



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

28 თებერვალი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე

სხდომის მდივანი სოფიო სუხიტაშვილი

განხილვის ფორმა ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) ა-----ი

წარმომადგენლები უ-----, ნ-----

მოპასუხე (შეგებებული სარჩელის ავტორი) ს-----ი

წარმომადგენელი პ-----

დავის საგანი თავდაპირველ სარჩელზე - კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა; შეგებებულ სარჩელზე - საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შეწყდეს მოპასუხე ს-----ის მფლობელობა მოსარჩელე ა-----ის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სადგომზე (მდებარე - ქ. თბილისი, ვ----- ჯ-----ის ქ. N36, ს/კ 0-----, შენობა N1, მე-2 სართული: 36.24 კვ.მ ფართი, 76.41 კვ.მ სხვენი და 8.26 კვ.მ საზაფხულო ფართი), ა-----ის მიერ მისთვის კომპენსაციის - 25 000 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში) გადახდის სანაცვლოდ.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი:

მოსარჩელე ა-----ის საკუთრებაშია უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი,

ვ----- ჯ-----ის ქუჩა N36 (ს/კ 0-----), რაც მოიცავს - შენობა N1-ში: 74.38 კვ.მ სარდაფს, პირველ სართულზე არსებულ 136.26 კვ.მ საერთო ფართს, მე-2 სართულზე არსებულ 109.76 კვ.მ საერთო ფართს და 85.02 კვ.მ სხვენს. აღნიშნული ქონებიდან 45 კვ.მ ფართს 1987 წლიდან ფლობს მოპასუხე ს-----ი, კერძოდ, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მოპასუხე წარმოადგენს მოსარგებლეს, რომელმაც საცხოვრებელი სადგომი სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე მიიღო მფლობელობაში.

2012 წლის 21 თებერვალს ა-----ა და ა-----ს შორის, ასევე 2012 წლის 24 თებერვალს თ-----ა და მოსარგებლეს - ს-----ს შორის დადებული ხელშეკრულებების საფუძველზე განხორცილდა სადავო საცხოვრებელი სადგომის რეაბილიტაცია, კერძოდ აშენდა ახალი საცხოვრებელი სახლი, რომელსაც დაეუფლა მოპასუხე ოჯახის წევრებთან ერთად. ა----- მიერ საცხოვრებელი სახლის რეაბილიტაციის შედეგად აშენებულია ახალი საცხოვრებელი სახლი, რომლის მეორე სართულზე მდებარე 36.24 კვ.მ ფართი, 76.41 კვ.მ სხვენი და 8.62 კვ.მ საზაფხულო ფართი მოპასუხის მფლობელობაშია. ა-----ის განმარტებით, მართალია ს-----ი აცხადებს, რომ მის მიერ დაკავებულ ფართში განხორციელდა სარემონტო სამუშაოები, თუმცა მოპასუხის მიერ რემონტისათვის გადახდილი თანხის ოდენობა მოსარჩელისათვის ცნობილი არ არის.

ა-----მა 2017 წლის 29 ივნისს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ს-----ის წინააღმდეგ და მოითხოვა საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტა კანონით გათვალისწინებული კომპენსაციის გადახდით. აღნიშნული სარჩელი წარმოებაში არ იქნა მიღებული. ექვსთვიან ვადაში, 2017 წლის 14 დეკემბერს მოსარჩელემ კვლავ მიმართა სარჩელით სასამართლოს მფლობელობის შეწყვეტის მოთხოვნით და აღნიშნულ სარჩელზე, უარი ეთქვა წარმოებაში მიღებაზე. მითითებულის პარალელურად, სასამართლოში მხარეებს შორის არაერთი დავა მიმდინარეობდა მათ შორის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ, სადაც საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარგებლე წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელს, რაც გამორიცხავდა ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. ამასთან, მასზე ვრცელდებოდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი და შესაბამისად, ურთიერთობები უნდა გამორკვეულიყო ამ მხრივ. მოსარჩელე მხარეს სურდა და სურს კომპენსაციის სანაცვლოდ მოპასუხემ შეწყვიტოს მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობა, თუმცა, შეთავაზების მიუხედავად, მოპასუხე არ არის თანახმა შეწყვიტოს მფლობელობა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75% კომპენსაციისა და ჩატარებული

სარემონტო სამუშაოებისათვის გაღებული ხარჯების გადახდის პირობით.

შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ს-----ი ცნობილი იქნეს ქ. თბილისში, ჯ-----ის ქ. N36-ში (ს/კ 0-----) მდებარე საცხოვრებელ სახლში მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის, კერძოდ მე-2 სართულზე განლაგებული 37.24 კვ.მ ფართის მქონე საცხოვრებელი და დამხმარე ოთახების, მანსარდის სართულზე განლაგებული 82.53 კვ.მ ფართისა და 5.08 კვ.მ სარდაფის მესაკუთრედ, ა-----ისთვის 31 403.7 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (83 658 ლარი) გადახდის სანაცვლოდ.

შეგებებული სარჩელის საფუძვლები:

ს-----ი 1986 წლიდან დღემდე წარმოადგენს ქ. თბილისში, ჯ-----ის (ყოფილი რ-----ს) ქ. N36-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის მართლზომიერ მფლობელს. საცხოვრებელ სახლზე, რომელშიც მოპასუხე მოსარგებლის სტატუსით სარგებლობს, ძველი თბილისის რეაბილიტაციის ფარგლებში სარეკონსტრუქციო სამუშაოები განხორციელდა, რომლის შედეგად საცხოვრებელი სახლის მოცულობა მკვეთრად გაიზარდა. ამასთან, სარეაბილიტაციო სამუშაოების ფარგლებში წარმოშობილი სამართალურთიერთობების მონაწილეს თავად ს-----იც წარმოადგენს, რომლისგანაც სარეკონსტრუქციო სამუშაოების მწარმოებელმა ა-----მა თანხმობაც კი, გამოითხოვა ამ სამუშაოების წარმოებასთან დაკავშირებით. საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის შედეგად, რომელსაც თან ახლდა სამმხრივი სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ერთი მხრივ, მოსარჩელე ა-----ს, მეორე მხრივ, მოპასუხე ს-----სა და მესამე მხრივ ა----- შორის, მოპასუხისათვის გადასაცემ ობიექტად ა-----ის საკუთრებაში შემავალი 36.24 კვ.მ ფართი, 76.41 კვ.მ სხვენი და 8.61 კვ.მ საზაფხულო ფართი იქნა გათვალისწინებული, რასაც ს-----ი დაეუფლა კიდეც. მოპასუხემ ახალაშენებულ საცხოვრებელ სადგომზე სარემონტო სამუშაოები განახორციელა, რომლის ღირებულებამაც შეადგინა 17 965 აშშ დოლარი.

