



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

03.10.2018 წელი
თბილისი

ქ.

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

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) კ----- მ-----,
წარმომადგენელი ნ----- ს-----, ნ--- ც-----,
მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) ე----- მ-----,
წარმომადგენელი ნ----- პ-----,
შეგებებული სარჩელით მოპასუხე ლ--- უ-----,
შეგებებული სარჩელით მოპასუხე ნ--- მ-----,
წარმომადგენელი ლ--- უ-----,
შეგებებული სარჩელით მოპასუხე ა----- მ-----,
კანონიერი წარმომადგენელი ლ--- უ-----, კ----- მ-----,

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 კ----- მ----- ცნობილ იქნეს მოპასუხე ე----- მ----- სათვის 7250 ლარის გადახდის სანაცვლოდ უძრავი ქონების მდებარე ქ. თ-----, კ-----ს #3-, ს/კ. 0-1-1-0--0-- 1/1 შენობა ნაგებობა საცხოვრებელი ფართით 56.62 კვ.მ, სარდაფი 19.82 კვ.მ, სველი წერტილი 2.18 კვ.მ. ფართის

მესაკუთრედ.

1.2. სასარჩელო მოთხოვნა შეგებებული სარჩელით

მოპასუხეთა კ----- მ-----ს, ნ---- მ-----ს, ა----- მ-----ს და ლ---- უ-----
----ს მართლსაწინააღმდეგო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას უძრავი
ქონება მდებარე ქ. თ-----, კ-----ს #3-, ს/კ. 0-1-1-0--0-- 1/1 შენობა ნაგებობა
საცხოვრებელი ფართით 56.62 კვ.მ, სარდაფი 19.82 კვ.მ, სველი წერტილი 2.18
კვ.მ. და იგი გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს ე----
----- მ-----ს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. ძირითად სარჩელზე მოპასუხის პოზიცია

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

2.2. შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხეთა პოზიცია

2.2.1. მოპასუხეები შეგებებულ სარჩელს არ ცნობენ და ითხოვს მოსარჩელებს
უარი ეთქვას სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელე კ----- მ----- 1988 წლიდან რეგისტრირებულია და 1970
წლიდან ცხოვრობს უძრავ ქონებაში, მდებარე: ქ.თ-----, კ-----ს N3--ში
მდებარე 56.62 კვ.მ. სადგომში, რომელიც შედგება 2 ოთახის, სამზარეულოსა და
სათავსოსაგან, ასევე 19.82 კვ.მ. სარდაფისაგან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

საინფორმაციო ბარათი ს. ფ. 16-17.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო
სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის 06.07.2009 წელს მომზადებული

ცნობა - დახასიათებით კ-----ს ქუჩა #3--ში მდებარე უძრავი ქონება შედგება 643 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო მიწისაგან, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ნ----- მ----- 17.07.1963 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, ასევე მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ლ---- ნ----- 1994 წლამდე მიწის ფარტობი წარმოადგენდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ ფართს მესაკუთრეებად მითითებული იყვნენ ა---- მ-----, ნ----- მ-----, ლ---- ნ-----, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1975 წელს შედგენილი სააღსრიცხვო ბარათი. 1994 წლის შემდეგ 24-24 კვ.მ. ფართის მესაკუთრეებად მითითებული არიან ა---- მ-----, ნ----- მ-----, ლ---- ნ----- . შენობა -ნაგებობა ლიტერ - ა (საცხოვრებელი), სართული 1, ფართობი საერთო 23.99 კვ.მ, საცხოვრებელი 16.99. კვ.მ, დამხმარე 7 კვ.მ, სხვა 96.41 კვ.მ. ლიტერ - ბ (საცხოვრებელი) სხვა 177.16 კვ.მ. ლიტერ - კ-დ-მ-ზ (დამხმარე) სხვა 140 კვ.მ. ინდივიდუალური საკუთრების საგანი ა---- მ----- უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თბილისის საოლქო სასამართლოს გადაწყვეტილება 04.07.2002 წ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ლიტერი - ა-დან 15.99 კვ.მ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება 06.06.2003 წ. მესაკუთრე ნ----- მ----- საცხოვრებელი ფართობის წილი 1/2 უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ნასყიდობის ხელშეკრულება 17.07.1953 წ. მესაკუთრე ლ---- ნ----- საცხოვრებელი ფართობის 1/2 წილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ნასყიდობის ხელშეკრულება 17.07.1953 წ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 31.03.2017 წელს მომზადებული ცნობა - დახასიათებით კ-----ს ქუჩა #3--ში მდებარე უძრავი ქონება შედგება ფაქტობრივი ფართობი 643 კვ.მ. ლიტერ "ა", საცხოვრებელი, სართულების რაოდენობა 1, საერთო ფართი 23.89 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი 15.99 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 96.41 კვ.მ. ლიტერ "ბ", საცხოვრებელი, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 177.16 კვ.მ. ლიტერ "მ-მ1-ვ-ვც" დამხმარე, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი 130 კვ.მ. ნაკვეთი მესაკუთრე/მოსარგებლების აღწერა, ნ----- მ----- ფართობი დოკუმენტით 621, მიწის ფართი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 1994 წლიდან 24 კვ.მ. ლ---- ნ----- ფართობი დოკუმენტით 621, მიწის ფართი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 1994 წლიდან 24 კვ.მ. ა---- მ-----, მიწის ფართი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 1994 წლიდან 24 კვ.მ. ბინა: მესაკუთრეები/მოსარგებლეების აღწერა 1/2 ლ---- მ-----, 1/2 ნ----- მ-----

