

ს---- №2/1-----2---



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

1- ივლისი, 20-9 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო ს----თა კოლეგია

მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი ა--- ხვედელიანი

მოსარჩელე - ა----- ბ-----.
წარმომადგენელი - თ----- გ-----.

მოპასუხე - ე----- ა-----.
წარმომადგენელი - ნ----- ჩ-----.

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით) - ე----- ა-----.
წარმომადგენელი - ნ----- ჩ-----.

მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით) - ა----- ბ-----.
წარმომადგენელი - თ----- გ-----.

მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით) - ე----- ბ-----.
წარმომადგენელი - გ----- ტ-----.

დავის საგანი - ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. უძრავი ქონებიდან მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №-, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0-1--, გამოსახლებული იქნას მოპასუხე ე----- ა----- და ფართი ა----- ბ----- გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით საცხოვრებელი სახლი მდებარე ქ. თბილისი, ა-----, ჩ----- 2, ჩ--- №-, საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა

აწ/გარდაცვლილი გ----- ბ-----ს სახელზე. 2--- წლის 1- დ----- ა----- ბ-----
-----, სხვა მ-მკვიდრებთან ერთად მიიღო მ-მკვიდრეობა გ----- ბ-----ს
და--შთ ქონებაზე და მათ შორის მოსარჩელის წილმა შეადგინა 1/3 ნაწილი. 2---
წლის 8 თ----- განხორციელდა უძრავი ქონების გამიჯვნა და ამჟამად
მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ სახლში
ქირით ცხოვრობს მოპასუხე ოჯახთან ერთად. უძრავი ქონების ფლობას
მოპასუხე ახორციელებს ე----- ბ-----ს მშობლებთან შეთანხმების
საფუძველზე, რა დროსაც ქონება გამიჯნული არ იყო, თუმცა სამკვიდროს
მიღებისა და სახლის გამიჯვნის შემდეგ, ე----- ა-----ს მიერ
დაკავებული ფართი მოექცა მოსარჩელის საკუთრებაში. შესაბამისად უძრავი
ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №-, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--1--,
წარმოდგენს ა----- ბ-----ს საკუთრებას, თუმცა ფართი დაკავებული აქვს
ე----- ა----- და უარს აცხადებს მის გამოთავისუფლებაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია.

2.1. მოპასუხე ე----- ა-----ს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი
დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ ე----- ა---
----- 1--- წელს მშობლებთან - ო----- და ა-- ა----- ერთად, შეიძინეს
საცხოვრებელი სახლი 345 კვ. მ-ტრ მიწის ნაკვეთთან ერთად ე----- ბ-----სა
და მისი მამის ა----- ბ-----საგან. აღნიშნული პერიოდისათვის ე----- ბ---
-----ს ბაბუა გ----- ბ-----, ასევე მისი მ-უღლე მ----- ბ-----
გარდაცვლილი იყო და ა----- ბ----- სამკვიდრო ქონება ფაქტობრივი
ფლობით ჰქონდა მიღებული. ამავდროულად არსებობდა ანდერძი, რომლის
თა--ხმად მ----- ბ----- მთელ თავის ქონებას უანდერძებდა ე----- ბ-----.
აღნიშნული ანდერძის საფუძველზე ქ. თბილისის, გლდანი-ნაძალადევის მ--4
განყოფილებაში, ე----- ბ-----ს თანხმობით გაიხსნა საბინაო წიგნი, რომ-
ლშიც დარეგისტრირდნენ მოპასუხე და მისი მშობლები. უძრავი ქონების
ნასყიდობის შესახებ კარგად იყო ცნობილი ა----- ბ-----, ვინაიდან იგი
არის ე----- ბ-----ს ძმის შვილი და ცხოვრობს მ-ზობლად.

3. სასარჩელო მოთხოვნა (შეგებებული სარჩელით).

3.1. დადებულია იქნას ცნობილი ე----- ა-----ა და ა----- ბ-----
შორის 1--- წლის 2- ა----- გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება,
მოპასუხის სასარგებლოდ კომპენსაციის სახით საცხოვრებელი სადგომის
საბაზრო ღირებულების 65 000 ლარის 1%-ის 6500 ლარის გადახდის პირობით,
უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №- (ამჟამად მ----- 2 ჩ--- №-),
მიწის ნაკვეთის ფართი 345 კვ. მ-ტრი, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 1--8
კვ. მ-ტრი.