შეგებებული სარჩელის ავტორის განმარტებით, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 21.09.2018წ. დასკვნის თანახმად, ს-----ის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომი შეადგენს - საცხოვრებელი და დამხმარე ოთახების სახით 37.24 კვ.მ-ს, მანსარდის სართულზე განთავსებული ფართის სახით 82.53 კვ. მ-ს და სარდაფის სახით 5.08 კვ.მ-ს, რომელთა საერთო საბაზრო ღირებულება გარემონტებული მდგომარეობით შეადგენს 227 323 აშშ დოლარს, ხოლო რემონტის გარეშე 209 358 აშშ დოლარს. ამდენად, მესაკუთრისათვის გადასახდელი კომპენსაციის ოდენობა 209 358 აშშ დოლარიდან უნდა დადგინდეს, საიდანაც ა-----ისათვის გადასახდელი კომპენსაციის

ოდენობა, იმ სამართლებრივი საფუძვლით, რომ ს-----ს მესაკუთრისთვის საცხოვრებელი სადგომით დათმობის სანაცვლოდ საფასური აქვს გადახდილი, 15%-ით უნდა განისაზღვროს და ამ შემთხვევაში კომპენსაციის ოდენობა 31 403.7 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს შეადგენს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ს-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ იგი წარმოადგენს ქონების მართლზომიერ მფლობელს. ამასთან, მოპასუხის განმარტებით მის მართლზომიერ მფლობელობაშია არა მხოლოდ 45 კვ.მ ფართი, არამედ დღეის მდგომარეობით მის მფლობელობაში არსებული ფართზე მოპასუხე ახორციელებს მართლზომიერ მფლობელობას. ა-----ის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სახლზე, რომელშიც მოპასუხე მოსარგებლის სტატუსით სარგებლობს, ძველი თბილისის რეაბილიტაციის ფარგლებში სარეკონსტრუქციო სამუშაოები განხორციელდა, რომლის შედეგად მოსარჩელის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის მოცულობა მკვეთრად გაიზარდა. ამასთან, სარეაბილიტაციო სამუშაოების ფარგლებში წარმოშობილი სამართალურთიერთობების მონაწილეს თავად მოპასუხე ს-----იც წარმოადგენდა, რომლისგანაც სარეკონსტრუქციო სამუშაოების მწარმოებელმა ა-----მა თანხმობაც კი გამოითხოვა ამ სამუშაოების წარმოებასთან დაკავშირებით. საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის შედეგად, რომელსაც თან ახლდა სამმხრივი სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ერთის მხრივ, მოსარჩელე ა-----ს, მეორეს მხრივ, მოპასუხე ს-----სა და მესამე მხრივ ა----- შორის, მოპასუხისთვის გადასაცემ ობიექტად ა-----ის საკუთრებაში შემავალი 36.24 კვ.მ ფართი, 76.41 კვ.მ სხვენი და 8.61 კვ.მ საზაფხულო ფართი იქნა გათვალისწინებული, რასაც ს-----ი დაეუფლა კიდევ. შესაბამისად, მოპასუხის ის უფლებები, რომელიც მას „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე აქვს წარმოშობილი, ახლად აშენებულ ფართზეც გავრცელდა, რადგან ამ უკანასკნელის მფლობელობაში მიღება სწორედ ხსენებული კანონის საფუძველზე წარმოშობილი სტატუსიდან ნაწარმოები უფლებაა, რაც უშუალოდ იმ ხელშეკრულებებითაც გამყარდა, რომელშიც თავად მოსარჩელემ დაადასტურა თანხმობა ახლად აშენებული ფართის ს-----ის სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე, მათ შორის, კონკრეტული კონფიგურაციისა და სხვა მაიდენტიფიცირებელი პარამეტრების მითითებით. ნიშანდობლივია ის ფაქტიც, რომ ს-----მა ახლად აშენებულ საცხოვრებელ სადგომზე სრულფასოვანი სარემონტო სამუშაოები განახორციელა, რაც მოსარჩელისათვის იმთავითვე ცნობილი იყო და მას ამ სამუშაოების რაიმე აღმკვეთი ღონისძიება არ განუხორციელებია, რაც ამართლებს საცხოვრებელი სადგომის იმ მოცულობით მფლობელობას, რომელიც მას ახლად აშენებულ სახლში გადაეცა. მოსარჩელის ერთადერთი „შეთავაზება“, რომელიც მან მოპასუხის წინაშე განახორციელა, კინდიკაციური

სარჩელის წარდგენაში გამოიხატა, რომლითაც იგი უპირობოდ ითხოვდა სადავო საცხოვრებელი სახლიდან მოპასუხის გამოსახლებას, რაც პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა კიდევ. ნიშანდობლივია, რომ ამ შედეგის დამდგენი სასამართლო აქტი 2017 წლის 16 თებერვალს იქნა მიღებული, რომელიც ს-----ის მიერ სააპელაციო წესით გასაჩივრდა. 2017 წლის 30 ოქტომბერს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით გაუქმდა ქვემდგომი სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება და ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელეს განემარტა, რომ ს-----ი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლეს წარმოადგენს, რაც გამორიცხავდა ნივთის ვინდიცირების შესაძლებლობას, რაც ძალაში დარჩა საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებითაც. ა-----ი მხოლოდ ამის შემდეგ გახდა იძულებული „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე წარემართა დავა.

აღნიშნულის პარალელურად, ს-----ის მხრიდან სადავო საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის პერიოდი 30 წელზე მეტს უკვე მოიცავდა და საკუთრივ ამ გარემოების ჭრილში მოსარჩელე იმ ფაქტებსაც არასწორად გადმოცემს, რომელიც სარგებლობის პერიოდის ათვლის საწყის მომენტს უკავშირდება, კერძოდ მოსარჩელის აპელირება, რომ ს-----ის მფლობელობის უფლება 1987 წლის 1 ივლისიდან იღებს სათავეს, არ შეესაბამება სინამდვილეს, რადგან მოპასუხე 1986 წლიდან ფლობს სადავო საცხოვრებელ სადგომს, რომელზეც მისი მფლობელობის უფლება არამცთუ რეგისტრაციის ფაქტმა წარმოშვა, არამედ პირიქით, მფლობელობამ წარმოქმნა რეგისტრაციის წინაპირობა. შესაბამისად, საცხოვრებელ სადგომზე მოპასუხის მფლობელობის ფაქტი წინ უსწრებდა რეგისტრაციას და ეს ლოგიკურად არის, რადგან სამართლებრივი თვალსაზრისით, სწორედ მფლობელობა წარმოადგენს რეგისტრაციის საფუძველს და არა პირიქით.

