



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

30 იანვარი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი
შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე მაია სვინაძე
სხდომის მდივანი ხატია გაგელიძე

მოსარჩელები - ქე-----ი, მა-----ი,
ნი-----ი, ბე-----ე, ან-----ი

წარმომადგენლები - ნა-----ე

მოპასუხე - გი-----ი

წარმომადგენელი - თა-----ე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე გი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბ-----ში, უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი: №01.----- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეთ მესაკუთრეებს.

1.2. გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

მოსარჩელეთა წარმომადგენლის განმარტებით, მოპასუხე გი-----ი ფლობს მათ კუთვნილ საცხოვრებელ სახლს და მიწის ნაკვეთს, რომელიც წლების წინ გი-----ის მამიდას, ნა-----ს ათხოვა დროებით საცხოვრებლად ბე-----ის დედის მეუღლემ - ვა-----მა. ნა----- --ი იყო ვა-----ის მეუღლე, თუმცა ხელი არ მოუწერიათ ისე

გაშორდნენ და მას შემდეგ იქორწინა ბე-----ის დედაზე - ან-----ზე. დაქორწინების შემდგომ, ან-----ს თხოვნით, ნა-----ი დატოვეს თავდაპირველად აშენებულ სახლში, თვითონ კი ახალ აშენებულში დასახლდნენ. არსებობდა შეთანხმება, რომ ნა-----ს პირველივე მოთხოვნისთანავე უნდა დაეტოვებინა საცხოვრებელი სახლი. ნა-----მა ვა-----თან შეთანხმებით თავისთან საცხოვრებლად მიიყვანა ძმა და ძმისშვილები.

სარჩელში აღნიშნულია, რომ ისე გარდაიცვალნენ - ვა-----ი, ან----- და ნა-----ი, რომ გამოსახლების საკითხი არ გარკვეულა. რაც გამოიწვია იმ ფაქტობრივმა გარემოებამ, რომ ვა-----ს, რომელსაც ფაქტობრივად ჰქონდა მამის - იო-----ის ქონება მემკვიდრეობით მიღებული, იურიდიულად არ ჰქონდა გაფორმებული.

ბე-----ე უთითებს, რომ იო-----ის სახელზე რიცხულ ქონებზე მემკვიდრეობა მიიღო დედის - ან-----ს გამტარობით, 20-- წელს, შემდეგ კი 3 700 კვ.მ მიწა ვალში გადასცა ქე-----ს 80 000 ლარის სანაცვლოდ, ხოლო 20-- წელს 300 კვ.მ მიწა მან და მისმა შვილმა დაიბრუნეს უკან და წარმოადგენენ ქონების თანამესაკუთრებს.

დღეისთვის, მოსარჩელები განმარტავენ, რომ წყ-----ში ეკუთვნით 1107 კვ.მ მიწა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (ს/კ 01-----), თუმცა მას არაკანონიერად ფლობს გი-----ი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სარჩელი არის უკანონო და დაუსაბუთებელი. მისი განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელები დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში ფიქსირდებიან სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეებად, ისინი რეალურად არ წარმოადგენენ ქონების კანონიერ მესაკუთრებს.

შესაგებელში მითითებულია, რომ მოპასუხეს სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოეშვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის საფუძველზე, რადგანაც ის და მისი წინაპრები ბოლო 60 წლის მანძილზე სრულიად კანონიერად ფლობდნენ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც ინდივიდუალური სახლები იყო განთავსებული.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაციით, ქ. თბ-----
-----, შემდეგი მონაცემებით: 4255 კვ.მ ფართი, ლიტერი „ს“
(საცხოვრებელი) – 42.63 კვ.მ., ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) – 81.06 კვ.მ., ლიტერი
„დ“ (საცხოვრებელი) 99.59 კვ.მ., ლიტერი „ბ“ (საცხოვრებელი) – 35.00 კვ.მ.,
ლიტერი „მ-ვ-გ-ე-ზ-ფ-ფ’-ტ-კ-ვც4 (დამხმარე) – 296.00 კვ.მ
მესაკუთრეზე/მოსარგებლეზე - იო-----ზე (მიწის ფართი უ.დ.დ-ს
გარეშე 19-- წლამდე - 4255 კვ.მ) აღრიცხულია 19-- წელს, №0----- სააღრიცხვო
ბარათით (ბოლო აღრიცხვის თარიღი: 19-- წელი) (ს.ფ. 121-124, ტ. 1).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ინფორმაციით -
უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ მითითებულია, რომ
ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულია უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალა
მისამართით: ქ. თბ-----, აღრიცხული იო-----ის
სახელზე უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, სადაც დაცულია ფურცელი
შემდეგი ინფორმაციით:

ლიტ „დ“ - ცხოვრობს წი-----ძე

საბინაო წიგნი აქვთ: ლიტ „ს“ - ბუ-----; ლიტ „ბ“ არ ირკვევა, „ა“ თუ „კ“
ლიტერი - ბ-----; ლიტ „ა“ - გ-----ე და ლიტ „მ“ - ჟ-----
-----ე. (ს.ფ. 1--, ტ. 1)

