



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

12 ნოემბერი, 20-8 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასა----თლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსა----თლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი თეკლა გრიგალაშვილი

მოსარჩელე - ლა-----ა.

წარმომადგენელი - თე-----ი, ვე-----ი.

მოპასუხე - ემ-----ი.

წარმომადგენელი - თა-----ი.

დავის საგანი - კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელი სადგომის
მესაკუთრედ ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. ლა---- სტ-----ა მესაკუთრე ემ-----ისათვის 4925 ლარის გადახდის
სანაცვლოდ, ცნობილი იქნას მესაკუთრედ საცხოვრებელ სადგომზე მდებარე ქ.
თბილისი, ავ----- ქუჩა №-- სართული 1- ბინა №-- ფართით 43,53 კვ. მეტრი,
საკადასტრო კოდი 0-1-.-.0-.-.0-.-.-.

მოსარჩელის განმარტებით მისმა პაპამ ხ----- სტ-----ამ იყიდა საცხოვრებელი
სადგომი მდებარე ქ. თბილისი, ავ----- ქუჩა №-- ამავე ბინაში დაიბადა
მოსარჩელის მამა ეფ---მ სტ-----ი, რომელიც გარდაცვალებამდე ოჯახთან
ერთად ცხოვრობდა მამის მიერ შეძენილ სახლში, ხოლო დღეისათვის ამავე
მისა----თზე ცხოვრობს მოსარჩელე ლა-----ა. საცხოვრებელი სადგომი
წარმოადგენს ემ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხულ უძრავ
ნივთს მდებარე ქ. თბილისი, ავ----- ქუჩა №-- სართული პირველი, ბინა №--
ფართით 43,53 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-.-.0-.-.0-.-.-. აღნიშნულ
საცხოვრებელ სადგომში მოსარჩელე რეგისტრირებულია 19-----ან,
ხოლო მისი დედა ელ--- სტ-----ა ამავე მისა----თზე მუდმივად იყო ჩაწერილი
19-----ნ. მოსარჩელის, როგორც კანონიერი მოსარგებლის სტატუსი

დადგენილია საქართველოს უზენაესი სასა---თლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 20-----ის განჩინებით, თუმცა ნივთის მესაკუთრესთან ვერ იქნა მიღწეული შეთანხმება ბინის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

2. მოპასუხის პოზიცია.

2.1. მოპასუხე ემ-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ მოსარჩელე არ წარმოადგენს სადაო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლე პირს, ცხოვრობს სხვა მისა---თზე და ფაქტობრივად არ ფლობს საცხოვრებელ სადგომს. სადაო ფართი რეალურად აღარ არსებობს, ხოლო ამჟამად არსებული ბინა აღდგენილია ახალი მესაკუთრის მიერ. მოპასუხის განმარტებით მოსარჩელე გარდა იმისა, რომ არ წარმოადგენს მოსარგებლე პირს, ასევე გაურკვეველია, თუ რა გარიგების საფუძველზე ფლობს საცხოვრებელ სადგომს და რა არის იმ ფართის მოცულობა, რომლის გამოსყიდვასაც იგი მოითხოვს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდაო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ავ----- ქუჩა №--სართული 1- ბინა №-- ფართი 43,53 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-.1-.-.0-.-.0-.- - საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ემ-----ის სახელზე.

სასა---თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.19-20);

3.1.2. დადგენილია, რომ გა-----ნმა სარჩელი აღძრა ქ. თბილისის ის-----ში მოპასუხეების - ლა---ა და ელ--- სტე-----ის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა მოპასუხეების ქ. თბილისში, ავ----- ქ. №--ში მდებარე 28 კვ.მ საცხოვრებელი სახლიდან გამოსახლება.

მოპასუხე ლა-----ამ შეგებებული სარჩელი აღძრა რაიონულ სასა---თლოში, რომლითაც მოითხოვა შს სამმართველოს საპასპორტო-სავიზო და მოსახლეობის რეგისტრაციის სამსახურის 20-----ის ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა მათი რეგისტრაციიდან მოხსნის შესახებ და ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემით რეგისტრაციის აღდგენა.

