



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

31 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე

სხდომის მდივანი სოფიო სუნიტაშვილი

განხილვის ფორმა ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე ს-----ა

წარმომადგენლები დავით ჩხაიძე, ალბერტ ამირაშვილი

მოპასუხეები ვ-----ი, ი-----ა, ი-----ა

მოპასუხე ვ-----ის წარმომადგენელი დავთ ჭალიაშვილი

მოპასუხეების ი-----ასა და ი-----ას წარმომადგენელი ცისანა ქადაგიშვილი

დავის საგანი საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ვალდებულების ხანდაზმულად ცნობა, იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმება, მატერიალური ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ს-----ასთვის ვ-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სადგომის (მდებარე - ქ. თბილისი, ტ-----ის ქ. N3, ს/კ 0-----, შენობა N1, 1-ლი სართულზე მდებარე 26.03 კვ.მ ფართი) საკუთრებაში გადაცემა, კომპენსაციის, ქონების საბაზრო ღირებულების 25%-ის - 7656.25 ლარის მესაკუთრისათვის გადახდის სანაცვლოდ.

1.2. მოპასუხეების ვ-----ის, ი-----ასა და ი-----ას

მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთის (მდებარე - ქ. თბილისი, ტ-----ის ქ. N3, ს/კ0-----, შენობა N1, 1-ლი სართულზე მდებარე 26.03 კვ.მ ფართი) გამოთხოვა და მოსარჩელე ს-----ასათვის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა.

1.3. ი-----ასა და ვ-----ს შორის 2013 წლის 15 აპრილს დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ი-----ას 6 500 აშშ დოლარის მოთხოვნის უფლების ხანდაზმულად აღიარება და მის უზრუნველსაყოფად არსებული იპოთეკის უფლების გაუქმება.

1.4. ვ-----ისათვის ს-----ას სასარგებლოდ სადავო უძრავი ნივთით სარგებლობის შეუძლებლობით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების დაკისრება, კერძოდ 2015 წლის 1 აგვისტოდან 2017 წლის 31 აგვისტოს ჩათვლით - 5 200 ლარის გადახდა, ასევე 2017 წლის 1 სექტემბრიდან, ყოველთვიურად, გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, 208 ლარის ანაზღაურება.

(სასარჩელო მოთხოვნა დაზუსტდა, იხ. 04.10.2018წ. სხდომის ოქმი. 16.10.2018წ. განცხადება)

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი:

უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, ტ-----ის ქ. N3, ს/კ 0-----, (შენობა N1-ში პირველ სართულზე მდებარე 26.03 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი) ს-----ამ და აწ გარდაცვლილმა მისმა მეუღლემ ზ-----ემ (რომლის მემკვიდრეც არის მოსარჩელე), 1986 წლის დასაწყისში შეიძინეს, მოპასუხე ვ-----ის აწ გარდაცვლილი მამისაგან და მამკვიდრებლისაგან - ვლადიმერ მ-----ისაგან. დღეის მდგომარეობით ნივთი ირიცხება მოპასუხე ვ-----ის საკუთრებაში, ხოლო მოსარჩელეს ფართი დაკავებული ჰქონდა 2015 წლის აგვისტოს თვემდე. 2015 წლის ზაფხულში მოსარჩელე იმყოფებოდა სოფელში, თავის ძმასთან, რა მომენტიდან ისარგებლა მოპასუხე ვ-----მა. კერძოდ, გატეხა ს-----ას სარგებლობაში არსებული ფართი, გაზიდა მასში განთავსებული ნივთები და დააყენა ახალი საკეტი, ხოლო ჩასულ მოსარჩელეს განუცხადა, რომ მას იმ ფართში აღარაფერი აღარ ესაქმებოდა, რადგან თავად იყო მესაკუთრე. ამასთანავე, მოპასუხე ვ-----მა 2013 წლის 15 აპრილის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, 6 500 აშშ დოლარიანი სესხის უზრუნველსაყოფად მოსარჩელის სარგებლობაში არსებული ფართი დატვირთა იპოთეკით მოპასუხე ი-----ას სასარგებლოდ. მიუხედავად იმისა, რომ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების მოქმედების ვადა ამოიწურა 2013 წლის 15 ოქტომბერს, ასევე გასულია მოთხოვნის ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადა, აღნიშნული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკა საჯარო რეესტრში დღემდე რეგისტრირებულია. იპოთეკის ხელშეკრულების გარდა, მოპასუხე ვ-----ს აღებული ჰქონდა იპოთეკარის ბინით უზრუნველყოფის ვალდებულება, რის გამოც ი-----

-----ა და მისი და ი-----ა შეუშვა მეზობლის ჟანა არუთინიანის სახლში, რომლის ბინა მეპატრონის სხვა ქვეყანაში ყოფნის გამო დატოვებული ჰქონდა მეთვალყურეობისათვის. მას შემდგომ, რაც ჟანა არუთინიანისათვის ცნობილი გახდა აღნიშნული გარემოება, მან მოითხოვა ბინის დაცლა. სწორედ ამ პერიოდში ისარგებლა მოპასუხე ვ-----მა მოსარჩელის თბილისში არ ყოფნით, გატეხა მისი საცხოვრებელი სადგომი და ი-----ა, რომელიც იყო იპოთეკარის და, გადაიყვანა ამ ბინაში, რა ვითარებაც დღემდე არსებობს. თავად იპოთეკარი ი-----ა, მოსარჩელის ინფორმაციით 2013 წლიდან საზღვარგარეთ ცხოვრობს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ვ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით განმარტა, რომ ს-----ას დროებით სარგებლობაში ჰქონდა გადაცემული სადავო უძრავი ნივთი და არ დასტურდება გარემოება, რომ მან ბინა იყიდა ან ვალის სანაცვლოდ მიიღო საკუთრებაში. ს-----ას 2015 წლიდან არ უცხოვრია მითითებულ ფართში. მოპასუხის მითითებით ვალდებულების ხანდაზმულად აღიარების მოთხოვნის უფლება აქვს მოვალე სუბიექტს, რომლის უფლებამოსილებას წარმოადგენს სადავოდ გახადოს ვალდებულების შესრულება მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე მითითების საფუძველით. აღნიშნული წარმოადგენს მოვალის უფლებას და არა ვალდებულებას, რის გამოც ს-----ას არ აქვს უფლება იდავოს კონკრეტულ სახელშეკრულებო ურთიერთობასთან მიმართებით.

2.2. მოპასუხეებმა ი-----ამ და ი-----ამ წარმოადგინეს ერთობლივი შესაგებელი, რომლითაც სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ ს-----ას წლებია არ უცხოვრია სადავო ქონებაში, მოპასუხეთა მითითებით, როგორც მათთვის არის ცნობილი ს-----ა იყო კონკრეტული ფართის დროებითი დამქირავებელი, შესაბამისად მას არ აქვს არავითარი უფლება კონკრეტულ უძრავ ნივთზე და ამავდროულად გაუმართლებელია მისი მხრიდან იპოთეკის ხელშეკრულებაზე დავა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების შესაბამისად, ქ. თბილისში, ტ-----ის ქუჩა N3-ში მდებარე უძრავი ნივთის მესაკუთრე/მოსარგებლედ მითითებულია ვლადიმერ მ-----ი.