მოსარჩელის (შეგებებული სარჩელით) წარმომადგენლის განმარტებით, რომ 1--
- წელს მოსარჩელემ და მისმა მშობლებმა, ე----- და ა----- ბ-----
2000 აშშ დოლარად შეიძინეს საცხოვრებელი ფართი, კერძოდ ერთი ოთახი

თავისი შუშაბანდით და 345 კვ. მ-ტრი მიწის ნაკვეთი. შეძენილი უძრავი ნივთი მოპასუხეების საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთისგან გამოყოფილი იყო ღობით და საცხოვრებელ ფართებს გააჩნდათ ცალ-ცალკე შესასვლელი. ე----- ბ-----, ა----- ბ-----, მ----- ბ----- და თ----- ბ----- სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მიიღეს საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი, რაც დარეგისტრირდა საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში. 2--- წლის 1- თ----- მოხდა აღნიშნული ქონების გამიჯვნა წილობრივი მონაცემ-ბით 1/3-1/3. მათ შორის ა----- ბ----- საკუთრებაში მიიღო 842 კვ. მ-ტრი მიწის ფართი, რის გამოც ამ უკა--სკნელის საკუთრებაში მოხვდა მოსარჩელის მიერ 1--- წელს მოპასუხე ე----- ბ-----სგან შეძენილი მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი 345 კვ. მ-ტრი ფართის ოდენობით.

1--- წლიდან ე----- ა----- უწყვეტად ცხოვრობს შეძენილ ფართში და მის ოჯახს სხვა საცხოვრებელი ადგილი არ გააჩნია. საცხოვრებელ ბინაში ყველა საკომუნიკაციო საშუალება შეყვანილი იქნა მოსარჩელის მიერ და იგი იხდის კომუნალურ გადასახადებს. ამასთან 2--- წელს, ე----- ბ-----ს თანხმობით, ე----- ა----- და მისი ოჯახის წევრების ჩაეწერნენ მისამართზე ჩ----- 2 ჩ--- №-. შესაბამისად ე----- ა----- წარმოდგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მ--4 მუხლით გათვალისწინებულ მოსარგებლე პირს და უფლება აქვს მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 1- პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით.

4. მოპასუხის პოზიცია (შეგებებული სარჩელით).

4.1. მოპასუხე ე----- ბ-----ს წარმომადგენელმა სარჩელი ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ შეგებებულ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არის რეალური და ე----- ა----- ნამდვილად აქვს შეძენილი საცხოვრებელი სადგომი მისამართზე ჩ----- 2 ჩ--- №-.

4.2. მოპასუხე ა----- ბ-----ს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება ე----- ა-----ს მიერ საცხოვრებელი სადგომისა და მიწის ნაკვეთის შეძენის ფაქტი.

5. ფაქტობრივი გარემოებები.

5.1. უდაო ფაქტობრივი გარემოებები.

5.1.1. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის ტექნიკური ინვენტარიზაციის აღრიცხვის ცნობა დახასიათების შესაბამისად უძრავი ნივთი მდებარე ჩ----- 2 ჩ--- №-, ფაქტიური ფართობი 2067 კვ. მ-ტრი, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა 1, საერთო ფართი 1-

5,81 კვ. მ-ტრი, საცხოვრებელი ფართი 41,44 კვ. მ-ტრი, დამხმარე ფართი 71,37 კვ. მ-ტრი, სარდაფის ფართი 39,1- კვ. მ-ტრი; ლიტერი „ვ“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა 1, საერთო ფართი 168,75 კვ. მ-ტრი, საცხოვრებელი ფართი 1-0,35 კვ. მ-ტრი, დამხმარე ფართი 58,40 კვ. მ-ტრი, სარდაფის ფართი 1-8,88 კვ. მ-ტრი; ლიტერი „ე“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა 1, საერთო ფართი 99,90 კვ. მ-ტრი, საცხოვრებელი ფართი 52,22 კვ. მ-ტრი, დამხმარე ფართი 47,68 კვ. მ-ტრი, სარდაფის ფართი 37,22 კვ. მ-ტრი; ლიტერი „ე-კ-დ-გ-მ-ნ-თ“ (დამხმარე), საერთო ფართი 636 კვ. მ-ტრი; ლიტერი „ზ“ (დამხმარე), ფართი 6 კვ. მ-ტრი - საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო გ----- ბ-----ს სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმ-ნტი არის ქ. თბილისის გ----- რაიონის გამგეობის 1--- წლის 1 ი----- №--- გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის ტექნიკური ინვენტარიზაციის აღრიცხვის ცნობა დახასიათება (ს.ფ. 49-50);