რაიონული სასა---თლოს 20-----ს გადაწყვეტილებით გა-----ნის სარჩელი დაკმაყოფილდა - ლა---ა და ელ--- სტე-----ი გამოსახლებულ იქნენ ავ----- ქ. №--ში მდებარე ბინიდან და აღნიშნული ბინა თავისუფალი სახით ჩაბარდა გა-----ნს. შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა - ლა---ა და ელ--- სტე-----ს უარი ეთქვათ ისანი-სამგორის რაიონის შს სამმართველოს საპასპორტო სამსახურის ადმინისტრაციული

აქტის, ავ----- ქ. №- ბინაში მათი რეგისტრაციის მოხსნის გაუქმებისა და რეგისტრაციის აღდგენის შესახებ.

საოლქო სასა----თლოს გადაწყვეტილებით ლა----ა და ელ--- სტე-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, გაუქმდა რაიონული სასა----თლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. სასა----თლომ მიიჩნია, რომ ლა----ა და ელ--- სტე-----ის რეგისტრაციიდან მოხსნა განხორციელდა მოქმედი კანონმდებლობის დარღვევით და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის საფუძველზე რეგისტრაციიდან მოხსნის შესახებ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტი ექვემდებარებოდა ბათილად ცნობას.

საქართველოს უზენაესი სასა----თლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 20-----ის განჩინებით უცვლელად დარჩა თბილისის საოლქო სასა----თლოს ადმინისტრაციული სა----თლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 200-----ის გადაწყვეტილება.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს უზენაესი სასა----თლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 20-----ის განჩინება (ს.ფ. 35-40);
- ისანი სამგორის რაიონული სასა----თლოს 20-----ს გადაწყვეტილება (ს.ფ. 102-104);

3.1.3. დადგენილია, რომ ლა-----ას მშობლები იყვნენ 197-----ლს გარდაცვლილი ეფ---მი სტ-----ი და 20-----ს გარდაცვლილი ელ--- სტ-----ი.

200-----ს გაცემულია სამკვიდრო მოწმობა, რომლის თანახმად ლა-----ამ, როგორც მამკვიდრებლის ეფ---მ სტ-----ის კანონისმიერმა პირველი რიგის მემკვიდრემ (შვილმა) საკუთრებაში მიიღო 197-----ლს გარდაცვლილი მამის ეფ---მი სტ-----ის სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივები და პასივები.

20-----ს გაცემულია სამკვიდრო მოწმობა, რომლის თანახმად ლა-----ამ, როგორც მამკვიდრებლის ელ--- სტ-----ის კანონისმიერმა პირველი რიგის მემკვიდრემ (შვილმა) საკუთრებაში მიიღო 20-----ს გარდაცვლილი დედის ელ--- სტ-----ის სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივები და პასივები.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ეფ---მ სტ-----ის გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 29);
- ელ--- სტ-----ის გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 32);

- 200-----ის სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 30-31);
- 20-----ის სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 33-34);

3.1.4. დადგენილია, რომ ლა-----ა 19-----ან რეგისტრირებულია მისა----თზე ქ. თბილისი, ავ----- ქუჩა №--

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 20-----ის საინფორმაციო ბარათი (ს.ფ. 25-26);

3.1.5. დადგენილია, რომ შპს „ელ-----ი“-ს მიერ 20-----ს გაცემულია ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასების აუდიტორული ანგარიში, რომლის თანახმად შეფასებული იქნა უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ავ----- ქუჩა №-- ფართით 43,53 კვ. მეტრი და ქონების ღირებულება საორიენტაციოდ განისაზღვრა 8000 აშშ დოლარით, რამაც ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის - 2,4663 ლარის გათვალისწინებით, შეადგინა 19700 ლარი.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შპს „ელ-----ი“-ს მიერ 20-----ს გაცემული ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასების აუდიტორული ანგარიში (ს.ფ. 41-52);