-----, ლიტერ - ა-დან 15.99 კვ.მ. ა---- მ-----.

არასასოფლო სამეურნეო მიწისაგან, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ნ----- მ----- 17.07.1963 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, ასევე მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ლ---- ნ----- 1994 წლამდე მიწის ფარტობი წარმოადგენდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ ფართს მესაკუთრეებად მითითებული იყვნენ ა---- მ-----, ნ----- მ-----, ლ---- ნ-----, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1975 წელს შედგენილი სააღსრიცხვო ბარათი. 1994 წლის შემდეგ 24-24 კვ.მ. ფართის მესაკუთრეებად მითითებული არიან ა---- მ-----, ნ----- მ-----, ლ---- ნ----- . შენობა -ნაგებობა ლიტერ - ა (საცხოვრებელი), სართული 1, ფართობი საერთო 23.99 კვ.მ, საცხოვრებელი 16.99. კვ.მ, დამხმარე 7 კვ.მ, სხვა 96.41 კვ.მ. ლიტერ - ბ (საცხოვრებელი) სხვა 177.16 კვ.მ. ლიტერ - კ-დ-მ-ზ (დამხმარე) სხვა 140 კვ.მ. ინდივიდუალური საკუთრების საგანი ა---- მ----- უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თ-----ს საოლქო სასამართლოს გადაწყვეტილება 04.07.2002 წ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ლიტერი - ა-დან 15.99 კვ.მ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება 06.06.2003 წ. მესაკუთრე ნ----- მ----- საცხოვრებელი ფართობის წილი 1/2 უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ნასყიდობის ხელშეკრულება 17.07.1953 წ. მესაკუთრე ლ---- ნ----- საცხოვრებელი ფართობის 1/2 წილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ნასყიდობის ხელშეკრულება 17.07.1953 წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

ცნობა დახასიათების ასლი ს. ფ. 40-41, 42-43.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.3. ნ----- მ----- იყო მოსარჩელის მამის ჯ----- მ-----ს მამა, ანუ მოსარჩელის პაპა მამის მხრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

04.05.2015 წლის განჩინების ასლი ს.ფ. 88-96.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომაზე.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.4. ჯ----- მ----- რეგისტრირებული იყო და ცხოვრობდა აღნიშნულ მისამართზე 29.12.1964 წლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

საინფორმაციო ბარათი ს. ფ. 18-19.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომაზე.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.5. ნ----- მ----- გარდაიცვალა 07.07.1996 წელს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

04.05.2015 წლის განჩინების ასლი ს.ფ. 88-96.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომაზე.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.6. ჯ----- მ----- გარდაიცვალა 04.09.201- წელს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

