთრების უფლება. დასახელებული საკუთრების მოწმობა ი---- კ-----ძემ წარადგინა საჯარო რეესტრში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა ქონების მესაკუთრედ. საკუთრების უფლების მოპოვების შემდეგ, ი---- კ-----ძემ მიმართა პოლიციას და მოითხოვა იზ----- კა-----ის მიერ, მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ხელყოფის აღკვეთა, რაც არ დაკმაყოფილდა.

ამავდროულად, სააპელაციო სასამართლომ პირველი ინსტანციის სასამართლოსაგან განსხვავებით, დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოებაც, რომ 1995 წელს იზ----- კა-----ემ ი---- კ-----ძეს გადასცა 2000 აშშ დოლარი, ქ. ქუთაისში დ. ა-----ის გამზ. ქ.N52 (ყოფილი 46) ბინა N50-ის შეძენის მიზნით. (იხ.პუნქტი 4.15). სასამართლო გადაწყვეტილებების შესაბამისად, იზ----- კა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ფორმის დაუცველობის გამო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ლევან სამახრაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა (ერთვის სასამართლო სხდომის ოქმს);
- ზეპირი მოსმენის ოქმი (ს.ფ. 80-82);
- გადასახადების ქვითრები (იხ.ს.ფ.138-141);
- სასამართლოს გადაწყვეტილებები (იხ.ს.ფ. 20-59);
- ი---- კ-----ძის განცხადება გამოსახლების შესახებ და პოლიციის გაფრთხილება (იხ.ს.ფ. 77-79);
- შსს ბრძანება N239 (ს.ფ. 83-86);

3.2.3. შპს „აუდიტ-სერვის-ცენტრის“ 2017 წლის 02 მარტის დასკვნით, რომელიც წარმოდგენილია იზ----- კა-----ის მიერ, ი---- კ-----ძის საცხოვრებელი ბინა, 30.65 კვ.მ, რომელიც გაერთიანებულია N49 ბინასთან, ძველი რემონტით, შეფასდა 25000 ლარად.

შპს „აუდიტ-ფრევეგის“ დასკვნით, რომელიც შედგენილია 2017 წლის 24 ივლისს ი---- კ-----ძის დაკვეთით, იგივე ბინა შეფასებულია 42910 ლარად. 2017 წლის 17 მარტს იზ----- კა-----ემ ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე განათავსა 2500 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აუდიტორული დასკვნა (იხ.ს.ფ. 202);
- საექსპერტო დასკვნა (ს.ფ.255-256);
- სანოტარო აქტი და შემოსავლის ორდერი (იხ.ს.ფ. 203-205);

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

4.1. სასამართლომ განიხილა თავდაპირველი და შეგებებული სარჩელი, მოისმინა მხარეთა-ახსნა- განმარტებები და მიიჩნია, რომ მხარეთა სარჩელები არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 311-ე, 312-ე მუხლები,
- საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება.

6.1. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მიხედვით, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით მოსარგებლე არის – პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით; ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ იზ----- კა-----ე არის „მოსარგებლე“, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, შემდეგ გარემოებათა გამო: დადგენილია, რომ იგი ოჯახთან ერთად 1995 წლიდან ცხოვრობს ი---- კ-----ძის სახელზე რეგისტრირებულ ფართში, ამასთან მისი და ი---- კ-----ძის ბინები გაერთიანებულია ამ პერიოდიდან და ი---- კ-----ძეს, როგორც საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ადმინისტრაციის იურიდიული სამმართველოს განყოფილების უფროსის მიერ შედგენილი ზეპირი მოსმენის სხდომის ოქმიდან იკვეთება მიღებული აქვს 2000 აშშ დოლარი იზ----- კა-----ისაგან. დადგენილია ისიც, რომ 2013 წლამდე ი---- კ-----ძეს არ მოუთხოვია იზ----- კა-----ისაგან უძრავი ქონების მფლობელობის შეწყვეტა და როცა მოთხოვა უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაზე ვერ გავრცელდება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეოთხე მუხლი, რომლის თანახმადაც, მოსარგებლე, რომელმაც მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადო წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება, მაგრამ 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 10 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით.

