



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

16 აპრილი 2019 წელი

ქ. ქუთაისი

შესავალი ნაწილი
ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე - ციციხო კიკვაძე
სხდომის მდივანი - ია დვალისვილი

მოსარჩელე - ან-----ილი;
წარმომადგენელი - მ---- დო-----ე;

მოპასუხე - მ----- მჭ-----ი;
წარმომადგენელი - ი---- ა-----ძე;

მესამე პირი დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით - მა----- მჭ-----ი;
მოპასუხეები მესამე პირის სარჩელთან დაკავშირებით - ან-----ილი, მ----- მჭ-----ი;

დავის საგანი - ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმება და მესაკუთრედ რეგისტრაცია;
მესამე პირის სასარჩელო მოთხოვნა - მესაკუთრედ რეგისტრაცია;

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ან-----ილის სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი 2017 წლის 10 ივლისს ან-----ილს და მ----- მჭ-----ს შორის გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ქუთაისი ავ-----, როგორც ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ 44 კვ.მ-ზე, ასევე შემდგომში დაკანონებულ 102.46 კვ.მ-ზე და აღნიშნული ქონება აღირიცხოს ან-----ილის საკუთრებად.

1.2. მესამე პირის, დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით, მა----- მჭ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა:

ბათილად იქნას ცნობილი 2017 წლის 10 ივლისს ან-----ილს და მ----- მჭ-----

-----ს შორის გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულება, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ქუთაისი ავ-----, როგორც ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ 44 კვ.მ-ის, ასევე შემდგომში დაკანონებული 102.46 კვ.მ-ის 2/9 ნაწილში და ცნობილი იქნას მა----- მჭ-----ი 23 კვ.მ. ფართის მესაკუთრედ.

მოსარჩელის ან-----ილის განმარტებით, უძრავი ქონების პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, ბინა, მდებარე ქ. ქუთაისი ავ-----, აღირიცხა მის სახელზე. 2017 წელს შვილმა მ----- მჭ-----მა შეიყვანა შეცდომაში და მითითებული უძრავი ქონება ჩუქების ხელშეკრულებით გადააფორმებინა მისთვის. ხელშეკრულების დადებით აღმოჩნდა მძიმე მდგომარეობაში, რადგან არის პენსიონერი, 82 წლის და ამ ბინის მეტი საარსებო სხვა საშუალება არ გააჩნია. მოპასუხე, მას და მის ქალიშვილს, რომელსაც ჰყავს მცირეწლოვანი შვილი, აიძულებს დატოვოს საცხოვრებელი და წავიდეს ნაქირავებში. ამავე დროს, მ----- მჭ-----მა დაიკანონა ფართი, რომელიც მიშენებული ჰქონდა ბინაზე, მის პრივატიზაციამდე. იგი აპირებს გაასხვისოს ან იპოთეკით დატვირთოს აღნიშნული უძრავი ქონება, რაც ჩააგდება მძიმე მატერიალურ მდგომარეობაში. სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას ითხოვს იმ გარემოებებიდან გამომდინარე, რომ გაჩუქებული ქონება წარმოადგენს მის ერთადერთ საცხოვრებელს, არის ხანდაზმული, საჭიროებს მოვლას და დახმარებას, ქონების გასხვისებით კი მოესპო შესაძლებლობა, საკუთარი შეხედულებისამებრ განკარგოს ეს ქონება, მაგალითად, გააქირავოს ან მისთვის მისაღებ პირს გადასცეს, სარჩოს გადახდის პირობით.

