



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

26.09.2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე გიორგი გოგიჩაშვილი
სხდომის მდივანი ნინო სეხნიაშვილი

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) თ----- ბ-----,
წარმომადგენელი თ----- ხ-----,
მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) ნ----- ს-----,
წარმომადგენელი მ--- დ-----,

ძირითადი სარჩელის დავის საგანი საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობა კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ.

შეგებებული სარჩელის დავის საგანი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა ძირითადი სარჩელით

1.1. მოსარჩელე თ----- ბ----- ცნობილ იქნეს მოპასუხე ნ----- ს-----სათვის 8358.25 ლარის გადახდის სანაცვლოდ უძრავი ქონების მდებარე ქ. თ-----, გ-----ს მე-3-ე შ----- #--ში აღმართული ნ----- ს-----ს კუთვნილი 1/1 შენობის პირველ სართულზე მდებარე 1.63 და 12.32 კვ.მ-ის, 7/1 შენობის 9.38 კვ.მ N1 ოთახის, 14.65 კვ.მ-ის N1 ოთახის მესაკუთრედ.

1.2. სასარჩელო მოთხოვნა შეგებებული სარჩელით

მოპასუხე თ----- ბ-----ს დაევალოს მოსარჩელე ნ----- ს-----ს საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მიწის ნაკვეთის, მდებარე ქ. თ-----, გ-----ს მე-3-ე შ----- #--ში აღმართული #- შენობის უკანონო ხელყოფის აღკვეთა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. ძირითად სარჩელზე მოპასუხის პოზიცია

2.1.1. მოპასუხე შესაგებლით სარჩელს არ ცნობს და ითხოვს მოსარჩელეს უარი ეთქვას სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

2.2. შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხის პოზიცია

2.2.1. მოპასუხე შეგებებულ სარჩელს არ ცნობს და ითხოვს მოსარჩელეს უარი ეთქვას სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელე თ----- ბ----- 10.12.1969 წლიდან რეგისტრირებულია (ჩაწერილია) და დღემდე დაკავებული აქვს ქ. თ-----, გ-----ს მე-3-ე შ----- #--ში აღმართული ამჟამად ნ----- ს-----ს კუთვნილი საცხოვრებელ სადგომი 1/1 შენობის პირველ სართულზე მდებარე 1.63 და 12.32 კვ.მ-ის, 7/1 შენობის 9.38 კვ.მ N1 ოთახი, 14.65 კვ.მ-ის N1 ოთახი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საინფორმაციო ბარათი ს. ფ. 29-30.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილის ასლი ს. ფ. 226.

საკადასტო გეგმის ასლი ს.ფ. 235.

აზომვითი ნახაზის ასლები ს. ფ. 228-234.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.2. მოსარჩელე თ----- ბ----- არის აბონენტად აღრიცხული და კომუნალური გადასახადების გადამხდელი, სადაო ფართზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრების ასლები ს. ფ. 21-28.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.3. უძრავი ქონება, ქ. თ-----, გ-----ს მე-3-ე შ----- #--ში აღმართული 1/1 შენობის პირველ სართულზე მდებარე 1.63 და 12.32 კვ.მ-ის, 7/1 შენობის 9.38 კვ.მ N1 ოთახი, 14.65 კვ.მ-ის N1 ოთახი ამჟამად საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ----- ს-----ს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ცნობა-დახასიათების ასლი ს.ფ. 14.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის ასლი ს.ფ. 137-138.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომაზე.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.4. ნ----- ს----- 17.09.2012 წლიდან წარმოადგენს უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თ-----, ვ-----ს დ-----, გ-----ს მე-3 შ----- #--ის არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 812 კვ.მ. მიწის თანამესაკუთრეს ნ----- ს-----თან ერთდ, ხოლო მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობა - ნაგებობები გაყოფილია თანამესაკუთრეთა შორის და წარმოადგენს მათ ინდივიდუალურ საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს.ფ. 137-138.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილის ასლი ს. ფ. 226.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომაზე.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სადაო უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებაა 33433 ლარი.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას პპოვებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე და 102.1 მუხლებში, რომელთა მიხედვითაც მოსარჩელე განსაზღვრავს თუ სარჩელში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა რომელ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაამყაროს, ხოლო მხარეებს ევალებათ დაამტკიცონ სარჩელში და შესაგებელში მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