მითითებული მუხლით ურთიერთობის დარეგულირებისათვის აუცილებელია წერილობითი ხელშეკრულების არსებობა, მოცემულ შემთხვევაში კი მხარეებს შორის გარიგება ზეპირი ფორმით დაიდო. ამდენად, იზ----- კა-----ე არის მოსარგებლე, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით. ამასთან, მის მიერ უძრავი ქონების მფლობელობა გრძელდება 30 წელზე ნაკლები ვადის განმავლობაში, 1995 წლიდან. ასეთი ტიპის ურთიერთობას კი არეგულირებს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეექვსე მუხლი, რომლის თანახმადაც, 1. თუ მოსარგებლე საცხოვრებელ სადგომს 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს და მან მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, მესაკუთრე უფლებამოსილია მოსარგებლეს მოსთხოვოს მფლობელობის შეწყვეტა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით. 2. თუ მოსარგებლე კომპენსაციას არ იღებს და საცხოვრებელ სადგომს არ ათავისუფლებს, მესაკუთრე უფლებამოსილია ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული უფლება სასამართლოს მეშვეობით განახორციელოს (მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ სარჩელი). 3. მოსარგებლე უფლებამოსილია მესაკუთრეს მოსთხოვოს ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კომპენსაციის გადახდა. მესაკუთრე ვალდებულია გადაიხადოს კომპენსაცია ამ მოთხოვნის წერილობითი ფორმით მიღებიდან 3

წლის ვადაში. 4. თუ მესაკუთრე ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულ ვადაში არ გადაიხდის კომპენსაციას, მოსარგებლე უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოსთხოვოს მესაკუთრეს საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ (საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ სარჩელი).

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან მხარეებს შორის არ გაფორმებულა წერილობითი ხელშეკრულება, იზ----- კა-----ის მოთხოვნა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ამასთან, იგი როგორც „მოსარგებლე“, უფლებამოსილია მესაკუთრეს მოსთხოვოს საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდა, 3 წლის ვადაში თანხის მიუღებლობის შემთხვევაში კი, სასამართლოს მეშვეობით მოსთხოვოს მესაკუთრეს საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა, საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ (საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ სარჩელი).

6.2. 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.

ამავე 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, ვინდიკაციური 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.

განსახილველ შემთხვევაში ი---- კ-----ძე, როგორც მესაკუთრე ითხოვს იზ----- კა-----ის მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთის გამოთხოვას, თუმცა სახეზე არ არის ზემოთმითითებული პირობებიდან ერთი, რომლის თანახმადაც მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს სადავო ნივთის ფლობის უფლება. როგორც შეგებულ საარჩელის განხილვამ აჩვენა, იზ----- კა-----ე არის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლე, რომელსაც აქვს ნივთის ფლობის უფლება, შესაბამისად, ი---- კ-----ძის საარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს, თუმცა თავის მხრივ, ი---- კ-----ძესაც აქვს უფლებამოსილება მოსარგებლეს მოსთხოვოს მფლობელობის შეწყვეტა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით. იმ შემთხვევაში თუ მოსარგებლე კომპენსაციას არ მიიღებს და საცხოვრებელ სადგომს არ გათავისუფლებს, მესაკუთრემ უნდა აძლრას საარჩელი სასამართლოში მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ.

7. საპროცესო ხარჯები.

7.1 საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48–ე მუხლის მეორე ნაწილით, თუ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლების საფუძველი არ არსებობს, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ საქმეზე მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე გადაუვადდება. ეს წესი ვრცელდება მოპასუხეზედაც, თუ იგი ასეთ საქმეზე შეგებულ საარჩელს აღძრავს.

ამავე კოდექსის 55–ე მუხლის პირველი–მეორე ნაწილებით, 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. 2. საარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ საარჩელი 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.

მოცემულ შემთხვევაში არცერთი მხარის საარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ი---- კ----

---ძეს ბაჟის გადახდა გადავადებული ჰქონდა სსსკ 48-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე, ვინაიდან მისი მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა. იზ----- კა-----ე კი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან სსსკ 46-ე მუხლის „ი“ პუნქტის საფუძველზე, რომლის თანახმადაც, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლდებიან მოსარჩელები – „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნის თაობაზე საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობით.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

8.1. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 243-ე, 244-ე, 247-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით.

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ი---- კ-----ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. იზ----- კა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
3. ი---- კ-----ძეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ.ქუთაისი, კუპრადის ქ. №11) 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 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.ქუთაისი, კუპრადის ქ. №11) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ციცინო კიკვაძე