მოპასუხის განმარტებით, 2017 წლის 29 ივნისისა და 14 დეკემბრის მდგომარეობით ს-----ის მხრიდან სადავო საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის ფაქტი უკვე მოიცავდა 30 წელზე მეტ პერიოდს, რაც ყოველგვარ აზრს უკარგავს ამ ვადის „გაჩერებას“ იმ უშედეგო მცდელობას, რომელსაც მოსარჩელის მხრიდან ჰქონდა ადგილი სასამართლოში ხარვეზიანი სარჩელის წარდგენით. მეორე მხრივ, მხედველობაშია მისაღები ის გარემოება, რომ 2017 წლის 29 ივნისისა და 14 დეკემბრის მდგომარეობით სასამართლოში განიხილებოდა ა-----ის სასარჩელო მოთხოვნა ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვასთან მიმართებით, რაც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ რეგულაციებთან და მიზნებთან სრულიად

არათავსებადი ქმედებაა და ამ შინაარსის სარჩელის აღძვრა ცალსახად გამორიცხავს იმ მოსაზრების გაზიარების შესაძლებლობას, რომ ა-----ს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის გათვალისწინებული უფლება (მფლობელობის შეწყვეტა კომპენსაციის სანაცვლოდ) ჰქონდა რეალიზებული. არ არსებობს რაიმე მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდება, რომ ა-----მა სეირან შიშნიავილს განუცხადა ან შესთავაზა საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტა კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ. პირიქით, ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრა, რომელიც 2017 წლის 29 ივნისის მდგომარეობით სასამართლო განხილვის ეტაპზე იმყოფებოდა, საპირისპიროს ადასტურებს. ამ მხრივ აღსანიშნავია, რომ თავად 2017 წლის 29 ივნისს და 14 დეკემბერს აღძრული სარჩელებიც კი, რომელსაც მოსარჩელე თავისი უფლების რეალიზებად განიხილავს, ს----- არ მიუღია და ამას ვერც ექნებოდა ადგილი, რადგან ეს სარჩელები სასამართლომ არ მიიღო განსახილველად, მაგრამ ა-----ს იმის მცდელობაც არ ჰქონია, რომ ს-----ისთვის თუნდაც ეცნობებინა ასეთი სარჩელის აღძვრის ფაქტის, როგორც „მფლობელობის შეწყვეტის შეთავაზების“ შესახებ და როგორც ირკვევა, იგი ფარულად ახორციელებდა ამ უშედეგო და სამართლებრივი დატვირთვის არ მქონე ქმედებებს. ამასთან, საკუთრივ ის ფაქტი, რომ ა-----ი ვინდიკაციური სარჩელის პარალელურად ვითომდა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონზე დაფუძნებული სარჩელების აღძვრას ახორციელებდა, მის არაკეთილსინდისიერებაზე და უფლების ბოროტად გამოყენების ფაქტზე მიუთითებს, რაც გამორიცხავს ამგვარი ქმედებების მართლზომიერად მიჩნევის შესაძლებლობას.

2.2. მოპასუხე ა-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ქ. თბილისში, ვ----- ჯ-----ის ქუჩა N36-ში მდებარე უძრავ ქონება ს-----ის მფლობელობაშია 1987 წლიდან და უსაფუძვლოა მტკიცება, თითქოს ქონება 1986 წლიდან არის მის მფლობელობაში. მოპასუხის მტკიცებით, სეირან შიშნიავილი საკუთარი ქმედებებით ხელს უშლიდა მიმდინარე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელებას, რის გამოც მასთანაც გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლითაც ს-----ი დაეთანხმა 35 კვ.მ ფართის დემონტაჟს. რაც შეეხება, ა-----თან 2012 წლის 24 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულებას იგი არ წარმოადგენს ს-----ის უძრავ ქონებაზე უფლების აღიარების დოკუმენტს. აღნიშნული ხელშეკრულებით ფონდმა იკისრა ვალდებულება, რომ განახორციელებდა შენობა-ნაგებობის რეაბილიტაციას. ამასთან მნიშვნელოვანია, რომ ფონდი არ წარმოადგენს სუბიექტს, რომელსაც აქვს უფლებამოსილება გასცეს უფლების დამდგენი დოკუმენტი. 2012 წლის 17 ივლისის ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ ა-----სა და ს-----ს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობები გამოსარკვევია, მათ უნდა მოაგვარონ

ურთიერთშორის და აღნიშნულთან დაკავშირებით ფონდი არ იღებს პასუხისმგებლობას. მოპასუხემ ასევე განმარტა, რომ ს-----ის მიერ არ არის წარმოდგენილი იმის მტკიცებულება, თუ რა სარემონტო სამუშაოები განახორციელდა მის მიერ და რა ღირებულების. ასევე არ დასტურდება ს-----ს მიერ საცხოვრებელი სადგომით დათმობის სანაცვლოდ რაიმე საფასურის გადახდის ფაქტი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ვ----- ჯ-----ის ქუჩა N36 (ს/კ 0-----) მოიცავს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 313 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით N1.

3.1.2. მითითებული უძრავი ქონება (ს/კ 0-----) რეგისტრირებულია ა-----ისა და ა----- თანასაკუთრებაში, კერძოდ:

- ა-----ის საკუთრებაშია - შენობა N1-ში სარდაფი 74.38 კვ.მ, I სართულზე - საერთო ფართი 136.26 კვ.მ (მათ შორის საზაფხულო ფართი 12.30 კვ.მ), II სართულზე - საერთო ფართი 109.76 კვ.მ (მათ შორის საზაფხულო ფართი 5.24 კვ.მ.), სხვენი - სერთო ფართი 85.02 კვ.მ (მათ შორის საზაფხულო ფართი 8.61 კვ.მ)

- ა----- საკუთრებაშია - შენობა N1-ში: I სართულზე - საერთო ფართი 47.79 კვ.მ (მათ შორის საზაფხულო ფართი 7.85 კვ.მ), II სართულზე - საერთო ფართი 69.90 კვ.მ (მათ შორის საზაფხულო ფართი 6.80 კვ.მ).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17-18);

3.1.3. ს-----ის მფლობელობაშია ა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილი, კერძოდ - ქ. თბილისში, ჯ-----ის ქ. N36-ში (ს/კ 0-----) მდებარე საცხოვრებელ სახლში მე-2 სართულზე განლაგებული 37.24 კვ.მ ფართის მქონე საცხოვრებელი და დამხმარე ოთახები, მანსარდის სართულზე განლაგებული 82.53 კვ.მ ფართი და 5.08 კვ.მ სარდაფი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.4. ს-----ი წარმოადგენს სადავო ქონების მართლზომიერ მფლობელს (მოსარგებლეს), რომელსაც ა-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონება მფლობელობაში გადაეცა, „საცხოვრებელი

სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად.

