



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

27 ნოემბერი, 2018 წ.
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე ვერა დობორჯგინიძე
სხდომის მდივანი გვანცა ტურაშვილი

მოსარჩელე: ელ-----ი, პ/ნ 0-----

წარმომადგენელი: მა-----ი

მოპასუხე: ლი-----ა, პ/ნ 0-----, ხა-----ი, პ/ნ 0-----

წარმომადგენელი: მა-----ი, ინ-----ე

დავის საგანი: საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25%-ის - 7 500 ლარის -
მოპასუხეებისთვის გადახდის სანაცვლოდ, მოსარჩელე ელ-----ს
საკუთრებაში გადაეცეს უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, წ-----

მოსარჩელემ განმარტა, რომ ის 1961 წელს დაიბადა სადავო მისამართზე და მას
შემდეგ, სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეა. თავდაპირველად,
სადავო საცხოვრებელი სადგომი საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა მოპასუხე
ლი-----ას მამას, რომელმაც მოსარჩელის მამას მე-20 საუკუნის
ორმოცდაათიან წლებში დაუთმო საცხოვრებელი სადგომი და მას შემდეგ, ელ---
-----ს სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეობა არ შეუწყვეტია.
მოსარჩელემ განმარტა, რომ 2004 წლიდან, მოსარჩელემ თავის მეუღლესთან

ერთად გააუმჯობესა სადავო საცხოვრებელი სადგომი და რემონტის შემდეგ, მოპასუხეებმა განიზრახეს, ისარგებლონ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრეებად რეგისტრაციის ფაქტით და მოსარჩელის უკანონო მფლობელობიდან გამოითხოვონ სადავო საცხოვრებელი სადგომი. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ უფლებამოსილია, მოითხოვოს სადავო საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა და მესაკუთრედ ცნობა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის საფუძველზე.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

2.1. ლი-----ამ სარჩელი არ ცნო და მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლოების გამო. მოპასუხემ განმარტა, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომი 1956 წლისთვის საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა მის მამას, რომელმაც ეს საცხოვრებელი სადგომი დაუთმო მოსარჩელის მამას (იხ. ლი-----ას საპაექრო სიტყვა). ლი-----ამ სადავოდ არ გახდა მოსარჩელის ოჯახის მიერ სადავო საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობისა და გაუმჯობესების ფაქტი, თუმცა, მიიჩნია, რომ არის ამ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ რეგისტრირებული, საცხოვრებელი სადგომი ეკუთვნოდა მის მამას და, შესაბამისად, უფლებამოსილია, განკარგოს სადავო უძრავი ნივთი თავისი შეხედულებისამებრ, როგორც ამ ნივთის რეგისტრირებულმა მესაკუთრემ. მოპასუხემ ასევე განმარტა, რომ ხა-----ი არის ლი-----ას დისწული და რადგან საცხოვრებელი სადგომი მაინც უნდა მიეცა მოსარჩელის ოჯახისთვის, მოპასუხემ გადაწყვიტა, მიეცა მისი ნაწილი თავისი დისწულისთვის, რადგან ხა-----ს და მოსარჩელის ძმას, ომ-----ს, ერთმანეთი შეუყვარდათ. ლი-----ამ ასევე განმარტა, რომ მას ჰქონდა მამისგან დატოვებული კიდეც ერთი საცხოვრებელი სადგომი, რომელიც დანგრეულია და რომელიც მოპასუხემ თავის ძმისწულზე აღრიცხა.

2.2. ხა-----მა სარჩელი არ ცნო და მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლოების გამო. მოპასუხემ მიიჩნია, რომ მხარეებს შორის მართალია არსებობდა მესაკუთრე-მოსარჩელის ურთიერთობა, მაგრამ მას შემდეგ, რაც საცხოვრებელი სადგომის ნახევარი ხა-----ზე აღირიცხა, ეს ურთიერთობაც დასრულდა და მოსარჩელე აღარ არის უფლებამოსილი, დააყენოს განსახილველი მოთხოვნა. ხა-----მა მიიჩნია, რომ მოსარჩელის დედ-მამა სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეები იყვნენ, თუმცა, სარგებლობის უფლება წარმოეშვა ხა-----ის მეუღლეს, ომ-----ს, რის გამოც, მოსარჩელის მოთხოვნას უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოპასუხის ახსნა-განმარტებით დადგენილია და მხარეები სადავოდ არ ხდიან გარემოებას, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომი ლი-----ას მამამ, შა-----მა, მე-20 საუკუნის ორმოცდაათიან წლებში დაუთმო მოსარჩელის მამას, ქა-----ს, და მოსარჩელის ოჯახი მას შემდეგ ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სადგომში, როგორც საკუთარში. მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილია, და მოპასუხე მხარე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ მოსარჩელე ელ-----ი დაიბადა სადავო საცხოვრებელ სადგომში და დღეს, ცხოვრობს ამ საცხოვრებელ სადგომში თავის დედასთან და მეუღლესთან ერთად.

