



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

23 აპრილი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ვერა დობორჯგინიძე
სხდომის მდივანი გვანცა ტურაშვილი

მოსარჩელები: ლ-----ე, პ/ნ 0-----, დ-----ი, პ/ნ 0-----

წარმომადგენელი: თ-----ი, დ-----ე

მოპასუხეები: მ-----ე, პ/ნ 0-----, მ-----ე, პ/ნ 0-----

წარმომადგენლები: გ-----ე, მ-----ი

დავის საგანი: ჩუქების ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნაწილობრივ - 2/3 ნაწილში - ბათილად იქნეს ცნობილი თ-----ა და მ-----ესა და მ-----ეს შორის უძრავ ნივთზე დადებული ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმებული 02/12/2008 წელს, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ (უძრავი ნივთის მისამართია ქ. თბილისი, ვ-----, ბინა N--, საკადასტრო კოდი N-----).

1.2. ნაწილობრივ - 2/3 ნაწილში - ბათილად იქნეს ცნობილი თ-----, მ-----ესა და მ-----ეს შორის უძრავ ნივთზე დადებული ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმებული 26/03/2008 წელს, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ (უძრავი ნივთის მისამართია ქ. თბილისი, ვ-----, ბინა N--, საკადასტრო კოდი N-----).

1.3. დ-----ი და ლ-----ე ცნობილ იქნენ მისამართზე ქ. თბილისი, ვ-----ში მდებარე, საჯარო რეესტრში N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული N-- ბინის 1/3– 1/3 ნაწილის მესაკუთრეებად.

მოსარჩელე მხარემ განმარტა, რომ დ-----ი ლ-----ის შვილ-- და მოსარჩელები სადავო ბინის „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების საფუძველზე პრივატიზაციისას, სადავო ბინის ძირითადი დამქირავებლის, ლ-----ის დედის, თ-----, ოჯახში ცხოვრობდნენ. მოსარჩელები მიიჩნევენ, რომ მიუხედავად იმისა, რომ სადავო ბინა საჯარო რეესტრში მხოლოდ ლ-----ის დედაზე აღირიცხა საკუთრების უფლებით და პრივატიზაციისას, დ-----ი არასრულწლოვანი იყო, თითოეულ მოსარჩელეს სადავო ბინის 1/3-1/3 ნაწილზე საკუთრების უფლება წარმოშობილი აქვს. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელები მიიჩნევენ, რომ გარიგებები, რომელთა საფუძველზეც მოსარჩელეთა კუთვნილი წილის გასხვისება მოხდა, ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და მოსარჩელები ცნობილ უნდა იქნენ სადავო ბინის 1/3-1/3 ნაწილის თანამესაკუთრებად.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მიიჩნიეს, რომ მოსარჩელებს უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე, რადგან მოსარჩელები სადავო ბინაში პრივატიზაციის დროს არ ცხოვრობდნენ და, ამასთან, ლ-----ეს სადავო ბინიდან თავისი კუთვნილი წილის კომპენსაცია აქვს მიღებული, ხოლო დ-----ი ბინის პრივატიზაციისას არასრულწლოვანი იყო და მას საკუთრების უფლება წარმოეშვა არა დამოუკიდებელ წილზე, არამედ დედის კუთვნილ წილზე, როგორც დედის წილის თანამესაკუთრეს. მოპასუხეებმა მიიჩნიეს, რომ მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან მოსარჩელები ბინის პრივატიზაციისას ლ-----ის მეუღლის სახლში ცხოვრობდნენ. ამასთან, ლ-----ეს მიღებული აქვს თავისი წილის სანაცვლო კომპენსაცია და, აღნიშნულის გათვალისწინებით, დ-----ის მოთხოვნას სადავო ბინის თანამესაკუთრედ ცნობის თაობაზე უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლოების გამო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 1963 წლის 16 მარტის ბინის ორდერით N674 დადგენილ--, რომ ქ. თბილისში, ვ----- მდებარე 44 კვ.მ. სადავო ფართზე, დ-----ეს სახელზე გაიცა ორდერი. ორდერის თანახმად, 1963 წლისთვის, დ-----ის ოჯახის შემადგენლობაში შედიოდნენ მ----- დ.ი.-ს მეუღლე, ტ. პ. ჭ----- და მათი შვილები - მოსარჩელე ლ. დ. მ----- და მ.დ. მ-----. მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილ--, რომ მოსარჩელე ლ-----ის და, ორდერში მითითებული მ.დ. მ-----, ქორწინების შემდეგ ამოეწერა სადავო ბინიდან და პრივატიზაციის დროს, სადავო ბინაში აღარ ცხოვრობდა (ტ. I, ს.ფ. 98, ტ. II, ს.ფ.