3.1.6. დადგენილია, რომ 20-----ს ლა-----ამ ემ-----ის სასარგებლოდ, ვალდებულების შესრულების მიზნით, მიმართა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 434-441-ე მუხლების შესაბამისად გათვალისწინებულ წესს და მოახდინა 4925 ლარის ოდენობით თანხის დეპონირება ემ-----ის სასარგებლოდ, ნოტარიუსის მა-----ს სადეპოზიტო ანგარიშზე, ნაღდი ანგარიშსწორების წესით.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ფულადი სახსრების დეპოზიტში მიღების ოქმი (ს.ფ. 56-58);
- ლა-----ას ნოტარიალურად დამოწმებული განცხადებები (ს.ფ. 53-55);

3.2. სადაო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.2.1. სასა----თლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ლა-----ა წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის მდებარე ქ. თბილისი, ავ----- ქუჩა №-- სართული 1-ბინა №-- ფართი 43,53 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-.-0-.-0-.- „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლე პირს, კერძოდ:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად სა----თალწარმოება 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 თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 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-სა---თლებრივი აქტით.

ამავე კანონის მე-5 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.

საქმეში წარმოდგენილი სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ 20-----ს გაცემული საინფორმაციო ბარათით დასტურდება, რომ ლა-----ა 19-----ან რეგისტრირებულია მისა---თზე ქ. თბილისი, ავ----- ქუჩა №--

საქმეში ასევე წარმოდგენილია კომუნალური მომსახურების გადახდის ქვითრები (ს.ფ. 97-100), რომლითაც დგინდება, რომ მისა---თზე ავ----- ქუჩა №- აბონენტად რეგისტრირებულია ლა-----ა და მის მიერ ხორციელდება ელექტრო ენერგიის, ბუნებრივი აირის, დასუფთავებისა და წყლის გადასახადების გადახდა.

საქმეზე მოწმის სახით დაკითხულმა ლა-----ას დის შვილმა გ-----მა განმარტა, რომ ავ----- ქუჩა №--ში მდებარე ბინა ფაქტობრივად

დანგრეულია იქ ცხოვრება სიცოცხლისათვის საშიშია და ამ მიზეზით ლა-----
-----ა ბოლო ორი წელიწადია გადაიყვანა თავისთან საცხოვრებლად, თუმცა
ბინის გასაღები დღემდე მათ აქვთ, ბინაში მათი ნივთები ინახება და მისი
დაცლა მესაკუთრე ემ-----ს არასდროს არ მოუთხოვია.

ლა-----ას მიერ ავ----- ქუჩა №--ში მდებარე ბინით სარგებლობის ფაქტი
დაადასტურა ასევე მოწმე ალ-----მა. მოწმის განმარტებით ლა-----
ა ბინას ფლობდა როგორც ე.წ. „აცტუპნიკი“ და გა-----ნი ყოველთვის
ცდილობდა მისთვის თანხის გადახდის სანაცვლოდ დაეთანხმებინა ბინის
გამოთავისუფლებაზე. მოწმის განმარტებით ამჟამად ლა-----ა ბინაში
ალარ ცხოვრობს, მაგრამ ეს გამოწვეულია ბინის ავარიული მდგომარეობით,
თუმცა ბინის გასაღები დღემდე მას აქვს.

გარდა ზემოაღნიშნულისა სასა---თლო ყურადღებას მიაქცევს კიდევ ერთ
გარემოებას, კერძოდ: საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე
მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მხარეები თავისუფლდებიან
მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად,
რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი, მაგრამ
დამტკიცებას არ საჭიროებენ, რადგან ეს ფაქტები დადგენილია ერთ
სამოქალაქო საქმეზე სასა---თლოს კანონიერ ძალაში შესული
გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე
მხარეები მონაწილეობენ.

დადგენილია, რომ გა-----ნმა სარჩელი აღძრა ქ. თბილისის ის-----
-----ში მოპასუხეების – ლა---ა და ელ--- სტე-----ის მიმართ,
რომლითაც მოითხოვა მოპასუხეების ქ. თბილისში, ავ----- ქ. №--ში მდებარე
28 კვ.მ საცხოვრებელი სახლიდან გამოსახლება.