3.1.2. ვლადიმერ მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე ტ-----ის ქუჩა N3, მოიცავს არასასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების 149 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით: 1) ლიტერი - „ა“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა - 2, საერთო ფართი - 96.73 კვ.მ, საცხოვრებელი ფართი - 77.01 კვ.მ, დამხმარე ფართი - 19.72 კვ.მ, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი - 37.83 კვ.მ, სარდაფის ფართი - 29.58 კვ.მ; 2) ლიტერი „ბ“ (დამხმარე) - 6 კვ.მ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ცნობა-დახასიათება (ტ.1ა, ს.ფ. 40);

3.1.3. 1983 წლის 27 აგვისტოს, ერთის მხრივ ლევან მ-----სა და ვლადიმერ მ-----ს, ხოლო მეორეს მხრივ ზ-----ესა და ს-----ას შორის შინაურული ხელწერილის საფუძველზე დაიდო შეთანხმება, რომლის საფუძველზედაც მ-----ებმა 8000 მანეთის გადახდის სანაცვლოდ, მოსარჩელის ოჯახისათვის ორი წლის ვადით სარგებლობაში გადასცეს მათი კუთვნილი ფართიდან 26.03 კვ.მ ფართი, მდებარე ტ-----ის ქუჩა N3-ში პირველ სართულზე. ამავე ხელწერილის შესაბამისად, აღებული თანხიდან 4500 მანეთი უნდა დაებრუნებინა ლევან მ-----ს, ხოლო 3 500 მანეთი ვლადიმერ მ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელწერილი (ტ.1, ს.ფ. 71);

3.1.4. მოსარჩელე ს-----ა 1977 წლის 26 ნოემბრიდან იმყოფებოდა ზ-----ესთან რეგისტრირებულ ქორწინებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქორწინების მოწმობა (ტ.1, ს.ფ. 72);
- განცხადების პასუხი (ტ.1, ს.ფ. 73);
- ქორწინების ჩაწერის აქტი (ტ.1, ს.ფ. 74-75).

3.1.5. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის შესაბამისად, ზ-----ე ქ. თბილისში, ტ-----ის ქუჩა N3-ში რეგისტრირებული იყო 1986 წლის 15 თებერვლიდან, ხოლო ს-----ა მითითებულ მისამართზე რეგისტრირებულია 2005 წლის 26 აპრილიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საინფორმაციო ბარათები (ტ.1, ს.ფ. 77-78);

3.1.6. ს-----ას ოჯახმა, ტ-----ის ქუჩა N3-ში ცხოვრებისას,

საყოფაცხოვრებო პირობების გაუმჯობესებისა და გაფართოების მიზნით ეზოში ააშენეს სამზარეულო, რასაც ადასტურებს მოპასუხე ვ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საინფორმაციო ბარათები (ტ.1, ს.ფ. 77-78);
- ვ-----ის ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი);

3.1.7. ს-----ას მეუღლე ზ-----ე გარდაიცვალა 2004 წლის 3 ოქტომბერს, ქ. ზუგდიდში. 2016 წლის 28 დეკემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად გარდაცვლილი ზ-----ის სამკვიდრო მიიღო პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ, მეუღლე - ს-----ამ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა (ტ.1, ს.ფ. 76);
- სამკვიდრო მოწმობა (ტ.1, ს.ფ. 79-81);

3.1.8. ვლადიმერ მ-----ი გარდაიცვალა 2004 წლის 24 ივნისს, რომლის პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრეა - შვილი ვ-----ი, რაც დასტურდება 2005 წლის 13 მაისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით, რომლის თანახმადაც ვ-----მა საკუთრებაში მიიღო მთელი სამკვიდრო ქონება, რაც მოიცავს - საცხოვრებელ სახლს, თავის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად, მდებარე - ქ. თბილისი, ტ-----ის ქუჩა N3, საერთო ფართობით 139.49 კვ.მ (მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 81.93 კვ.მ) - ვლადიმერ მ-----ის საკუთრება, შენობა N3 და შენობა N4 უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა (ტ.1ქ, ს.ფ. 42-44);

3.1.9. სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ტ-----ის ქუჩა N3 (ს/კ 01.16.06.70.005) 2008 წლის 10 ივნისს საჯარო რეესტრში აღირიცხა ვ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ1, ს.ფ. 45);

3.1.10. 2008 წლის 11 ივნისს ვ-----სა და ვ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზედაც ვ-----მა ვ-----ს 20 000 აშშ დოლარის სანაცვლოდ საკუთრებაში გადასცა ქ. თბილისში, ტ-----ის ქუჩა N3-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 139 კვ.მ.) 40 კვ.მ

შენობა, კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან ერთად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 11.06.2008წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ. 46-49);

3.1.11. ვ-----სა და ზ-----ს შორის 2012 წლის 10 მაისს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზედაც ვ-----მა ზ-----ს 7500 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ საკუთრებაში გადასცა ქ. თბილისში, ტ-----ის ქუჩა N3-ში განთავსებული შენობა-ნაგებობებიდან, საერთო ფართობით 182.38 კვ.მ, N3 ნაგებობა, ფართობით - 17 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 10.05.2012წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ. 50-52);

3.1.12. 2013 წლის 7 აგვისტოს ვ-----სა და ა-----ს შორის დაიდო ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზედაც ვ-----მა ა-----ს საკუთრებაში გადასცა ქ. თბილისში ტ-----ის ქ. N3-ში მდებარე მისი კუთვნილი შენობა-ნაგებობა N1 და N2 (საერთო ფართობით 165 კვ.მ).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 07.08.2013წ. ჩუქების ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ. 53-54);

3.1.13. მითითებული ხელშეკრულებების საფუძველზე, უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ტ-----ის ქუჩა N3, ს/კ 0----- ირიცხებოდა ა-----ის, ვ-----ისა და ზ-----ის თანასაკუთრებაში, კერძოდ:

- შენობა-ნაგებობა N1 და N2, საერთო ფართობით - 165.38 კვ.მ ირიცხებოდა ა-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში;

- შენობა-ნაგებობა N1-ში 40 კვ.მ ფართის მესაკუთრედ მითითებული იყო - ვ-----ი;

- შენობა-ნაგებობა N3, ფართობით 17 კვ.მ ირიცხებოდა ზ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 55-56);

3.1.14. 2015 წლის 26 ივნისს ა-----სა და ვ-----ს შორის დაიდო ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ა-----მა ვ-----ს საკუთრებაში დაუბრუნა ქ. თბილისში, ტ-----ის ქ. N3-ში (ს/კ 0-----) შენობა N1-ის პირველ სართულზე მდებარე 26.03 კვ.მ ფართი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-26.06.2015წ. ჩუქების ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ. 53-54);

3.1.15. მითითებული ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ, უძრავ ნივთის (მდებარე - ქ. თბილისი, ტ-----ის ქ. N3, ს/კ 0-----) თანამესაკუთრედ აღირიცხა ვ-----იც და მესაკუთრეთა წილები განისაზღვრა შემდეგნაირად:

- შენობა-ნაგებობა N1 და N2 საერთო ფართით - 139.35 კვ.მ ა-----ის ინდივიდუალურ საკუთრება;
- შენობა-ნაგებობა N1-ში 40 კვ.მ ფართის მესაკუთრე ვ-----ი;
- შენობა-ნაგებობა N3, ფართით 17 კვ.მ ზ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრება.
- შენობა N1-ის პირველ სართულზე, ფართი 26.03 კვ.მ აღირიცხა ვ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 59-60);

3.1.16. 2016 წლის 21 მარტს ა-----სა და გ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზედაც 45 000 აშშ დოლარის სანაცვლოდ, ა-----მა გ-----ს საკუთრებაში გადასცა კუთვნილი უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ტ-----ის ქ. N3, ს/კ 0-----, შენობა-ნაგებობა N1 და N2, საერთო ფართი - 139.35 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-21.03.2016წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ. 61-62);