3.2.2 უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბ-----, თავდაპირველად
საჯარო რეესტრში განხორციელდა ბე-----ის საკუთრების უფლების
რეგისტრირება 3820.00 კვ.მ ფართზე (ს/კ 0-----1--), 2----/20--წ. №1-----
სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე. (ს.ფ. 25-26, 81-82, ტ.1) შემდგომ, 2----20--წ.
ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე დაყრდნობით, 0-----1-- საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე - 3820.00 კვ.მ-დან ბე-----ზე
საკუთრების უფლებით დარჩა მხოლოდ 120.00 კვ.მ ფართი, ხოლო 3700.00 კვ.მ
აღრიცხა ქე-----ის სახელზე. (ს.ფ. 84-85, ტ.1)

3-----წ. შეთანხმებით (ს.ფ. 86), რომელიც შედგა ქე-----სა და ბე-----
-ეს შორის, უნდა განხორციელებულიყო 0-----1-- საკადასტრო კოდით
დარეგისტრირებული უძრავი ქონების გამიჯვნა. გამიჯვნის შედეგად ქე-----
-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდებოდა 1136 კვ.მ.,
სადავო 1107 კვ.მ., 1257 კვ.მ, 120 კვ.მ, 50 კვ.მ და 30 კვ.მ, ხოლო 120 კვ.მ კი ბე-----

-----ის სახელზე. შეთანხმება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში და მომზადდა შესაბამისი ამონაწერები. (ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან: ს.ფ. 87-88, 89-90, 91-92, 93-94, 95-96, 97-98, 99-100, 101-102, 106-107, 108-109, ტ.1)

დღეის მდგომარეობით, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ სადავო უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბ-----, ფართით - 1107.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით №01.----- თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მა-----ის (მიწის ნაკვეთის ფართი 150 კვ.მ., შენობა №1), ქე-----ის (მიწის ნაკვეთის ფართი 552 კვ.მ.), ნი-----ის (მიწის ნაკვეთი 105 კვ.მ.), ბე-----ისა და ან-----ის (300 კვ.მ. და შენობა №2) სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს: 3-----წ. შეთანხმება, 24/09/2015წ. კორექტირებული ჩუქების ხელშეკრულება, 05/11/2015წ. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, 30/10/2015წ. კორექტირებული ჩუქების ხელშეკრულება და 2-----20--წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება. (ს.ფ. 29, 30, ტ. 1)

3.2.3 სასამართლო მხარეთა ახსნა-განმარტებების და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლიობით, სადავო სადგომში მოპასუხის რეგისტრაციით, კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრებით, მოწმეების - ცი-----ისა და ირ-----ის ჩვენებებით, დადგენილად, მიიჩნევა, რომ მოპასუხე გი-----ი და მისი ოჯახი დაახლოებით 60 წელია ფლობს სადავო უძრავ ქონებას, რომლის მესაკუთრეებადაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულნი არიან მოსარჩელები. (ს.ფ. 127-143, 26.12.2018წ. სასამართლო სხდომის ოქმი, 18.01.2019წ. სასამართლო სხდომის ოქმი, შესაგებელი)

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამ ნორმით დადგენილი შეჯიბრებითობის პრინციპი არის სამოქალაქო სამართალწარმოების ძირითადი პრინციპი, რომლის არსი განმტკიცებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით, ამ ნორმის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა

დამტკიცება შეიძლება მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, მოწმეთა ჩვენებებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხე მხარე სადავო ქონებას ფლობს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე სამართალურთიერთობის ფარგლებში.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის 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-სამართლებრივი აქტით. ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტი განსაზღვრავს, რომ 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). მე-2 პუნქტით კი დადგენილია, რომ 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, განსახილველ დავაში დგინდება, რომ მოპასუხე 30 წელზე მეტია ფლობს სადავო საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან არსებული შეთანხმების საფუძველზე, რეგისტრირებულია ამავე მისამართზე და იხდის

კომუნალურ გადასახადებს (ტ.1, ს.ფ. 278, 126-143) რაც მისი კანონიერ მოსარგებლედ ცნობის საფუძველია და გამორიცხავს მისი გამოსახლების სამართლებრივ შესაძლებლობას, კანონის მე-7 მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაკმაყოფილების გარეშე.

სასამართლოს დაუსაბუთებდალ მიაჩნია მოსარჩელის მითითება, რომ მოპასუხესა და მისი ოჯახს უძრავ ქონება წინა მესაკუთრის მიერ გადაეცა დროებით სარგებლობაში, ამ გარემოების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელეს ეკისრებოდა, რაც სარწმუნოდ ვერ იქნა განხორციელებელი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-ე, 1513-ე მუხლები;

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი, მე-2, მე-5, მე-7 მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად კი, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა

ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საიდანაც დგინდება მოსარჩელეთა მესაკუთრედ რეგისტრაციის ფაქტი სადავო უძრავ ქონებაზე, თუმცა, როგორც სასამართლომ განმარტა, სამივე წინაპირობა უნდა იყოს დაკმაყოფილებული, რომ მოხდეს პირის გამოსახლება. სასამართლო აღნიშნავს, რომ აღნიშნული პირობები სახეზე უნდა იყოს კუმულატიურად და ამდენად, მხოლოდ ის, რომ საჯარო რეესტრში, მიუხედავად მის მიმართ არსებული უტყუარობის პრეზუმფციისა, დარეგისტრირებულია მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება, არ არის საკმარისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის. სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხე წარმოადგენდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლის უფლებამონაცვლეს და ამდენად, ვერ იქნება არამართლობიერ მფლობელად მიჩნეული.