გარდაცვალების მოწმობის ასლი ს.ფ. 30.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომაზე.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.7. მოსარჩელე კ----- მ----- არის აბონენტი და კომუნალური გადასახადების გადამხდელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრების ასლები ს.ფ. 26-29.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომაზე.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.8. სადავო 56.62 კვ.მ. სადგომი ექსპერტის მიერ შეფასებულია 29000 ლარად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

ექსპერტიზის დასკვნის ასლი ს.ფ. 202-203.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომაზე.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.9. ქ. თ-----ში, კ-----ს N3--ში მდებარე უძრავი ქონება 10.05.2013 წლიდან აღრიცხულია ე----- მ-----ს საკუთრებად სამკვიდრო მოწმობის

საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

საჯარო რეესტრის ამონაწერის ასლი ს.ფ. 15.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომაზე.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.1.10. მოპასუხეები კ----- მ----- და ლ--- უ-----, რომლებიც არიან მეუღლეები, არასრულწლოვან შვილებთან ნ--- მ-----თან და ა---- მ-----თან ერთად ცხოვრობენ ე----- მ-----ს საკუთრებად აღრიცხულ სადაო უძრავ ქონებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

დაბადების მოწმობების ასლები ს.ფ. 197-198.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომაზე.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოსარჩელესა უძრავი ქონების წინა მესაკუთრეს შორის 1970 წელს არ დადებული სადაო უძრავი ქონების 15000 რუბლად ნასყიდობის ზეპირი ან/და წერილობითი ხელშეკრულება და მოსარჩელეს ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში გამყიდველისათვის არ გადაუხდია 15000 რუბლი.

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 15000 რუბლის ოდენობით ფულადი ვალდებულების შესრულების, ზეპირი ან/და წერილობითი 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 1970 წელს არ დადებული სადაო უძრავი ქონების 15000 რუბლად ნასყიდობის ზეპირი ან/და წერილობითი ხელშეკრულება და მოსარჩელეს ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში გამყიდველისათვის არ გადაუხდია 15000 რუბლი.

3.2.2. თ-----ში, კ-----ს ქუჩა #3--ში მდებარე ლიტერ - ა-ში სადაო სადგომის საერთო ფართით 56.62 კვ. მ. მესაკუთრეს არ წარმოადგენდა ნ----- მ-----.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას პოვნებს 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.

მტკიცებულებათა კვლევის ეტაპზე სასამართლოს უპირველესი ვალი მტკიცებულებათა იურიდიული ძალის, მათი სანდოობის განსაზღვრა, ღირებულებითი ძალის დადგენაა, რომელიც მათი შინაარსობრივი კვლევის შედეგად უნდა განხორციელდეს. სწორედ ამ კრიტერიუმით გამორჩეული თანაბარი ძალის მქონე მტკიცებულებების ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში შეფასებით ექმნება სასამართლოს შინაგანი რწმენა მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების არსებობა-არარსებობის შესახებ (სსკ-ს 105.3 მუხლი).

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე, სარჩელში და ახსნა-განმარტებისას უთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის საარქივო ბაზაში დაცულ მონაცემთა საფუძველზე მომზადებული ცნობა-დახასიათებით ნ----- მ-----ზე აღრიცხული სადავო შენობა - ნაგებობები საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში ნ----- მ-----ზე, რის დასადასტურებლადაც მოსარჩელე მხარეს წარმოდგენილი აქვს ცნობა-დახასიათება, რასაც სასამართლო არ იზიარებს, ვინაიდან წარმოდგენილი ცნობა-დახასიათების ანალიზის საფუძველზე სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ნ----- მ-----ზე #TT2----- ცნობა-დახასიათების მიხედვით უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე არ ირიცხებოდა სადავო ლიტერ ა-ში მდებარე სადგომი, შესაბამისად იგი ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე შენობა-ნაგებობების მესაკუთრეს არ წარმოადგენდა.

3.2.3. მოპასუხეები კ----- მ-----, ლ---- უ-----, ნ---- მ----- და ა---- მ----- სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ მოსარჩელე ე----- მ-----ს კუთვნილ უძრავ ქონებას.