3.1.17. მითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში ა-----ის საკუთრებაში არსებული წილი აღირიცხა გ-----ის საკუთრებაში, შესაბამისად უძრავ ნივთზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ტ-----ის ქუჩა N3, ს/კ 0----- მესაკუთრეებად მითითებულნი არიან:

- გ-----ი (შენობა-ნაგებობა N1, N2-ში საერთო ფართი - 139.35 კვ.მ);
- ვ-----ი (შენობა-ნაგებობა N1-ში 40 კვ.მ)
- მარუი სანოიანი (შენობა-ნაგებობა N3, ფართით 17 კვ.მ)
- ვ-----ი (შენობა N1-ის პირველ სართულზე, ფართი 26.03 კვ.მ).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 63-64);

3.1.18. 2013 წლის 15 აპრილს ი-----ასა და ვ-----ს შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის

საფუძველზედაც, ვ-----მა სესხის სახით მიიღო 6 500 აშშ დოლარი, 6 თვის ვადით, აღნიშნული ვალდებულების უზრუნველყოფის მიზნით, იპოთეკით დაიტვირთა ვ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ტ-----ის ქუჩა N3, ს/კ 0----- (26,03 კვ.მ. ფართი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ. 131);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 144-145).

3.1.19. 2014 წლის 14 ივლისს, ა-----სა და ი-----ას (წარმოდგენილი ი-----ას სახით) შორის დაიდო ვალის სანაცვლოდ საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება, რომლითაც აიდა ჩილიგარიანმა არსებული ვალის დაფარვის სანაცვლოდ გამოთქვა თანხმობა საკუთრება გადაეცა იპოთეკის საგანზე. აღნიშნული ვერ დარეგისტრირდა ყადაღის არსებობის გამო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ვალის სანაცვლოდ საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ შეთანხმება;

3.1.20. იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების საფუძველზე, თავდაპირველად ი-----ას მფლობელობაში გადაეცა, ვ-----ის კუთვნილი ფართის მეზობლად მდებარე ფართი, ხოლო 2015 წელს მარტიაშვილმა იპოთეკარს გადასცა ტ-----ის ქუჩა N3-ში მდებარე მისი კუთვნილი 26.03 კვ.მ ფართი და დღეის მდგომარეობით სადავო უძრავი ნივთი მოპასუხეების მფლობელობაშია, კერძოდ ი-----ა და ი-----ა ქონებას ფლობენ იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე მესაკუთრის მიერ მინიჭებული მფლობელობის საფუძველით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2012 წლის 3 ივლისს, ვ-----მა დაადასტურა, რომ მისამართზე, ქ. თბილისი, ტ-----ის ქ. N3-ში 2004 წლიდან ცხოვრობს ერთი სული - ს-----ა, რაც დაადასტურებულია სანოტარო წესით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 03.07.05.2012წ. განცხადება (ტ.1, ს.ფ.117-119);

3.2.2. სს „თელასის“ მიერ გაცემული ინფორმაციის შესაბამისად, მისამართზე - ქ. თბილისი, ტ-----ის ქუჩა N3, აბონენტის N2564521, რეგისტრირებული იყო ს-----ას სახელზე 1996-1999 წლებიდან

06.08.2015 წლამდე. ს-----ას აბონენტად რეგისტრირება და ელ-ენერგიის მოხმარება დასტურდება ასევე ქვითრებითა და აბონენტის ბრუნვის ისტორიით. ამასთანავე ს-----ა მითითებულ მისამართზე რეგისტრირებული იყო წყლის აბონენტადაც. ს-----ას სადავო უძრავ ქონებაში ცხოვრების ფაქტს ადასტურებს, ასევე საბინაო საექსპლოატაციო კანტორის უფროსის მიერ 1986 წელსა და 1992 წელს გაცემული ცნობებიც. შპს „ყაზტრანგაზ-თბილისის“ მიერ გაცემული ცნობით, მათი ბილინგის მონაცემთა ბაზაში აბონენტი ვ-----ი (N535539-174) მისამართი ქ. თბილისი, ტ-----ის ქ. N3, რეგისტრირებულია 2015 წლის 20 ნოემბრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ელ-ენერგიის ქვითრები (ტ.1, ს.ფ.82-84);
- 02.11.2016წ. განცხადები პასუხი (ტ.1, ს.ფ. 85);
- ამონაწერი აბონენტის ბრუნვის ისტორიიდან (ტ.1, ს.ფ. 86-94);
- 12.12.2016წ. განცხადების პასუხი (ტ.1, ს.ფ. 96).
- gwp-ს ამონაწერი აბონენტის ბრუნვის ისტორიიდან (ტ.1, ს.ფ. 98-104).
- საბინაო საექსპლოატაციო კანტორის უფროსის მიერ გაცემული ცნობები (ტ.1, ს.ფ. 105-106).

3.2.3. 2015 წლის 5 მაისს ვ-----ის მეუღლემ წერილობით მიმართა ს-----ას კუთვნილი საცხოვრებელი ფართის გამოთავისუფლების მოთხოვნით. ამასთანავე, ა-----მა 2015 წლის 11 მაისს მიმართა პოლიციის განყოფილებას, ს-----ას მიერ მისი კუთვნილი ფართის გამოთავისუფლების მოთხოვნით, 2015 წლის აგვისტოში ა-----მა დამატებითი განცხადებით მოითხოვა თავის წინა განცხადებას არ მისცემოდა მსვლელობა, რამეთუ ფართის გამოთავისუფლება მოახდინა ვ-----ის ოჯახმა, რაც დასტურდება შესაბამისი ფაქტების კონსტანტაციის მასალებითა და თავად მხარეთა ახსნა-განმარტებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 05.05.2015წ. წერილი(ტ.1, ს.ფ.115);
- 14.09.2015წ. განცხადების პასუხი(ტ.1, ს.ფ. 116).

3.2.4. ს-----ამ, მისი ნივთების დაუკითხავად მის სარგებლობაში არსებული ფართიდან გამოტანის შემდგომ მიმართა შესაბამის ორგანოებს და მოითხოვა ქონებაზე მფლობელობის უფლების დაბრუნება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 11.09.2015წ. განცხადება (ტ.1, ს.ფ.121);
- 25.01.2016წ. განცხადება (ტ.1, 123-128).

3.2.5. 2015 წლის 16 ივლისს ვ-----მა მოითხოვა მისი კუთვნილი ქონებიდან ს-----ას რეგისტრაციის მოხსნა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 16.07.05.2015წ. განცხადება (ტ.1, ს.ფ.117-119);
- 14.09.2015წ. განცხადების პასუხი(ტ.1, ს.ფ. 116).

3.2.6. გარემოება, რომ ს-----ას მიერ ნებაყოფლობით არ განხორციელებულა ფართის დაცლა, ამასთანავე, გარემოება, რომ მისთვის არ ყოფილა ცნობილი სხვა პირის შესახლების თაობაზე დასტურდება ვ-----ის ადვოკატის მიერ ს-----ასადმი გაფრთხილების წერილით, რომლითაც იგი ს-----ასაგან მოითხოვს 10 დღის ვადაში მისი კუთვნილი ნივთების ვ-----ის ავტოფარეხიდან გატანას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 31.12.2015წ. მიმართვა (ტ.1, ს.ფ.122);

3.2.7. ს-----ა მისამართზე - ქ. თბილისი. ტ-----ის ქუჩა N3 ცხოვრობდა 1983 წლიდან 2015 წლამდე საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე და მის მიერ კონკრეტული საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისა და მფლობელობის შეწყვეტა ნებით არ განხორციელებულა, შესაბამისად იგი წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს.