39-42, მხარეთა ახსნა-განმარტება).

3.1.2. საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის შესახებ 1992 წლის 21 იანვრის ხელშეკრულებით დადგენილ--, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების საფუძველზე, თ-----
----- უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ვ-----ს 2--ში მდებარე ბინა N--, საცხოვრებელი ფართი 44 კვ.მ., საერთო ფართი 69 კვ.მ. (ტ. I, ს. ფ. 17-18)

3.1.3. 1992 წლის 19 დეკემბრით დათარიღებული საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ ცნობით დადგენილ--, რომ ბინის პრივატიზაციის დროს, ქ. თბილისში, ვ-----ს 2--ში მდებარე სადავო ბინაში N-- ცხვრობდნენ: 1) მოსარჩელის დედა, თ----- ჯ-----, 2) მოსარჩელე ლ-- (იგივე ლ--ნა) მ----- და მოსარჩელის შვილი, 1987 წელს დაბადებული დ-----ი (ტ. I, ს.ფ. 20, მხარეთა ახსნა-განმარტება).

3.1.4. საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის დროს მოსარჩელე ლ-----ის მიერ გაცემული თანხმობის მიხედვით, ლ-----ემ თანხმობა გამოთქვა მასზედ, რომ სადავო ბინის პრივატიზაცია მოეხდინა ლ-----ის დედას, თ----- (ტ. I, ს.ფ. 21).

3.1.5. დაბადების მოწმობით დადგენილ--, რომ დ-----ი დაიბადა 1987 წლის 9 იანვარს და მისი მშობლები არიან ე----- ვ----- ძე გ----- და მ----- ლ-- დავითის ასული. ლ-----ის დედის გარდაცვალების მოწმობით დადგენილ--, რომ თ----- ჯ----- გარდაიცვალა 2015 წლის 7 ივნისს (ტ. I, ს.ფ. 190, 23).

3.1.6. თ-----, მ-----ესა და მ-----ეს შორის 2008 წლის 12 თებერვალს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულებით დადგენილ--, რომ თ----- ჯ-----მ სადავო ბინა ჩუქებით გადაანაწილა თანაზიარ საკუთრებაში თავის, თავისი შვილის, მ-----ის, და მ-----ის შვილის, მ-----ის, საკუთრებაში. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილ--, რომ 2008 წლის 12 თებერვლის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, სადავო ბინა საჯარო რეესტრში თ-----, მ-----ისა და მ-----ის თანასაკუთრებად აღირიცხა (ტ. I, ს.ფ. 24, 163).

3.1.7. 2009 წლის 20 აპრილს ლ-----ის მიერ შესრულებული ხელწერილით დადგენილ-- და ლ-----ე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ ლ-----ემ გასცა ხელწერილი და დაადასტურა, რომ მისმა დამ, მ-----ემ, ლ-----ეს გადასცა 23 000 აშშ დოლარი. ხელწერილში ლ-----ე წერს, რომ მ-----ემ ლ-----ეს ბინის წილი მისცა. ლ-----ე სადავოდ არ ხდის, რომ იგივე გარემოება დასტურდება ლ-----ის მიერ 2009 წლის 20 აპრილს გაცემული მეორე

ხელწერილითაც, რომლითაც ლ-----ე ასევე ადასტურებს, რომ მას მ-----ემ მისცა 23 000 აშშ დოლარი, როგორც ბინის წილი. ხელწერილით ლ-----ემ დაადასტურა, რომ მას პრეტენზია არ ექნებოდა (ს.ფ. 109, 282).

