

330210117001811894
საქმე №2/4771-17



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

4 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე

სხდომის მდივანი სოფიო სუხიტაშვილი

განხილვის ფორმა ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე ა-----ი

წარმომადგენლები შორენა ნინოშვილი, ირაკლი ალხაზიშვილი

მოპასუხე ა-----ი

წარმომადგენელი ბექა ბაინდურაშვილი

დავის საგანი საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ა-----ისათვის ა-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომის (მდებარე - ქ. თბილისის რ-----ის ქ. N22, ს/კ 0-----) საკუთრებაში გადაცემა, კომპენსაციის 9 232.5 ლარის გადახდის სანაცვლოდ.

(სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტდა, იხ. 20.09.2018წ. განცხადება, 27.09.2018წ. სხდომის ოქმი)

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებულია შემდეგი:

ა-----ის დედას ნ-----სა და ა-----ს თანასაკუთრებაში გააჩნდათ უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. თბილისი, რ-----ის ქ. N22, თითოეული

თანამესაკუთრის საკუთრებაში ირიცხებოდა ქონების 1/2 ნაწილი. მოსარჩელის განმარტებით, 1987 წლიდან ა-----ი აღარ ცხოვრობდა მითითებულ მისამართზე. 1989 წელს ხანძრის შედეგად უძრავი ნივთი დაზიანდა, რის შემდგომაც მოპასუხემ აღარ მოინდომა აღნიშნული ბინის შეკეთება და 1994 წელს ნოტარიული წესით, ჩუქების ხელშეკრულებით გადასცა ნ-----ს კუთვნილი 1/2 ნაწილი, რის ნაცვლადაც ა-----მა მიიღო თანხა 3 500 აშშ დოლარი და გადავიდა თავის ახალ საცხოვრებელ სახლში. ა-----ის ოჯახმა შეაკეთა სადავო ნივთი. წლების შემდგომ ნ-----მა კერ დაირეგისტრირა ა-----ისაგან 1/2 ნაწილი, ვინაიდან დაკარგული ჰქონდა ჩუქების ხელშეკრულება. ა-----ი დაპირდა, რომ ხელახლა გაუფორმებდა ჩუქების ხელშეკრულებას, თუმცა ნ-----ის გარდაცვალების გამო აღნიშნული კერ განხორციელდა. მოსარჩელის მითითებით, დიდი ძალისხმევის მიუხედავად, მათ კერ მოიპოვეს ჩუქების ხელშეკრულება. 2017 წლის 20 იანვარს მოპასუხე ა-----მა შეიტყო რა, რომ აღნიშნული ქონება ჯერ არ იყო რეგისტრირებული ა-----ის სახელზე, მან მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საკუთრებაში დაირეგისტრირა მის სახელზე აღრიცხული 1994 წელს უკვე გაჩუქებული 1/2 ნაწილი. მოსარჩელის განმარტებით, იგი მზადაა ა-----ს გადაუხადოს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული თანხა, რათა თავის საკუთრებად დაირეგისტრიროს მის კეთილსინდისიერ მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი სადგომი. სპეციალისტის მიერ დადგინდა ა-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულება, რაც შეადგენს 5000 ლარს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ა-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მას ქონება ნ-----ისათვის არ უჩუქებია და აღნიშნულის სანაცვლოდ არც რაიმე თანხა მიუღია. ჩუქება თავისთავად გამორიცხავს თანხის გადახდას, თუმცა თავად ჩუქებასაც არ ჰქონია ადგილი. არც ერთი ნოტარიუსის მიერ არ შესრულებულა ჩუქების ხელშეკრულების რეგისტრაცია ნ-----სა და ა-----ს შორის. გარემოება, რომ მოსარჩელეს არ უცხოვრია ხანძრის შემდეგ თავის სახლში გამოწვეულია იმით, რომ სახლი იყო დამწვარი და შეუძლებელი იყო მასში ცხოვრება. მოპასუხის მითითებით, 1989 წლის 16 ოქტომბრის აქტით დასტურდება, რომ 1989 წლის 15 ოქტომბერს დაიწვა თბილისში რ-----ის ქ. N22-ში მდებარე ა-----ის პირად საკუთრებაში არსებული სახლი. ხანძარი იმდენად მძლავრი იყო, რომ სახლი თითქმის განადგურდა, ამასთან გარდაიცვალა 1 ადამიანი. დამწვარ სახლში ცხოვრება შეუძლებელი იყო. 1990 წლის 10 მაისს გაცემული დოკუმენტით დასტურდება, რომ 1990 წლის 4 აპრილის აღმასკომის გადაწყვეტილებით მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ხანძრით დაზარალებული ა-----ის