5.1.2. დადგენილია, რომ 1--- წლის 2- ა----- თარიღით შედგენილია ხელწერილი, რომლის თა--ხმად ა----- ბ-----ს აცხადებს, რომ მან ე----- ა-----ს მამისაგან ბ----- (ო-----ი) ა-----საგან მიიღო 1-00 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელწერილი (ს.ფ. 44);
- ე----- ა-----ს დაბადების მოწმობა (ს.ფ. 45);
- მხარეთა ახსნა განმარტება;

5.1.3. დადგენილია, რომ მისამართზე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №-, 2--- წლის 2- ა----- მდგომარეობით ჩაწერილი არიან ე----- ა----- და მისი მშობლები ა--- ა----- და ო----- ა-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საბინაო წიგნის ასლი (ს.ფ. 46-47);
- ე----- ა-----ს დაბადების მოწმობა (ს.ფ. 45);
- მხარეთა ახსნა განმარტება;

5.1.4. დადგენილია, რომ ე----- ა----- 2--- წლის 2- დ----- რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი ჩ----- 2 ჩ--- №-. ამავეა მისამართზეა რეგისტრირებული მისი მამა ო----- ა----- 2--- წლის 3 მ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2--- წლის 1- ო----- ცნობა (ს.ფ. 205-206);
- სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის 2--- წლის 1- ო----- ცნობა (ს.ფ. 203-20-);

5.1.4. დადგენილია, რომ 2-^ა წლის 2-^ბ ი-^გ გაცემულია სამკვიდრო მოწმობა №^დ-----, რომლის თა-ხმად ე-^ვ ბ-^გ----- სანოტარო ბიუროში განცხადების შეტანით და სამკვიდრო ქონების ფაქტობრივი ფლობით მიიღო 1-^ა წლის 2-^ბ ნ-^გ----- გარდაცვლილი ა-^ვ ბ-^გ-----ს სამკვიდრო ქონება, რომ-ლსაც წარმოადგენს ა-^ვ ბ-^გ-----ს მამის გ-^გ ბ-^გ-----ს სახელზე რიცხული უძრავი ქონების 1/3-ს, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი შენობა ნაგებობებით მდებარე ქ. თბილისი ჩ-^გ 2 ჩ-^გ №-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა №----- (ს.ფ. 66-69);

5.1.5. დადგენილია, რომ 2-^ა წლის 1-^ბ დ-^გ გაცემულია სამკვიდრო მოწმობა №-----, რომლის თა-ხმად ა-^ვ ბ-^გ----- სანოტარო ბიუროში განცხადების შეტანით და სამკვიდრო ქონების ფაქტობრივი ფლობით მიიღო 1-^ა წლის 1-^ბ მ-^გ----- გარდაცვლილი ვ-^გ ბ-^გ-----ს სამკვიდრო ქონება, რომ-ლსაც წარმოადგენს ვ-^გ ბ-^გ-----ს მამის გ-^გ ბ-^გ-----ს სახელზე რიცხული უძრავი ქონების 1/3-ს, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი შენობა ნაგებობებით მდებარე ქ. თბილისი ჩ-^გ 2 ჩ-^გ №-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა №----- (ს.ფ. 70-73);

5.1.6. დადგენილია, რომ 2-^ა წლის 1-^ბ დ-^გ გაცემულია სამკვიდრო მოწმობა №-----, რომლის თა-ხმად მ-^გ და თ-^გ ბ-^გ----- სანოტარო ბიუროში განცხადების შეტანით და სამკვიდრო ქონების ფაქტობრივი ფლობით მიიღეს 1-^ა წლის 1-^ბ ი-^გ გარდაცვლილი რ-^გ ბ-^გ-----ს სამკვიდრო ქონება, რომ-ლსაც წარმოადგენს რ-^გ ბ-^გ-----ს მამის გ-^გ ბ-^გ-----ს სახელზე რიცხული უძრავი ქონების 1/3-ს, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი შენობა ნაგებობებით მდებარე ქ. თბილისი ჩ-^გ 2 ჩ-^გ №-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა №----- (ს.ფ. 220-222);