6.2 სასამართლო უპირველესად განმარტავს, რომ სადავო ურთიერთობის გადაწყვეტისას სამართლებრივი ნორმის მისადაგება არის სასამართლოს პრეროგატივა. მხარეების ვალდებულება შემოიფარგლება ფაქტობრივი გარემოებების მითითებით და მათი დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენით, ხოლო რაც შეეხება დამფუძნებელ ნორმას, მას სასამართლო განსაზღვრავს. მოცემულ შემთხვევაშიც, სარჩელის დაკმაყოფილების საპირისპირო მსჯელობას მოპასუხე მხარე ავითარებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლზე დაყრდნობით, რაც სასამართლოს არასწორად მიაჩნია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილია პრაქტიკა ხსენებულ მუხლთან დაკავშირებით და არაერთგზის არის განმარტებული, რომ „ამ ნორმის მიზანია, აღადგინოს სამართლებრივი წესრიგი იმ ურთიერთობებში, რომლებიც წარმოიშვნენ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსით გაუქმებული ნორმატიული აქტების საფუძველზე. სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი სამოქალაქო სამართლის კოდექსისა და მიწის შესახებ კანონმდებლობის საფუძვლების შესაბამისად, სახელმწიფოსაგან მფლობელობაში მიღებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე რჩებოდა სახელმწიფო, ხოლო ამ მიწის ნაკვეთზე აღმართული საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეს წარმოადგენდა მოქალაქე. სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა

დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება, განისაზღვროს. შესაბამისად, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც აღმართულია შენობა-ნაგებობა, არ შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, ამიტომ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლი უთითებს ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. „კანონიერ სარგებლობაში“, უპირველეს ყოვლისა, იგულისხმება ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის კანონით დადგენილი წესით გამოყოფილი მიწის ნაკვეთები, შესაბამისად, კანონის საწინააღმდეგოდ მოპოვებული სარგებლობა არ წარმოადგენს ამ ნორმით გათვალისწინებული შედეგის წინაპირობას“. (იხ. სუსგ #ას-59-58-2014, 29 ივნისი, 2015წ.)

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე/მოსარგებლის გრაფაში მითითებულია - იო-----ი, რაც გამორიცხავს ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმის რელევანტურობას წინამდებარე დავასთან მიმართებაში.

6.3 სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველი სადავო ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით.

„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 სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ პუნქტის მიხედვით კი, 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.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, 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 მიხედვით, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ 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 მოთხოვნების მიღებიდან 3 წლის ვადაში ან ამავე ვადაში წარადგინონ ამ კანონის მე-4 და მე-5 მუხლებით გათვალისწინებული სარჩელები.

მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან მოპასუხე გი-----ის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, შესაბამისად სასამართლო იმსჯელებს მხოლოდ ამ ფარგლებში და სამართლებრივად არ შეეხება კანონის მე-7 მუხლით გათვალისწინებულ შეთავაზების ფარგლებს. მოცემული დავის ფარგლებში კი სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხე გი-----ის კანონიერი მოსარგებლეობა დგინდება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებათა ერთობლიობით, რომ მოპასუხის ოჯახი გასული საუკუნის 60 წლებიდან ფლობს საცხოვრებელ სადგომს როგორც საკუთარს, მოპასუხე რეგისტრირებულია სადავო მისამართზე და იხდის გადასახადებს, მოპასუხის მამის- ომ-----ის სახელზე გაცემული იყო საბინაო წიგნი, აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს არასარწმუნოდ მიაჩნია მოსარჩელეთა მითითება საცხოვრებელი სადგომის დროებით სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე, ვინაიდან ამა გარემოების მტკიცების ტვირთი მათ ევალებოდათ. მოცემული

სამართალურთიერთობა არ იძლევა იმგვარი დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას, რომ მოპასუხეს უპირობოდ შეუზღუდოს უძრავი ნივთით სარგებლობის უფლება, ვინაიდან მესაკუთრის უფლების დაცვა გამორიცხულია უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის უფლების უპირობოდ შეზღუდვის საფუძველზე.

ამდენად, უპირობოდ იმის მოთხოვნა, რომ მოპასუხეს შეუწყდეს მფლობელობის უფლება მის სარგებლობაში არსებულ საცხოვრებელ სადგომზე, არის დაუსაბუთებელი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო მოსარჩელებს გადავადებული ჰქონდათ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟი 60 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 55-ე, 243-244, 248-249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ქე-----ის, მა-----ის, ნი-----ის, ბე-----ისა და ან-----ის სარჩელი გი-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;
2. ქე-----ს, მა-----ს, ნი-----ს, ბე-----ესა და ან-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის 60 ლარი;
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

მაია სვიანაძე