3.1.5. თავდაპირველად, საცხოვრებელი სადგომის დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე ს-----ს მფლობელობაში გადაეცა ქ. თბილისში, ვ----- ჯ-----ის ქუჩა (ყოფ. რ-----ს ქუჩა) N36-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის 45 კვ.მ ფართი. ს----- კონკრეტულ მისამართზე რეგისტრირებულია 1987 წლის 1 ივლისიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.6. 2012 წლის 21 თებერვალს ა-----ა და ა-----ს შორის, ასევე ფონდსა და ს-----ს შორის 2012 წლის 24 თებერვალს დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, ს-----ის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი სადგომის რეაბილიტაციის ფარგლებში აშენდა ახალი საცხოვრებელი სახლი, სადაც მოპასუხემ ოჯახთან ერთად დაიკავა მისთვის განკუთვნილი ფართი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულებები (ს.ფ. 64-73).

3.1.7. ა-----ის მიერ განხორციელებული სამუშაოების საფუძველზე გაიზარდა საცხოვრებელი სადგომის ფართი.

3.1.8. მითითებულ გაზრდილ ფართში ს-----ის მიერ განხორციელებულია რიგი სარემონტო სამუშაოები, რამაც განაპირობა ქონების ღირებულების გაზრდა.

3.1.9. დღეის მდგომარეობით ა-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების (მდებარე - ქ. თბილისში, ვ----- ჯ-----ის ქუჩა N36, შენობა N1) მე-2 სართულზე არსებული 36.24 კვ.მ ფართი, 76.41 კვ.მ სხვენი და 8.62 კვ.მ საზაფხულო ფართი ს-----ის მართლზომიერ მფლობელობაშია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 21.09.2018წ. ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 116-123);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.10. ა-----მა თავდაპირველად სარჩელი აღძრა ს-----ისა და მისი ოჯახის წევრების წინააღმდეგ უძრავი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე, რომელიც თბილისის

საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა, აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა მოპასუხეთა მიერ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება გაუქმდა და არ დაკმაყოფილდა ა-----ის მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე, მითითებული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 28 თებერვლის განჩინებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 28.02.2018წ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება (ს.ფ. 31-36);
- 30.10.2017წ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება (ს.ფ. 53-63).

3.1.11. ა-----მა ს-----ის წინააღმდეგ კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტის მოთხოვნით თავდაპირველად სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 ივნისს, რაზეც სასამართლოს 2017 წლის 4 ივლისის განჩინებით უარი ეთქვა განსახილველად მიღებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 04.07.2017წ. განჩინება, საქმე N2/17200-17 (ს.ფ. 25-27).

3.1.12. იმავე მოთხოვნით ა-----მა ს-----ის წინააღმდეგ სარჩელი აღძრა 2017 წლის 14 დეკემბერს, რაც სასამართლოს 2017 წლის 19 დეკემბრის განჩინებით არ იქნა მიღებული წარმოებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 19.12.2017წ. განჩინება, საქმე N2/35225-17 (ს.ფ. 28-30).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 21 სექტემბრის ექსპერტიზის დასკვნის N----- თანახმად, ქ. თბილისში, ვ----- ჯ-----ის ქ. N36-ში მდებარე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა N1-დან ს-----ს ფაქტობრივად დაკავებული აქვს II სართულზე საცხოვრებელი და დამხმარე ოთახები

საერთო ფართობი 37.24 კვ.მ, მანსარდის სართულზე 82.53 კვ.მ ფართი, ხოლო სარდაფში დაკავებული აქვს 5.08 კვ.მ ფართი.

ქ. თბილისში, ვ----- ჯ-----ის ქ. N36-ში მდებარე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან ს-----ის სარგებლობაში არსებული, გარემონტებულ მდგომარეობაში მყოფი საცხოვრებელი ფართის (საერთო ფართობით 119.77 კვ.მ) მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 20 სექტემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 227 323 აშშ დოლარს.

ქ. თბილისში, ვ----- ჯ-----ის ქ. N36-ში მდებარე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან ს-----ის სარგებლობაში არსებული, სარემონტო მდგომარეობაში მყოფი საცხოვრებელი ფართის (საერთო ფართობით 119.77 კვ.მ) მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 20 სექტემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 209 358 აშშ დოლარს.

ქ. თბილისში, ვ----- ჯ-----ის ქ. N36-ში მდებარე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან ს-----ის სარგებლობაში არსებული, სარდაფის სართულზე განთავსებული სათავსოს (საერთო ფართობით 5.08 კვ.მ) მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 20 სექტემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 400 აშშ დოლარს.

თავის მხრივ ა-----ის მიერ წარმოდგენილია შპს „აუდიტ-კონსალტინგის“ 2018 წლის 12 ივნისის აუდიტორული დასკვნა, რომლის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ვ----- ჯ-----ის ქუჩა N36-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის საბაზრო ღირებულება 1 კვ.მ-ზე 11.06.2018 წლის მდგომარეობით შეადგენს 600-700 აშშ დოლარს, შესაბამისად, უძრავი ქონების ღირებულება განისაზღვრება 300 000 ლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 21.09.2018წ. ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 116-123);
- აუდიტორული დასკვნა (ს.ფ. 19-24);

3.2.2. სადავო საცხოვრებელი სადგომი ს-----ის და მისი ოჯახის მფლობელობაშია 1986 წლიდან.

სასამართლო კონკრეტულ შემთხვევაში იზიარებს შეგებებული სარჩელის ავტორის მტკიცებას და დადასტურებულად მიიჩნევს გარემოებას ს-----ის მხრიდან სადავო საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის 1985-1986 წლებიდან განხორციელებასთან მიმართებით, რასთან დაკავშირებითაც საყურადღებოა მოხმობილი იქნეს მოწმეთა ჩვენებები, კერძოდ:

- მოწმე მ----- განმარტებით, მამამისმა - ტ----- 1985-1986 წლებში გაასხვისა კუთვნილი ფართი ს-----ზე. მოწმის მითითებით, მან 1985

წელს დაამთავრა სკოლა და ახსოვს, რომ ამ პერიოდიდან ს-----ი ცხოვრობს კონკრეტულ მისამართზე. მოწმის განმარტებით, მისთვის ოჯახში მიმდინარე საუბრებიდან გამომდინარე ცნობილია, რომ ს-----მა ქონების სანაცვლოდ გადაიხადა 18 000 მანეთი. მოწმის განმარტებით, მან დანამდვილებით იცის, რომ მამამისმა ტ----- ქონება მიყიდა ს-----ს, რომელთანაც ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ სტუმრადაც იყო მისული.