ოჯახის თავშესაფრის გამოყოფის შესახებ, სახლის აღდგენამდე და არა სამუდამოდ. ამდენად, მოპასუხის ოჯახის დროებით სხვაგან გადასვლა საცხოვრებლად მოხდა თავშესაფრის მიცემის გამო. შესაბამისად, ადგილი არ ჰქონია საცხოვრებელ სახლზე უფლების დათმობას არც სხვისთვის და არც სხვა საცხოვრებელი სახლის მიცემის სანაცვლოდ. გარდა ამისა მოპასუხეს, 1990 წლის მარტის თვეში აუნაზღაურდა ხანძრის შედეგად მიყენებული ზიანი ფულადი სახით, რაც დასტურდება 1991 წლის 24 იანვარს გაცემული ცნობით, შესაბამისად მიუხედავად იმისა, რომ ხანძრის შემდეგ მოპასუხეს არ უცხოვრია დამწვარ სახლში არ ნიშნავს, რომ იგი არ მოიაზრებოდა მის მესაკუთრედ, მითუმეტეს მაშინ, როდესაც იგი წარმოადგენდა მესაკუთრეს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე. 1990 წელს მოპასუხემ შეათანხმა მისი დამწვარი სახლის რეაბილიტაციის პროექტი, თუმცა ქვეყანაში შექმნილი არეულობის გამო ვერ განახორციელა აღნიშნული მშენებლობა. მოგვიანებით, კერძოდ 1992 წლიდან მოპასუხე ოჯახური პირობებიდან გამომდინარე იძულებული იყო წასულიყო სხვა ქვეყანაში, რაც თავისთავად არ ნიშნავს საკუთრების უფლებაზე უარის თქმას. იგი აღრიცხული იყო ტექბიუროში მესაკუთრედ, ხოლო 2017 წელს განახორციელა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, ქ. თბილისში, რ----ის ქ. N22-ში მდებარე უძრავი ნივთი მოიცავს 206 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობას.

3.1.2. უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, რ----ის ქ. N22 (ს/კ 0-----) რეგისტრირებულია ა-----ისა და ა-----ის თანასაკუთრებაში, თითოეულის საკუთრებაში აქვს ქონების 1/2 ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 20-21);

3.1.3. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის 2010 წლის 19 აგვისტოს ცნობა-დახასიათების შესაბამისად რ----ის ქ. N22 მოიცავს 204 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით: ლიტერი „ა“, სართული - 2, საერთო ფართი 218 კვ.მ, მათ შორის: საცხოვრებელი - 131.88 კვ.მ, დამხმარე - 86.12 კვ.მ, სხვა - 20.60 კვ.მ.