3.1.2. საქმეში წარმოდგენილი პასპორტის გაცემის თაობაზე განაცხადით დადგენილია, რომ ელ-----ს (ქორწინების შემდგომ - ჯა-----ი) საცხოვრებელ ადგილად 1977 წლის 25 მარტის მდგომარეობით დაფიქსირებულია სადავო საცხოვრებელი სადგომის მისამართი (ს.ფ. 215-217).

3.1.3. საქმეში წარმოდგენილი სს-----ის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათით დადგენილია, რომ მოსარჩელის დედა, თი-----ი, 1966 წლის 27 იანვრიდან რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, წ-----. მოსარჩელის ახსნა-განმარტებით დადგენილია და მოპასუხე მხარე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ თი-----ი დღემდე ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სადგომში მოსარჩელესთან ერთად. მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ ელ-----ი და ომ-----ი არიან თი-----ისა და აწ გარდაცვლილი ქა-----ის შვილები.

3.1.4. სს-----ს“ მიერ გაცემული ინფორმაციითა და აბონენტის ბრუნვის ისტორიით დადგენილია, რომ სს-----ს“ მონაცემთა ბაზაში, მისამართზე: თბილისი, წ----- - 1996 წლის პირველადი მონაცემებით დაფიქსირებული იყო აბონენტი „ჯა-----ი“, ხოლო 2013 წლის 21 თებერვლიდან კი ფიქსირდება - „ჯა-----ი“ (ს.ფ. 55-67, 68). მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილია და მოპასუხეები სადავოდ არ ხდიან გარემოებას, რომ სს-----ს“ ცნობაში დაშვებულია შეცდომა, კერძოდ, ცნობაში „ჯა-----ი“ წერია შეცდომით და ამ გვარის ნაცვლად, უნდა ეწეროს მოსარჩელის გვარი - „ჯა-----ი“.

3.1.5. სს-----ის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათით დადგენილია, რომ ელ-----ი 1994 წლის 15 თებერვლიდან 2004 წლის 2 ივლისამდე რეგისტრირებული იყო მისამართზე ქ. თბილისი, გ-----, ხოლო 2004 წლის 2 ივლისიდან 2010 წლის 14 აპრილამდე რეგისტრირებული იყო მისამართზე ქ. თბილისი, წ-----, 2010 წლის 5 ნოემბრიდან კი, რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი, წ----- (ს.ფ. 47-49).

3.1.6. თი-----ის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებით დადგენილია და მოპასუხე მხარე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ თი-----ი, რომელიც

მრავალი წელია სარგებლობს სადავო საცხოვრებელი სადგომით და არის თავისი მეუღლის, ქა-----ის, მემკვიდრე, რომელმაც სამკვიდრო ქონება მიიღო ფაქტობრივი ფლობით, სადავო საცხოვრებელ სადგომზე ყველა თავის უფლებას და მოთხოვნას უთმობს თავის შვილს, ელ-----ს (ს.ფ. 214).

3.1.7. მხარეთა ახსნა განმარტებითა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომი თავდაპირველად აღრიცხული იყო ლი-----ას მამის, შა-----ის, სახელზე. შა-----ის სამკვიდრო ქონება მიიღეს მისმა მემკვიდრეებმა - შვილიშვილმა შა-----მა, რომლის მიმართაც მოსარჩელის მოთხოვნა მიმართული არ არის, და შვილმა, ლი-----მა. თბ-----სა და სა-----ოს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათებით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, წ-----, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი: 472 კვ.მ., ლიტერი „ა“, ფართი: 130.11 კვ.მ, ლიტერი „ბ“ (დამხმარე), ფართი: 18.48 კვ.მ., 1956 წლიდან რეგისტრირებული იყო შა-----ის სახელზე (ს.ფ. 18-187). 2012 წლის 1----- გაცემული სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ ლი-----ამ და შა-----ამ, როგორც შა-----ის პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრეებმა, თანაბარწილად მიიღეს 1966 წლის 21 აგვისტოს გარდაცვლილი შა-----ის მთელი სამკვიდრო ქონება, მასში შემავალი აქტივებითა და პასივებით (ს.ფ. 20-23).