- ო-----ის განმარტებით, იგი ცხოვრობს ს-----ის მეზობლად. მოწმის მითითებით, ს-----ი გაიცნო 1985 წლიდან, როდესაც იგი გადავიდა სადავო მისამართზე საცხოვრებლად და ახსოვს, რომ 1986 წელს გაუჩნდა შვილები. მოწმის მტკიცებით, მან დანამდვილებით იცის, რომ ს-----მა შეიძინა ქონება, თუმცა კონკრეტულად ვისგან შეიძინა მისთვის უცნობია.

- მ-----ის მითითებით, იგი სადავო საცხოვრებელი სადგომის მეზობლად ცხოვრობს 1969 წლიდან, გარკვეული პერიოდი საზღვარგარეთ - უკრაინაში ცხოვრობდა და 1985 წელს დაბრუნდა საქართველოში, რა დროსაც ს-----ს უკვე შეძენილი ჰქონდა ქონება და მისი მეუღლე ტყუპებზე იყო ფეხმძიმედ. კონკრეტული მოწმის მითითებითაც, მისთვის დანამდვილებით არის ცნობილი, რომ ს-----მა შეიძინა ქონება, თუმცა კონკრეტულად ვისგან აღნიშნული უცნობია.

- ვ-----ის ჩვენებით, იგი არის ს-----ის მეგობარი და დანამდვილებით იცის, რომ შიშნიაშვილის მიერ შეძენილია კონკრეტული ქონება 1985-1986 წლებში, რა დროსაც შ----- ჯერ კიდევ არ ჰყავდა შვილები. ქონების სანაცვლოდ შ----- გადახდილი აქვს დაახლოებით 17 000 მანეთი. მოწმის განმარტებით, ნაწილი ფული მან ასესხა თავის მეგობარს.

ამდენად, მოწმეთა ჩვენებებით დასტურდება ს-----ის მხრიდან სადავო ქონებაზე მფლობელობის განხორციელება 1985-1986 წლებიდან. მოწმეთა ჩვენების გაზიარებისას საყურადღებოა მათ მიერ კონკრეტულ ფაქტთან მიმართებით იმგვარი გარემოებების მოხმობა, რაც ამყარებს მათ მიერ ჩვენების ფარგლებში გაცხადებული ინფორმაციის სიზუსტეს, კერძოდ ერთ შემთხვევაში მოწმემ თარიღი დაუკავშირა სკოლის დამთავრების ეტაპს, მეორე შემთხვევაში საზღვარგარეთიდან სამშობლოში დაბრუნების ფაქტს, რაც წარმოადგენს იმგვარ მოვლენებს, რომელთა თარიღის დამახსოვრება მოსალოდნელია და ამგვარად მათი დაკავშირება სადავო ფაქტებთან მიმართებით ამყარებს კონკრეტულ მოწმეთა ჩვენებებს. ამასთან, საგულისხმოა, რომ მოწმეებმა მიცემული ჩვენების ფარგლებში აღნიშნეს, რომ ს-----ს იმ დროისათვის ჯერ კიდევ არ ჰყავდა შვილები, შესაბამისად მფლობელობა მისი მხრიდან განხორციელებულია 1985 წლიდან. თითოეულმა

მოწმემ ცალსახად, კონკრეტულ გარემოებებთან დაკავშირებით განაცხადა, შეგებებული სარჩელის ავტორის მხრიდან ქონებაზე მფლობელობის განხორციელება, რაც უმყარებს სასამართლოს რწმენას მფლობელობის 1987 წლამდე განხორციელებასთან მიმართებით.

გარდა მოწმეთა ჩვენებებისა, საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ ს-----ი სადავო მისამართზე რეგისტრირებულია 1987 წლის 1 ივლისიდან, რასაც რეალურად აფუძნებს ა-----ი მტკიცებას, მფლობელობის კონკრეტული თარიღიდან ათვლასთან მიმართებით, რაც ვერ იქნება გაზიარებული სასამართლოს მიერ, უფრო მეტიც რეგისტრაციის კონკრეტული თარიღით არსებობა სასამართლოს მოწმეთა ჩვენებებთან ერთობლიობაში უმყარებს რწმენას მფლობელობის 1985-1986 წლებიდან განხორციელებასთან დაკავშირებით, რაც განაპირობებდა 1987 წლიდან პირის სადავო მისამართზე რეგისტრაციას. სასამართლო იზიარებს ამ მხრივ მოპასუხის მიერ შემოთავაზებულ მსჯელობას, რამეთუ იმ დროს არსებული რეალობიდან გამომდინარე, სწორედ მფლობელობა წარმოშობდა რეგისტრაციის საფუძველს და იმ ვითარებაში თუ პირის მხრიდან გარკვეული პერიოდის მანძილზე არ განხორციელდებოდა ნივთის მფლობელობა, პირი ვერ დარეგისტრირდებოდა სადავო მისამართზე. შესაბამისად გარემოება, რომ ს-----ი მისამართზე რეგისტრირებულია 1987 წლიდან, არ მოიაზრებს მფლობელობის ამ თარიღიდან განხორციელებას.

მართალია, ს-----ის მიერ არ წარმოდგენილა შესაბამისი კომუნალური მომსახურების ქვითრები, რომლითაც შესაძლებელი იქნებოდა 1985-1986 წლებში მფლობელობის უტყუარად დადასტურება თუმცა მოწმეთა ჩვენებები და რეგისტრაციის ფაქტი სასამართლოს აძლევს საფუძველს გაიზიაროს შეგებებული სარჩელის ავტორის მტკიცება მფლობელობის 1986 წლიდან განხორციელებასთან მიმართებით, რასაც ვერ გააქარწყლებს მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი შედავება, მათ შორის ვერც ის გარემოება, რომ ერთ შემთხვევაში მოწმეები აღნიშნავენ 1985 წელს, ხოლო თავად მოპასუხე 1986 წელს, აღნიშნული არ გამორიცხავს მოპასუხის მტკიცებას და არ ადასტურებს მოწინააღმდეგე მხარის მითითებას მფლობელობის 1987 წლიდან განხორციელებასთან მიმართებით.