ს-----ას ახსნა-განმარტებით, ის და მისი მეუღლე 1982 წელს მართლაც 2 წლის ვადით გადავიდნენ სადავო საცხოვრებელ სადგომში, თუმცა ორი წლის მერე ვალიკო მ-----მა უთხრა, რომ ფულს ვერ დაუბრუნებდა და ბინა მათი იქნებოდა, სადაც ჩაწერდნენ და სამზარეულოს ასაშენებლადაც გამოუყოფდნენ ადგილს.

ვ-----მ დაადასტურა რომ მოსარჩელე და მისი მეუღლე მისი მამის თანხმობით შევიდნენ სადავო საცხოვრებელ სადგომში როდესაც ის მე-5 ან მე-6 კლასში იქნებოდა (ბიძამ შეუშვა, თუმცა მამა დაეთანხმა). მან სამზარეულოს ს-----ას და მისი ქმრის მიერ აშენების ფაქტიც დაადასტურა. ვ-----მა თქვა, რომ მის მშობლებს არასოდეს არ მოუთხოვიათ ს-----ასთვის ან მისი ქმრისთვის სადავო ბინიდან გადასვლა. ინდივიდუალური მრიცხველიც მისი მშობლების თანხმობით დადგა ს-----ამ. 2001 წელს ს-----ა ჩამოვიდა მის დაბადების დღეზე და თავის ბინაში დარჩა. 2015 წელს ვ-----ს დაჭირდა თანხა, რისი შოვნაც გადაწყვიტა ს-----ას ბინით და რადგან არ თვლიდა მოსარგებლედ, გამოიტანა მისი ნივთები.

ს-----ას მიერ სადავო ქონების ფლობის ფაქტი დასტურდება საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე, კერძოდ წარმოდგენილი კომუნალური მომსახურების ქვითრებისა და საბინაო რეგისტრაციის შესაბამისად დგინდება, რომ ს----- -ა და მისი ქმარი ზ-----ე 1983 წლიდან ცხოვრობდნენ სადავო მისამართზე, ხოლო მეუღლის გარდაცვალების შემდგომ ს-----ა აგრძელებდა ფართით სარგებლობასა და მფლობელობას, რაც დასტურდება თავად მოპასუხე ვ-----ისა და მისი მეუღლის განცხადებებითა და ს-----ასადმი მიმართვით, ამავდროულად აღნიშნული გარემოება დგინდება იმ ფაქტითაც, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებისას 2013 წელს იპოთეკარს თავდაპირველად მფლობელობა ვ-----მა გადასცა სხვის ქონებაზე და მხოლოდ 2015 წელს უზრუნველყო მათი სადავო ფართში შეშვება, რაც ერთობლიობაში ადასტურებს მოსარჩელის მტკიცებას მისი მხრიდან ქონების 2015 წლამდე მფლობელობასა და სარგებლობასთან მიმართებით. აღნიშნული გარემოება დასტურდება, ასევე ს-----ას მიერ მოხმარებული კომუნალურების გადახდის ფაქტითაც. ამასთანავე, გარემოება, რომ ს-----ა მითითებულ ფართს ფლობდა 2004 წლის შემდგომაც დასტურდება, 2012 წლის 9 ივლისს საქართველოს შრომის ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს სსიპ სოციალური მომსახურების სააგენტოს ძველი თბილისის სოციალური მომსახურების ცენტრის მიერ გაცემული ცნობითაც, სადაც ს-----ას მისამართად მითითებულია ქ. თბილისი, ტ-----ის ქ. N3. ამავდროულად, მითითებული ფაქტი დასტურდება 2013 წლის 12 სექტემბერს გაცემული ჯანმრთელობის მდგომარეობის შესახებ ცნობით, სადაც ს-----ას ძმის დროებით საცხოვრისად მითითებულია იგივე მისამართი, ანალოგიურად 16.09.2013 წელს ვაჟა ჯიქიას ჯანმრთელობის მდგომარეობის შესახებ ცნობაშიც პაციენტის მისამართად მითითებულია - ქ. თბილისი, ტ-----ის ქუჩა N3. ამდენად, მითითებული ფაქტები და მტკიცებულებები ცალსახად ადასტურებს ს----- -ას მიერ კონკრეტული ფართით სარგებლობას, რასაც ამყარებს ფაქტების კონსტანტაციის ოქმიც, რომლითაც დგინდება, რომ ს-----ას კუთვნილი ნივთები სიჭინავების კონკრეტულ მისამართზე შესახლებამდე 2015 წლის აგვისტომდე, განთავსებული იყო სადავო უძრავ ნივთში, რის საფუძველზედაც მოპასუხემ მისი გამოთავისუფლებისას მიზანშეწონილად ჩათვალა ჩაეტარებინა ფაქტების კონსტანტაცია, სამომავლოდ ნივთების დაკარგვასთან დაკავშირებით შესაძლო დავის აღმოფხვრის მიზნით, რაც ამყარებს მოსარჩელის მტკიცებას არსებული ნივთების მითითებულ ფართში არსებობასთან დაკავშირებით. ფაქტების კონსტანტაციის ოქმი, სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში, ასევე ადასტურებს ს-----ას ნების საწინააღმდეგოდ მისი მფლობელობის შეწყვეტას, ხოლო გარემოება, რომლითაც დგინდება მესაკუთრის მხრიდან მართლსაწინააღმდეგოდ მოსარგებლის გამოსახლება, მისი ნების საწინააღმდეგოდ ვერ წარმოშობს სპეციალური კანონით მოსარგებლისათვის მინიჭებული უფლებების

შეწყვეტას, შესაბამისად, რამდენადაც დასტურდება ზ-----ისა და მისი მეუღლის, როგორც ზ-----ის მემკვიდრის მხრიდან კონკრეტული ნივთით ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი 2015 წლამდე აღნიშნული წარმოშობის მოსარგებლის უფლებას მოითხოვოს შესაბამისი კანონით დადგენილი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ ქონების გამოსყიდვა.