1.2. მესამე პირის დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით, მა----- მჭ-----ის განმარტებით, 1996 წლის 26 თებერვალს ან-----ილმა, პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლება მოიპოვა უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ქუთაისი ავ-----. აღნიშნულ პერიოდში სადავო ბინაში ჩაწერილები იყვნენ ან-----ილი (მამა), დედა გუ-----ი მჭ-----ი, ძმა მ----- მჭ-----ი, რძალი ია-----ე მჭ-----ი, შვილიშვილი მ-----მ მჭ-----ი და თავად. ოჯახის ხუთივე წევრმა განაცხადეს თანხმობა, რომ ბინა დარეგისტრირებულიყო ან-----ილის სახელზე. თუმცა, ამით მას უარი არ უთქვამს თავის წილ საკუთრებაზე, რაც შეადგენს სადავო ბინის 1/6 წილს, რომელსაც უნდა დაემატოს დედის გუ-----ი მჭ-----ის წილის 1/6-დან 1/3 ნაწილი, რაც საბოლოოდ შეადგენს მთელი ქონების 2/9 ნაწილს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მ----- მჭ-----მა ან-----ილის სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო ქონება მართალია რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის სახელზე, მაგრამ ბინის ღირებულება მნიშვნელოვნად გაიზარდა მისი ოჯახის ფინანსური დანახარჯებით. მას ჩუქების ხელშეკრულების დადებისას მოსარჩელე არ მოუტყუებია და არც ძალდატანებას ჰქონია ადგილი. ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მისთვის გადაცემული უძრავი ქონება, რეალურად წარმოადგენდა ოჯახის საერთო საკუთრებას, რომლის მოვლა-პატრონობასაც ახორციელებდა მეუღლესთან ერთად თავადაც, ასევე მათი ფინანსური სახსრებით გაკეთდა მიშენება, რომელიც ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ

დაარეგისტრირა საკუთრების უფლებით. მოსარჩელე დღემდე ცხოვრობს გაჩუქებულ ბინაში, შვილთან მა----- მჭ-----თან და შვილიშვილთან ერთად. სწორედ ქალიშვილის ფსიქიკური ზეგავლენის ქვეშაა ან-----ილი, რომელსაც მა----- მჭ-----ი არწმუნებს, თითქოს იგი აპირებს ბინის გაყიდვას.

2.2. მ----- მჭ-----მა ასევე არ ცნო მა----- მჭ-----ის სარჩელი და განმარტა, რომ მა----- მჭ-----ი 2005 წლამდე, ანუ დაქორწინებამდე ცხოვრობდა სადავო ბინაში, მეუღლესთან კონფლიქტის გამო კი უკან დაბრუნდა შვილთან ერთად 2011 წელს. ამასთან, არანაირი სახსრები მინაშენის გაკეთებაზე მის დას არ გაუღია. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის N107 დადგენილება ვერ გავრცელდება მინაშენზე, რადგან იგი არ წარმოადგენდა პრივატიზაციის ობიექტს. მესამე პირი ვერ ჩაითვლება დედის გუ-----ი მჭ-----ის მემკვიდრედ, რადგან ამ უკანასკნელის გარდაცვალების დროს მის სახელზე რაიმე ქონება არ ირიცხებოდა. გარდა აღნიშნულისა, სასარჩელო მოთხოვნა ხანდაზმულია.

2.3. მოპასუხე ან-----ილმა მა----- მჭ-----ის სარჩელი ცნო;

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. დადგენილია, რომ 1996 წლის 26 თებერვალს დაიდო ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულება ან-----ილს და ავტოქარხნის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელს შორის, რომლის საფუძველზეც ბინა, მდებარე ქ. ქუთაისი ავ-----, 44 კვ.მ. გადაეცა საკუთრებაში ან-----ილს. დადგენილია, რომ პრივატიზაციის დროისათვის საცხოვრებელ ბინაში ჩაწერილები იყვნენ ან-----ილი, მისი მეუღლე გუ-----ი მჭ-----ი, შვილები მ----- მჭ-----ი და მა----- მჭ-----ი, რძალი ია-----ე მჭ-----ი, შვილიშვილი მ----- მჭ-----ი. მ-----, მა-----, გუ-----ი და ია-----ე მჭ-----ებმა თანხმობა განაცხადეს, რომ პრივატიზაცია განხორციელებულიყო ან-----ილის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ცნობა საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ (ს.ფ. 71-72);
- პრივატიზაციის ხელშეკრულება (ს.ფ. 69);
- მ-----, მა-----, გუ-----ი და ია-----ე მჭ-----ის განცხადებები (იხ.ს.ფ.73-77);