ამდენად, იმ ვითარებაში, როდესაც სასამართლო მფლობელობის ათვლას იწყებს 1986 წლიდან, დასტურდება გარემოება ს-----ის მხრიდან მფლობელობის 30 წელზე მეტი ვადით განხორციელებასთან მიმართებით. შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეს სპეციალური კანონით განსაზღვრულ 30 წლიან ვადაში არ განუხორციელებია მოსარგებლისათვის კომპენსაციის შეთავაზება საცხოვრებელ სადგომზე მფლობელობის შეწყვეტის საფუძველით, რაც კანონის შესაბამისად წარმოშობს მოსარგებლის ინტერესისათვის უპირატესობის მინიჭების საფუძველს, იმ ვითარებაში,

როდესაც დაპირისპირებულია მესაკუთრისა და მოსარგებლის უფლებები ქონების მიკუთვნებასთან მიმართებით.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლი ადგენს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ სარჩელის წინაპირობებს, ხოლო მე-6 მუხლი მოსარგებლის მხრიდან მფლობელობის შეწყვეტის სარჩელის წინაპირობებს. სადავო შემთხვევაში მხარეები წარმოდგენილი სარჩელებით მითითებულ ნორმებს აფუძნებენ მათ მიერ წარმოდგენილ მოთხოვნებს, შესაბამისად სასამართლოს შეფასების საგანია, მესაკუთრისა და მოსარგებლის დაპირისპირებული ინტერესებიდან უპირატესობის მინიჭების გადაწყვეტა, რაც თავის მხრივ ამავე კანონის საფუძველზე დამოკიდებულია მოსარგებლის მხრიდან მფლობელობის განხორციელების პერიოდთან, კერძოდ მე-5 მუხლი მოსარგებლეს ანიჭებს უფლებას 30 წლის გასვლის შემდგომ მოითხოვოს ქონების საკუთრებაში აღრიცხვა შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, ხოლო მე-6 მუხლი მესაკუთრეს შემოსაზღვრავს 30 წლიანი ვადით, მფლობელობის შეწყვეტასთან დაკავშირებით მოთხოვნის წარდგენასთან მიმართებით.

ამდენად, მოხმობილი მსჯელობის შესაბამისად, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია 1986 წლიდან მფლობელობის დაწყება და ამავდროულად ა-----ის მხრიდან „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე თავდაპირველად სარჩელის 2017 წელს წარდგენის ფაქტი, დგინდება, რომ 30 წლის მანძილზე ა-----ს კანონით მისთვის მინიჭებული უპირატესობა არ გამოუყენებია, რაც ზღუდავს მისი უფლების განხორციელებას, მოსარგებლის უფლებასთან მიმართებით. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს განმარტოს, რომ კონკრეტული კანონით განსაზღვრულ ვადას კლასიკური გაგებით სამოქალაქო კოდექსის 128-146-ე მუხლებით მოცემულ ხანდაზმულობის ვადად ვერ მიიჩნევს, რამეთუ კონკრეტული ვადის არსებობა მიჯნავს მოსარგებლისა და მესაკუთრისათვის კანონით მინიჭებული ურთიერთდაპირისპირებული უფლებების რეალიზებისათვის უპირატესობის მინიჭების საკითხს და როგორც ასეთი არ წარმოშობს მოთხოვნის მხოლოდ მოვალე სუბიექტის ნებაზე განხორციელების საფუძველს, არამედ გარკვეული პირობების არსებობით ანიჭებს მოთხოვნის უფლების მქონეს განახორციელოს სპეციალური კანონით მისთვის მინიჭებული უფლება.

ამასთან, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს ასევე აღნიშნოს, რომ მიუხედავად იმისა დადასტურდებოდა თუ არა მფლობელობის 1987 წლიდან განხორციელება, ა-----მა ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა მოცემული თარიღიდან 30 წლის ვადაში მოსარგებლისათვის კომპენსაციის შეთავაზების

სანაცვლოდ მფლობელობის შეწყვეტის შეთავაზების არსებობა, უფრო მეტიც, ა-----ის მიერ აღძრული იყო უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე სარჩელი, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მოსარგებლისათვის რაიმე კომპენსაციის შეთავაზების რეალურობას და აღნიშნულის პარალელურად „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე სარჩელის აღძვრა ვერ აბათილებს მესაკუთრის ნებას, კონკრეტული კანონის გვერდის ავლით მფლობელობის შეწყვეტასთან მიმართებით. ა-----ის მხრიდან ვინდიკაციის დაყენება გამორიცხავდა მისი მიერ კონკრეტული კანონით მინიჭებული უფლებების რეალიზებას, შესაბამისად ვინდიკაციის პარალელურად მოხმობილი კანონის საფუძველზე სარჩელის აღძვრა, ვერ მიიჩნევა მესაკუთრის მხრიდან ნების გამოვლენად და კანონით მისთვის მინიჭებული უფლების რეალიზებად, ასევე საგულისხმოა, რომ არ დასტურდება მისი მხრიდან მიმართვა მოპასუხისადმი, რაც ამავე კანონიდან გამომდინარე წინაპირობაა სარჩელის აღსაძვრელად, არ დასტურდება სწორედ აღნიშნულ 30 წლიან ვადაში მესაკუთრის მხრიდან უფლებების რეალიზაციის ფაქტი. ყოველივე აღნიშნული ერთობლიობაში სასამართლოს უქმნის რწმენას მოსარგებლის უფლებისადმი უპირატესობის მინიჭებასთან მიმართებით.

ამასთან, საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ ა-----ის მიერ სარეაბილიტაციო სამუშაოების განხორციელებისას ფონდმა შეთანხმება გააფორმა, როგორც მესაკუთრესთან, ასევე მოსარგებლესთან, ასევე რეაბილიტაციის შემდგომ მოსარგებლის მიერ განხორციელდა სარემონტო სამუშაოები, რასაც არ შეწინააღმდეგებია მესაკუთრე, შესაბამისად სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლისათვის სავარაუდო იყო მისი სამომავლოდ მესაკუთრედ გახდომა, თანახმად „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონისა, რაც ამ მხრივაც ამყარებს მოსარგებლის უფლებებისადმი უპირატესობის მინიჭების საკითხს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2.3. არ დასტურდება მოსარგებლის მხრიდან საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის მოპოვების სანაცვლოდ შესაბამისი საფასურის გადახდის ფაქტი.

