



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

29 თებერვალი, 20-9 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - მ--ა სვია--ძე
სხდომის მდივანი - ხატია გაგელიძე

მოსარჩელე - ა-----

წარმომადგენელი - მედ-----ი

მოპასუხეები - ომა-----
-----ი

წარმომადგენლები- ქეთ-----ძე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ზიანის ა--
ზღაურება

მესამე პირი დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით
(შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) - ლეი-----ძე
წარმომადგენელი - ქეთ-----ა

მესამე პირის სარჩელზე შეგებებული სარჩელის მოსარჩელე
(მოპასუხე მესამე პირის სარჩელში) - ა-----
წარმომადგენელი - მედ-----ი

მესამე პირის სარჩელის დავის საგანი - კომპენსაციის გადახდის სა--
ცვლოდ მესაკუთრედ ცნობა

შეგებებული სარჩელის დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან
ნივთის გამოთხოვა, ზიანის ა--ზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა ძირითად სარჩელში:

1.1. ომ-----ის
უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.

თბ-----, ს/კ №0-1--0-0---0--, შენობა-ნაგებობები 0-/1, 0----- და
გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს - ან-----
---ს.

1.2. ომა-----ს
მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ მიუღებელი
შემოსავლის სახით 0-06.2--- წლიდან 10.0----- წლამდე 3 800 ლარი და
სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 200 ლარი.
(10.0-----წ. განცხადება სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შესახებ, გ.2, ს.ფ. 54)

1.3. გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

მოსარჩელის განმარტებით, იგი არის სადავო უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თ-----
-----ის მესაკუთრე. მოპასუხეები არამართლზომიერად ფლობენ მის
კუთვნილ უძრავ ქონებას, რის გამოც ადგება ზიანი, რამდენადაც მას შეეძლო
გაექირავებინა მოპასუხეების მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომი და
მიეღო სარგებელი.

დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის მქონე მესამე პირის სასარჩელო მოთხოვნა:

1.4. ლეი-----ძე ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბ-----ი, ზვ-----
-----, 55.80 კვ.მ ფართის მესაკუთრედ ან-----თვის ამ
საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25%-ის, კერძოდ 5 000 ლარის
ოდენობით კომპენსაციის გადახდის სა--ცვლოდ.
(დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, 04.02.----წ. სასამართლო სხდომის ოქმი, 14:11 სთ)

დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით მესამე პირის, ლეი-----ძის
წარმომადგენლის განმარტებით, უძრავი ქონება, მდებარე ზვ-----ში
საჯარო რეესტრის ტექნიკენტარიზაციის არქივის ცნობა დახასიათების
მიხედვით, აღრიცხულია ანდ-----ოს სახელზე. ანდ-----ო,
რომელიც გარდაიცვალა 19-----ს, იყო ა-----ს ბაბუა. ჯერ
კიდევ თავის სიცოცხლეში, 19-- წელს ანდ-----მ თავისი სახლის ნაწილი
5750 მანეთად გაასხვისა ალუ-----ის ოჯახზე, რაზედაც 19-- წლის 0-----
-ს გააფორმა ნასყიდობის საბუთი და დამოწმდა სამეულის ბეჭდით. სახლის
ნაწილში თავად გა-----ო დარჩა საცხოვრებლად. ალუ-----ე ქორწინებაში
იმყოფებოდა ნი-----ძესთან, ამდენად, ალ-----ბი შვილებთან -
მა-----ა არჩ-----ნ ერთად ცხოვრობდნენ ამ უძრავ ქონებაში
19-- წლამდე.

19-----ს სადავო უძრავი ქონება, საიდა--ც მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხეთა გამოსახლებას, ა-----ის ოჯახისგან შეიძინა ლეი-----ქმ და მას შემდეგ, დღემდე, იქ ცხოვრობს მისი ოჯახი. კერძოდ, ესმ-----ქე არის ლეი-----ძის და, ო----- - დის ქმარი, ხოლო ლი----- - დის შვილი. კომუნალური გადასახადების მრიცხველიც ომ-----ს სახელზეა გაფორმებული.