3.1.2. დადგენილია, რომ 2017 წლის 10 ივლისს ან-----ილს და მის შვილს მ----- მჭ-----ს შორის უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ქუთაისი ავ-----, 44 კვ.მ, ს.კ. 0-----. გაფორმდა ჩუქების ხელშეკრულება. 2017 წლის 13 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ მ----- მჭ-----ის საკუთრებაში აღირიცხა მითითებული უძრავი ქონება, რომლის ფართი, ნაცვლად ჩუქების ხელშეკრულებით გადაცემული 44 კვ.მეტრისა, შეადგენდა 102.46 კვ.მეტრს. მართალია, მხარეებს არ წარმოუდგენიათ მტკიცებულება, რის საფუძველზე გაიზარდა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში გადაცემული ქონების ფართი, მაგრამ მათ სადაოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ ზედმეტი ფართი წარმოადგენდა ბინის მინაშენს, რომელზეც საკუთრების უფლება ან-----ილს დარეგისტრირებული არ ჰქონდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 26-27);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.23-24);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.1.3. დადგენილია და მხარეებს სადაოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგაც, მ----- მჭ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ ბინაში, მესაკუთრის ოჯახთან ერთად ცხოვრობს გამჩუქებული ან-----ილი, შვილთან მა----- მჭ-----თან და შვილიშვილთან ერთად.

სამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, რომ ან-----ილის მდგომარეობა ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ გაუარესდა, კერძოდ, მოწმე როლანდი რუხაძის განმარტებით, ან-----ილი მასთან დადის სახლში ტანსაცმლის გასარეცხად და დასაბანად, რადგან შვილის, მ----- მჭ-----ის ოჯახი არ აძლევს გაზის, წყლის და დენის გამოყენების უფლებას, დაახლოებით ბოლო ერთი წელია. ერთხელ სასაფლაოზეც იჩხუბეს, რასაც პირადად ესწრებოდა, ამ დროს მამამ შვილისაკენ „გაიწია“ დასარტყმელად.

მოსარჩელის მოწმის ჩვენების გასაბათილებლად მოპასუხემაც წარმოადგინა მოწმეები, რომლებმაც ზოგადად განმარტეს, რომ მამა-შვილს აქვთ კარგი ურთიერთობა, თუმცა აქვს თუ არა ან-----ილს შვილის სახელზე რიცხულ საცხოვრებელ სახლში სათანადო საყოფაცხოვრებო პირობები, არ მიუთითებიათ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. მხარის მიერ მითითებული გარემოებების დამტკიცება შესაძლებელია თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

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

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოწმეთა ჩვენებები (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი);

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა სარჩელი, შეისწავლა არსებული მასალები და მიიჩნია, რომ ან-----ილის და მა----- მჭ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 524-ე, 530-ე, 1319-ე, 1320-ე, 1421-ე 1424-ე მუხლები, „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილება.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 524-ე მუხლის მიხედვით, ჩუქების ხელშეკრულებით მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით. ჩუქების ხელშეკრულების დადების დროს მხარეები ავლენენ, ერთის მხრივ, ნივთის გაჩუქების, მეორეს მხრივ, - საჩუქრის მიღების ნებას და ამგვარი ნება მიმართული უნდა იყოს ჩუქების სამართლებრივი შედეგის დადგომისაკენ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 530-ე მუხლის თანახმად, თუ ჩუქების შემდეგ მჩუქებელი მძიმე მდგომარეობაში აღმოჩნდა და არ შეუძლია საკუთარი თავის ან მის კმაყოფაზე მყოფი პირების რჩენა, მას უფლება აქვს დასაჩუქრებულს მოსთხოვოს გაჩუქებული ნივთი, თუ ეს უკანასკნელი რეალურად არსებობს და დაბრუნება დასაჩუქრებულს არ ჩააყენებს მძიმე მდგომარეობაში. გაჩუქებული ნივთის გამოთხოვა არ შეიძლება, თუ გამჩუქებელმა განზრახ ან უხეში გაუფრთხილებლობით ჩაიგდო თავი მძიმე მდგომარეობაში.

სამოქალაქო კოდექსის 530-ე მუხლით განსაზღვრული საფუძვლით ჩუქების გაუქმების თაობაზე მნიშვნელოვანია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა. ერთ-ერთ საქმეზე საკასაციო პალატამ არ გაიზიარა ქვემდგომი სასამართლოს შეფასება იმის შესახებ, რომ ბინის გაჩუქებით მოსარჩელისათვის არაფერი შეცვლილა მატერიალური მდგომარეობის გაუარესების კუთხით, რადგანაც ის ინარჩუნებდა გაჩუქებული ბინის მფლობელობას, ამდენად, არ არსებობდა სამოქალაქო კოდექსის 530-ე მუხლის შემადგენლობა. საკასაციო პალატამ სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის მითითებული ნორმით რეგულირებისათვის ყურადღება გაამახვილა შემდეგ საკითხებზე: „გაჩუქებული ქონება წარმოადგენდა გამჩუქებლის ერთადერთ საცხოვრისს; გამჩუქებელი იყო ხანდაზმული, საჭიროებდა მოვლას და სხვა აუცილებელ დახმარებას; დასაჩუქრებულს ობიექტურად არ ჰქონდა შესაძლებლობა, მატერიალური და სხვა სახის დახმარება გაეწია ბებუისათვის“. საკასაციო სასამართლოს დასკვნით, „ქონების გასხვისებით კასატორი უდავოდ ჩავარდა მძიმე მდგომარეობაში, მას მოესპო იმის შესაძლებლობა, რომ საკუთარი შეხედულებით განკარგოს ქონება, მაგალითად, გააქირაოს (სსკ-ის 531-ე მუხლი) და მიიღოს სარგებელი ან მთელი