3.1.8. თ-----ა და მ-----ეს შორის 2--- წლის 26 მარტის ჩუქების ხელშეკრულებით დადგენილ-- , რომ თ----- ჭ-----მ მ-----ეს აჩუქა თავისი კუთვნილი წილი ბინიდან, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ბ-----ას 2-, ბინა N--. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილ-- , რომ 2--- წლის 26 მარტის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, სადავო ბინა საჯარო რეესტრში მ-----ისა და მ-----ის თანასაკუთრებად აღირიცხა (ტ. I, ს.ფ. 24 -26,164).

3.1.9. საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის არქივის ცნობით დადგენილ-- , რომ ვაკე-საბურთალოს რაიონის საბინაო-კომუნალური მომსახურების სერვის ცენტრის, შპს „-----“, დოკუმენტებში დაცული საბინაო წიგნის ჩანაწერის და საბინაო ბარათების (ფორმა N16 და N17) ჩანაწერების მიხედვით, დავით ე-----ის ძე გ----- 2003 წლიდან რეგისტრირებულ-- მისამართზე ვ-----, ბინა N-- , საბინაო წიგნში და ჩაწერის ბარათში (ფორმა N16) მიწერილ-- - დედასთან (ტ. II, ს.ფ. 22-2-).

3.1.10. სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის ცნობით დადგენილ-- , რომ მისამართზე ქ. თბილისი, ვ-----ს 2-, ბინა N-- , 1990 წლიდან 2015 წლის 16 სექტემბრამდე რეგისტრირებული იყო სხვადასხვა პირი, მათ შორის - 1990 წლის 1 იანვრიდან 2015 წლის 6 სექტემბრამდე - თ----- ჭ----- და ლ-----ე, 2015 წლის 6 სექტემბრიდან 2015 წლის 6 ნოემბრამდე - ლ-----ე, 2015 წლის 6 ნოემბრიდან 2015 წლის 13 ივნისამდე - ლ-----ე, 2015 წლის 13 ივნისიდან 2015 წლის 15 სექტემბრამდე - ლ-----ე (ტ. I, ს.ფ. 103).

3.1.11. სსგს-ის 2016 წლის 10 ივნისის გადაწყვეტილებით დადგენილ-- , რომ მ-----ის განცხადების საფუძველზე, 2016 წლის 10 ივნისს, გაუქმდა ლ-----ის რეგისტრაცია მისამართზე ქ. თბილისი, ვ-----ს 2-, ბინა N-- (ტ. I, ს.ფ. 166-167).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტების საფუძველზე, სასამართლო დადგენილ--დ მიიჩნევა გარემოებას, რომ სადავო ბინის პრივატიზაციის დროს, ლ-----ე თავის შვილთან, დ-----თან, ერთად სადავო ბინაში ცხოვრობდა. სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევა გარემოებებს, რომ ლ-----ეს წარმოშობილი აქვს საკუთრების უფლება სადავო ბინის 1/3 ნაწილზე „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების საფუძველზე და მას ეს უფლება რეალიზებული აქვს სადავო ბინიდან თავისი კუთვნილი წილის

სანაცვლო კომპენსაციის მიღების გზით.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით განსაზღვრულ-- სასამართლოს მიერ მტკიცებულების შეფასების სტანდარტი, რაც ფორმულირებულ-- დასახელებული კოდექსის 105-ე მუხლში. აღნიშნულის მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით დადგენილ-- რომ სასამართლოსთვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა; სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობა ან არარსებობის შესახებ. მტკიცებულებები გამოკვლეულ უნდა იქნეს სრული და ობიექტური განხილვის გონივრული განსჯის შედეგად, რა დროსაც სასამართლოს მათი ერთობლიობაში შესწავლისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად უყალიბდება შინაგანი რწმენა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობა-არარსებობის თაობაზე.