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.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხეებმა მიუთითეს, რომ მათ სადავო უძრავი ქონება დაკავებული აქვთ მართლზომიერად, რადგანაც მხარეთა შორის წარმოიშვა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონით რეგულირებული ურთიერთობები და მოპასუხეები არიან ამ კანონის მიზნებისათვის მოსარგებლეები, თუმცა აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები მათ მიერ საქმის განხილვის დროს ვერ დადასტურდა სათანადო მტკიცებულებებით.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 312.1 მუხლის შესაბამისად რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. შესაბამისად, ვინაიდან არსებული მდგომარეობით რეესტრის ჩანაწერების თანახმად უძრავი ქონების მესაკუთრედ მოსარჩელე ე----- მ----- ფიქსირდება, მოპასუხეები ვერ იქნებიან მიჩნეული სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელებად.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

თავდაპირველ სარჩელთან დაკავშირებით

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე სარჩელში მიუთითებს, რომ მას სადავო ფართზე მფლობელობა მიღებული აქვს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე და, შესაბამისად, იგი ამ კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს წარმოადგენს.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელეს სადავო სახლში ცხოვრების უფლება მიიღო პაპის - ნ----- მ-----ს თანხმობით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ 04.05.2015 წლის #ას-880-842-2014 განჩინებით დადგენილი პრაქტიკით შვილიშვილისა და მისი ოჯახის წევრების პაპის სახლში ცხოვრება და რეგისტრაცია, ამ უკანასკნელის თანხმობით, ჩვეულებრივი მოვლენაა ჩვენს ქვეყანაში დამკვიდრებული საოჯახო-ნათესაური ურთიერთობებიდან და მფლობელობა ეფუძნება მემკვიდრეობით სამართლებრივ ნორმებს და არა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ სპეციალური კანონიდან გამომდინარე ურთიერთობებს. ამ პრეზუმფციის გაქარწყლების ტვირთი ეკისრება მოსარჩელეს, ანუ მან უნდა დაამტკიცოს ის გარემოება, რომ ასეთი ხარისხის ნათესაური კავშირის მიუხედავად, მხარეთა შორის ურთიერთობა ზემოხსენებული სპეციალური კანონით დარეგულირებას ექვემდებარება. მოსარჩელის მოსაზრებით, სადავო სახლში რეგისტრაციისა და კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტი ადასტურებს მხარეთა შორის საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების არსებობას. უპირველეს ყოვლისა უნდა განიმარტოს თუ რა ურთიერთობებზე ვრცელდება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ კანონი გამომდინარეობს თუ არა მოცემული დავა ამ ურთიერთობიდან. საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილი ურთიერთობები, მათი სპეციფიკური ხასიათიდან გამომდინარე წესრიგდება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ კანონით. ამგვარი მოწესრიგების დამკვიდრება დაკავშირებული იყო საბჭოთა წყობის პოლიტიკის პირობებში კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის, კერძო საკუთრების იგნორირების ფონზე ხელისუფლებისაგან მალულად ან ხელისუფლების არასამართლიანი იძულების შედეგად პირებს შორის წარმოშობილი ურთიერთობებიდან. საბჭოთა ხელისუფლების პერიოდში მოქმედი კანონმდებლისათვის უცხო იყო კერძო საკუთრების ინსტიტუტი და კერძო პირებს კანონის გვერდის ავლით უხდებოდათ კერძოსამართლებრივი ურთიერთობების დამყარება. ამავდროულად, საბჭოთა პერიოდის სამართალი აწესრიგებდა მემკვიდრეობით სამართლიდან აღმოცენებულ და მისგან გამომდინარე უფლება-მოვალეობებს. სამემკვიდრეო ურთიერთობებისგან და ამ მხრივ სამოქალაქო ბრუნვის