მოსარჩელის მითითებულ უფლებას ვერ გააქარწყლებს, მოპასუხის მტკიცება, რომ ს-----ას ოჯახს ქონება სარგებლობაში გადასცა არაუფლებამოსილმა პირმა ბიძამისმა ლევან მ-----მა, რომელსაც არავითარი უფლება სადავო ნივთთან მიმართებით არ გააჩნდა. უპირველესად უნდა აღინიშნოს, რომ თავად ხელწერილით დგინდება, რომ ქონება სარგებლობაში ს-----ას ოჯახს, ერთბლივად გადასცა ლევან მ-----მა და ვლადიმერ მ-----მა, რომლებმაც იკისრეს ვალდებულება დაებრუნებინათ მიღებული თანხა, რაც უდავოა, რომ ს-----ასათვის არ დაბრუნებულა, ამავდროულად მოპასუხემ დაადასტურა, რომ მამამისი ვლადიმერ მ-----ი ვერ წავიდოდა ძმის ლევან მარტიროსოსკის წინააღმდეგ და მისცა უფლება ესარგებლა აღნიშნული უფლებით, შესაბამისად მითითებული ადასტურებს თავად მესაკუთრის მიერ ნების გამოხატვას, რაც აქარწყლებს მოპასუხის შედავებას არაუფლებამოსილი პირის მიერ ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით და ამ მხრივ არ გამოირიცხება სარჩელის დაკმაყოფილება. მოპასუხემ ასევე დაადასტურა, რომ ბიძამისმა ვერ უზრუნველყო თანხის 2 წლის შემდგომ დაბრუნება, რადროისთვისაც ოჯახებს შორის არსებობდა ახლო ურთიერთობა, ს-----ამ მონათლა მოპასუხე ვ-----ი. ვ-----მა ასევე დაადასტურა, რომ ს-----ას ოჯახს ფართით სარგებლობისას ყოველთვიური ქირა არასდროს არ გადაუხდია. ასევე უდავო გარემოებაა, რომ ს-----ას ოჯახმა მითითებულ მისამართზე ააშენა სამზარეულო, რასაც მოპასუხის ოჯახი არ შეწინააღმდეგებია და არც მოპასუხის მშობლების სიცოცხლის პერიოდში მხარეთა შორის რაიმე დაძაბულობის არსებობა არ დადასტურებულა. ამასთანავე საგულისხმოა, რომ მოპასუხე არ უარყოფს ს-----ას ოჯახის ცხოვრებას მისი მშობლების სიცოცხლეში, ხოლო მშობლები მოპასუხის მითითებით გარდაიცვალნენ 2001 წელს, რის შემდგომაც ს-----ას ოჯახი საცხოვრებლად გადავიდა ზუგდიდში, სადაც გარდაიცვალა კიდევ ზ-----ე, თუმცა მოპასუხემ დაადასტურა, რომ მოსარჩელის ოჯახის ნივთები იმყოფებოდა აღნიშნულ ბინაში და მათ გასაღებიც გააჩნდათ კონკრეტული ფართის, რაც გამორიცხავს მფლობელობის შეწყვეტის ფაქტს. თუნდაც მოპასუხის მტკიცების გაზიარების შემთხვევაში, რომ ისინი ძირითადად ზუგდიდში იყვნენ დასტურდება, რომ მათ მფლობელობა კონკრეტულ ნივთზე მათი ნებით არ შეუწყვიათ და ბინა იმყოფებოდა მათ სარგებლობაში და უდავოა, რომ პერიოდულად ს-----ა სარგებლობდა კონკრეტული ფართით. ამასთანავე, გარემოება, რომ ზ-----ე გარდაიცვალა ზუგდიდში არ ადასტურებს კონკრეტულ ფართზე მფლობელობის შეწყვეტას, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ორივე მხარე ადასტურებს, რომ ს-----ა და მისი მეუღლე დასაქმებულები იყვნენ და მათი სამუშაო ადგილი იყო თბილისში.

მოპასუხემ ასევე დაადასტურა, რომ მან ს-----ას ნივთები გამოიტანა 2015 წელს, რაც კიდევ ერთხელ აქარწყლებს მისივე მტკიცებას 2001 წლიდან ს-----ას მითითებულ მისამართის არ ფლობასა და სარგებლობასთან დაკავშირებით. ამავდროულად ს-----ას მიერ კონკრეტული ფართის არ ფლობას ვერ დაადასტურებს, ვერც მცირე ოდენობით კომუნალური მომსახურების მოხმარება, რასთან მიმართებითაც უნდა განიმარტოს, რომ პირის მიერ პერიოდულად სხვა მისამართზე ყოფნა არ გულისხმობს სხვა ნივთებზე მფლობელობის მიტოვებასა და მათ სარგებლობაზე უარის თქმას, მით უფრო დასტურდება, რომ ს-----ას მფლობელობაში იყო კონკრეტული სადგომის გასაღები და მასში განთავსებული იყო ს-----ას პირადი ნივთები, ასევე ს-----ა ნებისმიერ დროს სურვილის შესაბამისად სარგებლობდა ნივთით, როგორც საკუთრებით, რაც ერთობლიობაში ადასტურებს მფლობელობისა და სარგებლობის უწყვეტობას. ამავდროულად საგულისხმოა, რომ გამრიცხველიანებისას ს-----ას სახელზე დამოუკიდებლად განხორციელდა აბონენტის რეგისტრაცია, ვ-----ისაგან. სასამართლო საქმეზე დადგენილი გარემოებების შესაბამისად იზიარებს ასევე მოსარჩელის ახსნა-განმარტებას, რომლის შესაბამისადაც მას და მის მეუღლეს მ-----ების ოჯახმა 2 წლის ვადით დროებით სარგებლობაში გადასცეს უძრავი ნივთი, თუმცა 2 წლის გასხვლის შემდგომ მათ ვერ უზრუნველყვეს თანხის დაბრუნება, რის საფუძველზედაც მათ გადაეცათ საკუთრება კონკრეტულ ნივთზე, რასაც ასაბუთებს ის გარემოებაც, რომ ს-----ას ოჯახის მიერ ეზოში აშენდა სამზარეულო, რასაც არ შეწინააღმდეგებია ვ-----ის ოჯახი, ამავდროულად ვ-----მა თავადვე დაადასტურა, რომ ს-----ას წლების მანძილზე ქირა არ გადაუხდია. რაც ერთობლიობაში ადასტურებს რომ ფულის გადაუხდელობის საფუძველით ვალის სანაცვლოდ გადაეცა ს-----ას ოჯახს საკუთრება სადავო ქონებაზე, რაც გახდა ზ-----ის კონკრეტულ მისამართზე ჩაწერის საფუძველი.

ამდენად, ზემოთ მითითებული მტკიცებულებები და დადაგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ადასტურებს ს-----ას, როგორც მოსარგებლის, ასევე, როგორც ზ-----ის მემკვიდრის უფლებას მოითხოვოს კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საკუთრების გადაცემა ქ. თბილისში, ტ-----ის ქუჩა N3-ში არსებულ 26.03 კვ.მ-ზე, რისი გაქარწყლებაც მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო შესაბამისი კვალიფიციური შედავების განხორციელების გზით და მხოლოდ ზეპირი მითითება წარმოდგენილ წერილობით მტკიცებულებებს ვერ გააბათილებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდგე მტკიცებულებებს:

- ჯანმრთელობის მდგომარეობის შესახებ ცნობები;
- საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს მიერ გაცემული ცნობა;
- კომუნალური ქვითრები;
- გადახდის ქვითრები;

- მიმართვები;
- საინფორმაციო ბარათი;
- ხელწერილი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ოქმი ფაქტების კონსტანტაციის შესახებ;

3.2.8. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 8 აგვისტოს დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ტ-----ის ქ. N3-ში მდებარე, ექსპერტიზაზე შესაფასებლად წარდგენილი 26.03 კვ.მ უძრავი ქონების (ს/კ 0----- რეგისტრირებული ქონების ნაწილი) საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 7 აგვისტოს მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 12 500 აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში არის - 30 625 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ექსპერტიზის დასკვნა;

3.2.9.ს-----ას, როგორც ქონების მფლობელობასა და სარგებლობაზე უფლებამოსილ პირს უფლება აქვს მოითხოვოს მოპასუხეთა მიერ არამართლზომიერად მითვისებული ქონებით მფლობელობისა და სარგებლობის აღკვეთა.

