



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

01/08/2018 წელი

ქ.ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - გოჩა ფუტყარაძე

სხდომის მდივანი - ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე: შპს „ბ-----ი“

წარმომადგენელი: გ-----

მოპასუხე: მ----- ც-----, ა----- ც-----

წარმომადგენელი: გ-----

დავის საგანი: ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა

მოსარჩელე: ა----- ც-----

მოპასუხე: შპს „ბ-----ი“

წარმომადგენელი: გ-----

წარმომადგენელი: გ-----

დავის საგანი: თანხის დაკისრება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

შპს „ბ-----ი“ სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს მ----- ც-----
--ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება მდებარე ქ.
ბათუმი ფ-----2-ში (ს/კ 05.35.28.1--). გამოსახლების შემდეგ
ფართი თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს შპს „ბ-----ც“.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ქ. ბათუმი ფ-----2-ში მდებარე უძრავი ქონება შპს „ბ-----
-----ის“ საკუთრებაა. ქონების ნაწილს ფლობს მ----- ც-----.
მიუხედავად არაერთგზის მოთხოვნისა მოპასუხე ფართს ნებაყოფლობით არ
ათავისუფლებს და მესაკუთრეს ხელს უშლის კუთვნილი ქონების
მფლობელობასა და სარგებლობაში. მოითხოვს აღკვეთილი იქნას საკუთრების
უკანონო ხელშეშლა.

1.1. მოპასუხის პოზიცია

მ----- ც----- სარჩელს არ ცნობს. ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ქ. ბათუმი ფ-----
-----2-ში მდებარე უძრავი ქონება შპს „ბ-----
ის“ საკუთრებადაა რეგისტრირებული, მაგრამ ქონების ნაწილს 1991 წლიდან
ფლობს და სარგებლობს საცხოვრებელი სადგომის დათმობის საფუძველზე.
შესაბამისად მასზე ვრცელდება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას
წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები,
რომლის საფუძველზეც ის დაკავებული ქონების მესაკუთრედ უნდა იყოს
აღიარებული. მისი საკუთრების უფლება გამორიცხავს შპს „ბ-----
-----ის“ სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

2. ა--- ც-----ის სარჩელი:

ა--- ც----- სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს შპს „ბ-----
ი“ დავალდებულდეს კომპენსაციის სახით გადაუხადოს ქ. ბათუმი ფ-----
-----2-ში მდებარე მდებარე 99 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომის და მის მიერ
დაკავებული 1104 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ღირებულების საბაზრო ფასის 75 % , რაც
შეადგენს 121 700.25 ლარს. თუ მოპასუხე აღნიშნული თანხის გადახდას
გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან სამი წლის ვადაში არ
განახორციელებს, მაშინ შპს „ბ-----ი“ დავალდებულდეს ქ.
ბათუმი ფ-----2-ში მდებარე 99 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომის
და მის მიერ დაკავებული 1104 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ღირებულების საბაზრო
ფასის 25%-ის, 40566.75 ლარის გადახდის შემდეგ ქონებაზე გადასცეს
საკუთრების უფლება.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

ა--- ც-----ის მეუღლე, ა----- ც----- 1986 წლიდან მუშაობდა ქ. ბ-----
-----ში. ა----- ც----- ჩაწერილი იყო ბინის რიგში და საწარმოდან
ელოდებოდა ბინას. 1991 წლის 05 სექტემბერს ა----- ც-----მ განცხადებით
მიმართა საწარმოს დირექტორს და მოსთხოვა ბინის მიღებამდე ნება დაერთო
საცხოვრებლად შესულიყო კომბინატის სახელოსნოს შენობაში. საწარმოს
დირექტორმა ა----- ც-----ს ნება დართო ბინის მიღებამდე ეცხოვრა
სახელოსნოს შენობაში. ა----- ც-----, ნების მიღების შემდეგ ოჯახით
დასახლდა საწარმოს ერთერთ შენობაში და მისი ოჯახი 1991 წლიდან უწყვეტად
ფლობს და სარგებლობს მას. მან ფართს ჩაუტარა კაპიტალური რემონტი და
მოაწყო საცხოვრებლად. დღეისათვის შენობა-ნაგებობის ფართი შეადგენს 99
კვ.მ-ს. შენობასთან ერთად მას დაკავებული აქვს 1104 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.
ქონების საერთო ღირებულება შეადგენს 162 267 ლარს. იგი რეგისტრირებულია
შპს „ბ-----ის“ საკუთრებად. მოსარჩელის წარმომადგენელი
მიიჩნევს, რომ ა--- ც-----ზე ვრცელდება საცხოვრებელი სადგომით
სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს
კანონის მოთხოვნები და მის საფუძველზე ა--- ც----- სადაო 99 კვ.მ. შენობა-
ნაგებობის და 1104 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მოსარგებლეა. საცხოვრებელ სადგომზე
სარგებლობის უფლება მოპოვებული აქვს საცხოვრებელი სადგომის დათმობის
შესახებ გარიგების საფუძველზე. დასახელებული კანონის საფუძველზე

საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრისათვის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემისათვის აუცილებელია, მესაკუთრემ კომპენსაციის სახით გადაუხადოს ქონების ღირებულების 75 %, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას უფლება აქვს ქონების ღირებულების 25%-ის გადახდის საფუძველზე სადაო ქონებაზე მოიპოვოს საკუთრების უფლება.