3.1.8. სა-----ის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, წ-----, დაზუსტებული ფართობი: 318.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N0-----, 2013 წლის 7 აგვისტოს მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო ლი-----ას (1/4 ნაწილი), ხა-----ისა (1/4 ნაწილი) და შა-----ის (1/2 ნაწილი) საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია სააღრიცხვო ბარათი N0-----, აღრიცხული 1956 წელს, სამკვიდრო მოწმობა N1-----, დამოწმებული 2012 წლის 1-----, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშერულება, დამოწმებული 2012 წლის 3----- -- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სა-----ოს მიერ (ს.ფ. 29-30).

3.1.9. 2013 წლის 2 სექტემბრის განცადებით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, სა-----ებითა და საკადასტრო გეგმით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით N0----- გაიმიჯნა ორ ნაწილად და ლი-----ასა და ხა-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა ამ უძრავი ნივთის 162 კვ.მ. საკადასტრო კოდით N0-----, ხოლო შა-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა ამ უძრავი ნივთის 156.00 კვ.მ. საკადასტრო კოდი N0----- - (ს.ფ. 31-37).

3.1.10. სა-----ით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე

მისამართზე ქ. თბილისი, №-----, დაზუსტებული ფართობი: 318.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N0-----, 2012 წლის 28 ნოემბრის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო ლი-----ასა და შა-----ას საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია სააღრიცხვო ბარათი N0-----, აღრიცხული 1956 წელს, სამკვიდრო მოწმობა N1-----, დამოწმების თარიღი 2012 წლის 16 ნოემბერი (ს.ფ. 26-27).

3.1.11. 2012 წლის 29 ნოემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ ლი-----ამ გაყიდა, ხოლო ხა-----მა შეიძინა ლი-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, №-----, საკადასტრო კოდი N0-----, 1/2 ნაწილი (ს.ფ. 24-25).

3.1.12. სა-----ით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, №-----, საკადასტრო კოდი N0-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლი-----ასა და ხა-----ის თანასაკუთრებად (ს.ფ. 53).

3.1.13. სა-----ოს 2013 წლის 12 სექტემბრის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებითა და სა-----ით დადგენილია, რომ ლი-----ასა და ხა-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას საკადასტრო კოდით N0----- შეეცვალა მისამართი და ახალ მისამართად განისაზღვრა ქალაქი თბილისი, №----- (ს.ფ. 50, 53-54).

3.1.14. მხარეთა ახსნა-განმარტებისა და ი-----ის“ მიერ შესრულებული აზომვით ნახაზით დადგენილია, რომ ელ-----ს ოჯახის მიერ დაკავებული ფართი, მისამართზე ქ. თბილისი, №-----“, შეადგენს: შენობა N1/1, საერთო ფართი: 40.48 კვ.მ.; შენობა N2/2 - I სართული, საერთო ფართი: 72.42 კვ.მ.; შენობა N2/2 - II სართული, საერთო ფართი: 99.81 კვ.მ.; და შენობა N2/2 - III სართული, საერთო ფართი: 76.11 კვ.მ. (ს.ფ. 71-74).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებისა და საქმეზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე ელ-----ი არის სადავო საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლე, რომელიც 1961 წლიდან დღემდე უწყვეტად ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სადგომში, რეგისტრირებულია სადავო მისამართზე და იხდის კომუნალურ გადასახადებს.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს მოსარჩელის ახსნა-განმარტებაზე, რომ მოსარჩელე დაიბადებიდან ცხოვრობს და რეგისტრირებულია სადავო საცხოვრებელ სადგომში, რაც დასტურდება საბინაო წიგნის ჩანაწერებით, თუმცა, ლი-----ა არ არის თანახმა, წარმოადგინოს საბინაო წიგნი, რის

გამოც მოსარჩელეს ერთმევა შესაძლებლობა, დაადასტუროს მის მიერ მითითებული გარემოება სადავო მისამართზე რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ საბინაო წიგნის წარმოდგენის ვალდებულება განსახილველ დავაში ეკისრებათ მოპასუხეებს, როგორც სადავო საცხოვრებელი სადგომის რეგისტრირებულ მესაკუთრეებს, ვინაიდან საბინაო წიგნი წარმოადგენს მტკიცებულებას, რომელიც მესაკუთრის მიერ მუდმივად შენახვას ექვემდებარება. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე ლი-----ამ უარი განაცხადა საბინაო წიგნის წარმოდგენაზე, განმარტა რა, რომ საბინაო წიგნი მის ხელთ აღარ არის და ვერ წარმოადგენს, რადგან საბინაო წიგნი ლი-----ას ჩაბარებული აქვს სახლმმართველობაში.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 136-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, თუ წერილობითი მტკიცებულების წარდგენაზე არასაპატიო მიზეზით უარს ამბობს ერთ-ერთი მხარე, რომელიც არ უარყოფს, რომ მტკიცებულება მის ხელთაა, სასამართლოს შეუძლია მტკიცებულების გამოთხოვის შესახებ შუამდგომლობის აღმძვრელი პირი გაათავისუფლოს იმ ფაქტის მტკიცების ტვირთისაგან, რომელიც ამ მტკიცებულებით უნდა დაედასტურებინა, და ასეთი ტვირთი გადააკისროს მხარეს, რომელიც უარს ამბობს წერილობითი მტკიცებულების წარდგენაზე.

