

330210016001562958

საქმე N2/31904-16



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

26 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე

სხდომის მდივანი სოფიო სუხიტაშვილი

განხილვის ფორმა ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე გ-----ი

წარმომადგენლები ჯ-----

მოპასუხე ო-----ი

წარმომადგენელი ა-----

დავის საგანი საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის შეწყვეტა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გ----- ი-----ის მიერ საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 870 ლარის 75%-ის (652.50 ლარი) გადახდის სანაცვლოდ მოპასუხე ო-----ს შეუწყდეს საცხოვრებელ სადგომზე (მდებარე - ქ. თბილისი, 2 ნ-----ის დასახლება III ქუჩა N1, ს/კ 0-----) მფლობელობა.

(სასარჩელო მოთხოვნა დაზუსტებულია, იხ. 12.11.2018წ. სხდომის ოქმი)

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი:

გ----- ი-----ს და გ----- ი-----ს საკუთრებაში აქვთ უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, 2 ნ-----ის დასახლება III ქუჩა N1, ს/კ 0-----. მოსარჩელე გ----- ი-----ის კუთვნილ ნაწილში, განთავსებულ შენობა-ნაგებობა 11/1-ს მიწის ნაკვეთთან ერთად ფლობს მოპასუხე - ო-----ი, რომელსაც სადგომის მფლობელობის უფლება მოპოვებული აქვს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე. კერძოდ, მოპასუხე სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეების მ----- ი-----ისა და ლ---- ი-----ის უფლებამონაცვლეა, რასაც ადასტურებს 13.06.2012 წლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება (საქმე N-----). მოსარჩელის მითითებით, იგი როგორც სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე უფლებამოსილია შესაბამისი კომპენსაციის ქონების საბაზრო ღირებულების - 870 ლარის 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ მოითხოვოს ქონებით სარგებლობის უფლების შეწყვეტა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ო-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გ----- ი-----ის მოთხოვნა უსაფუძვლოა, რამეთუ მის მიერ შეთავაზებული კომპენსაცია არ შეესაბამება ქონების რეალურ ღირებულებას, ამავდროულად მოპასუხემ განმარტა, რომ მას სხვა საცხოვრებელი სადგომი არ გააჩნია და შესაბამისად არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოთხოვნა. მოპასუხეს შედავების ფარგლებში, მოსარჩელის მესაკუთრეობისა და მისი მოსარგებლეობის ფაქტი სადავოდ არ გაუხდია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ნ-----ის დასახლება III, ქუჩა N1 (ს/კ 0-----) ირიცხება გ----- ი-----ისა და გ----- ი-----ის თანასაკუთრებაში. მითითებული ქონება მოიცავს 1170 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით (N1-დან N11-ის ჩათვლით), რომლიდანაც გ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაშია - 924 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან 1/2 ნაწილი და 246 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ხოლო გ----- ი-----ის საკუთრებაშია 924 კვ.მ ნაკვეთის 1/2 ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 13-14);

3.1.2. მოპასუხე ო-----ის მფლობელობაშია ქ. თბილისში, ნ-----ის დასახლება III, ქუჩა N1-ში (ს/კ 0-----) მოსარჩელე გ----- ი-----ის საკუთრებაში არსებული ქონების ნაწილი (უძრავი ქონებიდან მიწის

ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე შენობა-ნაგებობა 11/1-ს მიწის ნაკვეთთან ერთად).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 13.06.2012წ. გადაწყვეტილება, საქმე N2/1646-12 (ს.ფ. 15-18);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის წარმოებაში იყო გ-----ის სარჩელი მოპასუხე ო-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით. გ-----ს გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, ო-----ის მფლობელობის მართლზომიერების საფუძვლით, რომელიც მიჩნეული იქნა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების“ შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მოსარგებლის უფლებამონაცვლედ და შესაბამისად იგი, როგორც სპეციალური კანონით განსაზღვრული მოსარგებლე უფლებამოსილი იყო განეხორციელებინა გ----- ი-----ის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მფლობელობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 13.06.2012წ. გადაწყვეტილება, საქმე N2/1646-12 (ს.ფ. 15-18);

3.1.4. მოსარჩელე გ----- ი-----ი და მოპასუხის ბაბუა მ----- ი-----ი იყვნენ ძმები. მ----- ი-----ის მეუღლე იყო როზა ი-----ი, შვილები ლ----, ბორის და ლარისა ი-----ები, ლ---- ი-----ი არის მოპასუხის მამა.