2.2 ა— ც-----ის სარჩელის მოპასუხის პოზიცია

შპს „ბ-----ი“ სარჩელს არ ცნობს. მისი წარმომადგენელი განამრტავს, რომ შპს „ბ-----ის“ 100%-იანი წილი 2006 წლის ნოემბერში შეიძინა შპს „გ-----ამ“. შეძენისას არც აუქციონის ოქმში, არც ხელშკრულებაში და არც საწყისი გასაყიდი ფასის შესახებ აუდიტის დასკვნაში არ იყო მითითებული მასზე, რომ შპს „ბ-----ცს“ გააჩნდა მე-3 პირის მიმართ საცხოვრებელი სადგომით დაკმაყოფილების ვალდებულება. შპს „ბ-----ის“ 100 %-იანი წილი რამდენიმეჯერ გაიყიდა და დღეისათვის მისი მესაკუთრეა შპს „ბ----“. მიაჩნია, რომ მოსარჩელე არ არის მოსარგებლე, მასზე არ ვრცელდება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები, შესაბამისად სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2006 წლის 29 სექტემბრიდან ქ. ბათუმში ფ-----2-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეა შპს „ბ-----ი“. მან ქონება შეიძინა აჭ-----როსგან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.ტ.1. ს.ფ. 14-16

3.1.2. უდაო ფაქტობრივი გარემოებაა ის, რომ ქ. ბათუმი ფ-----2-ში მდებარე 99 კვ.მ. ფართში ცხოვრობს ა— ც----- და მ----- ც-----. მათ, შენობის გარდა შემოკავებული აქვთ 1104 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები

3.1.3. ა— ც----- და მ----- ც----- ოჯახის წევრები არიან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა განმარტებები

3.1.4. ა— ც----- და ა----- ც----- არიან ცოლ-ქმარი. ა----- ც----- გარდაიცვალა 2012 წლის 23 ივლისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გარდაცვალების მოწმობა. ტ.2.ს.ფ. 26
- ქორწინების მოწმობა ტ.2. ს.ფ. 27

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სადო ფაქტობრივი გარემოებაა ქ. ბათუმში ფ-----2-ში მდებარე 99 კვ.მ. ფართის და 1--4 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ა--- ც-----ის მიერ მართლობიერებად დაკავების საკითხი. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მან საცხოვრებელ სადგომს დაეუფლა მესაკუთრის თანხმობით. მოპასუხე აღნიშნულს უარყოფს და ამტკიცებს, რომ ა--- ც----- სადგომს დაეუფლა თვითნებურად.

3.2.2. სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირობაზე, რომლის მიხედვითაც სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

3.2.3. სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ს მე-4 მუხლი წარმოადგენს დისპოზიციურობის გამოვლენის პრინციპის ამსახველს. ამ პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. თავადვე არიან ვალდებული განსაზღვრონ რომელი ფაქტობრივი გარემოება რა მტკიცებულებებით დაამტკიცონ. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ანუ თვითონ უნდა წარმოადგინოს სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამამტკიცებელი მტკიცებულებები. სხვა ფორმით სარჩელი ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ დამტკიცდება. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. მხარეთა მიერ შეჯიბრებითობისა და თანასწორობის საფუძველზე წარმოდგენილ მტკიცებულებებს სასამართლო აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მტკიცებულებათა ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. საყურადღებოა ის გარემოება, რომ როდესაც მხარეები დაობენ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ასეთ შემთხვევაში მათი ვალდებულებაა სადაო გარემოებებთან დაკავშირებით წარმოადგინონ მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულება, რაც სასამართლოს მისცემს ანალიზის საშუალებას და შეუქმნის ფაქტის არსებობის დამაჯერებელ შინაგან რწმენას. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მხარეებზე უნდა განაწილდეს სწორად. მხარეებს უნდა დაეკისროთ ისეთი ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომლის დამტკიცებაც მათთვის ობიექტურად

შესაძლებელია. წინამდებარე შემთხვევა ისეთი შემთხვევაა, როდესაც სადგომის საცხოვრებლად დათმობის მტკიცების ტვირთი ა— ც—ს უნდა დაეკისროს. ამ ფაქტის მტკიცებისაგან შპს „ბ-----ი“ გათავისუფლებულია. თუ მესაკუთრემ ა— ც—ს ან მისი ოჯახის რომელიმე წევრს დაუთმო სადგომი, მაშინ ეს გარემოება უნდა დასტურდებოდეს მტკიცებულებებით. სწორედ ეს მტკიცებულებები უნდა წარმოადგინოს ა— ც—მ და დაამტკიცოს, რომ მას ან მისი ოჯახის რომელიმე წევრს სადგომი მესაკუთრისაგან მიღებული აქვს დათმობის გზით.

3.2.4. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება არ გამოირიცხავს მხარეთა უფლებას, წარმოადგინონ ის მტკიცებულებები, რომელიც არაა დაკავშირებული დაკისრებული მტკიცების ტვირთთან, მაგრამ დაკავშირებულია საქმის სადაო ფაქტობრივ გარემოებებთან. ამ გზით ისინი შეძლებენ მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაბათილებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება სრულებით შეესაბამება შეჯიბრობითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპს და სამართლიანი განაწილებაა.