5.1.7. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ჩ-^გ 2 ჩ-^გ №-, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--1--, დაზუსტებული ფართობი 2067 კვ. მ-ტრი, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი №-, №2, №3, №4, №5, №6, №7, რეგისტრირებული იყო ა-^ვ ბ-^გ-----ს, ე-^ვ ბ-^გ-----ს, თ-^გ ბ-^გ-----ს და მ-^გ ბ-^გ-----ს სახელზე, მათ შორის მ-^გ ბ-^გ-----ს და თ-^გ ბ-^გ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 1/3 ნაწილი; ა-^ვ ბ-^გ-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 1/3 ნაწილი და ე-^ვ ბ-^გ-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 1/3 ნაწილი. უფლების დამდგენი დოკუმ-ნტები არის სამკვიდრო მოწმობები - №-----, №-----, №-----

--- და ქ. თბილისის გ----- რაიონის გამგეობის 1--- წლის 1 ი----- №--- გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 1--1-);

5.1.8. დადგენილია, რომ 2--- წლის 8 თ----- ე----- ბ-----, მ----- ბ-----, თ----- ბ----- და ა----- ბ----- შორის შედგა უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №-, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--1--, დაზუსტებული ფართობი 2067 კვ. მ-ტრი, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი №-, №2, №3, №4, №5, №6, №7.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულება (ს.ფ. 57-58);

5.1.9. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №-, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--1--, დაზუსტებული ფართობი 842 კვ. მ-ტრი, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი №-, რეგისტრირებულია ა----- ბ-----ს სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმ-ნტები არის სამკვიდრო მოწმობა - №-----, ხელშეკრულება უძრავი ქონების გამიჯვნის თაობაზე და ქ. თბილისის გ----- -- რაიონის გამგეობის 1--- წლის 1 ი----- №--- გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 1--16);

5.1.1-. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №-, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--1--, დაზუსტებული ფართობი 706 კვ. მ-ტრი, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი №-, №2, №3, №4, №5 რეგისტრირებულია მ----- და თ----- ბ----- სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმ-ნტები არის სამკვიდრო მოწმობა - №-----, ხელშეკრულება უძრავი ქონების გამიჯვნის თაობაზე და ქ. თბილისის გ----- რაიონის გამგეობის 1--- წლის 1 ი----- №--- გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 55-56);

5.1.1-. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №-, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--1--, დაზუსტებული ფართობი 51- კვ. მ-ტრი, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი №-, რეგისტრირებულია ე----- ბ----- სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმ-ნტები არის სამკვიდრო მოწმობა - №-----, ხელშეკრულება უძრავი ქონების გამიჯვნის თაობაზე და ქ. თბილისის გ----- -- რაიონის გამგეობის 1--- წლის 1 ი----- №--- გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 61-62);

5.1.1. დადგენილია, რომ 2--- წლის 1- მ----- დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრის შპს „ვ-----“-ს მიერ შედგენილია ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თა--ხმად ე----- ა-----ს მიერ წარდგენილი მიწის აზომვით ნახაზზე მიწისა და მასზედ არსებული შენობა ნაგებობების საბაზრო ღირებულება (ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №-) შეადგენს 25 000 აშშ დოლარს.

ამავე დასკვნის შესაბამისად ე----- ა-----ს მიერ წარდგენილი შიდა აზომვით ნახაზზე არსებული №3, №4, №6 შენობა ნაგებობის და მათი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება (ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №-) შეადგენს 8000 აშშ დოლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შპს „ვ-----“-ს ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 78-88);

5.1.1. დადგენილია, რომ ე----- ა-----ს მიერ ნოტარიუსის სადებოზიტო ანგარიშზე 2--- წლის 1- ს----- ე----- ბ-----ს სამომავლო ვალდებულების შესრულების მიზნით, რომ-ლიც გამომდინარეობს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან, განთავსებულია 2500 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გადახდის ქვითარი (ს.ფ. 2-8);

- სანოტარო აქტი (ს.ფ. 2-9);

5.2. სადაო ფაქტობრივი გარემოებები.