სიცოცხლის მანძილზე მისთვის მისაღებ პირს (მარჩენალს) სარჩოს გადახდის პირობით, გადასცეს უძრავ ნივთზე საკუთრება (სსკ-ის 941- 942-ე მუხლი) და ა.შ.“ (იხ. სუსგ №ას-710-676-2015, 22 სექტემბერი, 2015 წელი).

სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა სსკ-ის 530-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმსაზღვრელი წინაპირობები. კერძოდ, დადგენილია და სადავოდ არ არის გამხდარი ის გარემოება, რომ მოსარჩელე ჩუქების ხელშეკრულების დადების შემდეგ და საქმის განხილვის პერიოდშიც, ცხოვრობს გაჩუქებულ უძრავ ქონებაში და მას სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია, არის ხანდაზმული და საჭიროებს განსაკუთრებულ მოვლა-პატრონობას, მამა-შვილს შორის არის საკმაოდ დაძაბული ურთიერთობა, რაც გამოვლინდა სასამართლო სხდომის მიმდინარეობის დროსაც, თავის მხრივ, მესაკუთრეც არ არის შეზღუდული, რომ განკარგოს მის საკუთრებაში არსებული ქონება. ამდენად, ვინაიდან მოპასუხის ნების კონტროლი შეუძლებელია, არსებობს გამჩუქებლის საცხოვრებლის გარეშე დარჩენის რეალური საფრთხე, რომლის თავიდან აცილება, ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების მოთხოვნითაა შესაძლებელი. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების ნაწილში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების მე-2, მე-5 პუნქტებით, საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაცია წარმოადგენს მოქალაქეებისათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემას; საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებიც ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლები ან დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან; მოქალაქეების მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლი (ბინა) საკუთრებაში გადაეცემა მხოლოდ ოჯახის ყველა სრულწლოვანი წევრის თანხმობით. საცხოვრებელი სახლი (ბინა) მათი სურვილისამებრ შეიძლება გადაეცეს მათ საერთო საკუთრებაში. ოჯახში მცხოვრებ სრულწლოვან წევრთა თანხმობა სავალდებულოა დამოწმებული იყოს სანოტარო წესით.

საქართველოს უზენაესის სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკით, „საცხოვრებელი სახლის (ბინის) პრივატიზაციისას თანაბარი უფლებებით სარგებლობენ ის პირები, ვინც წარმოადგენენ ამ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) დამქირავებლებს ან მათი ოჯახის წევრებს. აღნიშნული ნორმატიული აქტი საცხოვრებელი სახლის (ბინის) არცერთ დამქირავებელს ან მისი ოჯახის წევრს არ ანიჭებს პრივილეგიას. პალატა მიიჩნევს, რომ, სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მოცემულ შემთხვევაში, გამოყენებულ უნდა იქნეს „საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსი“, ასევე „საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსი“ (ძალადაკარგულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1505-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად), რადგან სადავო ურთიერთობა წარმოშობილია მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლამდე.

„საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის“ 290-ე მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლებში საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობა ხორციელდება საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელიც იდება გამქირავებელს - საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციასა და დამქირავებელს - მოქალაქეს შორის, რომლის სახელზეც გაცემულია ორდერი. ანალოგიურ დანაწესს შეიცავდა სსრ-ის საბინაო კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი აბზაცი, თუმცა, სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობა ქირავნობის ხელშეკრულების წერილობითი ფორმის დაუცველობისას ამ ხელშეკრულების ბათილობას არ ითვალისწინებდა, რადგანაც, მიუხედავად ხელშეკრულების ფორმისა, შესახლების მომენტიდან უკვე წარმოიშობოდა მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა. ამავე კოდექსის 57-ე მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის სახლში საცხოვრებელი სადგომის მიცემის გადაწყვეტილების საფუძველზე სახალხო დეპუტატთა რაიონული, საქალაქო, ქალაქის რაიონული, სადაბო, სასოფლო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტი მოქალაქეს აძლევს ორდერს, რომელიც მოცემულ საცხოვრებელ სადგომში შესახლების ერთადერთი საფუძველია. „საქართველოს სსრ-ის საბინაო კოდექსის“ 62-ე მუხლის პირველი აბზაცის პირველი წინადადების თანახმად კი, განსაზღვრულია, იმ პირთა უფლებავალდებულებები, რომლებიც დამქირავებლის ოჯახის წევრები არიან და მასთან ერთად ცხოვრობენ. მიუხედავად იმისა, რომ მათ არა აქვთ დადებული საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის შესახებ ხელშეკრულება, ისინი სარგებლობენ ყველა უფლებით და ეკისრებათ ყველა მოვალეობა საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე. ამავე აბზაცის მე-2 წინადადებით, ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სოლიდარული პასუხისმგებლობა იყო დაწესებული დამქირავებლის იმ ოჯახის წევრებისათვის, რომლებიც იყვნენ სრულწლოვანები. შეიძლება ითქვას, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის #107 დადგენილებით განისაზღვრა უფლება, რომლის რეალიზაციის ფაქტობრივ საფუძველს წარმოადგენს „საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსი“. ქირავნობის ურთიერთობის ნამდვილობისათვის განმსაზღვრელი იყო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის ფაქტი, რომელიც, ერთ შემთხვევაში, წარმოიშობოდა წერილობითი ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო სხვა შემთხვევაში - დამქირავებელთან მცხოვრები ოჯახის წევრობის ინსტიტუტით და ამ უკანასკნელებს აქვთ ყველა ის უფლება, რომლითაც სარგებლობს დამქირავებელი. ამდენად, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის N107 დადგენილებით მინიჭებული უფლება ვრცელდება დამქირავებელთან ერთად მცხოვრებ ოჯახის ყველა წევრზე და საერთო უფლებებთან ერთად მათ ეკისრებათ სარგებლობიდან გამომდინარე მესაკუთრის ყველა ვალდებულება. პრივატიზაციის უფლების მქონე ერთ-ერთ პირზე საკუთრების უფლების აღრიცხვა, არ ნიშნავს იმას, რომ მასთან მცხოვრებმა ოჯახის წევრებმა უარი განაცხადეს საკუთრების უფლების მოპოვებაზე. ამ შემთხვევაში გასათვალისწინებელია, რომ პრივატიზაციის განხორციელებაზე ოჯახის ყველა

წევრის ნების არსებობა გულისხმობს საკუთრების უფლების მოპოვებას ოჯახის ყველა წევრის სასარგებლოდ, მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების უფლება შეიძლება რეგისტრირებულ იქნეს მხოლოდ ერთ-ერთ დამქირავებელზე. ამ შემთხვევაში არ შეიძლება, საკუთრების ინსტიტუტი განიმარტოს მხოლოდ უძრავი ნივთების შეძენის იურიდიული დეფინიციის ფარგლებში. კონკრეტულ ვითარებაში სოციალური დანიშნულებისაა, რაც პოზიტიურ-სამართლებრივი სახით ვლინდება საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის N107 დადგენილების პირველ აბზაცში (იხ. სუსგ-ებები: №ას-934-877-2012 24 დეკემბერი, 2012 წელი; №ას-1161-1107-2013, 29 მაისი, 2015 წელი).