3.2.5. მოპასუხემ თავისი არგუმენტების გამყარების მიზნით განმარტა, რომ საცხოვრებელი სადგომი ა----- ც-----ს (ა— ც-----ის ქმარს) მესაკუთრემ დაუთმო 1991 წელში. თავის მხრივ ა----- ც----- 1986 წლიდან მუშაობდა ქ. ბ-----ში. აღნიშნული გარემოება ერთერთი მნიშვნელოვანი გარემოებაა. მისი დადასტურების მიზნით მოსარჩელემ გარდა ზეპირი განმარტებისა, მიუთითა ა----- ც-----ის განცხადებაზე. საქმეში წარმოდგენილია 1990 წლის 4 ნოემბრის განცხადება, რომლითაც ა----- ც-----მ ქ. ბ-----ს მოსთხოვა ბინის მიღების ქ. ბათუმის რიგიდან, გადმოყვანილი იქნას ხელვაჩაურში. განცხადებას აქვს რეზოლუცია „გთხოვთ განიხილოთ და გადაწყვიტოთ დადებითად“.

იხ. ა----- ც-----ის განცხადება. იხ. ტ. 2.ს.ფ. 25

3.2.6. მოსარჩელემ ასევე წარმოადგინა 1991 წლის 5 სექტემბრის განცხადება, რომლითაც ა----- ც-----მ ქ. ბ-----ს მოსთხოვა ბინის მიღებამდე ნება დაერთოთ საცხოვრებლად შევიდეს კომბინატის ტერიტორიაზე არსებულ სახელოსნოს შენობაში.

იხ. ა----- ც-----ის განცხადება. იხ. ტ. 2.ს.ფ. 24

3.2.7. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ა----- ც-----მ 1991 წლის 5 სექტემბრს განცხადებით ნამდვილად მოითხოვა ბინის მიღებამდე კომბინატის ტერიტორიაზე არსებულ სახელოსნოს შენობით სარგებლობა. აღნიშნული დგინდება განცხადების ბოლოში დასმული ქ. ბათუმის სახლმშენებლი კომბინატის ბეჭდით.

იხ. ა----- ც-----ის განცხადება. იხ. ტ. 2.ს.ფ. 24

3.2.8. 1990 წლის 4 ნოემბრის განცხადებისა და 1991 წლის 5 სექტემბრის განცხადების საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად და დადასტურებულად

მიიჩნევს, იმ გარემოებას, რომ ა----- ც----- 1990-იანი წლებიდან ნამდვილად მუშაობდა ქ. ბ-----ში. განცხადებაში მოცემული შინაარსი სოწრედ ამ გარემოებას ამტკიცებს. ა----- ც-----ის 1990 -იანი წლებიდან დასაქმების მოსაზრებას ამყარებს ასევე მოწმეების ზ----- მ-----ისა და თ----- კ-----ის ჩვენებები.

იხ. ა----- ც-----ის განცხადება. იხ. ტ. 2.ს.ფ. 24

იხ. ა----- ც-----ის განცხადება. იხ. ტ. 2.ს.ფ. 24

იხ. მოწმე ზ----- მ-----ისა და თ----- კ-----ის ჩვენებები სხდომის ოქმში.

3.2.9. ის, რომ ა--- ც----- და მ----- ც----- ცხოვრობენ 99 კვ.მ. ფართში და 1--4 კვ.მ. მიწის ნაკვეთში, სადაო არაა. ეს, რომ ასეა, ამის დასტურია შპს „ბ-----ის“ სარჩელიც. მეტნაკლებად სადაოა მათ მიერ სადგომის დაკავების პერიოდი. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მის ოჯახს სადგომი დაკავებული აქვს 1991 წლიდან. სადგომის ამ პერიოდიდან დაკავების მტკიცებულებაა ზ----- მ-----ისა და თ----- კ-----ის ჩვენებები. მათ სხდომაზე განმარტეს, რომ ა----- ც----- ქ. ბ-----იდან ბინას ელოდა 1990-1991 წლების პერიოდში. ადმინისტრაციამ მას ნება დართო ოჯახით ეცხოვრა კომბინატის შენობაში ბინის მიღებამდე. მას შემდეგ მისი ოჯახი ცხოვრობს ამ მისამართზე.

ა----- ც-----ის მიერ საცხოვრებელი სადგომის დაკავების პერიოდთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ დასაქმებული პირები ბინის მიღების რიგში იდგენ მაშინ, როცა სახელმწიფო აშენებდა ბინებს და გადასცემდა დასაქმებულ პირებს რიგის მიხედვით. საყოველთაოდ ცნობილი ფაქტია ის, რომ დასაქმებულთა ბინით დაკმაყოფილების პროგრამა მუშაობდა სსრკ-ის დროს. შესაბამისად უმაღლესი ხარისხის ალბათობით ის ბინის რიგში სწორედ ამ პერიოდში იდგა, მაგრამ მან ბინა ვერ მიიღო. სსრკ-ს ნგრევამ მოშალა დანერგილი ბინების განაწილებისა და მშენებლობის ინსტიტუტი და მას შემდეგ აღარ მოქმედებდა. შესაბამისად ა----- ც-----მ სახელოსნოს შენობა დაიკავა 1991 წლიდან და ამასვე ადასტურებს მისი 1990 წლის 4 ნოემბრის განცხადებისა და 1991 წლის 5 სექტემბრის განცხადება.

იხ. ა----- ც-----ის განცხადება. იხ. ტ. 2.ს.ფ. 24

იხ. ა----- ც-----ის განცხადება. იხ. ტ. 2.ს.ფ. 24

მოწმე ზ----- მ-----ისა და თ----- კ-----ის ჩვენებები სხდომის ოქმში.