მოპასუხე ლა-----ამ შეგებებული სარჩელი აღძრა რაიონულ სასა---
თლოში, რომლითაც მოითხოვა შს სამმართველოს საპასპორტო-სავიზო და
მოსახლეობის რეგისტრაციის სამსახურის 20-----ის
ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა მათი რეგისტრაციიდან მოხსნის
შესახებ და ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემით რეგისტრაციის
აღდგენა.

რაიონული სასა---თლოს 20-----ს გადაწყვეტილებით გა-----ნის
სარჩელი დაკმაყოფილდა - ლა---ა და ელ--- სტე-----ი გამოსახლებულ იქნენ
ავ----- ქ. №--ში მდებარე ბინიდან და აღნიშნული ბინა თავისუფალი სახით
ჩაბარდა გა-----ნს. შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა არ
დაკმაყოფილდა - ლა---ა და ელ--- სტე-----ს უარი ეთქვათ ისანი-სამგორის
რაიონის შს სამმართველოს საპასპორტო სამსახურის ადმინისტრაციული
აქტის, ავ----- ქ. №- ბინაში მათი რეგისტრაციის მოხსნის გაუქმებისა და
რეგისტრაციის აღდგენის შესახებ.

საოლქო სასა---თლოს გადაწყვეტილებით ლა---ა და ელ--- სტე-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, გაუქმდა რაიონული სასა---თლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. სასა---თლომ მიიჩნია, რომ ლა---ა და ელ--- სტე-----ის რეგისტრაციიდან მოხსნა განხორციელდა მოქმედი კანონმდებლობის დარღვევით და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის საფუძველზე რეგისტრაციიდან მოხსნის შესახებ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტი ექვემდებარებოდა ბათილად ცნობას.

საქართველოს უზენაესი სასა---თლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 20-----ის განჩინებით უცვლელად დარჩა თბილისის საოლქო სასა---თლოს ადმინისტრაციული სა---თლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 200-----ის გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასა---თლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატამ 20-----ის განჩინებაში აღნიშნა შემდეგი: „საკასაციო სასა---თლო «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» 1998 წლის 25 ივნისის კანონის 1-ლი მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ აღნიშნული კანონით მოწესრიგებულია მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1996 წლის 27 ივნისამდე წარმოშობილი ურთიერთობები. ამავე კანონის 2.2. მუხლის თანახმად, თუ მხარეებს შორის არსებობს გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, რაც დასტურდება ისეთი გარემოებებით, როგორიცაა სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა და სხვა, მაშინ ამგვარი გარიგება წესრიგდება ამ კანონით, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. საკასაციო სასა---თლო იზიარებს სააპელაციო სასა---თლოს დასკვნას, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მხარეთა შორის არსებობდა გარიგება, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, რაც დადასტურებულია სადავო საცხოვრებელ სადგომში მოპასუხეთა რეგისტრაციით, კომუნალური გადასახადებისა და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდით. ამდენად, საკასაციო სასა---თლოს მიაჩნია, რომ ლა---ა და ელ--- სტე-----ი რეგისტრირებულნი იყვნენ რა მუდმივად ქ. თბილისში, ავ----- ქ. №--ში, ისინი წარმოადგენდნენ საცხოვრებელი ფართის მოსარგებლეებს.

საკასაციო სასა---თლო იზიარებს სააპელაციო სასა---თლოს მოტივაციას, რომ გა-----ნის ვინდიკაციური სარჩელი მოპასუხეთა გამოსახლების შესახებ არ ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას, რამდენადაც «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» 1998