5.2.1. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ე----- ა----- წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის - შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 1-- ,8 კვ. მ-ტრი, მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №-, საკადასტრო კოდი 0-.1-.0-.0-.1--, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლე პირს, კერძოდ:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მ--4 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თა--ბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მ----- მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომ-ლი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომ-ლი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ამავე კოდექსის 1-2-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა--ხმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მ--3 ნაწილის შესაბამისად კი საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თა--ხმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მ--2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მოსარგებლე არის პირი, რომ-ლიც ამ კანონის ამოქმედების მომ-ნტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მ-საკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომ-ლმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

ამავე კანონის მ--5 მუხლის მ--2 პუნქტის შესაბამისად საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მ-საკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის ტექნიკური ინვენტარიზაციის აღრიცხვის ცნობა დახასიათების შესაბამისად უძრავი ნივთი მდებარე ჩ----- 2 ჩ--- №-, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ა----- ბ-----ს მამის გ----- ბ-----ს სახელზე. 1--- წლის 2- ა----- თარიღით შედგენილია ხელწერილი, რომლის თა--ხმად ა----- ბ-----ს აცხადებს, რომ მან ე----- ა-----ს მამისაგან ბ----- ა-----საგან მიიღო 1-00 აშშ დოლარი.

შეგებებული სარჩელის მოპასუხე მხარე არ უარყოფს იმ ფაქტს, რომ ე----- ა-----ს ოჯახი 1--- წლიდან დღემდე უწყვეტად ცხოვრობს მისამართზე ჩ----- 2 ჩ--- №-. ამასთან ს-----ში წარმოდგენილი საბინაო წიგნის ასლით დასტურდება, რომ აღნიშნულ მისამართზე, 2--- წლის 2- ა----- მდგომარეობით ჩაწერილი არიან ე----- ა----- და მისი მშობლები ა--- ა----- და ო----- ა-----ს. ე----- ა-----ს ამავე მისამართზე რეგისტრაციის ფაქტს ადასტურებს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის ცნობები, რომ-ლთა თა--ხმად ე----- ა----- 2--- წლის 2- დ----- რეგისტრირებულია მისამართზე ქ. თბილისი ჩ----- 2 ჩ--- №-. ამავე მისამართზეა რეგისტრირებული მისი მამა ო----- ა----- 2--- წლის 3 მ-----.

ს----ში ასევე წარმოდგენილია კომუნალური მომსახურების გადახდის ქვითრები და სახლშიგა გაზმოწყობილობების ექსპლუატაციაში მიღების აქტი (ს.ფ. 74-76, 251-261), რომლითაც დგინდება, რომ მისამართზე ჩ----- 2 ჩ--- №-, აბონენტად რეგისტრირებულია ა-----.

ს----ზე მოწმის სახით დაკითხულმა მ---- ჭ----- და მ----- კ----- განმარტეს, რომ ისინი ესწრებოდნენ ო----- (ბ-----) ა-----ს მიერ მისამართზე ჩ----- 2 ჩ--- -- №-ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის შეძენისას თანხის გადახდას, რომელიც მათ გადაუხადეს ე----- და ა----- ბ-----.

რაც შეეხება მოწმ- მ----- ბ-----ს ჩვენებას, რომ ა----- ბ----- ცხოვრობდა იმავე ეზოში სხვა საცხოვრებელ სახლში, სასამართლო უურადლებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მოწმ-, რომელიც არის ე----- და ა----- ბ----- ბიძაშვილი, არ უარყოფს ა----- ბ-----ს მიერ საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ფაქტს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ე----- ა----- წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის - შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 1--8 კვ. მ-ტრი, მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №-, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--1--, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლე პირს.