3.2.10. სადაო საკითხია ა--- ც-----ის მიერ დაკავებული 99 კვ.მ. ფართისა და 1104 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ღირებულება. საქმეში წარმოდგენილია ქონების ღირებულების შეფასების დამდგენი აუდიტორული დასკვნა. დასახელებული დასკვნით. ქონების საერთო ღირებულება შეადგენს 162 267 ლარს. საქმეში ასევე წარმოდგენილია შპს „ე-----“-ის მომართვა, რომლის მიხედვითაც ა--- ც-----ის მიერ დაკავებული 99 კვ.მ. ფართის ღირებულებაა 45 600 ლარი, მიწის ნაკვეთის ღირებულებაა 110 400 ლარი, ხოლო ხეხილის ღირებულებაა 6267 ლარი. ამ მტკიცებულებათა გარდა სხვა მტკიცებულება მხარეებს არ წარმოუდგენიათ. შესაბამისად მიწის ნაკვეთის და შენობის ღირებულების

დასადგენად სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს აუდიტორული დასკვნით და შპს „ე-----“-ის მომართვით.

იხ. აუდიტორული დასკვნა. ტ. 2.ს.ფ. 32-50

შპს „ე-----“-ის მომართვა. ტ.1.ს.ფ. 120

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ძირითადი სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ა— ც-----ისა და შპს „ბ-----ის“ სარჩელები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივად. შპს „ბ-----ტს“ დაეკისროს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან სამი წლის განმავლობაში ა— ც-----ს კომპენსაციის სახით გადაუხადოს ქ. ბათუმში ფ-----2-ში მდებარე 99 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების საბაზრო ფასის 75 %, რაც შეადგენს 34 200 ლარს. შპს „ბ-----ის“ მიერ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან სამი წლის განმავლობაში ა— ც-----ისათვის კომპენსაციის სახით 34 200 ლარის გადახდის შემდეგ, აღკვეთილი იქნას მ----- ც-----ისა და ა— ც-----ის მიერ, შპს „ბ-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონების ხელყოფა და ამ მიზნით ისინი გამოსახლებულნი იქნან ქ. ბათუმში ფ-----2-ში მდებარე 99 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომიდან და გამოთავისუფლებული ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდეს შპს „ბ-----ტს“. წინამდებარე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან, სამი წლის განმავლობაში შპს „ბ-----ის“ მიერ, ა— ც-----ის სასარგებლოდ კომპენსაციის სახით დაკისრებული 34 200 ლარის გადაუხდელობის შემთხვევაში, ქ. ბათუმში ფ-----2-ში მდებარე 99 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომი, მისი საბაზრო ღირებულების 25 %-ის, 11250 ლარის ა— ც-----ის მიერ შპს „ბ-----ისათვის“ გადახდის შემდეგ აღიარებული იქნას ა— ც-----ის საკუთრებად.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

— „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“.

— საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

— საქართველოს კონსტიტუცია.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით დაცულია სასამართლოსათვის მიმართვის უფლება. უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო

კანონმდებლობის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

შპს „ბ-----ი“ ამტკიცებს, რომ მ----- ც----- ხელს უშლის საკუთრების უფლების რეალიზებაში. თავის მხრივ ა--- ც----- ამტკიცებს, რომ ის სადგომის კანონიერი მოსარგებლეა და მესაკუთრეს ვალდებულება აქვს მფლობელობის შეწყვეტისათვის გადაიხადოს კომპენსაცია. წინააღმდეგ შემთხვევაში ქონებაზე აღიარებული უნდა იქნას მისი საკუთრების უფლება. სასამართლო განმარტავს, რომ როგორც მესაკუთრეს ისე მოსარგებლეს უფლება აქვს თავისი ინტერესების დასაცავად მომართონ სასამართლოს და იდაონ თავიანთი მიზნის მისაღწევად.

6.2. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილ ურთიერთობებს. კანონის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტით გათვალისწინებულია სამი სახის მოსარგებლის არსებობა, კერძოდ:

- ა) მოსარგებლე, რომელიც კანონის მიღების მომენტისთვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.
- ბ) მოსარგებლე, რომელსაც მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით.
- გ) მოსარგებლე, რომელსაც სარგებლობის უფლება მოპოვებული აქვს ადმინისტრაციული აქტით;

სასამართლომ დაადგინა, რომ ა--- ც----- და მისი ოჯახის წევრები ქ. ბათუმში ფ-----2-ში მდებარე 99 კვ.მ. ფართს ფლობენ 1991 წლიდან. დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი საკითხია გაირკვეს, როგორ გახდა ა--- ც----- ამ ქონების მოსარგებლე. ქონების სარგებლობაში მიღება შეიძლება სხვადასხვა მეთოდით, მაგალითად ფართის თვითნებურად დაკავებით, ნასყიდობით, ადმინისტრაციული აქტით, სადგომის დათმობითა და სხვა გზებით. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მის ოჯახს სადგომი მიღებული აქვს დათმობის გარიგების საფუძველზე. მოპასუხე უარყოფს ა--- ც-----ის ოჯახის წევრებისათვის ფართის სარგებლობაში გადაცემას. ამტკიცებს, რომ სადგომი ა--- ც-----ის ოჯახის წევრების სარგებლობაში დათმობილი, რომ ყოფილიყო, მაშინ ეს ასახული იქნებოდა აუქციონის ოქმში, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში

ან საწყისი გასაყიდი ფასის შესახებ აუდიტის დასკვნაში. სასამართლო ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ აუქციონის ოქმში, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ან საწყისი გასაყიდი ფასის შესახებ აუდიტის დასკვნაში არ არის მითითებული და ვერც იქნება ის, რომ ა— ც—ს დაკავებული აქვს 99 კვ.მ. ფართი. ჩამოთვლილი ტიპის დოკუმენტებში ამ ინფორმაციის ასახვა, არ შეესაბამება მათი შინაარსისა და დანიშნულებისათვის დამახასიათებელს. შესაბამისად არა გასაკვირი, რომ დასახელებული დოკუმენტები ა— ც—ის ოჯახის შესახებ ინფორმაციას არ შეიცავს. დადგენილია, რომ ა— ც— ფართში თვითნებურად არ შესულა. მისი ოჯახი 1991 წლიდან ცხოვრობს სახელოსნოს ფართში და მას ამის თაობაზე ნება დართო ქ. ბ— —ის ადმინისტრაციამ. საქმეში არაა წარმოდგენილი მტკიცებულება მასზედ, რომ ადმინისტრაციამ მიიღო გადაწყვეტილება მათთვის ფართის დათმობის შესახებ, მაგრამ სადგომის დათმობას ასაბუთებს განვითარებული მოვლენები, კერძოდ ის, რომ ა— ც— მუშაობდა ქ. ბ— —ში, ბინის მიღების რიგში იდგა ქ. ბათუმში, რიგი გადმოიტანა ხელვაჩაურში და ასევე ადმინისტრაციას მოსთხოვა ბინის მიღებამდე სარგებლობაში გადაეცათ სახელოსნოს შენობა. მის განცხადებებზე გადაწყვეტილება არ მიღებულა (ან მიღებული იქნა, მაგრამ აღარ არსებობს ობიექტური თუ სუბიექტური გარემოებების გამო), მაგრამ ფაქტია, რომ ამ პერიოდის შემდეგ ა— ც— ოჯახის წევრების ერთად ცხოვრობს ამ მისამართზე და მის მიმართ პრეტენზია გამოსახლების თაობაზე სარჩელის აღძვრამდე არავის არ ჰქონია. ქ. ბ— —ის ტერიტორია შეღობილი ტერიტორიაა, მას ჰყავდა და ამჟამადაც ჰყავს დაცვა და უნებართვოდ მასში შესვლას, საცხოვრებელი ფართად სადგომის გადაკეთებას, 1104 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შემოღობვას დამუშავებასა და ხეხილის დარგვას თვითნებური დამკავებელი ვერ მოახერხებდა. ის, რაც გამოვლინდა შესაძლებელი იყო მხოლოდ ფართის ნებაყოფლობით გადაცემითა და საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესებაში ხელის შეწყობით.

6.3. შემდეგი მნიშვნელოვანი საკითხია ა— ც— არის თუ არა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებიდან გამომდინარე მოსარგებლე. დასახელებული კანონის მიზნებიდან გამომდინარე ერთერთი ტიპის მოსარგებლეა პირი, რომელმაც სადგომი მიიღო დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე. კანონის მეხუთე მუხლის მეორე ნაწილით „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“. ა— ც— —ის შემთხვევაში არცერთი მათგანი არაა სახეზე. ა— ც— და მისი ოჯახის წევრები სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრირებულები არარიან. არ იხდიან კომუნალური გადასახადებს და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასური არ გაუხდიათ, მაგრამ აღნიშნული არ ნიშნავს მას, რომ ა— ც— მოსარგებლე არაა. ის, რომ ა— ც— და მისი ოჯახის წევრები სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრირებულები არარიან და არ იხდიან კომუნალურ გადასახადებს, ამ

გარემოებას აქვს თავისი ახსნა. ქ. ბ-----ი არ წარმოადგენდა იმ სუბიექტს, ვის ბინაში ან ფართში ჩაწერაც იქნებოდა შესაძლებელი. ის წარმოადგენდა იურდიულ პირს და მას საკუთრებაში გააჩნდა ის ქონება, რომლის ნაწილსაც ა--- ც----- ფლობდა. საწარმოს სპეციფიკიდან გამომდინარე შეუძლებელია იყო მის მისამართზე ა--- ც-----ისა და მისი ოჯახის წევრების რეგისტრაცია. კომუნალურ გადასახდებს კი არ იხდიდა იმის გამო, რომ ის ელექტრო ენერგიით და სხვა ტიპის კომუნალურ მომსახურებას ღებულობდა ჯერ ქ. ბ-----ის, შემდეგ კი შპს „ბ-----ის“ მეშვეობით. შესაბამისად ძალიანაც, რომ სდომებოდა ამ მისამართზე ვერ ჩაეწერებოდა და ვერც ცალკე აბონენტი ვერ გახდებოდა. ამიტომ ამ გარემოებებს მთავარი მნიშვნელობა არ უნდა მიენიჭოს. მთავარი ის გარემოებაა, რომ ქ. ბ-----მა ა----- ც-----ს დაუთმო სახელოსნო, რომელიც ა----- ც-----მ მოაწყო საცხოვრებლად და მასში ცხოვრობს 1991 წლიდან საქმის განხილვის მომენტამდე. აქ მთავარი რეგისტრაცია და კომუნალურების გადახდა არაა. თუ პირი რეგისტრირებულია ფართში და იხდის კომუნალურებს, ეს იმის მიმანიშნებელია რომ მას სადგომი მიღებული აქვს, ფლობს და სარგებლობს. ანუ ამ მიმართულებით მტკიცების ტვირთი გაიოლებულია. თუმცა სარგებლობაში სადგომის მიღება მხოლოდ ჩაწერითა და კომუნალურების გადახდით არ შემოიფარგლება. შესაძლებელია პირმა სადგომი მიიღოს ხვა გზითაც და სწორედ ეს სხვა გზაა ა--- ც-----ის შემთხვევა. ა--- ც-----ის მიერ სადგომის მიღების ის მექანიზმი რაც ზემოთ აღიწერა ადასტურებს მას, რომ ა--- ც-----მ შპს „ბ-----ის“ საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის უფლება მოიპოვა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით.