სასამართლო კონკრეტულ მოთხოვნასთან მიმართებით განმარტავს, რომ მართალია ს-----ა გამოსყიდვის უფლების რეალიზებამდე ვერ მიიჩნევა ქონების მესაკუთრედ და შესაბამისად სკ-ს 172-ე მუხლით განსაზღვრული ვინდიკაციური მოთხოვნის აღძვრაზე უფლებამოსილი პირია, თუმცა იგი, როგორც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მოსარგებლე განიხილება ქონების მართლზომიერ და შესაბამისად კეთილსინდისიერ მფლობელად, რომელთან მიმართებითაც დაუშვებელია მისი ნების საწინააღმდეგოდ მფლობელობის ჩამორთმევა და მოსარჩელეს უფლება აქვს მოითხოვოს აღნიშნული ქმედების აღკვეთა და ქონებაზე მფლობელობის მისთვის გადაცემა, თანახმად სკ-ს 160-162 მუხლებისა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2.10. ს-----ა არსებულ ეტაპზე ვერ მიიჩნევა უფლებამოსილ პირად იდავოს, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებასთან მიმართებით, იგი გამოსყიდვის უფლების განხორციელებამდე ვერ მიიჩნევა ქონების მესაკუთრედ, რომელსაც სსკ-ს 291-ე მუხლის საფუძველზე მინიჭებული აქვს იპოთეკარისათვის იმ შესაგებლების წარდგენის უფლება,

რომელიც მხოლოდ პირად მოვალეს აქვს. ამდენად, ნორმით მხოლოდ იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს შეუძლია შესაბამისი მოვალის პირადი შესაგებლის წარდგენის და არა სამომავლო მესაკუთრეს ან/და სავარაუდო მესაკუთრეს. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ ხანდაზმულობა შეცილების უფლებისაგან განსხვავებით წარმოადგენს ექსკლუზიურად მოვალის შესაგებელს და მისი მოთხოვნა უძრავი ნივთის საკუთრებაში აღრიცხვით დაინტერესებული პირისაგან გაუმართლებელია, მოვალის მხრიდან შესაბამისი შედავების განხორციელებლობის პირობებში სასამართლო ვერ შეაფასებს ვალდებულების ხანდაზმულობის საკითხს, რამეთუ სკ-ს 144-ე მუხლის შესაბამისად ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდგომ მოვალის ნებაზეა ვალდებულების შესრულება, რადგანაც ხანდაზმულობის საკითხი არ იწვევს ვალდებულების შეწყვეტას, არამედ აფერხებს მოთხოვნის განხორციელებას მოვალის მიერ შესაბამისი შედავების განხორციელების საფუძვლით. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც ს-----
-----ა გამოსყიდვის განხორციელებამდე ვერ მიიჩნევა მესაკუთრედ, ასევე იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ კრედიტორისაგან არ განხორციელებულა სარჩელის შეტანა მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით, ს-----ას მხრიდან კონკრეტული სარჩელის ფარგლებში მოთხოვნის დაყენება გაუმართლებელია, იგი ქონების საკუთრებაში აღრიცხვამდე მოკლებულია შესაძლებლობას იდავოს სკ-ს 291-ე მუხლის საფუძველზე. ამასთანავე, მოპასუხის მიერ წარმოდგენილია 2014 წლის 14 ივლისის ა-----სა (იმ პერიოდში სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრის) და ი-----ას შორის, ვალის სანაცვლოდ საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება, რომლითაც აიდა ჩილიგარიანმა არსებული ვალის დაფარვის სანაცვლოდ გამოთქვა თანხმობა საკუთრება გადაეცა იპოთეკის საგანზე, რომელიც ვერ დარეგისტრირდა ყადაღის არსებობის გამო. ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნული მოითხოვს შეფასებასა და შესწავლას შესაბამისი უფლებამოსილ პირებს შორის დავის წარმოშობის შემთხვევაში და ს-----
-----ა კონკრეტულ ეტაპზე აღნიშნული საფუძვლით ვერ იდავებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იპოთეკის ხელშეკრულება;
- ვალის სანაცვლოდ საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2.11. ს-----ას ქონების სარგებლობისა და მფლობელობის აღკვეთის საფუძველზე არ მისდგომია მატერიალური ზიანი. მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა ზიანის ანაზღაურების წინაპირობების კუმულატიური არსებობა, რაც გამორიცხავს აღნიშნულ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას, კერძოდ არ დასტურდება ზიანის

არსებობის ფაქტი, უფრო მეტიც მხარემ სასამართლო სხდომაზე შეკითხვების ეტაპზე დაადასტურა, რომ სადგომი მას სურს საცხოვრებლად, ხოლო ამჟამად ცხოვრობს ზუგდიდში და არ იხდის არავითარ ქირას, შესაბამისად არ დასტურდება არც ფაქტობრივად დამდგარი მატერიალური ზიანი და არც მიუღებელი შემოსავლით გამოწვეული ზიანი, რაც გამორიცხავს ამ თვალსაზრისით მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ს-----ას სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 144-ე, 160-ე, 162-ე, 286-ე, 291-ე, 982-ე, 408-412-ე, 1328-ე მუხლები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი

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. ამასთან, კანონის 2.2 მუხლის თანახმად, კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად,

მოსარგებლე არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

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.

მოცემულ შემთხვევაში უდავოა, რომ ს-----ა და მისი მეუღლე ზ-----
-ე სადავო უძრავი ნივთზე სარგებლობის უფლება გადაეცათ 1983 წლიდან, ამავდროულად საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის შესაბამისად, ზ-----
-----ე ქ. თბილისში, ტ-----ის ქუჩა N3-ში რეგისტრირებული იყო 1986

წლის 15 თებერვლიდან, ხოლო ს-----ა მითითებულ მისამართზე რეგისტრირებულია 2005 წლის 26 აპრილიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სამკვიდრო (სამკვიდრო ქონება) შეიცავს მამკვიდრებლის როგორც ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი), ისე მოვალეობების (სამკვიდრო პასივი) ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამკვიდროში შედის საერთო საკუთრების წილი, რომელიც მამკვიდრებელზე მოდიოდა, ხოლო, თუ ქონების გაყოფა ნატურით შეუძლებელია, მაშინ – ამ ქონების ღირებულება.

მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ მოსარჩელე ს-----ა 1977 წლის 26 ნოემბრიდან იმყოფებოდა ზ-----ესთან რეგისტრირებულ ქორწინებაში. ამასთან, ს-----ას მეუღლე ზ-----ე გარდაიცვალა 2004 წლის 3 ოქტომბერს, ქ. ზუგდიდში. 2016 წლის 28 დეკემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად კი, გარდაცვლილი ზ-----ის სამკვიდრო მიიღო პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ, ს-----ამ. ამდენად, მემკვიდრეობის მიღების საფუძვლით ს. ჯიქიამ მიიღო ის უფლებები, რაც მინიჭებული ჰქონდა გარდაცვლილ ზ-----ეს, მათ შორის ქ. თბილისში, ტ-----ის ქუჩა N3-ში 26.03 კვ.მ-ზე მოსარგებლეობის უფლება, რადგანაც დავაზე დადგენილი გარემოებებით სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია ქონებაზე სარგებლობის უფლების გადაცემის შესახებ გარიგების არსებობა, რაც დადასტურდა შესაბამისი რეგისტრაციითა და კომუნალური მომსახურების ქვითრების გადახდით, ამასთან მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო შესაბამისი მტკიცებულებების წარმოდგენით მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების გაქარწყლება. შესაბამისად კანონის მე-5 მუხლის საფუძველზე ს-----ას მოთხოვნა კომპენსაციის სანაცვლოდ საკუთრების გადაცემასთან მიმართებით გამართლებულია.