3.1.5. მოპასუხის ბაბუა მ----- ი-----ი სადავო სახლთმფლობელობაში დარეგისტრირდა 1960-იან წლებში მოსარჩელის თანხმობით, სადაც ცალკე აიშენა სადგომი და ცხოვრობდა ოჯახთან ერთად, იხდიდა ცალკე კომუნალურ გადასახადებს, მოგვიანებით ლ---- ი-----ი დარეგისტრირდა ელექტროენერგიის მომხმარებელ ცალკე აბონენტად.

3.1.6. მოპასუხე ო----- ი-----ი არის ლ---- ი-----ის შვილი და მ----- ი-----ის შვილიშვილი, ლ---- და მ----- ი-----ები არიან გარდაცვლილები.

3.1.7. მოპასუხე ო----- ი-----ი და ლ----- ი-----ი არიან გარდაცვლილი ლ---- ი-----ის კანონისმიერი პირველი რიგის მემკვიდრეები, რომლებზედაც 2012 წლის 10 დეკემბერს გაიცა სამკვიდრო მოწმობა.

3.1.8. მოსარჩელე გ----- ი-----ი არის სადავო უძრავი (მდებარე - ქ. თბილისი, ნ-----ის დასახლება III, ქუჩა N1, ს/კ 0-----) ქონების მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხე ო----- ი-----ი აღნიშნული ქონების

მოსარგებლე, თანახმად „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონისა.

3.1.9. 2--- წლის 27 ოქტომბერს მოსარჩელემ, როგორც მესაკუთრემ წერილი გაუგზავნა ოვანეს ი-----ს და შესთავაზა სახლის ღირებულების 75%-ის გადახდის სანაცვლოდ მფლობელობის შეწყვეტა. აღნიშნული წერილი ი-----ს ჩაბარდა 2--- წლის 27 ოქტომბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 13.06.2012წ. გადაწყვეტილება, საქმე N2/1646-12 (ს.ფ. 15-18);
- აბონენტის ბრუნვის ისტორია (ს.ფ. 63-69);
- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 56-57);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- წერილი (ს.ფ. 19);
- ჩაბარების დასტური (ს.ფ. 21).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. გ----- ი-----ის საკუთრებასა და ო-----ის მფლობელობაში არსებული სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 870 ლარს.

სასამართლო ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასებისას ეყრდნობა ს-----ს-----ს ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 6 სექტემბრის დასკვნას, რომლის შესაბამისადაც, ქ. თბილისში, 2 ნ-----ის დასახლება, III ქუჩა, N1-ში მდებარე, გ----- ი-----ის საკუთრებად რიცხული N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან 246 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული 17.33 კვ.მ შენობა-ნაგებობის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 29 აგვისტოს მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 15 525 ლარს. ამასთანავე, ექსპერტიზის დასკვნის კვლევით ნაწილში ერთმანეთისაგან განცალკევებით არის შეფასებული მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულება, რომლის თანახმადაც, ექსპერტიზის ჩატარების ეტაპისათვის მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენდა 23 აშშ დოლარს, შესაბამისად 246 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებად განისაზღვრა 14 655 ლარი, ხოლო შენობა-ნაგებობის 1 კვ.მ-ის საორიენტაციო ღირებულებად მიეთითა 50 ლარი, რაც 17.33 კვ.მ შენობა-ნაგებობისათვის შეადგენს ჯამში 870 ლარს.

საყურადღებოა, რომ ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენისა და შესაბამისად კომპენსაციის განსაზღვრის მიზნით, საქმის განხილვის ეტაპზე, როგორც მოსარჩელის, ასევე მოპასუხის მიერ წარმოდგენილია დამოუკიდებელი აუდიტორული შეფასებები, რომელთა საფუძველზეც დადგენილია ერთმანეთისაგან განსხვავებული გარემოებები, რამაც განაპირობა