წლის 25 ივნისის კანონის საფუძველზე მოპასუხე ლა---ა და ელ--- სტე-----ი წარმოდგენდნენ სადავო ფართის კანონიერ მოსარგებლებს, შესაბამისად მათ გააჩნდათ სადავო ფართის ფლობის უფლება. ამდენად, გა-----ნის სარჩელი სამოქალაქო კოდექსის 1-2.1. მუხლის საფუძველზე არ ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას. საკასაციო სასა---თლო განმარტავს, რომ «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-4 მუხლი, 2005 წლის 30 ივნისის განხორციელებული ცვლილებების შესაბამისად, ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ უნდა დადასტურდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია და კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდა (გარდა ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირისა). ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად თუ მოსარგებლეს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლება მოპოვებული აქვს ქირავნობის საფუძველზე, ის არ ჩაითვლება ამ კანონის 11 მუხლის «ა» ქვეპუნქტით განსაზღვრულ მოსარგებლედ და მასზე არ ვრცელდება ამ კანონით დადგენილი უფლებები. საკასაციო სასა---თლო განმარტავს, რომ 2005 წლის 30 ივნისის განხორციელებული ცვლილებების შესაბამისად, «საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, თუ მხარეებს შორის არსებობს გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ, მესაკუთრეს უფლება აქვს მოსარგებლეს მოსთხოვოს საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა, მხოლოდ მოსარგებლისათვის (ან თავდაპირველი მოსარგებლის უფლებამონაცვლისათვის) დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75%-ის გადახდის შემთხვევაში, ხოლო ამავე კანონის მე-6 მუხლის თანახმად, თუ მესაკუთრე უარს აცხადებს ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდაზე, მოსარგებელს უფლება აქვს მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ანაზღაურების (დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25%) სანაცვლოდ დაკავებულ საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

ზემოაღნიშნული გარემოება ადასტურებს, რომ საქართველოს უზენაესი სასა---თლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატამ 20-----ის განჩინებით ლა-----ა მიიჩნია მოსარგებლე პირად ბინაზე მდებარე ავ----- ქუჩა №-- იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ აღნიშნული პერიოდის შემდეგ ლა-----ა კვლავ ფლობს სადავო საცხოვრებელ სადგომს და მისი მფლობელობა შეწყვეტილი არ აქვს ადასტურებს საქმეზე წარმოდგენილი გადახდის ქვითრები და მოწმეთა ჩვენებები. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულებები კი მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასა----თლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ლა-----ა წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის მდებარე ქ. თბილისი, ავ----- ქუჩა №-- სართული 1- ბინა №-- ფართი 43,53 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-.-.0--.-0.---- „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლე პირს.

3.2.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად საცხოვრებელი სადგომი არის საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის.

მოსარჩელე მოითხოვს მესაკუთრე ემ-----ისათვის 4925 ლარის გადახდის სანაცვლოდ, ცნობილი იქნას მესაკუთრედ საცხოვრებელ სადგომზე მდებარე ქ. თბილისი, ავ----- ქუჩა №-- სართული 1- ბინა №-- ფართით 43,53 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-.-.0--.-0.----.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ავ----- ქუჩა №-- სართული 1- ბინა №-- ფართი 43,53 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-.-.0--.-0.---- საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ემ-----ის სახელზე.

სასა----თლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა პირებმა დაადასტურეს ის გარემოება, რომ მოსარჩელე ამჟამად ფლობს სწორედ ემ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ ფართს. ამასთან მოსარჩელემ (წარმომადგენელმა) სასა----თლო სხდომაზე განმარტა, რომ 20-8 წლის 9 ნოემბრის განცხადება (ს.ფ. 114-115) წარმოადგენს მხოლოდ ფაქტობრივი გარემოებზე მითითებას და სასარჩელო მოთხოვნა არ შეცვლილა (იხ. სხდომის ოქმი 12.11.18 16:20:40-16:21:00).

სასა----თლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ 20-8 წლის 9 ნოემბრის განცხადებაში მოსარჩელე მიუთითებს „ა“ ლიტერში მდებარე 27 კვ. მეტრი ფართსა და დამხმარე სათავსოებზე.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე სასა----თლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ფართი რომლის მესაკუთრედაც ცნობას მოითხოვს მოსარჩელე კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ წარმოადგენს ემ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ 0-1-.-.0-.-.0-.- საკადასტრო კოდის ქვეშ მოქცეულ 43,53 კვ. მეტრს ფართს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასა----თლო დასკვნა

სასა----თლო გაეცნო სარჩელს, წარმოდგენილ წერილობით მასალებს, მხარეთა ახსნა-განმარტებებს და მიაჩნია, რომ ლა-----ას სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასა----თლომ იხელმძღვანელა

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

6. სა----თლებრივი შეფასება.