რაც შეეხება ა-----ს, იგი დღესაც ცხოვრობს უძრავი ქონების იმ ნაწილში, სადაც თავად ანდ----- ცხოვრობდა.

დამოუკიდებელი მოთხოვნით მესამე პირის სარჩელზე წარმოდგენილი შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა:

1.1. ლეი-----ძის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----, ს/კ №0-1--0-0---0--, შენობა-ნაგებობები 0-/1, 0----- და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს - ან-----ს.

1.2. ლეი-----ქეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს მიუღებელი შემოსავლის სახით 0-06.2--- წლიდან 10,0----- წლამდე 3 800 ლარი და სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 200 ლარი.

1.3. გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

2.1. ძირითადი სარჩელით მოპასუხებმა - ომ-----მა, ესმ-----ქემ, ლი-----მა და გი-----მა სარჩელი არ ცნეს. მათი განმარტებით, არიან საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეები.

2.2. დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის მქონე მესამე პირის - ლეი-----ძის სარჩელზე წარმოდგენილ შესაგებელში ა-----მ სარჩელი არ ცნო.

2.3. შეგებებული სარჩელით მოპასუხე ლეი-----ქე სარჩელს არ ცნობს უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის გამო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა დახასიათების მიხედვით

დგინდება, რომ ქ. თბილისი, ზვა-----ში არსებული უძრავი ქონება (მიწის ნაკვეთი - 353 კვ.მ., ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) – 42.45 კვ.მ., ლიტერი „ბ“ (საცხოვრებელი) – 21.22 კვ.მ., ლიტერი „ვ“ (საცხოვრებელი) – 17.77 კვ.მ. და ლიტერი „დ-ს-გ-2ვც (სათავსოები) – 23.00 კვ.მ.) აღრიცხულია ანდ-----ოს სახელზე. (ტ.1, ს.ფ. 242)

3.2.2 გარდაცვალების მოწმობით დგინდება, რომ ანდ-----ს გარდაცვალების თარიღია 19-----ი. (ტ.1, ს.ფ. 247)

3.2.3 სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ანდერძების ერთიანი ელექტრონული რეესტრიდან 2--- წლის 0-----ის ინფორმაციით დგინდება, რომ ელექტრონულ რეესტრში არსებობს ჩა--წერი 19-----ს გარდაცვლილი ანდ-----ს სახელით დამოწმებული ანდერძის თაობაზე. კერძოდ, 19-----ს ნოტარიუს ზუ-----ის მიერ დამოწმდა ან-----ის ძე გა-----ოს სახელით შესრულებული ანდერძი. (ტ.1, ს.ფ. 245)

სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული ინფორმაციის მიხედვით, რეესტრში რეგისტრირებულია ჩა--წერები 19-----ს გარდაცვლილი ანდ-----ს და--შთი ქონების თაობაზე. კერძოდ, 2-----ს ნოტარიუს მა-----ის მიერ დამოწმებულია სამკვიდროს მიღების/სამკვიდრო მოწმობის გაცემის შესახებ განცხადება და 20-0 წლის 2-----ს გაცემულია კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობა (ტ.1, ს.ფ. 246)

3.2.4 2--03.20-0წ. გაცემული სამკვიდრო მოწმობის (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი N1-----) მიხედვით დასტურდება, რომ მოსარჩელე ა-----მ, როგორც ანდ-----ს კანონისმიერმა მემკვიდრემ, საკუთრებაში მიიღო უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. თ------. (ს.ფ. 255-259)

3.2.5 2--03.20-0წ. გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ა-----ს საკუთრების უფლება, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბ-----ი, ზ-----ში (ს/კ 0-1--0-0---0--. (ტ.1, ს.ფ. 243)).