6.4. სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარგებლეს უფლება აქვს მის სარგებლობაში არსებულ ქონებაზე მოითხოვოს საკუთრების უფლების აღიარება, თუმცა ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონი შეიცავს გარკვეულ წინაპირობებს. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეხუთე მუხლის პირველი ნაწილით, საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელია მოსარგებლე საცხოვრებელ სადგომს უწყვეტად ფლობდეს არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში და ასევე აუცილებელია ქონების ღირებულების 25 %-ის გადახდა. ბუნებრივია ის იმავდროულად უნდა იყოს საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე და მას ეს უფლება მიღებული უნდა ჰქონდეს სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით. წინამდებარე შემთხვევაში 1991 წლიდან არაა გასული 30 წელი, ამიტომ სარგებლობის ხანდაზმულობის ვადის გათვალისწინებით ა--- ც-----ს არ აქვს უფლება მესაკუთრისათვის თანხის გადახდის სანაცვლოდ მოითხოვოს დღესვე აუღიარდეს საკუთრების უფლება.

6.5. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ ა--- ც----- უპირობოდ ქონების საკუთრებაში გადაცემას არ მოითხოვს. მისი პირველი მოთხოვნაა მესაკუთრემ გადაუხდაოს კომპენსაცია. მისი მოთხოვნა გამომდინარეობს „საცხოვრებელი

სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეექვსე მუხლის პირველი ნაწილიდან, რომლის მიხედვითაც, 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.

დადგენილია, რომ ა— ც— სადგომით სარგებლობს 27 წელია. ანუ მისი სარგებლობა არაა 30 წელი. მესაკუთრე მისგან და ოჯახის წევრებისაგან ხელშეშლის აღკვეთას მოითხოვს. შპს „ბ-----მა“ სარჩელი აღძრა და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვა მ----- ც-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი ფ-----2-ში (ს/კ 05.35.28.1--). გამოსახლების შემდეგ ფართი თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს შპს „ბ-----ტს“. ა— ც----- მ----- ც-----ის ოჯახის წევრია. შესაბამისად შპს „ბ-----ის“ სარჩელი მის გამოსახლებასაც ნიშნავს. ფაქტობრივად არსებობს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეექვსე მუხლის პირველი ნაწილის დისპოზიციის ყველა წინაპირობა. კერძოდ:

- ა— ც-----ს სადგომი მიღებული აქვს სადგომის დათმობის გარიგებით;
- დათმობის საფუძველზე სადგომით სარგებლობს 1996 წლამდე პერიოდიდან, 30 წელზე ნაკლები პერიოდი;
- მესაკუთრე მოითხოვს მოსარგებლის მფლობელობის შეწყვეტას.

ყველა ეს პირობა ერთდროულად ა— ც-----ს ანიჭებს უფლებას მოითხოვოს კანონით განსაზღვრული კომპენსაცია. კანონის მეექვსე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია კომპენსაციის ოდენობა და იგი შეადგენს საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75 პროცენტს. ამდენად ა— ც-----ის მოთხოვნა ამ ნაწილში საფუძვლიანია. იმისათვის რომ მან გაანთავისუფლოს სადგომი და მესაკუთრეს გადასცეს თავისუფალ მდგომარეობაში, აუცილებელია მესაკუთრემ გადაუხადოს სადგომის ღირებულების ანუ 45 600 ლარის 75 %, რაც შეადგენს 34 200 ლარს.

6.6. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეექვსე მუხლის მესამე ნაწილით „მოსარგებლე უფლებამოსილია მესაკუთრეს მოსთხოვოს ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კომპენსაციის გადახდა. მესაკუთრე ვალდებულია გადაიხადოს კომპენსაცია ამ მოთხოვნის წერილობითი ფორმით მიღებიდან 3 წლის ვადაში“.

დადგენილია, რომ შპს „ბ-----ი“ უარს აცხადებს კომპენსაციის გადახდაზე. სასამართლო მიიჩნევს, რომ კომპენსაციის გადახდაზე

მისი უარი უსაფუძვლოა. მან გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან სამი წლის განმავლობაში უნდა გადაიხადოს კომპენსაცია. კომპენსაციის გადახდამდე, მას კუთვნილი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში, მოსარგებლისაგან გამოთავისუფლებული არ ჩაბარდება. თავისუფალ მდგომარეობაში ფართის მიღების უფლება მას აქვს კომპენსაციის გადახდის შემდეგ.

6.7. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეექვსე მუხლის მეოთხე ნაწილით 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).

ა— ც-----ის მოთხოვნა გამომდინარეობს დასახელებული ნორმიდან. კანონის მეექვსე მუხლის მეოთხე ნაწილი მას უფლებას აძლევს სამი წლის შემდეგ შპს „ბ-----ს“ გადაუხადოს ქ. ბათუმი ფ-----2-ში (ს/კ 05.35.28.1--) მდებარე 99 კვ.მ. სადგომის საბაზრო ღირებულების 25 % ანუ 11400 ლარი და მოითხოვოს საკუთრების უფლების აღიარება.