3.1.4. ა-----ს სადავო უძრავი ნივთი (ქ. თბილისში, რ----ის ქუჩა N22-ში მდებარე უძრავი ნივთის 1/2 ნაწილი) საკუთრებაში გადაეცა 1987

წელს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე. ნ-----ის მიერ ქონების დარჩენილი ნაწილი იმავე წელს მიღებულია კანონისმიერი მემკვიდრეობის საფუძველზე

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელშეკრულება (ს.ფ. 84);
- ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 85);

3.1.5. ა-----ის დედა ნ-----ი, მისამართზე - ქ. თბილისი, რ-----ის ქუჩა N22 რეგისტრირებული იყო 10.07.1956 წლიდან, ხოლო პირადად ა-----ი აღნიშნულ მისამართზე რეგისტრირებულია 16.07.1987 წლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 15-19)

3.1.6. მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი 1989 წლის 15 ოქტომბერს ხანძრის შედეგად დაზიანდა და საცხოვრებლად უვარგისი გახდა, რის საფუძველზეც 1990 წლის 4 აპრილის აღმასკომის გადაწყვეტილებით ა-----სა და მის ოჯახს (4 სულზე) გამოეყო დროებით, საკუთარი სახლის აღდგენამდე თავშესაფრის სახით არასანიტარული ნორმით გამოთავისუფლებული 1 ოთახი 17კვ.მ ფართის იზოლირებული ბინა N17, მდებარე წულუკიძის მე-4 შესახვევი N13-ში. ამავდროულად, 1991 წლის 24 იანვრის ცნობით დასტურდება, რომ ისნის რაიონის სახელმწიფო დაზღვევის ინსპექციამ, ხანძრის შედეგად მიყენებული ზარალის ანაზღაურების თანხა 10 406 მანეთი გასცა ა-----ზე 1990 წლის მარტის თვეში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- აქტი (ს.ფ. 86);
- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 87);
- ცნობა (ს.ფ. 88).

3.1.7. 2012 წელს ააიპ „თბილისის განვითარების ფონდი“ ჯორბენაძის (რ-----ის) ქუჩაზე მიმდინარე რეაბილიტაციის პროექტის ფარგლებში ახორციელებდა ჯორბენაძის ქუჩა N22-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის გამაგრება-რეაბილიტაციის სამუშაოებს. 2012 წლის 14 მარტს ააიპ „თბილისის განვითარების ფონდსა“ და ა-----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე რეაბილიტირებული იქნა მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონება. ხელშეკრულების ფარგლებში ფონდმა იკისრა ვალდებულება საკუთარი სახსრებითა და პასუხისმგებლობით, მოემზადებინა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეეთანხმებინა რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქციის და მასთან

**დაკავშირებული სამუშაოების საპროექტო დოკუმენტაცია და
საცხოვრებელი სახლი მესაკუთრისათვის ჩაებარებინა
გაუმჯობესებულ კონსტრუქციულ მდგომარეობაში.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 14.03.2012წ. ხელშეკრულება (ს.ფ. 26-28);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

**3.2.1. ნ-----სა და ა-----ს შორის შეთანხმება საცხოვრებელი
სადგომის დათმობის თაობაზე არ შემდგარა. არ დასტურდება ჩუქების
ხელშეკრულების გაფორმებისა და მოსარჩელის ოჯახის მხრიდან
მოპასუხისათვის სადგომის დათმობის სანაცვლოდ თანხის გადაცემის
ფაქტი.**