დამოუკიდებელი ექსპერტიზის ჩატარების საჭიროება. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი 23.10.2----- აუდიტორული დასკვნის შესაბამისად, ქონების ღირებულებად განისაზღვრა 5000 ლარი. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ მოპასუხემ დამოუკიდებლად უზრუნველყო ქონების შეფასება და მის მიერ წარმოდგენილი 11.12.2--- წლის აუდიტორული შეფასების შესაბამისად, ქონების საბაზრო ღირებულებად მიეთითა 18 000 ლარი, ამასთან კონკრეტული შეფასების ფარგლებში აუდიტორის მიერ შეფასებულია არა მხოლოდ სადავო საცხოვრებელი სადგომი, არამედ გ----- ი-----ის საკუთრებაში რიცხული 924 კვ.მ მიწის ნაკვეთის 1/2 ნაწილი და 246 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 2.1 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კომპენსაცია არის ფულადი თანხა, რომელიც გამოიანგარიშება საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების შესაბამისი პროცენტის სახით. ამდენად, კომპენსაციის განსაზღვრისას ფასდება უშუალოდ სადავო საცხოვრებელ სადგომი და არა მთლიანი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება. კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელე გ----- ი-----ს საკუთრებაში აქვს - ქ. თბილისში, 2 ნ-----ის დასახლება, III ქუჩა, N1-ში (ს/კ 0-----) მდებარე უძრავი ქონების განსაზღვრული ნაწილი, რაც მოიცავს 924 კვ.მ მიწის ნაკვეთის 1/2 ნაწილსა და 246 კვ.მ მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული ქონებიდან მოპასუხე ო-----ის სარგებლობასა და მფლობელობაშია მხოლოდ შენობა-ნაგებობა 11/1 მიწის ნაკვეთთან ერთად. ამდენად, გაუმართლებელია კომპენსაცია განისაზღვროს მთელი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასების გზით, რის გამოც მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი დასკვნა ვერ მიიჩნევა ვარგის მტკიცებულებად სადავო გარემოების შეფასებისათვის. გარდა აღნიშნულისა, სასამართლო სსსკ-ს 105-ე მუხლის შესაბამისად, ვერ მიიჩნევა კონკრეტულ აუდიტორულ შეფასებას იმგვარ მტკიცებულებად, რომელიც უზრუნველყოფს ექსპერტიზის ფარგლებში დეტალური კვლევის საფუძველზე დადგენილი გარემოებების გაქარწყლებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აუდიტორული დასკვნები;
- ექსპერტიზის დასკვნა.
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-2, მე-6 მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. კანონის მიზანია, მოაწესრიგოს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის წარმოშობილი ურთიერთობა იმ სამართლებრივი მექანიზმების გამოყენებით, რომლებიც იცავენ, როგორც საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრის, ასევე მოსარგებლის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს.

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

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში უდავოა, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომი ირიცხება მოსარჩელე გ----- ი-----ის საკუთრებაში, რასაც ადასტურებს საჯარო რეესტრის ამონაწერიც. ამასთანავე, დადგენილია, რომ კონკრეტული საცხოვრებელი სადგომი მოპასუხე ოგანეს ი-----ის მფლობელობაშია, რომელიც მისი მამკვიდრებლის მიერ მიღებულია სარგებლობის უფლებით, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. თბილისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მოპასუხის ბაბუა მ----- ი-----ი სადავო სახლთმფლობელობაში დარეგისტრირდა 1960-იან წლებში მოსარჩელის თანხმობით, სადაც ცალკე აიშენა სადგომი და ცხოვრობდა ოჯახთან ერთად, იხდიდა ცალკე კომუნალურ გადასახადებს, მოგვიანებით ლ---- ი-----ი დარეგისტრირდა ელექტროენერგიის მომხმარებელ ცალკე აბონენტად. აღნიშნული გარემოებას მხარეები სადავოდ არ ხდიან, ამასთანავე სსსკ-ს 106-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად მას პრეიუდიციული მნიშვნელობა ენიჭება და დამატებით მტკიცებას არ საჭიროებს.

6.2. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, თუ მოსარგებლე საცხოვრებელ სადგომს 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს და მან მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, მესაკუთრე უფლებამოსილია მოსარგებლეს მოსთხოვოს მფლობელობის შეწყვეტა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ მოსარგებლე კომპენსაციას არ იღებს და საცხოვრებელ სადგომს არ ათავისუფლებს, მესაკუთრე უფლებამოსილია ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული უფლება სასამართლოს მეშვეობით განახორციელოს (მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ სარჩელი).

კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

ამავე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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.