მოსარჩელემ სადაო უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების

დასადასტურებლად წარმოადგინა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს #0----- ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც სადაო უძრავი ქონება შეფასებულია 33433 ლარად. მოპასუხემ სადაო გახდა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა და მიუთითა, რომ უძრავი ქონება უფრო მეტი ღირს, თუმცა აღნიშნული მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება გარდა ახსნა - განმარტებისა არ წარმოუდგენია, რის გამოც სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე მოსარჩელეს არასათანადოდ შეედავა აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო დადგენილად თვლის სადაო უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებად 33433 ლარს.

3.2.2. მოსარჩელესა უძრავი ქონების წინა მესაკუთრეს შორის 1969 წელს არ დადებულია სადაო უძრავი ქონების 5000 მანეთად ნასყიდობის ზეპირი ხელშეკრულება და მოსარჩელეს ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში გამყიდველისათვის არ გადაუხდია 5000 მანეთი.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას ჰპოვებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე და 102.1 მუხლებში, რომელთა მიხედვითაც მოსარჩელე განსაზღვრავს თუ სარჩელში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა რომელ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაამყაროს, ხოლო მხარეებს ევალებათ დაამტკიცონ სარჩელში და შესაგებელში მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

მოსარჩელემ უძრავი ქონების წინა მესაკუთრისათვის ზეპირი ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში 5000 მანეთის ოდენობით ფულადი ვალდებულების შესრულების ან ზეპირი ფორმით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება არ წარმოუდგენია გარდა საკუთარი ახსნა - განმარტებისა, რაც სადაო გახდა მოპასუხე მხარემ, ამდენად მოსარჩელემ ვერ გაართვა მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ტვირთს, რის გამოც სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელესა უძრავი ქონების წინა მესაკუთრეს შორის 1969 წელს არ დადებულია სადაო უძრავი ქონების 5000 მანეთად ნასყიდობის ზეპირი ხელშეკრულება და მოსარჩელეს ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში გამყიდველისათვის არ გადაუხდია 5000 მანეთი.

3.2.3. მოსარჩელე თ----- ბ----- სამართლებრივი საფუძვლით ფლობს ნ----- ს--- -----ს კუთვნილ სადაო უძრავ ქონებას და წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ

საქართველოს კანონის მე-5-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს კერძოდ მან მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას ჰპოვებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე და 102.1 მუხლებში, რომელთა მიხედვითაც მოსარჩელე განსაზღვრავს თუ სარჩელში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა რომელ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაამყაროს, ხოლო მხარეებს ევალებათ დაამტკიცონ სარჩელში და შესაგებელში მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო უდავოდ დადგენილად მიიჩნევს, რომ თ----- ბ----- 1969 წლიდან დღემდე რეგისტრირებულია და ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სადგომში, იხდის კომუნალურ გადასახადებს, ასევე ამ მისამართზე დაფიქსირებულია როგორც აბონენტი.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ საქართველოს კანონის 5.2 მუხლით 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.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სახეზეა სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება, ვინაიდან მოსარჩელე (ჩაწერილი) რეგისტრირებულია საცხოვრებელ სადგომში 1997 წლის 25 ნოემბრამდე პერიოდში, არის აბონენტი და იხდის კომუნალურ გადასახადებს, შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის წარმოიშვა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონით რეგულირებული ურთიერთობები და მოსარჩელე არის ამ კანონის მიზნებისათვის მოსარგებლე შესაბამისად იგი სამართლებრივი საფუძველით ფლობს მოსარჩელის საცხოვრებელ სადგომს. ამასთან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ----- ს-----ს მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლებით გათვალისწინებული შესაბამისი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა თ----- ბ-----ს მიერ სადავო უძრავი ნივთის არამართლზომიერად ფლობის ფაქტს. ამდენად, ნ----- ს-----ს მითითება თ----- ბ-----ს მიერ ნივთის უკანონოდ ფლობის თაობაზე დაუსაბუთებლად უნდა იქნეს ცნობილი.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეების ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ ძირითადი სარჩელი საფუძვლიანია, დასაბუთებული და უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო შეგებებული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 150-ე, 173-ე, 311-312-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

თავდაპირველ სარჩელთან დაკავშირებით

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.