ამდენად, სახელმწიფომ საკუთრების უფლება მიანიჭა ბინის ყველა დამქირავებელს და თუ ამ უკანასკნელს დადგენილი წესით საკუთრებაზე უარი არ განუცხადებია, იგი ბინის მესაკუთრეს წარმოადგენს, მიუხედავად იმისა, წარმოადგენს თუ არა იგი პრივატიზების ხელშეკრულების მხარეს, თუ პირი პრივატიზების პერიოდში ამოწერილი არ ყოფილა სადავო ფართიდან, ასევე, არ ყოფილა ცნობილი ფართზე უფლებადაკარგულად. მოცემულ შემთხვევაში 1996 წლის 26 თებერვალს დაიდო ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულება ან-----ილს და ავტოქარხნის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელს შორის, რომლის საფუძველზეც ბინა მდებარე ქ. ქუთაისი ავ-----, 44 კვ.მ. გადაეცა საკუთრებაში ან-----ილს. დადგენილია, რომ პრივატიზაციის დროისათვის საცხოვრებელ ბინაში ჩაწერილები იყვნენ ან-----ილი, მისი მეუღლე გუ-----ი მჭ-----ი, შვილები მ----- მჭ-----ი და მა----- მჭ-----ი, რძალი ია-----ე მჭ-----ი, შვილიშვილი მ----- მჭ-----ი. მ-----, მა-----, გუ-----ი და ია-----ე მჭ-----ებმა თანხმობა განაცხადეს, რომ პრივატიზაცია განხორციელებულიყო ან-----ილის სახელზე. ამდენად, ბინის პრივატიზაციის შემდეგ მასზე საკუთრების უფლება მოიპოვეს იქ მცხოვრებმა და რეგისტრირებულმა პირებმა. შესაბამისად, თითოეული მათგანს წარმოეშვა საკუთრების უფლება ქონების 1/6 წილზე.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მ----- მჭ-----ის წარმომადგენლის განმარტებას, რომ მოთხოვნა ხანდაზმულია. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების მე-5 პუნქტი, თავისი შინაარსით ადგენს, რომ პრივატიზაციის დროისათვის ბინაში რეგისტრირებული პირი წარმოადგენს ბინის მესაკუთრეს, მიუხედავად იმისა, არის თუ არა იგი პრივატიზაციის ხელშეკრულების უშუალო მხარე. აღნიშნულ მოთხოვნაზე არ ვრცელდება ხანდაზმულობის ვადა, ვინაიდან საკუთრების უფლება სადავო ბინაზე პრივატიზაციის მონაწილე პირებს მოპოვებული აქვთ კანონით და მოსარჩელე ითხოვს არა საკუთრების უფლების მოპოვებას, არამედ მისთვის კანონის მიერ უკვე მინიჭებული საკუთრების უფლების რეალიზაციას.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მესამე პირის მა----- მჭ-----ის მოთხოვნა სადავო უძრავი ქონების 1/6 წილის მესაკუთრედ რეგისტრაციის შესახებ, საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 1319-ე მუხლით, სამკვიდრო

იხსნება პირის გარდაცვალების ან სასამართლოს მიერ გარდაცვლილად მისი გამოცხადების შედეგად. ამავე კოდექსის 1320-ე მუხლით, სამკვიდროს გახსნის დროდ ითვლება მამკვიდრებლის გარდაცვალების დღე ან პირის გარდაცვლილად გამოცხადების შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის დღე. ამავე კოდექსის 1421-ე მუხლის მეორე ნაწილით მემკვიდრის მიერ სამკვიდრო მიღებულად ითვლება, როდესაც იგი სანოტარო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ ან ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას ან მართვას, რაც უდავოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო. თუ მემკვიდრე ფაქტობრივად შეუდგა სამკვიდროს ნაწილის ფლობას, ითვლება, რომ მან მთლიანად მიიღო სამკვიდრო, რაშიც უნდა გამოიხატებოდეს და სადაც უნდა იყოს იგი. ამავე კოდექსის 1424-ე მუხლით, სამკვიდრო მიღებულ უნდა იქნეს ექვსი თვის განმავლობაში სამკვიდროს გახსნის დღიდან.

განსახილველ შემთხვევაში, მა----- მჭ-----მა მოითხოვა დედის გუ-----ი მჭ-----ის სამკვიდროდან $\frac{1}{3}$ წელი, თუმცა მან ვერ დაადასტურა, რომ დედის გარდაცვალებიდან ექვსთვიან ვადაში ფაქტობრივი ფლობით მიიღო სამკვიდრო ქონება, მეტიც, სასამართლოსათვის უცნობია, როდის გარდაიცვალა მამკვიდრებელი, რადგან აღნიშნულის თაობაზე არც სარჩელშია მითითებული და არც გარდაცვალების მოწმობაა წარმოდგენილი. შესაბამისად მესამე პირის მოთხოვნა სამკვიდრო ქონების ხარჯზე წილის გაზრდის შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