3.2.6 საქმეში წარმოდგენილია ნასყიდობის ფურცელი, დადებული ანდ-----ოს და ალუ-----ეს შორის, მოწმეთა ხელმოწერებით დადასტურებული. აღნიშნული დოკუმენტი ადასტურებს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ანდ-----ომ გადასცა სახლი ალუ-----ეს 5750 რუბლად შეძენილ ტერიტორიაზე და დატოვა გასასვლელი 0.5მ სიგანით, ა. გა-----ოს სახლის კედლამდე არმისული. ნასყიდობით მხარეები ასევე შეთანხმდნენ, რომ მდინარე მტკვრის მხარეზე რჩება გასასვლელი სიგანით 1.5მ. მოქალაქე ა. გა-----ომ მიიღო სახლის საფასური 5750 რუბლი. (ტ. 1, ს.ფ. 260)

აღნიშნული ხელწერილი სასამართლოს უქმნის საფუძველს მიიჩნიოს, რომ

ალე-----ე წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების მოსარგებლეს, რომელმაც ეს უფლება მიიღო მესაკუთრესთან დადებული წერილობითი გარიგების საფუძველზე.

3.2.7 19-----ს ერთის მხრივ ბინის მეპატრონეებს - ნი-----ძეს და მარ-----ეს, მეორეს მხრივ ლეი-----ძეს შორის შედგა აქტი, რომლის მიხედვითაც ნ--ა და მარ-----ეებმა ბინა - ფართით 52 კვ.მ მიყიდეს ლეი-----ძეს 1 500 000 მანეთად. აქტს ხელს აწერენ ასევე მოწმეები, მათ შორის ლეი-----ძის მეუღლე ალ-----ს. (ს.ფ. 264)

ცალკე აქვს შედგენილი ხელწერილი რო-----ეს ძე არჩ---ს 1.04.19--წელს, რომელიც ასევე ადასტურებს სახლის ლეი-----ძეზე გაყიდვის ფაქტს. (ს.ფ. 263)

სასამართლოს წარმოდგენილი მტკიცებულების საფუძველზე დადგენილად მიაჩნია, რომ ა-----ის ოჯახის მხრიდან გამოიხატა ნება უძრავ ქონებაზე უფლების ლეი-----ძის სასარგებლოდ დათმობის თაობაზე. მოსარჩელის პრეტენზია ამ გარიგების ნამდვილობასთან დაკავშირებით ვერ იქნება გაზიარებული, რამდენადაც ფაქტია, რომ თავის დროზე მესაკუთრემ ანდ-----ომ ნება გამოხატა გაესხვისებინა ქონების ნაწილი ალე-----ეზე (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების 3.2.6) და შემდგომ, არ-----ის და მისი ოჯახის წევრების მიერ გამოხატული ნება უკვე ცალკე სამართლებრივი ურთიერთობაა. ამასთან, ალე-----ე გარდაიცვალა 20-- წლის 1-----ს (ს.ფ. 13, ტ.2) და სწორედ სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმომწერი მხარეები არიან კანონით განსაზღვრული პირველი რიგის მემკვიდრეები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თა--ბარი 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 საფუძველად მათ მოთხოვნებს, ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თა--ხმად, კი თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. გარემოებები, რომლებიც კანონის თა--ხმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო დადგენილად

მიიჩნევს, რომ 19-- წელს ა-----ის ოჯახმა გამოხატული ნებით გადასცა თავის დროზე ალე-----ის მიერ შეძენილ უძრავი ქონებაზე სარგებლობის უფლება ლეი-----ძეს. აღნიშნული კი სასამართლოს უქმნის რწმენას, მიიჩნიოს ლეი-----ძე ა-----ის უფლებამონაცვლედ.

3.2.8 მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დგინდება, რომ სადავო უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობენ მოპასუხეები - ომა-----
-----ი და ლეი-----ძე.

საქმეში წარმოდგენილი დაბადების და ქორწინების მოწმობებით დგინდება, რომ მოპასუხეები წარმოადგენენ ერთი ოჯახის წევრებს, კერძოდ, ესმ-----ძე არის ლეი-----ის და, ომ----- - დის ქმარი, ხოლო ლი----- - დის შვილი (ს.ფ. 266-271, ტ.1).