განსახილველ შემთხვევაში, ლი-----ას არ დაუსახელებია საბინაო წიგნის წარმოადგენლობის საპატიო მიზეზი და, ვინაიდან არსებობს რეგისტრაციის ფაქტის მტკიცების ტვირთის მოპასუხე მხარისთვის დაკისრების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 136-ე მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული წინაპირობა, მოსარჩელე ელ-----ი თავისუფლდება საბინაო წიგნში ჩაწერის ფაქტის დამტკიცების ვალდებულებისგან (აღნიშნულ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკისთვის იხ. სუსგ Nას-1000-957-2013, 11 ივნისი, 2015 წელი).

სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას, რომ მოსარჩელე 1998 წლიდან რამდენიმე წლის განმავლობაში საზღვარგარეთ იყო წასული, რის გამოც მოსარჩელე სადავო საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლედ ვეღარ მიიჩნევა. სასამართლო ითვალისწინებს გარემოებას, რომ მოსარჩელე მხარემ სადავოდ გახადა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის შეწყვეტის თაობაზე მოპასუხე მხარის მიერ გაკეთებული მითითება და განმარტა, რომ მოსარჩელე სადავო საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეა დაბადებიდან დღემდე და უწყვეტად ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სადგომში თავის მეუღლესთან ერთად, მიუხედავად ქორწინებისა. საგულისხმოა, რომ სადავო საცხოვრებელი სადგომით მოსარჩელის სარგებლობის შეწყვეტის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება მოპასუხე

მხარეს არ წარმოუდგენია. ამასთან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მხოლოდ სს-----ის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათი, რომლის თანახმადაც, ელ-----ი 1994 წლის 15 თებერვლიდან 2004 წლის 2 ივლისამდე რეგისტრირებული იყო მისამართზე ქ. თბილისი, გ-----, ვერ იქნება შეფასებული, როგორც მოსარჩელის მიერ სადავო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის შეწყვეტის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რადგან მოსარჩელის სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციით, ამ საცხოვრებელი სადგომის კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრებითა და მოწმეთა ჩვენებებით დასტურდება, რომ ელ-----ი სადავო საცხოვრებელ სადგომს ფლობს უწყვეტად 1961 წლიდან.

სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის მფლობელობად მიიჩნევა საცხოვრებელი ფართის ფლობა, რაც შეიძლება გამოიხატოს, როგორც მოსარგებლის მიერ ნივთით უშუალოდ სარგებლობითა და ფლობით, ასევე მოსარგებლის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთების საცხოვრებელ ფართში განთავსებით (იხ. სუსგ Nას-1665-1653-2011, 28 თებერვალი, 2012 წელი). საცხოვრებელი სადგომის ფაქტობრივი ფლობისათვის, როგორც ზოგადად მფლობელობისათვის, განმსაზღვრელია მფლობელის ნებითი მომენტი - სურვილი, იყოს ნივთის მფლობელი და პირდაპირ ან არაპირდაპირ ფლობდეს მას. მფლობელობის იურიდიული ბუნება არ გულისხმობს ნივთთან ხოლოდ ფიზიკურ შემხებლობას. კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე, როგორც კეთილსინდისიერი მფლობელი, თავის უფლებასთან მიმართებით თავისუფალია და ნივთის აუცილებლად პირადად სარგებლობით შეზღუდული არ არის. მოსარგებლე შესაძლოა არ ცხოვრობდეს სადავო საცხოვრებელ სადგომში გარკვეული პერიოდი და, აქედან გამომდინარე, ამ პერიოდის განმავლობაში არ იხდიდეს კომუნალურ გადასახადებს, მაგრამ მხოლოდ ეს არ ნიშნავს იმას, რომ მან მიატოვა სადავო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება (იხ. სუსგ Nას-1043-978-2012, 4 მარტი, 2014 წელი). სასამართლო დამატებით ყურადღებას გაამახვილებს ასევე გარემოებაზე, რომ რაიმე მტკიცებულება, რომელიც მოსარჩელის ძმის, ომ-----ის, სადავო საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეობას დაადასტურებდა, მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა. ამასთან, სასამართლოსთვის მხარეთა ახსნა-განმარტებიდან ცნობილია, რომ ომ-----ი, მრავალი წელიწადია, თავის მეუღლესთან, მოპასუხე ხა-----თან ერთად, ცხოვრობს საზღვარგარეთ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შემოწმების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლეა პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელე ელ-----ი არის სადავო საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლე, რომელიც 1961 წლიდან დღემდე უწყვეტად ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სადგომში, რეგისტრირებულია სადავო მისამართზე და იხდის კომუნალურ გადასახადებს, რაც დასტურდება მოსარჩელის სადავო საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრების ფაქტით (იხ. უდავო ფაქტობრივი გარემოება 3.1.1.), მოსარჩელის მიერ