განსახილველ შემთხვევაში, 1992 წლის 19 დეკემბრის საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ ცნობით, სადავო საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის დროს ლ-----ის მიერ გაცემული თანხმობით და სადავო ბინაში ლ-----ის 1990 წლის 1 იანვრიდან 2015 წლის 6 სექტემბრამდე რეგისტრაციით დასტურდება, რომ საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის დროს, ლ-----ე სადავო ბინაში ცხოვრობდა. ლ-----ემ განმარტა, რომ მართალ-- ის ბინის პრივატიზაციისას ქორწინებაში იმყოფებოდა და მეუღლის საცხოვრებელი სახლიც ჰქონდა, მაგრამ მოსარჩელისა და მისი მეუღლის ურთოერთობაში ხშირი იყო უსიამოვნებები, რის გამოც, მოსარჩელე იძულებული იყო, დაეტოვებინა სახლი. საქმის განხილვისას, დაკმაყოფილდა მოპასუხე მხარის

შუამდგომლობა მოწმეთა დაკითხვის თაობაზე, რადგან მოპასუხეთა ინტერესი იყო, საქმეში მოწმეთა ჩვენების სახით, ისეთი მტკიცებულების წარმოდგენა, რომელიც, საბინაო პირობების შესახებ ცნობით, მოსარჩელის თანხმობითა და მოსარჩელის სადავო ბინაში რეგისტრაციით პრეზუმირებული ფაქტობრივი გარემოების საწინააღმდეგოდ, მოსარჩელეთა ლ-----ის მეუღლის სახლში ცხოვრების ფაქტს დაადატურებდა. თუმცა, მოწმეთა ჩვენება არ შეიცავს რაიმე ისეთ ინფორმაციას, რაც სასამართლოს მისცემდა საფუძველს ვარაუდისთვის, რომ მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილი, ზემომითითებული მტკიცებულებები არასწორი ინფორმაციის მატარებელ-- - მოწმე ლ. მ-მ განმარტა, რომ ის მხოლოდ ერთხელ, ან ორჯერ არის ვ----- მდებარე სადავო ბინაში ნამყოფი, ხოლო მოწმე თ. შ.-მ განმარტა, რომ ის ლ-----ის დედის ბინაში ხშირად არ დადიოდა, 1998 წლამდე კი, ვ----- მდებარე სადავო ბინაში არასოდეს ყოფილა.

შესაბამისად, 1992 წლის 19 დეკემბრის საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ ცნობის, სადავო საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის დროს ლ-----ის მიერ გაცემული თანხმობისა და სადავო ბინაში ლ-----ის 1990 წლის 1 იანვრიდან 2015 წლის 6 სექტემბრამდე რეგისტრაციის გათვალისწინებით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს გარემოებას, რომ სადავო ბინის პრივატიზაციისას, ლ-----ე და მისი არასრულწლოვანი შვილი, მოსარჩელე დ-----ი, სადავო ბინაში ცხოვრობდნენ.

ლ-- მენადნე მიიჩნევს, რომ მისი მოთხოვნა სადავო ბინის 1/3 ნაწილის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს მიუხედავად იმისა, რომ არსებობს ლ-----ის მიერ შესრულებული ხელწერილი, რომლის თანახმადაც, ლ-----ეს მიღებული აქვს თავისი წილი სადავო ბინის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხა და მას პრეტენზია არ ექნებოდა. ლ-----ე მიიჩნევს, რომ აღნიშნული ხელწერილი არაფერს ნიშნავს, რადგან ამ ხელწერილის გაფორმების დროს, მას ძალ--ნ სჭირდებოდა ის 23 000 აშშ დოლარი, რომელიც მ-----ისგან მიიღო და მზად იყო, ნებისმიერი პირობაზე მოეწერა ხელი, რადგან მის შვილს პატიმრობა ემუქრებოდა და დახმარება სჭირდებოდა.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის დანაწესის თანახმად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეები ვალდებული არიან, კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. ამავე კოდექსის 115-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადებით დადგენილ-- , რომ სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად.