სადავო შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო დადასტურებინა მხარეთა შორის შეთანხმების არსებობა და ნინო მენაბდშვილის მიერ ა-----
---ისათვის თანხის გადაცემა. აღნიშნული გარემოება ვერ დასტურდება ვერც მოწმეთა ჩვენებებით, კერძოდ სასამართლო ვერ გაიზიარებს ლ-----
ისა და კ-----ის მიერ მიცემულ ჩვენებებს, რამეთუ მათ მიერ მოთხრობილი ფაქტები, სხვა მტკიცებულების არ არსებობის კვალობაზე ვერ მიიჩნევა სათანადო მტკიცებულებად ხელშეკრულების გაფორმებისა და თანხის გადაცემის დასადასტურებლად, მით უფრო მოწმე ლ-----ის განმარტებით, იგი თანხის გადაცემის ფაქტს არ დასწრებია, ასევე მას გაუჭირდა რიგი ფაქტების გახსენება, რასაც შეეძლო უფრო გაემყარებინა მისი ჩვენება. ანალოგიურად კ-----ის ჩვენებაც ვერ იქნება გაზიარებული იმ პირობებში, როდესაც მოპასუხე უარყოფს თანხის მიღებისა და ჩუქების ფაქტს. ცალსახაა ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელის მიერ აღწერილი სახელშეკრულებო ურთიერთობა ჩუქების ხელშეკრულებად ვერ მიიჩნევა, რამდენადაც ჩუქება უსასყიდლო გარიგებაა, მაშინ როდესაც მხარე აღნიშნავს, რომ მას თანხის გადახდის სანაცვლოდ გადაეცა საკუთრებაში ქონების ნაწილი, რაც ჩუქების ხელშეკრულებასთან შეუთავსებელია და ამ მხრივ სახეზეა თვალთმაქცური გარიგება, თუმცა კონკრეტული დავის ფარგლებში არა არსებითია გარიგების ნამდვილობის კვლევა, რადგანაც მოპასუხე უარყოფს რაიმე ტიპის შეთანხმების, მათ შორის ბათილი გარიგების არსებობის ფაქტსაც და აღნიშნულს შესაბამისი მტკიცებულებებით ვერ ადასტურებს, ვერც მოსარჩელე. მხარეთა შორის საცხოვრებელი სადგომის დათმობის თაობაზე გარიგების გაფორმებას ვერ ადასტურებს ვერც კომუნალური მომსახურების აბონენტად ნ. მ-----ის რეგისტრაცია. არსებულ ვითარებაში კანონის მიზნებიდან გამომდინარე რეგისტრაცია ვერ მიიჩნევა იმგვარ მტკიცებულებად, რომლითაც დადასტურდებოდა უძრავი ნივთის სადავო ნაწილის ფლობა,

რადგანაც, ქონების მეორე ნაწილი მოსარჩელის საკუთრებაშია და შესაბამისად ბუნებრივია, რომ აღნიშნულ მისამართზე კომუნალური მომსახურების აბონენტად არის მითითებული. გარდა აღნიშნულისა საყურადღებოა ის გარემოებაც, რომ სადავო ნივთი 1989 წელს ხანძრის შედეგად განადგურდა, რომლის აღდგენითი სამუშაოები განხორციელდა 2012 წელს, შესაბამისად მოსარჩელეს ქონების სადავო ნაწილი კანონით განსაზღვრულ ვადებში ვერ ექნებოდა მფლობელობაში, რაც ამ მხრივაც გამორიცხავს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული უფლებების მოსარჩელისათვის მინიჭებას. სასამართლო, ასევე მიზანშეწონილად მიიჩნევს, აღნიშნოს, რომ ხანძრის შედეგად ქონების დაზიანების საფუძველზე ა-----ის ოჯახს გადაეცა დროებითი საცხოვრებელი და შესაბამისად აღნიშნული საფუძველითაც მოპასუხეს საკუთრების უფლება კონკრეტულ ქონებაზე არ დაუკარგავს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 14.03.2012წ. ხელშეკრულება (ს.ფ. 26-28);
- აქტი (ს.ფ. 86);
- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 87);
- ცნობა (ს.ფ. 88).
- ქვითარი (ს.ფ. 40);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2.2. სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულებასთან მიმართებით წარმოდგენილია რამდენიმე დასკვნა, რომლებითაც ქონების საბაზრო ღირებულება განსაზღვრულია ერთმანეთისაგან რადიკალურად განსხვავებულ ფასად, კერძოდ:

ა) ინდივიდუალური აუდიტორის მურმან გახარიას 2017 წლის 3 თებერვლის აუდიტორული დასკვნის თანახმად, ა-----ის მიერ ნაყიდი 204 კვ.მ ½ ნაწილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სავარაუდო საბაზრო ღირებულება უნდა იყოს 5000 ლარი

ბ) სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 9 ივლისის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, რ----ის ქუჩა N22-ში მდებარე, შენობა-ნაგებობების საცხოვრებელი და დამხმარე ოთახების საერთო ფართი შეადგენს 545.41 კვ.მ-ს. აღნიშნულ მისამართზე NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 6 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 456 478 აშშ დოლარს, მათ შორის:

- საცხოვრებელი სახლის (238.62 კვ.მ) საბაზრო ღირებულება შეადგენს - 453 378 აშშ დოლარს

- სარდაფის (38.69 კვ.მ) საბაზრო ღირებულება შეადგენს 3 100 აშშ დოლარს.
ქ. თბილისში, რ----ის ქუჩა (ვ. ჯორბენაძის ქუჩა) N22-ში მდებარე, NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მთლიანი უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 6 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 228 239 აშშ დოლარს.

გ) 2018 წლის 12 სექტემბრის შეფასების ანგარიშის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ჯორბენაძის (ყოფ. რ----ის) ქუჩა N22-ში, ტექნიურის საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით ლიტ. „ა“ I სართულზე ოთახი N1-24.99 კვ.მ, II - სართულზე ოთახი N8-19.20 კვ.მ და ოთახი N10 – 17.36 კვ.მ, სულ 61.55 კვ.მ საერთო ღირებულება შეადგენს 36 930 კვ.მ-ს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის უსაფუძვლობიდან გამომდინარე, მიზანშეუწონელია დამატებით შეფასდეს ქონების საბაზრო ღირებულება, რადგანაც დავის გადაწყვეტისათვის უპირველესად შესაფასებელია არსებობდა თუ არა მხარეთა შორის „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით რეგულირებული ურთიერთობა, რისი დადასტურების შემდგომაც უნდა განისაზღვროს კომპენსაციის ოდენობა, რომელიც თავის მხრივ ეფუძნება ქონების საბაზრო ღირებულებას. მიუხედავად აღნიშნულისა, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს შეაფასოს და აღნიშნოს, რომ წარმოდგენილი დასკვნებიდან გასაზიარებელია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა, რამეთუ იგი დანარჩენ ორთან შედარებით დეტალურად აღწერს ქონების მახასიათებლებს და კონკრეტული დასკვნის ფარგლებში ღირებულების განსაზღვრისას შეფასებულია ქონების ყველა მახასიათებელი, იგი დეტალურად აღწერს და მოიცავს მთლიანად ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის ღირებულებას, მაშინ როდესაც პირველი დასკვნა ეხება მიწის ნაკვეთს, ხოლო მე-3 დასკვნა აღწერს უშუალოდ ოთახების შესაბამისად საბაზრო ღირებულებას. ამდენად სასამართლო წარმოდგენილი დასკვნებიდან სარწმუნოდ მიიჩნევს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნას, რომელშიც დეტალურად განხილულია კვლევის მეთოდები და ამავდროულად ეხება მთელ ქონებას და არა მხოლოდ განცალკევებულად მიწის ნაკვეთს ან ოთახების ღირებულებას. ამდენად, ამ მხრივაც მოსარჩელის მიერ არ არის ზუსტად განსაზღვრული სადავო საცხოვრებელი სახლის ღირებულება და შესაბამისად მოთხოვნის საფუძვლიანობის შემთხვევაშიც არაზუსტია შეთავაზებული კომპენსაციის ოდენობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა (ს.ფ. 22);
- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 150-168);
- შეფასების ანგარიში.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ა-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. კანონის მიზანია, მოაწესრიგოს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის წარმოშობილი ურთიერთობა იმ სამართლებრივი მექანიზმების გამოყენებით, რომლებიც იცავენ, როგორც საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის, ასევე მოსარგებლის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს. უპირველეს ყოვლისა, სამართლებრივი დაცვის აღნიშნული მექანიზმი ვლინდება საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ მესაკუთრისა და მფლობელის უფლებების რეალიზაციის თავისებურებებში.

კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

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.

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.