6.2. სასარჩელო მოთხოვნის მე-2 კომპონენტი ეხება, მოპასუხეთა მფლობელობიდან სადავო უძრავი ნივთის გამოთხოვას. რასთან მიმართებითაც მნიშვნელოვანია შეფასდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით მოსარგებლისათვის მინიჭებული უფლებები, მოითხოვოს სხვის არამართლზომიერი მფლობელობის აღკვეთა.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, ს-----ა მოხმობილი კანონის შესაბამისად მიჩნეული იქნა მოსარგებლედ, შესაბამისად იგი 2015 წლამდე მართლზომიერად ფლობდა სადავო უძრავ ნივთს და მფლობელობის შეწყვეტა განხორციელდა მისი ნების საწინააღმდეგოდ, მოპასუხეთა არამართლზომიერი ქმედების განხორციელების გზით, რაც ვერ შეზღუდავს მართლზომიერ მფლობელს მოითხოვოს ამგვარი მოქმედების აღკვეთა და მისი მართლზომიერი მფლობელობის აღდგენა.

სამოქალაქო კოდექსის 160-ე მუხლის თანახმად, თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს ჩამოერთმევა მფლობელობა, მას სამი წლის განმავლობაში შეუძლია ახალ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოთხოვოს. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალ მფლობელს აქვს მფლობელობის უკეთესი უფლება. მფლობელობის უკან დაბრუნების მოთხოვნა შეიძლება გამოყენებულ იქნეს უკეთესი უფლების მქონე პირის მიმართაც, თუკი მან ნივთი მოიპოვა ძალადობის ან მოტყუების გზით.

ამავე კოდექსის 162-ე მუხლის თანახმად, დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში მის კუთვნილებად ითვლება ნივთისა და უფლების ნაყოფი. ეს წესი ეხება ასევე პირდაპირი მფლობელის ურთიერთობას არაპირდაპირ მფლობელთან.

ამდენად, მოხმობილი ნორმების შესაბამისად, ს-----ას, როგორც სპეციალური კანონით განსაზღვრულ მოსარგებლეს, მართლზომიერ და შესაბამისად კეთილსინდისიერ მფლობელს უფლება აქვს მოითხოვოს მოპასუხეთა მხრიდან მისი მართლზომიერი მფლობელობის განხორციელების აღკვეთა და შესაბამისად ფართის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა.

6.3. რაც შეეხება, მოთხოვნას სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი ვალდებულების ხანდაზმულად ცნობასთან მიმართებით, აღნიშნული წარმოადგენს აღიარებით მოთხოვნას, რომლის შეფასებისათვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის დასაბუთებულობა ამგვარ მოთხოვნასთან მიმართებით. სარჩელის დაკმაყოფილების შედეგად მოსარჩელემ უნდა მოიპოვოს კონკრეტული უფლება ან აღიკვეთოს მის უფლების რეალიზაციაში ხელშეშლა. ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების (სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობის ან არარსებობის ფაქტის) აღიარებასთან. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის, მნიშვნელოვანია, გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისას. საკითხის ამგვარი წესით გადაწყვეტის პირობებში, ყურადღება უნდა გამახვილდეს მატერიალური მოთხოვნის პროცესუალურ სარჩულზე, რომელიც წარმოადგენს ურთიერთგადაჯახულ სისტემას, რომლის ელემენტები ერთმანეთს ემყარება და ერთმანეთის საფუძველს ქმნის და თავს იყრის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლში, რომლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

აღიარებითი მოთხოვნის განხილვისას გადამწყვეტი მნიშვნელობისაა საკითხი იმის თაობაზე, თუ რამდენად ნამდვილი ინტერესი გააჩნია ამ მოთხოვნის მიმართ მოსარჩელეს და თუნდაც მის მიერ მითითებული გარემოებების გაზიარების შემთხვევაში, სარჩელის დაკმაყოფილებით მიიღწევა თუ არა იურიდიული ინტერესი - დარღვეული უფლების ეფექტური დაცვა, ანუ აღიარებითი სარჩელის წარმატებულობა, თანახმად სსსკ-ს 180-ე მუხლისა. კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ს-----ა ითხოვს იმ ვალდებულების ხანდაზმულად ცნობას, რომლის საფუძველზედაც იპოთეკით დატვირთულია მის სარგებლობაში არსებული უძრავი ნივთი, შესაბამისად, ძირითადი ვალდებულების ხანდაზმულად ცნობა გამოიწვევს იპოთეკის, როგორც აქცესორული უფლების გაუქმებას, ამდენად ამ თვალსაზრისით სასამართლო გამართლებულად მიიჩნევს იურიდიული ინტერესის არსებობას.

იურიდიული ინტერესის შეფასების შემდგომ სასამართლო აფასებს თავად მოთხოვნის მატერიალურ-სამართლებრივ საფუძველს. რასთან მიმართებითაც მოხმობილი უნდა იქნეს სკ-ს 286.1 მუხლი, რომლის თანახმადაც, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

ამავე კოდექსის 291-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ უძრავი ნივთის მესაკუთრე იმავდროულად არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე, მას მაინც შეუძლია იპოთეკარს წაუყენოს ის შესაგებელი, რომლის უფლებაც მხოლოდ პირად მოვალეს აქვს, მათ შორის, შესაგებლები ფულად ვალდებულებათა გაქვითვისა და მოთხოვნის გასაჩივრების გამო.

მოცემულ შემთხვევაში, ს-----ა ვერ მიიჩნევა უფლებამოსილ პირად იდავოს, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებასთან მიმართებით, იგი გამოსყიდვის უფლების განხორციელებამდე ვერ მიიჩნევა ქონების მესაკუთრედ, რომელსაც სსკ-ს 291-ე მუხლის საფუძველზე მინიჭებული აქვს იპოთეკარისათვის იმ შესაგებლების წარდგენის უფლება, რომელიც მხოლოდ პირად მოვალეს აქვს. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ ხანდაზმულობა შეცილების უფლებისაგან განსხვავებით წარმოადგენს ექსკლუზიურად მოვალის შესაგებელს და მისი მოთხოვნა უძრავი ნივთის საკუთრებაში აღრიცხვით დაინტერესებული პირისაგან გაუმართლებელია, მოვალის მხრიდან შესაბამისი შედავების განუხორციელებლობის პირობებში სასამართლო ვერ შეაფასებს ვალდებულების ხანდაზმულობის საკითხს, რამეთუ სკ-ს 144-ე მუხლის შესაბამისად ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდგომ მოვალის ნებაზეა ვალდებულების შესრულება, რადგანაც ხანდაზმულობის საკითხი არ იწვევს ვალდებულების შეწყვეტას, არამედ

აფერხებს მოთხოვნის განხორციელებას მოვალის მიერ შესაბამისი შედავების განხორციელების საფუძვლით. ამდენად, ს-----ა ქონების საკუთრებაში აღრიცხვამდე მოკლებულია შესაძლებლობას იდავოს სკ-ს 291-ე მუხლის საფუძველზე.

6.4. წარმოდგენილი სარჩელის ფარგლებში ს-----ა ითხოვს ვ-----ის არამართლზომიერი ქმედების შედეგად, ქონებით სარგებლობის შეუძლებლობის საფუძვლით, მისთვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას, რომელიც 01.08.2015 წლიდან - 31.08.2017 წლამდე პერიოდზე შეადგენს 5 200 ლარს და ასევე მოსარჩელემ ითხოვა სამომავლოდ გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 208 ლარის მოპასუხისათვის დაკისრება. ამასთან, ცალსახა არაა მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებებიდან გამომდინარე იგი მოთხოვნას აფუძნებს ხელყოფის კონდიქციის სპეციალურ წესს, თუ ზიანის ანაზღაურების ზოგად ნორმებს. რამდენადაც ერთ შემთხვევაში, საჭიროა დადგინდეს ხელყოფის გამდიდრება, ხოლო მეორე შემთხვევაში ზიანის არსებობის ფაქტი სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნეოს მათ ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად შეფასებას.