6.1. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მიხედვით, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სა----თლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 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-სა----თლებრივი აქტით.

დადგენილია, რომ ლა-----ა წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის მდებარე ქ. თბილისი, ავ----- ქუჩა №-- სართული 1- ბინა №-- ფართი 43,53 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-.-.0-.-.0-.- „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლე პირს.

6.2. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად 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).

საქმეში წარმოდგენილი სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ 20-----ს გაცემული საინფორმაციო ბარათით დასტურდება, რომ ლა-----ა 19-----ან რეგისტრირებულია მისა----თზე ქ. თბილისი, ავ----- ქუჩა №--

ლა-----ას მიერ სადაო საცხოვრებელი სადგომის მიერ არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში საცხოვრებელი სადგომით უწყვეტად ფლობის ფაქტს ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი საქართველოს უზენაესი სასა----თლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატამ 20-----ის განჩინება და საქმეზე მოწმის სახით დაკითხული პირების ჩვენებები.

6.3. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის მიხედვით კომპენსაცია არის ფულადი თანხა, რომელიც გამოიანგარიშება საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების შესაბამისი პროცენტის სახით. ამასთანავე, მოსარგებლის მიერ გადასახდელი კომპენსაციის დადგენისას საცხოვრებელი სადგომის ღირებულებას აკლდება მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულება. მოსარგებლისათვის გადასახდელი კომპენსაციის დადგენისას საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების (მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულების გამოკლებით) შესაბამის პროცენტს ემატება მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულების სრული ოდენობა.

საქმეში წარმოდგენილია ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასების აუდიტორული ანგარიში, რომელიც მოპასუხე მხარეს სადაოდ არ გაუხდია. აღნიშნული დასკვნის თანახმად შეფასებული იქნა უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ავ----- ქუჩა №-- ფართით 43,53 კვ. მეტრი და ქონების ღირებულება საორიენტაციოდ განისაზღვრა 8000 აშშ დოლარით, რამაც ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის - 2,4663 ლარის გათვალისწინებით, შეადგინა 19700

ლარი.

ასევე დადგენილია, რომ 20-----ს ლა-----ამ ემ-----ის სასარგებლოდ, ვალდებულების შესრულების მიზნით, მიმართა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 434-441-ე მუხლების შესაბამისად გათვალისწინებულ წესს და მოახდინა 4925 ლარის ოდენობით თანხის დეპონირება ემ-----ის სასარგებლოდ, ნოტარიუსის მა-----ს სადეპოზიტო ანგარიშზე, ნაღდი ანგარიშსწორების წესით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს - ლა-----ას უნდა დაეკისროს ემ-----ის სასარგებლოდ 4925 ლარის გადახდა, ამასთან ლა-----ა ცნობილი უნდა იქნას მესაკუთრედ საცხოვრებელ სადგომზე მდებარე ქ. თბილისი, ავ----- ქუჩა №-- სართული 1- ბინა №-- ფართით 43,53 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-.-.0-.-.0-.-.-.

7. საპროცესო ხარჯები.

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

გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასა----თლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ლა-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ლა-----ას დაეკისროს ემ-----ის სასარგებლოდ 4925 (ოთხი ათას ცხრაას ოცდახუთი) ლარის გადახდა.
3. ლა-----ა ცნობილი იქნას მესაკუთრედ საცხოვრებელ სადგომზე მდებარე ქ. თბილისი, ავ----- ქუჩა №-- სართული 1- ბინა №-- ფართით 43,53 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-.-.0-.-.0-.-.-.
4. ემ-----ს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა სახელმწიფო

ბიუჯეტის სასარგებლოდ 100 (ასი) ლარის ოდენობით.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასა----თლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასა----თლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

6. 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 სასა----თლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსა----თლე:

გენადი მაკარიძე