3.2.9 ყოველივე ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებით, მათ შორის მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, საქმეში წარმოდგენილი გარიგებებით/ნასყიდობის ხელშეკრულებებით, სს „თ-----ის“ ინფორმაციით და კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრებით (ტ.1, ს.ფ. 265, 275, 280; ტ.2, ს.ფ. 146-149), აგრეთვე მოწმეების - მარ-----ის და ნაზ-----ის ჩვენებების საფუძველზე სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხეები სადავო უძრავ ქონებას ფლობენ მართლზომიერად. სასამართლო ყურადღებას გამახვილებს მოწმე მარ-----ის ჩვენებაზე, რომელმაც დაადასტურა, რომ მისმა მამამ ალე-----
-----ემ 19-- წელს შეიძინა სადავო ქონება ანდ-----ოსგან. მანვე განმარტა, რომ 19-- წელს მისი მშობლები განქორწინდნენ და ბინა დაუტოვა ოჯახს, რომელმაც მოახდინა სადავო ქონებაზე უფლების გასხვისება ლეი-----ძის სასარგებლოდ. ის გარემოება, რომ ლეი-----ძემ შეიძინა თ-----
-----ში არსებული საცხოვრებელი სახლის ნაწილი ა-----ისგან, დასტურდება ასევე მოწმე ნაზ-----ის - მეზობლის ჩვენებითაც, რომელმაც განმარტა, რომ მან თავად შესთავაზა ლეი-----ძეს გასაყიდი ბინა, რომელიც ეკუთვნოდა მის მეზობლებს.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები ქმნის დასაბუთებულ საფუძველს, რომ ლეი-----ძე მიიჩნიოს საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლის უფლებამონაცვლედ, რაც თავის მხრივ უსაფუძვლოს ხდის ა-----ს მოთხოვნას უძრავი ქონების გამოთავისუფლების თაობაზე.

3.2.10 აუდიტორული ფირმა „ს-----ეს“ საექსპერტო დასკვნის შესაბამისად, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბ-----ი, ზვ----- ფართით 55.80 კვ.მ შეფასდა 20 000 ლარად. (ს.ფ. 251-254)

3.2.11 ლეი-----ძემ უძრავი ქონების ღირებულების 25%-ის ოდენობით კომპენსაცია, სულ 5 000 ლარი გა--თავსა ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე.

(ტ.1, ს.ფ. 284-284)

3.2.12 აუდიტორ ნა-- ჩა-----ის 2--- წლის 10-----ის აუდიტორული დასკვნის მიხედვით, ქ. თბ-----ი, ზ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 200 ლარის თვეში.
(ტ.1, ს.ფ. 38-40)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ძირითადი სარჩელი და შეგებებული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო მესამე პირის სარჩელი კი არის დასაბუთებული, საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 312-ე მუხლები
„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი, მე-2, მე-5 მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა--ხმად, 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 შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია, ვინდიკაციური სარჩელი აღძრას, თუ მისი ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა და არსებობს სამი ელემენტი: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი, მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ ამ სამი პირობის დადგენის შემდეგ სასამართლოს შეუძლია, დაადგინოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. პირველი პირობა ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის არის ის, რომ მესაკუთრეობა (თუ დავა უძრავ ნივთს ეხება) უნდა დასტურდებოდეს საჯარო რეესტრის ჩა--წერით. მეორე აუცილებელი ელემენტია, რომ მოპასუხე აუცილებლად უნდა ფლობდეს მესაკუთრის ნივთს და მფლობელობა არ უნდა იყოს კანონიერი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა--

ხმად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩა--წერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თა--ხმად, მართალია უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბ-----ი, ზვ-----ში, საკადასტრო კოდი: 0-.1--0-.0---0--, რეგისტრირებულია ა-----ს საკუთრების უფლება, თუმცა სასამართლოს მიაჩნია, რომ რამდენადაც სახეზე არ გვაქვს ზემოხსენებული სამი წინაპირობა კუმულატიურად, მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე არ უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული.