მოცემულ შემთხვევაში, ს----- ს-----
ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 6 სექტემბრის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, 2 ნ-----ის დასახლება, III ქუჩა, N1-ში მდებარე, გ----- ი-----ის საკუთრებად რიცხული N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან 246 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული 17.33 კვ.მ შენობა-ნაგებობის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 29 აგვისტოს მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 15 525 ლარს. ამასთანავე, ექსპერტიზის დასკვნის კვლევიტ ნაწილში ერთმანეთისაგან განცალკევებით შეფასდა მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულება, რომლის თანახმადაც, ექსპერტიზის ჩატარების ეტაპისათვის მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ

შეადგენდა 23 აშშ დოლარს, შესაბამისად 246 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებად განისაზღვრა 14 655 ლარი, ხოლო შენობა-ნაგებობის 1 კვ.მ-ის საორიენტაციო ღირებულებად მიეთითა 50 ლარი, რაც 17.33 კვ.მ შენობა-ნაგებობისათვის შეადგენს ჯამში 870 ლარს.

ამდენად, კონკრეტული ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, სადავო საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 870 ლარს, რომლის 75%-ის 652.50 ლარის გადახდის სანაცვლოდ მესაკუთრეს კანონის მე-6 მუხლის საფუძველზე მინიჭებული აქვს უფლება მოითხოვოს მისი საკუთრებით სარგებლობის შეწყვეტა, რასაც ვერ გააბათილებს მოპასუხის შედავება სხვა საცხოვრებელი სადგომის არ არსებობასთან მიმართებით. ასევე, მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა კომპენსაციის ღირებულების არაგონივრულობა, მის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული შეფასება ვერ უზრუნველყოფს ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი გარემოების გაქარწყლებას, რადგანაც აუდიტორის მიერ შეფასებულია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ქონება და არა უშუალოდ სადავო საცხოვრებელი სადგომი.

უნდა აღინიშნოს, რომ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის მოთხოვნისაგან (სუსგ, საქმე Nას-589-589-2018, 06.07.2018წ.). არსებულ ვითარებაში მოსარჩელემ უზრუნველყო მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებების დადასტურება, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარმოდგენის გზით მოპასუხის მიერ არ გაქარწყლებულა.

6.3. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის თანახმად, თუ მესაკუთრეები ამ კანონის მე-4 და მე-5 მუხლებით გათვალისწინებულ მოსარგებლეებს წერილობით შესთავაზებენ შესაბამის საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემას იმავე მუხლებით განსაზღვრული შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, მოსარგებლეები ვალდებული არიან გადაიხადონ კომპენსაცია ასეთი მოთხოვნის მიღებიდან 3 წლის ვადაში ან იმავე ვადაში წარადგინონ ამ კანონის მე-4 და მე-5 მუხლებით გათვალისწინებული სარჩელები.

კანონის თანახმად, ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოსარგებლე კარგავს სარჩელის წარდგენის უფლებას.

სასამართლომ დადგენილად მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2----- ო-----ისათვის ცნობილი გახდა, რომ გ----- ი-----ს სურდა მისი მფლობელობის შეწყვეტა სადავო საცხოვრებელ სადგომზე და ეს გ----- ი-----მა წერილობით აცნობა უკვე 2--- წლის 27 ოქტომბერს. 2--- წლის 27 ოქტომბრიდან სამი წლის განმავლობაში ო-----ს არ მიუმართავს სასამართლოსთვის სარჩელით კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ მისი სადავო საცხოვრებელ სადგომზე მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე. საქმის მომზადების ეტაპზე ო-----ის წარმომადგენელმა სადაოდ გახადა მხოლოდ ქონების ღირებულება და მისაღები თანხის ოდენობა და არ გამოუთქვამს საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების მიღების სურვილი. მოპასუხემ სამ წლიანი ვადის გასვლის შემდეგ, მთავარ სხდომაზე წარმოადგინა შეგებებული სარჩელი და ვერ მიუთითა სასამართლოს იმ საპატიო მიზეზებზე, თუ რატომ ვერ მოხდა შეგებებული სარჩელის წარმოდგენა საქმის ზეპირი განხილვისათვის წინასწარი მომზადების დამთავრებამდე, რის გამოც შეგებებული სარჩელის მიღებაზე ეთქვა უარი. ამდენად, სასამართლოს აზრით მოპასუხემ დაკარგა უფლება თავად მოითხოვოს სადავო საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობა, რაც მესაკუთრის სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობას წარმოადგენს.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება

მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

მხარეები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 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. გ----- ი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. გ----- ი-----ის მიერ საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 870 ლარის 75%-ის - 652.50 ლარის გადახდის სანაცვლოდ მოპასუხე ო-----ს შეუწყდეს საცხოვრებელ სადგომზე (მდებარე - ქ. თბილისი, 2 ნ-----ის დასახლება III ქუჩა N1, ს/კ 0-----) მფლობელობის უფლება.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ანა ჩოგოვაძე