სასამართლო განმარტავს, რომ კეთილსინდისიერების პრინციპი ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში აღიარებულ--, როგორც ფუნდამენტურად მნიშვნელოვანი პრინციპი და მის შესახებ საკასაციო სასამართლომ სხვადასხვა საქმეში არაერთხელ განმარტა, რომ კეთილსინდისიერების პრინციპი კანონისმიერ მოთხოვნასა და შესაგებელს წარმოადგენს და სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა მიერ ურთიერთობის სხვა მონაწილის ინტერესების პატივისცემას, საკუთარი როლისა და პასუხისმგებლობის გათვალისწინებას გულისხმობს. კეთილსინდისიერება ნიშნავს გულწრფელობას, სამართალ--ნობას, ვალდებულებების მიმართ პატიოსან დამოკიდებულებას. კეთილსინდისიერების პრინციპის ძირითადი ფუნქცია ურთიერთობის მონაწილეთა ინტერესების არა დაპირისპირება, არამედ მათი სოლიდარობაა, რაც ნორმალური სამოქალაქო ბრუნვის საფუძველ--. კეთილსინდისიერების პრინციპი ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში მიჩნეულ-- - უშუალოდ მოქმედ სამართლად და მოთხოვნისა თუ შესაგებლის სამართლებრივ საფუძველად, რომლის მიზანი სამართალ--ნი შედეგის დადგომა და უსამართლო შედეგის თავიდან აცილებაა. კეთილსინდისიერების პრინციპის გამოყენება აქტუალური ხდება მაშინ, როცა პირის მოთხოვნა ან ქმედება ფორმალურად შეესაბამება მოქმედ მატერიალურ კანონმდებლობას, მაგრამ მისი განხორციელება კონკრეტულ შემთხვევაში უსამართლოა. შესაბამისად, კეთილსინდისიერების პრინციპის ფუნქცია აშკარად უსამართლო შედეგების თავიდან აცილებაა, რაც პირდაპირ უკავშირდება სამოქალაქო ურთიერთობათა სტაბილურობასა და სიმყარეს (იხ. სუსგ №ას-23-18-2011, 24.05.2011წ., №ას-221-213-2012, 24.07.2012წ., №ას-528-501-2015, 04.11.2015წ., №ას-549-521-2015, 18.11.2015წ., №ას-898-848-2015, 09.03.2016წ.).

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ლ-----ის მოთხოვნა სადავო ბინის 1/3 ნაწილის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე ფორმალურად შეესაბამება „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილებას, მაგრამ ამ მოთხოვნის განხორციელება უსამართლო შედეგს დააყენებდა, ვინაიდან ლ-----ეს სადავო ბინიდან თავისი კუთვნილი წილის შესაბამისი კომპენსაცია თავისი დისგან უკვე მიღებული აქვს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ლ-----ეს წარმოშობილი აქვს საკუთრების უფლება სადავო ბინის 1/3 ნაწილზე „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების საფუძველზე და მას ეს უფლება რეალიზებული აქვს სადავო ბინიდან თავისი კუთვნილი წილის სანაცვლო

კომპენსაციის მიღების გზით.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლ--ნობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შემოწმების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ლ-----ეს უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო, ხოლო დ-----ის მოთხოვნები საფუძვლ--ნია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილება

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1 „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილებით, საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთა ბინის კონსტიტუციური უფლების დაჩქარების მიზნით დადგინდა მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფილობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში გადაცემა პრივატიზაციის წესით. დადგენილების მე-5 პუნქტის მიხედვით, საცხოვრებელი სახლი (ბინა) უსასყიდლოდ გადაეცემოდათ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს, რომლებსაც ამ სახლის (ბინის) დაქირავებლები ან დამქირავებლების ოჯახის წევრები არიან.

6.2. „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული თანხმობა გამოხატავს ბინის ერთ-ერთი დამქირავებლის ან დამქირავებლის ოჯახის წევრის მესაკუთრედ აღრიცხვაზე თანხმობას და არა საკუთრების უფლებაზე უარის თქმას. ამ დადგენილების გამოცემით, სახელმწიფომ საკუთრების უფლება მიანიჭა ბინის ყველა დამქირავებელს და მათი ოჯახის წევრებს და ისინი წარმოადგენენ ბინის თანამესაკუთრეებს, მიუხედავად იმისა, არიან თუ არა პრივატიზაციის ხელშეკრულების მხარეები. ასეთი თანხმობების არსებობის შემთხვევაშიც, მოსარჩელე არ კარგავს საკუთრების უფლებას საცხოვრებელ ბინაზე. ყველა იმ მოქალაქეს, რომელიც დადგენილი