სკ-ის 982-ე მუხლის შესაბამისად პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი. ხელყოფის კონდიქცია წარმოადგენს საკუთრების და ზოგადად სამართლებრივი სიკეთეების დამცავ ინსტიტუტს. ხელყოფის ობიექტად განიხილება სანივთო უფლებები, შეზღუდული სანივთო უფლებები (სერვიტუტი), მფლობელობა ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები (საპატენტო, საავტორო უფლებები). ხელყოფა შეიძლება შეეხოს პირად უფლებებსაც (მაგ საკუთარ სურათზე უფლება). კანონმდებელმა სკ-ის 982-ე მუხლში გაითვალისწინა ხელყოფის გამოხატვის სხვადასხვა ფორმა. ამ გაგებით, ხელყოფა შეიძლება განხორციელდეს თანხმობის გარეშე სიკეთის განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების თუ სხვა გზით. ჩარევა შეიძლება გამოიხატოს სხვა პირის სამართლებრივი მდგომარეობის ეკონომიკურ გამოყენებაში, რომელიც, უფლებრივი თვალსაზრისით მხოლოდ მის მფლობელს ეკუთვნის. ხელყოფის კონდიქციის დროს ხორციელდება სხვისი ნივთის ან უფლების გამოყენება, განკარგვა უფლებამოსილი პირის ნებართვის გარეშე. ამ დროს მოთხოვნის კრედიტორია ქონების განკარგვის უფლების მქონე პირი, ხოლო მოპასუხე არაუფლებამოსილ პირი, რომელმაც ხელყო სხვისი საკუთრება, მისი განკარგვის გზით, რითაც მიიღო ქონებრივი შეღავათი. არ არის აუცილებელი, რომ ხელყოფის მეშვეობით რაიმეს მოპოვებამ გამოიწვიოს კონდიქციის კრედიტორის გაღარიბება – კონდიქციური მოთხოვნა, განსხვავებით დელიქტურისაგან, ემსახურება არა ზიანის ანაზღაურებას, არამედ ქონების უსაფუძვლო წანაცვლების უკუქცევას. შესაბამისად წინაპირობა “სხვის

ხარჯზე” ემსახურება ხელყოფილი სამართლებრივი სიკეთის მფლობელის იდენტიფიცირებას – მართლწესიგი უნდა აკუთვნებდეს სხვა პირს ხელყოფილი სიკეთის გამოყენების უფლებას. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტების შესაბამისად, 982-ე მუხლით გათვალისწინებული „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ, საქმე გვაქვს გამდიდრების გათანაბრებასთან“. ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია, რომ ხსენებული ნორმა მოცემულია უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტით, რაც მიგვითითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზიანის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო გამდიდრებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელყოფმა უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა. აქედან გამომდინარე, ზემოთხსენებულ ნორმაში მითითებულ ზიანში იგულისხმება, მიღებულის დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში, მისი ღირებულების ანაზღაურება, ანუ საქმე გვაქვს არა ზიანის ანაზღაურებასთან, არამედ გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევასთან. (იხ. სუსგ 16.12.2016წ. საქმე Nას-678-649-2016; 05.12.2013წ. საქმე Nას-472-448-2013).

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო დაესაბუთებინა ვ-----ის მიერ ქონებრივი სარგებლის მიღების ფაქტი, მისი ქონების არამართლზომიერი გამოყენების გზით, არ დასტურდება, რომ ვ-----ი ს-----ას ხარჯზე გამდიდრდა, რაც გამორიცხავს მოთხოვნის ამ სამართლებრივი საფუძვლით დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

ამასთან, კონკრეტული სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილებას არ ექვემდებარება არც მიუღებელი შემოსავლის სახით დამდგარი ზიანის ანაზღაურების თვალსაზრისით, რასთან მიმართებითაც სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს მოიხმოს სამოქალაქო კოდექსის შემდეგი ნორმები:

- 408.1-ე მუხლი: იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება.

- 411-ე მუხლი: ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო;

- 412-ე მუხლი: ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა ზიანის ანაზღაურების წინაპირობების კუმულატიური არსებობა, რაც გამორიცხავს აღნიშნულ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას, კერძოდ არ დასტურდება არც ფაქტობრივად დამდგარი მატერიალური ზიანი და არც

მიუღებელი შემოსავლით გამოწვეული ზიანი, რაც გამორიცხავს ამ თვალსაზრისით მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. ამასთან, მოპასუხიათვის სკ-ს 412-ე მუხლის შესაბამისად ვერ იქნებოდა სავარაუდო ამგვარი ზიანის არსებობა, რამეთუ მათთვის ცნობილია, რომ ს-----ა ცხოვრობს ზუგდიდში ძმის ოჯახში და მისი მხრიდან სადავო უძრავი ნივთის გაქირავება მფლობელობის პერიოდში არ განხორციელებულა, რაც გამორიცხავს ზიანის ანაზღაურებასთან მიმართებით არსებული მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი - 696.59 ლარი (იხ. ს.ფ. 137-138).

მხარეები გათავისუფლებული არიან „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნებთან მიმართებაში სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე მოთხოვნის ნაწილში მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ 60 ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ.

მოსარჩელის სხვა მოთხოვნების არ დაკმაყოფილდა, ამდენად მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაიდან 636.59 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 6 სექტემბრის განჩინებით, მოპასუხე ვ-----ს აევრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, ქ. თბილისი, ტრიფონის ქ. №3 შენობა №10-ის პირველ სართულზე მდებარე 26.03 კვ.მ. (ს/კ 0-----), გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

სსსკ-ს 199¹ მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ - უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი კმაყოფილდება ნაწილობრივ არ არსებობს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ს-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. მოსარჩელე ს-----ას საკუთრებაში აღირიცხოს, ქ. თბილისში, ტ-----ის ქუჩა N3-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის (ს/კ 0-----) შენობა N1-ის პირველ სართულზე მდებარე 26.03 კვ.მ ფართი, რაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ვ-----ის სახელზე, სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%-ის - 7656,25 ლარის მოპასუხე ვ-----ისათვის გადახდის სანაცვლოდ.
3. გამოთხოვილი იქნეს მოპასუხეების ვ-----ის, ი-----ასა და ი-----ას უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთი (მდებარე - ქ. თბილისი, თბილისი, ტ-----ის ქ. N3, ს/კ 0-----, შენობა N1, 1-ლი სართულზე მდებარე 26.03 კვ.მ ფართი) და იგი თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე ს-----ას.
4. ს-----ას მოთხოვნა ი-----ას და ვ-----ს შორის 2013 წლის 15 აპრილს დადებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ი-----ას 6 500 აშშ დოლარის მოთხოვნის უფლების ხანდაზმულად აღიარების და მის საფუძველზე რეგისტრირებული იპოთეკის უფლების გაუქმების თაობაზე, ასევე ვ-----ისათვის სადავო უძრავი ნივთით სარგებლობის შეუძლებლობით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების თაობაზე - არ დაკმაყოფილდეს.
5. ვ-----ის, ი-----ასა და ი-----ას ს-----ას სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟი 60 ლარი.
6. ს-----ას მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 636.59 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის 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 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