ამავე 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.

ამავე 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). ამავე 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. მესაკუთრისთვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდით. დასახელებული წინაპირობები, როგორც ცალ-ცალკე, ისე ერთად წარმოადგენს საფუძველს, რათა დადგენილად იქნეს მიჩნეული გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, ხოლო მოსარჩელე აღნიშნული კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლედ.

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.

საქმეში წარმოდგენილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათით დგინდება, რომ მოსარჩელე თ----- ბ----- ქ. თ-----, ვ-----, ვ.გ-----ს მე-3 შ-----, #--ში რეგისტრირებულია 1969 წლიდან. 1999 წლის, 2001, 2002, 2005 წლების კომუნალური გადასახადების ქვითრების მონაცემით აბონენტად ყველა ქვითარში მითითებულია ბ-----ს. სასამართლოს მართალია არ აქვს მტკიცებულება თ----- ბ-----სათვის უძრავი ქონების წერილობითი სახით ნასწიდობის ან ფულადი ფაღდებულების უძრავი ქონების წინა მესაკუთრისათვის გადახდის თაობაზე, თუმცა ფაქტია, რომ 1969 წლიდან თ----- ბ----- ცხოვრობს სადაო ბინაში, იხდის გადასახადებს, რეგისტრირებულია ამ ბინაში და მოპასუხის მხრიდან მისი მფლობელობის ფაქტი არ გაპროტესტებულა, რის გამოც სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელესა და უძრავი ქონების წინა მესაკუთრეს შორის მოხდა საცხოვრებელი სადგომის

დათმობა, რაც დასტურდება, მოსარჩელის სადავო უძრავი ნივთის მისამართზე რეგისტრაციით, კომუნალური მომსახურების საფასურის გადახდითა და შესაბამის აბონენტად რეგისტრაციის გზით რაც დადგენილად ცნო სასამართლომ 3.2.3 პუნქტში.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს რომ მოსარჩელე თ----- ბ----- წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეს, რომელსაც მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, მოპასუხე ნ----- ს----- კი წარმოადგენს მოსარჩელის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს.

მოსარჩელეს სურს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობა ამჟამინდელი მესაკუთრისათვის შესაბამისი ანაზღაურების გადახდის სანაცვლოდ. სასამართლომ დადგენილად მიაჩნია, რომ თ----- ბ-----ს სარგებლობაშია ქ. თ-----, ვ. გ-----ს მე-3-ე შ----- #-ში აღმართული ამჟამად ნ----- ს-----ს კუთვნილი 1/1 შენობის პირველ სართულზე მდებარე 1.63 და 12.32 კვ.მ-ის, 7/1 შენობის 9.38 კვ.მ N1 ოთახი, ასევე 14.65 კვ.მ-ის N1 ოთახი. სასამართლოს მიერ 3.2.1. პუნქტით დადგენილია, რომ სადაო უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებაა 33433 ლარი, რის 25% შეადგენს 8358.25 ლარი, რომელიც დეპონირებულია მოსარჩელის მიერ საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის ანგარიშზე მოპასუხის სასარგებლოდ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ თ----- ბ-----ს მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს და იგი ცნობილ უნდა იქნეს მოპასუხე ნ----- ს-----სათვის 8358.25 ლარის გადახდის სანაცვლოდ უძრავი ქონების მდებარე ქ. თ-----, გ-----ს მე-3-ე შ----- #-ში აღმართული ნ----- ს-----ს კუთვნილი 1/1 შენობის პირველ სართულზე მდებარე 1.63 და 12.32 კვ.მ-ის, 7/1 შენობის 9.38 კვ.მ N1 ოთახის, 14.65 კვ.მ-ის N1 ოთახის მესაკუთრედ.

შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170.1 მუხლით 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, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172.1 მუხლით, მესაკუთრეს შეუძლია

მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით აღძრული სარჩელი წარმოადგენს ვინდიკაციურ სარჩელს, რომლის საფუძველზეც მესაკუთრე უფლებამოსილია სხვისი უკანონო მფლობელობიდან გამოითხოვოს საკუთრება. ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრა დასაშვებია იმ მოცემულობაში, როდესაც ილახება მესაკუთრის ნივთზე მფლობელობითი უფლება, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის სარგებლობაშია. მითითებული მოთხოვნით სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელია შემდეგი წინაპირობების არსებობა: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მას არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მითითებულ პირობათაგან რომელიმეს არარსებობა (დაუდასტურებლობა) კი გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312.1 მუხლით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4.1 მუხლით, 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 საფუძვლად მათ მოთხოვნებს, ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

განსახილველ შემთხვევაში გადაწყვეტილების 3.2.3. პუნქტით დადგენილია, რომ თ----- ბ----- წარმოადგენს უფლებამოსილ პირს ფლობდეს და სარგებლობდეს სადავო უძრავი ქონებიდან მის მიერ დაკავებული ფართით. შესაბამისად ნ----- ს-----ს სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაუსაბუთებლად უნდა იქნეს ცნობილი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო

კოდექსის 150-ე მუხლით შენობა ნაგებობა მათ შორის მოსარჩელის მიერ დაკავებული სადგომი წარმოადგენს მოპასუხისა და ნ----- ს-----ების მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელ ნაწილს შესაბამისად მოსარჩელე წარმოადგენს მისი მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთის მართხომიერ მფლობელს და ამ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალში შესვლიდან მესაკუთრეს, ამდენად სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვინდიკაციურ მოთხოვანში მხოლოდ მიწის ნაკვეთის მითითებით ფართის და ადგილმდებარეობის დაზუსტების გარეშე შეუძლებელია შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება იმის გათვალისწინებითაც, რომ მიწის ნაკვეთს ორი რეგისტრირებული მესაკუთრე ყავს, რომლიდანაც მხოლოდ ერთს აქვს სავინდიკაციო სარჩელი დაყენებული და მხოლოდ მის და არა ორივე თანამესაკუთრის სასარგებლოდ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173.1 მუხლის შესაბამისად. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ შეგებებული სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში, თ----- ბ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა და ვინაიდან იგი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46.1-ე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტისა, მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 250.75 ლარის ოდენობით, ხოლო 50 ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ, მოსარჩელის მიერ სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

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

ვინაიდან ნ----- ს-----ს შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ამასთან

მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით ნაცვლად 120 ლარისა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41.1 მუხლის "კ" პუნქტით გადახდილ იქნა 100 ლარი, გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად, ხოლო მას სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დამატებით უნდა დაეკისროს 20 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე, 53-ე, 55-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 248-249-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს, მოსარჩელე თ----- ბ----- ცნობილ იქნეს მოპასუხე ნ----- ს-----სათვის 8358.25 ლარის გადახდის სანაცვლოდ უძრავი ქონების მდებარე ქ. თ-----, გ-----ს მე-3-ე შ----- #--ში აღმართული ნ----- ს-----ს კუთვნილი 1/1 შენობის პირველ სართულზე მდებარე 1.63 და 12.32 კვ.მ-ის, 7/1 შენობის 9.38 კვ.მ N1 ოთახის, 14.65 კვ.მ-ის N1 ოთახის მესაკუთრედ.
2. მოპასუხე ნ----- ს-----ს გადაეცეს მოსარჩელე თ----- ბ-----ს ამ გადაწყვეტილების პირველი პუნქტით შესასრულებელი ფულადი ვალდებულების დეპონირების მიზნით 03.09.2018 წელს სს თიბისი ბანკის მეშვეობით #2----- სალარო შემოსავლის ორდერით სსიპ. საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის ანგარიშზე თ----- ხ-----ს მიერ (დეპონირებული) განთავსებული 8360 ლარიდან 8358.25 ლარი, ხოლო დარჩენილი ზედმეტად დეპონირებული 1.75 ლარი დაუბრუნდეს მოსარჩელე თ----- ბ-----ს.
3. მოპასუხე ნ----- ს-----ს დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით 250.75 ლარის გადახდა.
4. მოპასუხე ნ----- ს-----ს დაეკისროს მოსარჩელე თ----- ბ-----ს სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ გაღებული საპროცესო ხარჯის 50 ლარის გადახდა.
5. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეს უარი ეთქვას სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.
6. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ნ----- ს-----ს დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით 20 ლარის

გადახდა.

7. ძალში დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 12.04.2017 წლის #2/7254-17 განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-9 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს 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 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
გოგიჩაშვილი**

გიორგი