წესით იყო შესახლებული ბინაში, დამქირავებელი იქნებოდა იგი, თუ მისი ოჯახის წევრი, სახელმწიფომ მისცა საშუალება, გამხდარიყო ბინის მესაკუთრე. აღნიშნული დადგენილების თანახმად, ყველა პირი, ვინც პრივატიზაციის დროს ცხოვრობდა ბინაში, მათ შორის არასრულწლოვანიც, უნდა ჩაითვალოს ბინის თანამესაკუთრედ იმის მიუხედავად, თუ ოჯახის რომელი წევრის სახელზე მოხდა ბინის პრივატიზაცია. თუ მათ კანონით დადგენილი წესით უარი არ განუცხადებიათ საკუთრებაზე, ისინი ბინის მესაკუთრეებს წარმოადგენენ, მიუხედავად იმისა, არიან თუ არა პრივატიზაციის ხელშეკრულების უშუალო მხარეები. ბინის პრივატიზაციის დროს დამქირავებელს და მისი ოჯახის წევრებს გააჩნდათ თანაბარი მდგომარეობა და რაიმე უპირატესობა დამქირავებელს არ ენიჭებოდა, ამიტომ როგორც ყველა დამქირავებელი, ასევე ბინითსარგებლობაზე უფლებამოსილებული ოჯახის წევრები თანაბრად უფლებამოსილი არიან განახორციელონ დასახლებული დადგენილებით მათთვის მინიჭებული უფლების რეალიზაცია, რომელიც ბინის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემაში მდგომარეობს.

6.3 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, საერთო (თანაზიარი ან წილადი საკუთრება) წარმოიშობა კანონის ძალით, გარიგების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად, ბათილ--გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის საკანონმდებლო დანაწესის მიზანს იმგვარი გარიგებების თავიდან აცილება წარმოადგენს, რომლებიც ფორმალურად კანონსაწინააღმდეგო არ არის, თუმცა, თავისი არსით, საზოგადოებრივ მართლწესრიგს არღვევს და სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტთა თანაცხოვრებას აუარესებს, რაც შედეგობრივად, სამოქალაქო ბრუნვას აფერხებს.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეთა თანასაკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველს „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილება წარმოადგენს. დადგენილ--რ, რომ საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის დროს, მოსარჩელები სადავო ბინაში ცხოვრობდნენ. ის ფაქტი, რომ ბინაზე საკუთრების უფლება

რეგისტრირებული იყო მხოლოდ ლ-----ის დედაზე, არ ნიშნავს იმას, რომ ძირითად დამქირავებელთან ერთად მცხოვრებმა ოჯახის სხვა წევრებმა, მათ შორის - არასრულწლოვანმა დ-----მა - უარი განაცხადეს საკუთრების უფლების მოპოვებაზე, ან რომ არასრულწლოვან დ-----ს დედისგან დამოუკიდებლად არ წარმოეშვა საკუთრების უფლება თავის წილ ფართზე. პრივატიზაციის განხორციელებაზე ყველა ოჯახის წევრის ნების არსებობა გულისხმობს საკუთრების უფლების მოპოვებას ყველა ოჯახის წევრის სასარგებლოდ, მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების უფლება შეიძლება რეგისტრირებულ იქნეს მხოლოდ ერთ-ერთ დამქირავებელზე. შესაბამისად, მხოლოდ ერთ-ერთი დამქირავებლის სახელზე პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების რეგისტრაციის ფაქტი არ გულისხმობს მხოლოდ მის საკუთრებას ამ უძრავ ქონებაზე.

ზემოაღნიშნულისა და საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ლ-----ესა და დ-----ს სადავო ბინის პრივატიზაციის შედეგად ამ ბინაზე თანასაკუთრების უფლება წარმოეშვათ, კერძოდ, თითოეულ მოსარჩელეს - ბინის 1/3-1/3 ნაწილზე.

ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ლ-----ეს თავისი საკუთრების უფლება უკვე რელაიზებული აქვს წილის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხის მიღების გზით და, შესაბამისად, ლ-----ეს აღარ აქვს მოთხოვნის საფუძველი სადავო ბინის თანამესაკუთრედ ცნობისთვის. ამდენად, ლ-----ის მოთხოვნას სადავო გარიგებების ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და გადაწყვეტილების 6.1.-6.3. პუნქტების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ დ-----ის მოთხოვნა სადავო გარიგებების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე საფუძვლ--ნია და უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან სადავო გარიგებების დადებისას, გამსხვისებელი არ იყო უფლებამოსილი, თავისი შეხედულებისამებრ განეკარგა სადავო ბინის წილი, რომეზეც დ-----ს საკუთრების უფლება ჰქონდა წარმოშობილი. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით,, დ-----ის მოთხოვნა საფუძვლ--ნია და უნდა დაკმაყოფილდეს სადავო ბინის 1/3 ნაწილის მესაკუთრედ ცნობის ნაწილშიც.

7. პროცესის ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

ვინაიდან ლ-----ეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, მისი მოთხოვნის ნაწილში სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1442 ლარისა და 76 თეთრის ოდენობით უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილი. ამასთან, ლ-----ეს მოპასუხეების სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოპასუხეების მიერ ადვოკატის დახმარებისთვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 1500 ლარის ოდენობით და მოპასუხეების მიერ სადავო უძრავი ნივთის შეფასებისთვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 300 ლარის ოდენობით.

ვინაიდან დ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს დ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ დ-----ის მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 1442 ლარისა და 76 თეთრის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 30 ნოემბრის განჩინებით, მოსარჩელეთა შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე დაკმაყოფილდა და სადავო ბინას დაედო ყადაღა (ტ. I, ს.ფ. 42-44). ვინაიდან სარჩელი დ-----ის მოთხოვნის ნაწილში დაკმაყოფილდა, არ არსებობს საქმეზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 55-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ლ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. დ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
3. ნაწილობრივ - 1/3 ნაწილში - ბათილად იქნეს ცნობილი თ-----ა და მ-----
-----ესა და მ-----ეს შორის უძრავ ნივთზე დადებული ჩუქების
ხელშეკრულება, დამოწმებული 02/12/2008 წელს, საქართველოს იუსტიციის
სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის
სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ (უძრავი ნივთის მისამართია ქ. თბილისი, ვ--
-----, ბინა N--, საკადასტრო კოდი N-----).
4. ნაწილობრივ - 1/3 ნაწილში - ბათილად იქნეს ცნობილი თ-----, მ-----
-ესა და მ-----ეს შორის უძრავ ნივთზე დადებული ჩუქების ხელშეკრულება,
დამოწმებული 26/03/2--- წელს, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ
(უძრავი ნივთის მისამართია ქ. თბილისი, ვ-----, ბინა N--,
საკადასტრო კოდი N-----).
5. დ-----ი ცნობილ იქნეს მისამართზე ქ. თბილისი, ვ-----
ში მდებარე, საჯარო რეესტრში N----- საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებული N-- ბინის 1/3 ნაწილის მესაკუთრედ.
6. ლ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა 1442 ლარისა
და 76 თეთრის ოდენობით დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი.
7. ლ-----ეს მ-----ისა და მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს
მოპასუხეთა მიერ ადვოკატის დახმარებისთვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება
1500 ლარის ოდენობით.
8. ლ-----ეს მ-----ისა და მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს
მოპასუხეთა მიერ სადავო ნივთის შეფასებისთვის გაწეული ხარჯის
ანაზღაურება 300 ლარის ოდენობით.
9. მ-----ესა და მ-----ეს დ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ დ-----
-----ის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 1442,

76 ლარის (ათას ოთხას ორმოცდაორი ლარი და სამოცდათექვსმეტი თეთრი) ოდენობით.

10. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

11. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილ-- გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებული-- 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 დაუშვებელი--.

მოსამართლე:
დობორჯგინიძე

ვერა