სასამართლო განმარტავს, რომ ა— ც-----ს უფლება აქვს ისარგებლოს დასახელებული ნორმის პირობით, გადაიხადოს ქონების ღირებულების 25 % და გახდეს ამ ქონების მესაკუთრე, მაგრამ მისი ამ უფლების რეალიზება დამოკიდებულია შპს „ბ-----ის“ მიერ მესაკუთრის უფლების გამოყენებაზე. ა— ც-----ს ქონების საკუთრებაში მიღების უფლება აქვს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ შპს „ბ-----ი“ არ შეასრულებს კანონის მეექვსე მუხლის პირველი და მესამე ნაწილის მოთხოვნებს ანუ თუ სამი წლის განმავლობაში ა— ც-----ს კომპენსაციის სახით არ გადაუხდის ქონების ღირებულების 75 %-ს.

6.8. სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრება წარმოადგენს ადამიანის ბუნებით უფლებას. მასზე მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული პიროვნული თავისუფლება. საკუთრების უფლება წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, რომელიც დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედიანია. იგი ადამიანის იმ ძირითად უფლებათა კატეგორიას განეკუთვნება, რომელიც საფუძველს უყრის დემოკრატიულ და სოციალურ სახელმწიფოს, მთავარი მამოძრავებელი ძალაა სახელმწიფოში საბაზრო ეკონომიკის, სამოქალაქო ბრუნვისა და მეწარმეობის განვითარებისა. მესაკუთრეს, საკუთრების უფლებით სარგებლობა შეუძლია დამოუკიდებლად, მესამე პირების ჩარევის გარეშე.

შპს „ბ-----ი“ ქ. ბათუმი ფ-----2-ში (ს/კ 05.35.28.1--) მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეა. ა--- ც-----, მ----- ც----- და მათი ოჯახის სხვა წევრი მესაკუთრეები არ არიან. ისინი ქონების კანონიერი მოსარგებლეები არიან. მესაკუთრე უპირობოდ მოითხოვს მოსარგებლეთა გამოსახლებას, ხოლო მოსარგებლე მოითხოვს გამოსახლების სანაცვლოდ კომპენსაციის გადახდას. გადაუხდელობის შემთხვევაში კი მის მიერ დაკავებულ 99 კვ.მ. სადგომზე საკუთრების უფლების აღიარებას. ფაქტობრივად ერთმანეთს უპირისპირდება მესაკუთრის და კანონიერი მოსარგებლის ინტერესები. საკითხის გადასაწყვეტად აუცილებელია საერთაშორისო პრაქტიკის დონეზე განიმარტოს საკუთრების მცნება და მისი მნიშვნელობა, ასევე კანონის მოთხოვნათა დაცვით გადაწყდეს კონკურენციაში უპირატესობის საკითხი.

6.9. საკუთრების დეფინიცია, მოწინავე უცხო ქვეყნების კანონმდებლობის მიხედვით, ჩვენი ქვეყნის მსგავსია. **იტალიის სამოქალაქო კოდექსის** მიხედვით მესაკუთრეს აქვს უფლება, საჯარო წესრიგით დადგენილი შეზღუდვების ფარგლებსა და მოვალეობათა შესრულების პირობით, ისარგებლოს ნივთებით და სრულად განკარგოს იგი სხვა პირთა გამორიცხვით. **საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის** მიხედვით კი საკუთრება არის ნივთებით სარგებლობის და განკარგვის უფლება მაქსიმალურად აბსოლუტური ხერხით. **აშშ-ს სამოქალაქო კოდექსის** მიხედვით კი მესაკუთრე უფლებამოსილია ფლობდეს, განკარგავდეს, სარგებლობდეს ქონებით. აქვს უფლება გაასხვისოს ან გაანადგუროს იგი. აქვს უფლება გადასცეს ქონება მესამე პირებს და აქვს ნივთის უვადოდ ფლობის უფლება. როგორც საქართველოში, ისე სხვა ევროპულ ქვეყნებში საკუთრების უფლება ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლებაა. საკუთრების უფლება მოიცავს სამ ელემენტს - მფლობელობას, სარგებლობას და განკარგვას. მფლობელობა ეს არის ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა, რომელიც მოიპოვება მფლობელის ნებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებით მოპოვებით. სარგებლობა ნიშნავს მესაკუთრის უფლებას ისარგებლოს ქონებით. მფლობელი და მოსარგებლე შეიძლება სულაც არ იყოს მესაკუთრე, მაგრამ მფლობელსა და მოსარგებლეს არ აქვს ქონების განკარგვის უფლება, სწორედ ამით ჩამორჩება მფლობელობა და სარგებლობა მესაკუთრეობას. საკუთრების უფლება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა. მის ხელშეუხებლობას აღიარებს საქართველოს კონსტიტუცია და ქმნის მისი დაცვის გარანტიებს. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლი მესაკუთრეს უფლებას აძლევს მესამე პირებიდან გამოითხოვოს კუთვნილი ქონება და მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა. თუმცა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონმა საერთო წესებიდან საგამონაკლისო შემთხვევის რეგულაცია დაადგინა და დააბალანსა მესაკუთრისა და მოსარგებლის ურთიერთობა. კანონმა მესაკუთრე მოთხოვნის დაკმაყოფილებაში შეზღუდა. ნივთზე მფლობელობის ხელშეშლის აღკვეთისათვის კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება დაუწესა. მართალია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას

წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონმა უპირატესობა მიანიჭა მესაკუთრეს, მაგრამ იმავდროულად მოსარგებლისათვის სადგომის ღირებულების 75-ის გადახდა დაავალა. მოსარგებლეს კი საკუთრების უფლების მოპოვების უფლება მიანიჭა მესაკუთრის ინტერესის დაკარგვის შემდეგ. სწორედ ამ პრინციპიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველ რიგში ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს ა— ც—-ის სარჩელი. შპს „ბ-----ს“ უნდა დაეკისროს ქ. ბათუმი ფ-----2-ში (ს/კ 05.35.28.1--) მდებარე 99 კვ.მ. სადგომის ღირებულების 75 % ანუ 34200 ლარი სამი წლის განმავლობაში გადაუხადოს ა— ც—-ს. კომპენსაციის მიღების შემდეგ ა— ც—-მ და მ----- ც—-მ (ასევე ოჯახის სხვა წევრებაც) უნდა გამოათავისუფლონ ფართი და თავისუფალ მდგომარეობაში ჩააბარონ შპს „ბ-----ტს“. წინააღმდეგ შემთხვევაში ა— ც—-მ შპს „ბ-----ტს“ უნდა გადაუხადოს ქ. ბათუმი ფ-----2-ში (ს/კ 05.35.28.1--) მდებარე 99 კვ.მ. სადგომის ღირებულების 25 % ანუ 11400 ლარი და ამ გზით მოიპოვოს ქონებაზე საკუთრების უფლება. სწორედ ასეთი შინაარსით უნდა დაკმაყოფილდეს როგორც შპს „ბ-----ის“, ისე ა— ც—-ის სარჩელი.

6.10. სასამართლო მიიჩნევს, რომ უსაფუძვლოა ა— ც—-ის სარჩელი 1104 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. მიწის ნაკვეთი შპს „ბ-----ის“ საკუთრებაა და ამ ნაწილში მესაკუთრე არაა კომპენსაციის გადახდით შეზღუდული. მისი მფლობელობით მესაკუთრეს ხელი ეშლება მიწის ნაკვეთი გამოიყენოს დანიშნულებისამებრ. ამ ნაწილში შპს „ბ-----ის“ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველის

ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც, ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

შპს „ბ-----ტის“ სარჩელის ბაჟი გაანგარიშებული უნდა იქნას საქ. სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ პუნქტით დადგენილი წესით, რომლის მიხედვითაც გადასახდელი ბაჟის ოდენობა შეადგენს 120 ლარს. სარჩელის ნაწილობრივად დაკმაყოფილების გამო ბაჟი მხარეებს შორის უნდა განაწილდეს თანაბრად.

7.2. ა— ც-----ის სარჩელზე გადასახდელი ბაჟის ოდენობა გაანგარიშებული უნდა იქნას საქ. სსკ-ის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტისა და სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ პუნქტით დადგენილი წესით, რომლის მიხედვითაც გადასახდელი ბაჟის ოდენობა შეადგენს 3000 ლარს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლდებიან მოსარჩელები – „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნის თაობაზე საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობით. იმის გამო რომ ამ ნაწილში სარჩელი ნაწილობრივად დაკმაყოფილდა, დაკმაყოფილების ნაწილში კუთვნილი ბაჟი, 1026 ლარი უნდა გადახდეს შპს „ბ-----ს“. ა— ც----- ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია, ამიტომ მას ბაჟი არ ეკისრება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები
სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით,

გადაწყვეტა:

2. ა— ც-----ისა და შპს „ბ-----ის“ სარჩელები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივად.
3. შპს „ბ-----ტის“ დაეკისროს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან სამი წლის განმავლობაში ა— ც-----ს კომპენსაციის სახით გადაუხადოს ქ. ბათუმში ფ-----2-ში მდებარე 99 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების საბაზრო ფასის 75 %, რაც შეადგენს 34 200 ლარს.
4. შპს „ბ-----ის“ მიერ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან სამი წლის განმავლობაში ა— ც-----ისათვის

კომპენსაციის სახით 34 200 ლარის გადახდის შემდეგ, აღკვეთილი იქნას მ----- ც-----ისა და ა--- ც-----ის მიერ, შპს „ბ-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონების ხელყოფა და ამ მიზნით ისინი გამოსახლებულნი იქნან ქ. ბათუმში ფ-----2-ში მდებარე 99 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომიდან და გამოთავისუფლებული ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარდეს შპს „ბ-----ცს“.

5. წინამდებარე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან, სამი წლის განმავლობაში შპს „ბ-----ის“ მიერ, ა--- ც-----ის სასარგებლოდ კომპენსაციის სახით დაკისრებული 34 200 ლარის გადაუხდელობის შემთხვევაში, ქ. ბათუმში ფ-----2-ში მდებარე 99 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომი, მისი საბაზრო ღირებულების 25 %-ის, 11250 ლარის ა--- ც-----ის მიერ შპს „ბ-----ისათვის“ გადახდის შემდეგ აღიარებული იქნას ა--- ც-----ის საკუთრებად.
6. მ----- ც-----ს სახელმწიფო ბაჟის სახით სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 60 ლარის გადახდა.
7. შპს „ბ-----ს“ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით დაეკისროს 1086 (1026+60) ლარის გადახდა.
8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ბათუმი, ს.ზუბალაშვილის ქ№30) მეშვეობით.
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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ბათუმი, ს.ზუბალაშვილის ქ№30) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გოჩა ფუტყარაძე