დავის ფარგლებში დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ნივთის (მდებარე - ქ. თბილისი, რ-----ის ქუჩა N22), ა-----ისა და ა-----ის თანასაკუთრებაში, თითოეულს საკუთრებაში აქვს ქონების 1/2 ნაწილი. ა-----ს სადავო უძრავი ნივთი საკუთრებაში გადაეცა 1987 წელს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე. ნ-----ის მიერ ქონების დარჩენილი ნაწილი იმავე წელს მიღებულია კანონისმიერი მემკვიდრეობის საფუძველზე. ამდენად, მხარეთა ოჯახები წლების მანძილზე ფლობენ კონკრეტულ უძრავ ნივთს თანასაკუთრების რეჟიმში. ამავდროულად დადგენილია, რომ ნივთი 1989 წლის ხანძრის შედეგად დაზიანდა და მისი აღდგენა განხორციელდა მხოლოდ 2012 წელს, შესაბამისად სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის მტკიცებას, მისი მხრიდან ა-----ის წილის მფლობელობასთან მიმართებით, კერძოდ დავის ფარგლებში დადასტურებულია, რომ საცხოვრებელ სადგომს 1989 წელს გაუჩნდა ხანძარი და შენობა საცხოვრებლად უვარგის მდგომარეობაში იყო, ამავდროულად დადგენილია, რომ ფონდის მიერ შენობის რეკონსტრუქცია განხორციელდა 2012 წელს, შესაბამისად არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ აღნიშნული ქონების მფლობელობის ფაქტი, რაც კანონის მიზნებიდან გამომდინარე დაუსაბუთებელს ხდის მოთხოვნას

კომპენსაციის სანაცვლოდ საკუთრების უფლების დათმობასთან მიმართებით. ასევე დადგენილია, რომ ა-----ს ხანძრის შედეგად საცხოვრებელი სადგომის დაზიანების საფუძვლით გადაეცა დროებითი საცხოვრებელი ფართი, შესაბამისად მას აღნიშნული საფუძვლით საკუთრება სადავო ქონებაზე არ დაუკარგავს. ამავდროულად მოსარჩელემ პროცესში განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა მხარეთა შორის არსებული რაიმე სახის შეთანხება. არ დასტურდება ა-----ის მხრიდან ნების გამოვლენა კუთვნილი უძრავი ნივთის მოსარჩელისათვის დათმობასთან მიმართებით, კერძოდ არც ჩუქების ფაქტი და არც შესაბამისი სასყიდლის სანაცვლოდ ქონების დათმობა, ამავდროულად არ დგინდება თანხის გადაცემა. ამდენად საქმეზე ერთობლივად დადგენილი გარემოებები გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობებს, რადგანაც დადგენილი გარემოებები ვერ ექცევა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით რეგულირებულ სფეროში.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლდებიან მოსარჩელები – „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნის თაობაზე საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობით.

სსსკ-ს 55-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავსე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ხოლო მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, ამასთანავე მოპასუხესაც ვერ დაეკისრება სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება ბიუჯეტის სასარგებლოდ, სარჩელზე უარის თქმის საფუძვლით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 21 თებერვლის განჩინებით სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ა-----ს აკრძალა - ქ. თბილისში, რ-----ის ქ. №22-ში საკადასტრო კოდით 0-----. რიცხული 1/2 ნაწილის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი არ კმაყოფილდება, საქართველოს სსკ-ის 199¹ მუხლის თანახმად, უნდა გაუქმდეს საქმეზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რადგან, ნორმით რეგულირებულია შემაჯამებელი გადაწყვეტილებით განსაზღვრული შედეგის შესაბამისად - გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ბედი და დადგენილია, რომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისას სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 46-ე, 55-ე, 199¹, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ა-----ის სარჩელი ა-----ის მიმართ, კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ ქონების მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე - არ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 21 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ა-----ს აკრძალა - ქ. თბილისში, რ-----ის ქ. №22-ში საკადასტრო კოდით 0-----. რიცხული 1/2 ნაწილის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა

დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ანა ჩოგოვაძე