თავისუფლებისგან განსხვავებით, დაბჭოთა სამართალი არ იძლეოდა მხარეთა შორის (მესაკუთრე-მოსარგებლე) არსებული ურთიერთობის რეალური შეფასების შესაძლებლობას. შესაბამისად, აუცილებელი გახდა იმ ურთიერთობის სპეციალური მოწესრიგება, რომელიც არც სამემკვიდრეო, არც კანონით რეგლამენტირებული სხვა სამართლებრივი ურთიერთობიდან არ გამომდინარეობდა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კანონმდებლის ნების შეცნობისას, აუცილებლად უნდა ყოფილიყო გათვალისწინებული კანონის თეოლოგიური განმარტება, კერძოდ, კანონმდებლის ნება წარიმართა იმ მიმართულებით, რომ სამართლებრივად დაბალანსებულიყო ქვეყანაში დამკვიდრებული ურთიერთობები მესაკუთრესა და არამესაკუთრეს შორის, რომელიც კანონის მე-11 მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, წლების მანძილზე ფაქტობრივად ფლობდა საცხოვრებელ სადგომს კანონის მიღების მომენტისათვის მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან მფლობელობის უფლება მიღებული ჰქონდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციული აქტით. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მშობლების და შემდგომ მისი ოჯახი საცხოვრებელ სადგომში მამკვიდრებლის - პაპის ნიკოლოზ მახარაშვილის ნებით ცხოვრობდნენ. შესაბამისად, ზემოხსენებული კანონის მიზნიდან და მისი განმარტებიდან გამომდინარე, დაუშვებელი იყო სამემკვიდრეო და ამ კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობების დუბლირება, ანუ ორივე სამართალურთიერთობის ერთდროულად არსებობა, რადგან მემკვიდრეობითი სამართალი გამორიცხავს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილ ურთიერთობებს. აქედან გამომდინარე სასამართლო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს, მის მშობლებს და შემდგომში მოსარჩელის ოჯახს საცხოვრებელი სადგომი დაკავებული ჰქონდათ მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლის გარეშე, რაც შეეხება იმ ფაქტობრივ გარემოებას თუ ვისი ხარჯით მოხდა საცხოვრებელი სადგომის გაუმჯობესება ასეთი ფაქტობრივი მოცემულობის შემთხვევაში ამ გარემოებას უშუალო კავშირი არ აქვს ძირითადი და შეგებებული სარჩელით დაყენებული სასარცელო მოთხოვნების გადაწყვეტისათვის. სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო სახლში მოსარჩელის რეგისტრაციისა და კომუნალური გადასახადების გადახდის ფაქტი ზემოხსენებული პრეზუმფციის გასაქარწყლებლად საკმარისი არაა. ეს ფაქტები საკმარისი იქნებოდა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების არსებობის დასადასტურებლად იმ მესამე პირებთან მიმართებაში, რომლებიც საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესთან ახლო ნათესაურ კავშირში არ იმყოფებიან. სასამართლოს მოსაზრებით, საცხოვრებელ სადგომში ასეთი პირების ხანგრძლივი დროით რეგისტრაციასა და მათ მიერ კომუნალური გადასახადების გადახდას შეიძლება ჰქონდეს სწორედ ის ახსნა, რომ მათ სადგომის მესაკუთრესთან დადებული აქვთ გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ. სწორედ ამ პრეზუმფციას ეფუძნება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას

წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის დანაწესი იმის შესახებ, რომ გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დასტურდებოდეს სადავო საცხოვრებელ სახლში რეგისტრაციითა და კომუნალური გადასახადების გადახდით. ამასთან, როგორც ზემოთ აღინიშნა, ეს ფაქტები საკმარისია საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების არსებობის დასადასტურებლად ზემოხსენებულ მესამე პირებთან მიმართებაში, მაგრამ არაა საკმარისი პაპისა და (შვილის) შვილიშვილის შემთხვევაში, მით უფრო იმ ვითარებაში, როდესაც შვილიშვილის მშობლებიც თავიდანვე ერთ სახლში ცხოვრობდნენ პაპასთან ერთად.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება შესაძლებელია არსებობდეს ახლო ნათესაურ კავშირში მყოფ პირთა შორისაც, მაგრამ ასეთ შემთხვევაში სპეციალური კანონით მოწესრიგებული გარიგების არსებობის ფაქტი შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ ისეთი მტკიცებულებებით, რომლებიც ამ სადავო გარემოებას უტყუარად დაადასტურებენ (მაგალითად: წერილობით შედგენილი გარიგებით საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებით და სხვა).