სასამართლო არსებულ ვითარებაში ვერ გაიზიარებს შეგებებული სარჩელის ავტორის მტკიცებას, მისი მხრიდან საცხოვრებელი სადგომის დათმობის სანაცვლოდ საფასურის გადახდასთან მიმართებით. უპირველესად უნდა აღინიშნოს, რომ თანხის გადაცემის ფაქტი მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებით ვერ დადასტურდება, მით უფრო იმ ვითარებაში, როდესაც არც ერთი მოწმე უშუალოდ თანხის გადაცემის შემსწრე არ ყოფილა, რაც ამ მხრივაც

გამორიცხავს ირიბი ჩვენების გაზიარების შესაძლებლობას. ამავდროულად, საქმეში არ არის წარმოდგენილი თანხის გადახდის დამადასტურებელი წერილობითი მტკიცებულება. ამდენად, შეგებებული სარჩელის ავტორის მოთხოვნა კომპენსაციის სახით მხოლოდ საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 15%-ის გადახდასთან მიმართებით უსაფუძვლოა. რამეთუ, არ დგინდება ნორმით განსაზღვრული წინაპირობების კუმულატიური ერთობა, რაც გამორიცხავს კონკრეტული მტკიცების გაზიარების შესაძლებლობას. ამასთან, შეთავაზებული კომპენსაცია მიჩნეული უნდა იქნეს ადეკვატურად, რამეთუ მოსარგებლის მიერ კომპენსაცია დაანგარიშებულია გაზრდილი საცხოვრებელი სადგომის ფართის შესაბამისად და არა თავდაპირველად გადაცემული 35 კვ.მ ფართის საფუძველზე. ამასთან, საყურადღებოა, რომ საცხოვრებელი სადგომზე რეკონსტრუქცია განხორციელებულია მესამე პირის - ა-----ის მიერ და აღნიშნულზე წვლილი არ მიუძღვის არც მესაკუთრეს და არც მოსარგებლეს, შესაბამისად კომპენსაციის სახით 31 403.7 აშშ დოლარის შეთავაზება უზრუნველყოფს თავდაპირველი მოცულობით არსებული ფართის 25%-ის ოდენობას. კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის შესაბამისად, გაურემონტებელი სადავო საცხოვრებელი სადგომის 119.77 კვ.მ-ის ღირებულება შეადგენს 209 358 აშშ დოლარს, ასევე 5.08 კვ.მ სარდაფის ღირებულება შეადგენს 400 აშშ დოლარს. შესაბამისად, ჯამში სადავო ქონების საბაზრო ღირებულება არის 209 758 აშშ დოლარი, ხოლო ამავე ქონების 1 კვ.მ ღირებულება განისაზღვრება 1680 აშშ დოლარის ოდენობით (209 758 აშშ დოლარი/124,85 კვ.მ), რაც საცხოვრებელი სადგომის თავდაპირველ ფართზე გამრავლების შემთხვევაში შეადგენს 58 800 აშშ დოლარს (1680 აშშ დოლარი X 35 კვ.მ), რომლის 25% არის 14 700 აშშ დოლარი. შესაბამისად, იმ ვითარებაში როდესაც შეგებებული სარჩელის ავტორის მხრიდან კომპენსაციის სახით შეთავაზებულია 31 403.7 აშშ დოლარი, აღნიშნული კერ მიიჩნევა არაგონივრულად, მიუხედავად იმისა, რომ დაანგარიშებულია ქონების საბაზრო ღირებულების 15%-ის საფუძველზე. სასამართლო შეთავაზებულ კომპენსაციას ადეკვატურად მიიჩნევს იმ თვალსაზრისით, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორის მიერ მესაკუთრისათვის შეთავაზებულია გაზრდილი მოცულობითა და ღირებულებით არსებული ქონების საბაზრო ღირებულების 15%, რაც რეალურად აღემატება კიდევ თავდაპირველი ქონების ფართისა და ღირებულების 25%-ს, რის გამოც სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის მტკიცებას გაზრდილი ქონების საბაზრო ღირებულების 25%-ის გადახდის დაკისრებასთან მიმართებით, ამასთან იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელის მიერ შეთავაზებულია 31 403.7 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში, სასამართლო სსსკ-ს 248-ე მუხლის საფუძველზე ვერ გაცდება სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს და ვერ დააკისრებს იმაზე ნაკლები კომპენსაციის გადახდას შეგებებული სარჩელის ავტორს, ვიდრე მის მიერ არის შეთავაზებული, რაც ამავდროულად გაუმართლებლად შეზღუდავს მხარეთა თანასწორობის პრინციპიდან

გამომდინარე მოპასუხის საკუთრების უფლებას.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ საქმეში წარმოდგენილია ორი დასკვნა, რომლებითაც განსხვავებულად არის შეფასებული ქონების ღირებულება, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს გაიზიაროს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა, რომლითაც ქონება უფრო მაღალი ღირებულებით არის შეფასებული, რაც რეალურად ესადაგება იმ მხარის ინტერესებს, რომელმაც უნდა მიიღოს ქონების დათმობის სანაცვლოდ კომპენსაცია. გარდა აღნიშნულია, ექსპერტიზის დასკვნა უფრო დეტალურად აღწერს მის მიერ დადგენილ გარემოებას, რაც ამ მხრივაც წარმოშობს მისი უპირატესად გაზიარების საფუძველს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ა-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ს-----ის შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-2, მე-5, 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. უპირველეს ყოვლისა, სამართლებრივი დაცვის აღნიშნული მექანიზმი ვლინდება საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ მესაკუთრისა და მფლობელის

უფლებების რეალიზაციის თავისებურებებში.

კანონის 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.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, 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%-ის 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).

აღნიშნულის საპირისპიროდ, კანონის 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.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომი არის საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის. კონკრეტული ურთიერთობის სპეციფიკის გათვალისწინებით მოსარგებლის უფლება ვრცელდება დათმობის გარიგების საფუძველზე მის სარგებლობაში არსებულ როგორც საცხოვრებელ სადგომზე, ისე - იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც უშუალოდ იდგა საცხოვრებელი სადგომი.