კომუნალური გადასახადების გადამხდელ აბონენტად რეგისტრაციითა და კომუნალური გადასახადების გადახდით (იხ. უდავო ფაქტობრივი გარემოება 3.1.4.) და სადავო საცხოვრებელ სადგომში მოსარჩელის რეგისტრაციით (იხ. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები).

6.2. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კომენსაცია 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.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სარჩელს, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 178-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების გარდა, უნდა დაერთოს ექსპერტიზის დასკვნა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების თაობაზე, აგრეთვე საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 10 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის სასამართლოს ან ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე შეტანის დამადასტურებელი საბუთი. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, თუკი სარჩელი აღძრული არის საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის თაობაზე მოთხოვნით, საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა შეიძლება განხორციელდეს სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობით კომპენსაციის გადახდის პირობით.

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელი აღძრული არის საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ მოთხოვნით. მოსარჩელის განმარტებით, ვინაიდან მის მიერ განხორციელდა საცხოვრებელ სადგომზე მიშენება-დაშენება და მისი არსებითი გაუმჯობესება, კომპენსაციის თანხა უნდა განისაზღვროს სარჩელზე დართული დასკვნის შესაბამისად, თავდაპირველი სადგომის ღირებულების 25%-ის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ. შპს-----ის“ მიერ შედგენილი დასკვნის თანახმად, თავდაპირველი სადგომის ღირებულება შეადგენს 30.000 ლარს (ს.ფ. 69-70). ამასთან, სარჩელს ერთვის საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25%-ის - 7.500 ლარის - საერთო სასამართლოების სადეპოზიტო ანგარიშზე განთავსების დამადასტურებელი სალაროს შემოსავლის ორდერი (ს.ფ. 83). ვინაიდან ელ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, საკომპენსაციო თანხა 7.500 ლარის ოდენობით თანაბარწილად უნდა გადაეცეთ მოპასუხეებს.

7. პროცესის ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლდებიან მოსარჩელები „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნის თაობაზე საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობით. ამდენად, მოსარჩელე ელ-----ი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარის.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ფასი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ცნობის შესახებ სარჩელზე განისაზღვრება უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებით.

საქმეში წარმოდგენილი უძრავი ქონების შეფასების შესახებ დასკვნის თანახმად, უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 240 000 ლარს, მათ შორის თავდაპირველად გადაცემული საცხოვრებელი სადგომის ღირებულება განსაზღვრული არის 30 000 ლარით. ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ 30 000 ლარის 3%-ის - 900 ლარის - სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდა, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ და 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტებისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ელ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25%-ის - 7 500 ლარის - მოპასუხეებისთვის გადახდის სანაცვლოდ, მოსარჩელე ელ-----ს საკუთრებაში გადაეცეს უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, წ-----

3. ელ-----ი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდეს უძრავი ნივთის, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, წ-----, საკადასტრო კოდი NO-----, მესაკუთრედ.
4. მოპასუხეებს გადაეცეთ გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტით შესასრულებელი ფულადი ვალდებულების დეპონირების მიზნით 2017 წლის 27 იანვარს სს-----
-----ს“ მეშვეობით N1----- სალარო შემოსავლის ორდერით სსიპ საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის ანგარიშზე მოსარჩელის მიერ განთავსებული თანხა 7 500 ლარის ოდენობით თანაბარწილად. კერძოდ, მოპასუხე ხა-----ს გადაეცეს 3 750 ლარი, ხოლო მოპასუხე ლი-----ას გადაეცეს 3 750 ლარი.
5. ხა-----სა და ლი-----ას სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 900 ლარის ოდენობით.
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:

ვერა

დობორჯგინძე