განსახილველ შემთხვევაში, გადაწყვეტილების 3.2.1. პუნქტით დადგენილია, რომ მოსარჩელესა უძრავი ქონების წინა მესაკუთრეს შორის 1970 წელს არ დადებულია სადაო უძრავი ქონების 15000 რუბლად ნასყიდობის ზეპირი ან/და წერილობითი ხელშეკრულება და მოსარჩელეს ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში გამყიდველისათვის არ გადაუხდია 15000 რუბლი. შესაბამისად, საქმის მასალებით არ დადასტურდა, რომ მხარეთა შორის წარმოიშვა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონით რეგულირებული ურთიერთობები.

ამასთან გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ თუნდაც არ ყოფილიყო მხარეთა შორის ნათესაური კავშირი მათ შორის შორის ვერ დაიდებოდა სადგომზე სარგებლობის უფლების დათმობის გარიგება, ვინაიდან მფლობელობა წარმოადგენს საკუთრების უფლების შემადგენელ ნაწილს და ვინაიდან ნ----- მ----- არ იყო სადგომის მესაკუთრე, კერძოდ სადგომის სახელზე აღრიცხულია უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე (უკანონო მშენებლობა) იგი არარსებულ უფლებას ვერ განკარგავდა ვერც მოსარჩელეზე და ვერც მის წინაპრებზე აღმავალი ხაზით, ამდენად სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე არ წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის 2.1 მუხლის „ა“ პუნქტში განმარტებულ მოსარგებლეს, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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.

აღნიშნული მუხლის ანალიზიდან გამომდინარე, მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი ფაქტობრივ გარემოებათა ერთობლიობა: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე უნდა ახორციელებდეს მფლობელობას.

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.

სასამართლოს ამავე გადაწყვეტილების აღწერილობითი ნაწილის 3.1.9 და 3.1.10 პუნქტების შესაბამისად უდაოდ დადგენილად მიაჩნია, რომ უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თ-----ში, კ-----ს N3--ში საჯარო რეესტრში ირიცხება ე----- მ-----ს საკუთრებად სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე. ასევე მოპასუხეების კ----- მ-----ს, ლ---- უ-----ს, ნ---- მ-----ს და ა----- მ-----ს მფლობელობაში იმყოფება მოსარჩელე ე----- მ-----ს საკუთრებაში მყოფი უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თ-----, კ-----ს ქუჩა #3--ში,

შესაბამისად მოსარჩელე მხარემ წარმატებით გაართვა მის მიერ სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ტვირთს. იმ ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლით ფლობს მოსარჩელის უძრავ ქონებას მოდის მოპასუხეზე, რომელმაც ვერ დაადასტურა მის მიერ შესაგებელში მითითებული აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება. რის გამოც სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოსარჩელის უძრავ ქონებას, რაც სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. გამომდინარე აღნიშნულიდან, მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა საფუძვლიანი და 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.

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

ძირითად სასარჩელო მოთხოვნაზე მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, ხოლო შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების გამო, შეგებებული სარჩელით მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 120 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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელეს უარი ეთქვას სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.
2. მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.
3. გაუქმდეს თ-----ს საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 14.06.20-- წლის #2/15464-17 განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.
4. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ე----- მ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს შეგებებული სარჩელით მოპასუხეთა კ----- მ-----ს, ნ---- მ-----ს, ა---- მ-----ს და ლ---- უ-----ს მართლსაწინააღმდეგო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას უძრავი ქონება მდებარე ქ. თ-----, კ-----ს #3-, ს/კ. 0-1-1-0--0-- 1/1 შენობა ნაგებობა საცხოვრებელი ფართით 56.62 კვ.მ, სარდაფი 19.82 კვ.მ, სველი წერტილი 2.18 კვ.მ. და იგი გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს ე----- მ-----ს.
5. მოპასუხეებს კ----- მ-----ს, ნ---- მ-----ს, ა----- მახარშვილს და ლ---- უშიკიშვილს დაეკისროთ მოსარჩელე ე----- მ-----ს სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ გაღებული საპროცესო ხარჯის 1-0 ლარის გადახდა.
6. მოსარჩელე კ----- მ-----ს დაუბრუნდეს ნოტარიუსს მაია ჩალაძის სადეპოზიტო ანგარიშზე (სანოტარო მოქმედებათა რეესტრი N181-1--86) განთავსებული 7098.40 ლარი.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თ-----ს სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თ-----ს საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
8. 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 თ-----ს 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