ვინაიდან მოსარჩელის ასევე შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის მოთხოვნა უძრავი ქონების გამოთავისუფლების თაობაზე არის დაუსაბუთებელი, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას არსებითად იმსჯელოს მოთხოვნაზე, ზიანის ა--ზღაურების ნაწილში.

6.2. „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.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ 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 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თა--ბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თა--ხმად, მოსარგებლე, რომელიც არა--კლებ 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.

მოცემულ შემთხვევაში, დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის მქონე მესამე პირი ლეი-----ძე ითხოვს ქ. თბ-----ი, ზვ-----, 55.80 კვ.მ ფართის მესაკუთრედ ცნობას 25% კომპენსაციის გადახდის სა--ცვლოდ.

სასამართლომ დადგენილი წესით გაფორმებულად მიიჩნია 19-- წელს ნასყიდობის ხელშეკრულება ანდ-----ოს და ალე-----ეს შორის, ისევე როგორც შემდგომში, ალე-----ის ოჯახის მიერ მოსარგებლის უფლების დათმობა ლეი-----ძის სასარგებლოდ, თანხის გადახდის სა--ცვლოდ. სწორედ აღნიშნული დასკვნა იძლევა საფუძველს სასამართლოსთვის იმ ფაქტობრივი გარემოების დადგენილად მისაჩნევად, რომ ლეი-----ძე არის სადავო საცხოვრებელი სახლის მოსარგებლის უფლებამონაცვლე. შესაბამისად, მოთხოვნა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის თაობაზე არის დასაბუთებული, საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილით 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 არ დაკმაყოფილდა არც ძირითადი სარჩელი და არც შეგებებული სარჩელი, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება ბიუჯეტში გადახდილად. რაც შეეხება მესამე პირის სარჩელს, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნებზე მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის მიხედვით, 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.

მოცემულ შემთხვევაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2--- წლის 18 იანვრის განჩინებით გამოყენებულ იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება ა-----ს შუამდგომლობის საფუძველზე და ლეი----- --ძეს აეკრძალა მისი კუთვნილი უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. რამდენადაც ა-----ს შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს მასზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 46-ე, 53-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 249-ე, 364-ე 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ა-----ს სარჩელი ომ-----ს, ესმ-----ძის, ლი-----ს, გი-----ის, ნი-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის და ზიანის ა--ზღაურების მოთხოვნის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

2. დაკმაყოფილდეს დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის მქონე მესამე პირის - ლეი-----ძის სარჩელი.

2.1. ლეი-----ძე ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბ-----ი, ზვ-----, 55.80 კვ.მ ფართის მესაკუთრედ ან-----თვის ამ საცხოვრებელი სადგომის 25%-ის, კერძოდ 5 000 ლარის ოდენობით კომპენსაციის გადახდის სა--ცვლოდ.

3. ნოტარიუს მ--ა ბ-----ს სადეპოზიტო ანგარიშზე (მიმღების ანგარიშის ნომერი GE-----) განთავსებული თანხა 5 000 ლარის ოდენობით (16/06/2---წ. სალაროს შემოსავლის ორდერი #165110-063, თანხა 2 000 ლარი და 24/11/20-8წ. საგადახდო დავალება #0, თანხა 3 000 ლარი) გადაეცეს ა-----ს

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღრიცხვის სა--ცვლოდ.

4. არ დაკმაყოფილდეს ა-----ს შეგებებული სარჩელი ლეი-----
ძის წინააღმდეგ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის და ზიანის ა-
-ზღაურების მოთხოვნის თაობაზე.

5. ა-----ს მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს
სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

6. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგიის 18.0-.-.-.-წ. განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის
ლონისძიება, რომლითაც მოპასუხე ლეი-----ძეს (პ/ნ 3-----) აეკრძალა
უძრავი ნივთიდან, მდებარე ს-----ოს რაიონის სოფელ მა--ვში (საკადასტრო
კოდი #55-----8) კუთვნილი $\frac{1}{2}$ წილის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისი 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

მ--ა სვია--ძე