კონკრეტულ შემთხვევაში უდავოა, რომ ს-----ი წარმოადგენს ა-----ის საკუთრებაში არსებული ქონების (მდებარე - ქ. თბილისი, ვ----- ჯ-----ის ქ. N36, ს/კ 0-----) მოსარგებლეს. ასევე დავის ფარგლებში დადგინდა, რომ ს-----ს მფლობელობაში ქონება გადაეცა 1986 წელს. სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლივი შეფასების საფუძველზე დადასტურებულად მიიჩნევა ს-----ის მხრიდან სადავო ფართის 30 წლის მანძილზე უწყვეტად ფლობის ფაქტს.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლი ადგენს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ სარჩელის წინაპირობებს, ხოლო მე-6 მუხლი მოსარგებლის მხრიდან მფლობელობის შეწყვეტის სარჩელის წინაპირობებს. სადავო შემთხვევაში მხარეები წარმოდგენილი სარჩელებით მითითებულ ნორმებს აფუძნებენ მათ მიერ წარმოდგენილ მოთხოვნებს, შესაბამისად სასამართლოს შეფასების საგანია, მესაკუთრისა და მოსარგებლის დაპირისპირებული ინტერესებიდან უპირატესობის მინიჭების გადაწყვეტა, რაც თავის მხრივ ამავე კანონის საფუძველზე დამოკიდებულია მოსარგებლის მხრიდან მფლობელობის განხორციელების პერიოდთან, კერძოდ მე-5 მუხლი მოსარგებლეს ანიჭებს უფლებას 30 წლის გასვლის შემდგომ მოითხოვოს ქონების საკუთრებაში აღრიცხვა შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის

სანაცვლოდ, ხოლო მე-6 მუხლი მესაკუთრეს შემოსაზღვრავს 30 წლიანი ვადით, მფლობელობის შეწყვეტასთან დაკავშირებით მოთხოვნის წარდგენასთან მიმართებით. არსებულ ვითარებაში, რამდენადაც სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევა ს-----ის მხრიდან ქონების კანონით განსაზღვრულ ვადაში ფლობის ფაქტს, უპირატესად გასათვალისწინებლად მიიჩნევა მის მოთხოვნას სადავო საცხოვრებელი სადგომის საკუთრებაში აღრიცხვასთან მიმართებით, რამეთუ მესაკუთრის მიერ კანონით შემოსაზღვრულ 30 წლიან ვადაში არ მომხდარა მისთვის მინიჭებული უფლების რეალიზება, რამაც ამ დროის გასვლასთან ერთად მოსარგებლის უფლების რეალიზებას მიანიჭა პრიმატი.

6.2. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომის ღირებულება არის საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ფასი ამ კანონით გათვალისწინებული უფლების განხორციელების მომენტისათვის. ამავე მუხლის „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.

კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, თუ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობისათვის მოსარგებლემ მესაკუთრეს გარკვეული საფასური გადაუხადა, სასამართლო უფლებამოსილია, ამ საფასურის ოდენობის გათვალისწინებით, ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კომპენსაციის ოდენობა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 15 პროცენტამდე შეამციროს.

სადავო შემთხვევაში, ს-----მა ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა შესაბამისი საფასურის გადახდის ფაქტი, რაც გამორიცხავს მოხმობილი ნორმის საფუძველზე კომპენსაციის სახით ქონების საბაზრო ღირებულების მხოლოდ 15%-ის დაკისრებას. თუმცა, თავად შეგებებული სარჩელის ავტორის მიერ კომპენსაციის ოდენობა გამოთვლილია გაზრდილი ქონების ღირებულებიდან გამომდინარე, რაც რეალურად აჭარბებს თავდაპირველად

გარიგების საგნის საბაზრო ღირებულების 25%-ს, რის გამოც სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს შეგებებული სარჩელის არსებული სახით დაკმაყოფილებას, თანახმად სსსკ-ს 248-ე მუხლისა. საყურადღებოა, რომ საცხოვრებელი სადგომზე რეკონსტრუქცია განხორციელებულია ა-----ის მიერ და აღნიშნულზე წვლილი არ მიუძღვის არც მესაკუთრეს და არც მოსარგებლეს, შესაბამისად კომპენსაციის სახით 31 403.7 აშშ დოლარის შეთავაზება უზრუნველყოფს თავდაპირველი მოცულობით არსებული ფართის 25%-ის ოდენობას, რის გამოც სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს დამატებით კომპენსაციის სახით მოსარგებლისათვის თანხის დაკისრებას, რამეთუ მის მიერ შეთავაზებული კომპენსაცია რეალურად აჭარბებს კიდევ კანონით განსაზღვრულ ოდენობას.

უნდა განიმარტოს, 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 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 *ნას-589-589-2018*, 06.07.2018წ.). სადავო შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და მხარეთა მიერ მათი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებების დადასტურების საფუძველზე, ს-----ის შეგებებული სარჩელი ექვემდებარება დაკმაყოფილებას, რაც თავისთავად გამორიცხავს ა-----ის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. 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.

განსახილველ შემთხვევაში, თავდაპირველი სარჩელისა და შეგებებული სარჩელის ავტორები გათავისუფლებულები არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან (სსსკ-ს 46.1 მუხლის „ი“ პუნქტი), ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ თავდაპირველი სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად ა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 3 000 ლარი.

სსსკ-ს 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. 44.1 მუხლის შესაბამისად, საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯებს მიეკუთვნება ექსპერტებისათვის მისაცემი თანხები.

კონკრეტულ შემთხვევაში ს-----ის მიერ გაღებულია საპროცესო ხარჯი, ექსპერტიზის ჩატარებასთან მიმართებით, 1 726 ლარის ოდენობით, რისი ანაზღაურებაც უნდა დაეკისროს ა-----ს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ა-----ის სარჩელი ს-----ის მიმართ კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ საცხოვრებელ სადგომზე (მდებარე - ქ. თბილისი, ვ----- ჯ-----ის ქ. N36, ს/კ 0-----, შენობა N1, მე-2 სართული: 36.24 კვ.მ ფართი, 76.41 კვ.მ სხვენი და 8.26 კვ.მ საზაფხულო ფართი) მფლობელობის შეწყვეტის მოთხოვნასთან მიმართებით არ დაკმაყოფილდეს;
2. ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
3. ს-----ი ცნობილი იქნეს ქ. თბილისში, ჯ-----ის ქ. N36-ში (ს/კ 0-----) მდებარე საცხოვრებელ სახლში მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის, კერძოდ მე-2 სართულზე განლაგებული 37.24 კვ.მ ფართის მქონე საცხოვრებელი და დამხმარე ოთახების, მანსარდის სართულზე განლაგებული 82.53 კვ.მ ფართისა და 5.08 კვ.მ სარდაფის მესაკუთრედ, ა-----ისთვის 31 403.7 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (83 658 ლარი) გადახდის სანაცვლოდ.
4. ა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟი - 3000 ლარი;
5. ა-----ს ს-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს დაეკისროს 1 726 ლარი, ექსპერტიზის ჩატარებისათვის გაღებული ხარჯის სანაცვლოდ;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
7. 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