რაც შეეხება სადავო საკითხს, მინაშენის კუთვნილების თაობაზე, როგორც უკვე აღინიშნა, 1996 წლის 26 თებერვალს ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით ან-----ილის საკუთრებაში აღირიცხა ბინა, მდენარე ქ. ქუთაისი ავ-----. მისი ფართი, ხელშეკრულების და საჯარო რეესტრის ჩანაწერით, შეადგენდა 44 კვ. მეტრს. 2017 წლის 10 ივლისს ან-----ილმა შვილს მ----- მჭ-----ს აჩუქა მითითებული ქონება და 2017 წლის 13 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ მ----- მჭ-----ი აღირიცხა მესაკუთრედ, თუმცა უძრავი ქონების ფართი ნაცვლად 44 კვ.მეტრისა, შეადგენდა 102.46 კვ. მეტრს. ორივე მხარის განმარტებით, ზედმეტი ფართი წარმოადგენდა მინაშენს. იმის გათვალისწინებით, რომ მინაშენის დარეგისტრირება მოხდა ხელშეკრულების დადებიდან ორი დღის ვადაში, ცხადია, რომ მინაშენი ხელშეკრულების დადების დროსაც არსებობდა, თუმცა მესაკუთრეს საკუთრების უფლება არ ჰქონდა დარეგისტრირებული. ბუნებრივია, თუ არ იარსებებდა საცხოვრებელი ბინა, ვერ განხორციელდებოდა მასზე მიშენება. ამასთან, მინაშენის საკუთრებაში რეგისტრაციის უფლება ჰქონდა წინა მესაკუთრეს, ან-----ილსაც, რომელსაც არ გამოუყენებია ეს უფლება, თუმცა სურვილის შემთხვევაში, მ----- მჭ-----ი, რომელიც განმარტავს, რომ მინაშენი გააკეთა მან, ხელს ვერ შეუშლიდა. ამდენად, კინაიდან მა----- მჭ-----მა მოითხოვა, თავისი საკუთრების უფლების რეალიზაცია, მისი მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს, 102.46 კვ.მ. უძრავი ქონების $\frac{1}{6}$ ნაწილის, ანუ 17.07 კვ.მ. საკუთრებაში გადაცემის გზით, დარჩენილი $\frac{5}{6}$ ნაწილი კი უნდა დარეგისტრირდეს ან-----ილის საკუთრებაში.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მოსარჩელე ან-----ილმა სარჩელის აღძვრისას გადაიხდა სახელმწიფო ბაჟი 613 ლარი, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისათვის სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარი, ვინაიდან სარჩელი ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების ნაწილში დაკმაყოფილდა, აღნიშნული თანხების გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოპასუხე მ----- მჭ-----ს.

მესამე პირის, დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით, მა----- მჭ-----ის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 138 ლარი, ვინაიდან მისი მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და ან-----ილმა მესამე პირის სარჩელი ცნო, მოპასუხე მ----- მჭ-----ს მა----- მჭ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 102.17 ლარის გადახდა, ხოლო 35.83 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 8 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო მ----- მჭ-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას, საკადასტრო კოდით 0-----, რომელიც უნდა დარჩეს ძალაში, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის საფუძველზე.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259-ე, 259¹-ე, 364-ე, 365-ე, 369-ე მუხლებით და,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ან-----ილის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.1. ან-----ილის და მ----- მჭ-----ს შორის 2017 წლის 10 ივლისს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველზე, ან----- ილის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხოს, უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ქუთაისი ავ----- (ს/კ N0-----), 102.46 კვ.მ, 5/6 ნაწილი - 85.39 კვ.მ.

1.2. მესამე პირის, დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით, მა----- მჭ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.3. ან-----ილის და მ----- მჭ-----ს შორის 2017 წლის 10 ივლისს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველზე, მა----- მჭ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხოს, უძრავ ქონების, მდებარე ქ. ქუთაისი ავ----- (ს/კ N0-----), 102.46 კვ.მ. 1/6 ნაწილი - 17.07 კვ.მ.

1.4. დანარჩენ ნაწილში ან-----ილის და მა----- მჭ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

2. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 17 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო უძრავ ქონებას, მდებარე ქ. ქუთაისი ავ-----, მიწის (უძრავი ქონების) (ს/კ N0-----), დარჩეს ძალაში.

3. მ----- მჭ-----ს ან-----ილის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 663 ლარის და მა----- მჭ-----ის სასარგებლოდ 102.17 ლარის გადახდა.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

5. 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 ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია

მოსამართლე

ციცინო კიკვაძე