5.2.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-2-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა--ხმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მ--3 ნაწილის შესაბამისად კი საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თა--ხმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მ--2 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მ-საკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას;

მოსარჩელე მოითხოვს დადებულად იქნას ცნობილი ე----- ა-----ა და ა----- ბ----- შორის 1-- წლის 2- ა----- გაფორმ-ბული ნასყიდობის ხელშეკრულება, მოპასუხის სასარგებლოდ კომპენსაციის სახით საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 65 000 ლარის 1%-ის 6500 ლარის გადახდის პირობით, უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №- (ამჟამად მ----- 2 ჩ--- №-), მიწის ნაკვეთის ფართი 345 კვ. მ-ტრი, შენობა-

ნაგებობის საერთო ფართი 1--8 კვ. მ-ტრი.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ას-1-62-2--- ს----ზე განმარტა შემდეგი: „საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ თავისი შინაარსით არატიპიურ სახელშეკრულებო ურთიერთობას წარმოადგენდა და იგი საბჭოთა სინამდვილეში ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის სახით არსებობდა. ეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეიცავდა სხვადასხვა გარიგების ნიშნებს (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა), თუმცა ამავდროულად რადიკალურად განსხვავდებოდა მათგან თავისი შინაარსით და სპეციფიკური პირობებით, კერძოდ, მისი არსებობისას: მოსარგებლე მ-საკუთრეს ერთჯერადად უხდიდა გარკვეული რაოდენობის თანხას ფართის სარგებლობაში მიღების სა--ცვლოდ, ამასთან, მ-საკუთრეს ყოველთვიურად უხდიდა ბინის ქირასაც; მოსარგებლე რეგისტრირდებოდა საცხოვრებელ ფართში და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს; მ-საკუთრის მიერ თანხის დაბრუნების შემთხვევაში მოსარგებლე ვალდებული იყო, გამოეთავისუფლებინა დაკავებული ფართი, თუმცა ხშირ შემთხვევებში, მ-საკუთრე თანხას ვერ აბრუნებდა, ურთიერთობა ხანგრძლივ ხასიათს იღებდა და უფლება მ-მკვიდრეებზე გადადიოდა; მ-საკუთრის მიერ საცხოვრებელი სადგომის მფლობელობის უფლების გადაცემა მოსარგებლეზე ფაქტობრივად ხდებოდა „სამუდამოდ“, ანუ ეს ურთიერთობა არ ატარებდა დროებით (ხანმოკლე) ხასიათს; ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოსარგებლე იძენდა დათმობილი სარგებლობის უფლების გასხვისების შესაძლებლობასაც, რაც მოსარგებლეთა შეცვლას იწვევდა. ამ სპეციფიკური ნიშნებიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების სუბიექტთა სამართლებრივი მდგომარეობის მოწესრიგება მსგავსი ხელშეკრულებების (ქირავნობა, სესხი, გირავნობა) ნორმ-ბით შეუძლებელი იყო და კანონმდებელმაც სპეციალური კანონით მოწესრიგებას დაუქვემდებარა. ამასთან, ამ კანონით რეგულირდება მხოლოდ ის ურთიერთობები, რომლებიც ზემოთ დასახელებულ ნიშნებს უტყუარად შეიცავენ, შესაძლებელია ეს ნიშნები არსებობდეს კუმულატიურადაც ან მხოლოდ ზოგიერთი მათგანის სახითაც“ (იხ. სუსგ. ს---- N ას-1--5-1-72-2---, 17.02.1-წ.).”

დადგენილია, რომ 1--- წლის 2- ა----- თარიღით შედგენილია ხელწერილი, რომლის თა--ხმად ა----- ბ-----ს აცხადებს, რომ მან ე----- ა-----ს მამისაგან ბ----- ა-----საგან მიიღო 1-00 აშშ დოლარი. ჩ----- 2 ჩ--- №--ში მდებარე საცხოვრებელი სადგომის დათმობის სა--ცვლოდ თანხის გადაცემა, დაადასტურეს ს----ზე მოწმის სახით დაკითხულმა მ---- ჭ----- და მ----- კ-----, რომლებმაც განმარტეს, რომ ისინი ესწრებოდნენ ო----- (ბ-----) ა-----ს მიერ ე----- და ა----- ბ-----ათვის თანხის გადახდას. საყურადღებოა, რომ საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობას ადასტურებს მოპასუხე ე----- ბ----- და განმარტავს, რომ ე----- ა----- ოჯახმა ხელწერილში მითითებული თანხა გადაიხადა ჩ----- 2 ჩ--- №--ში არსებული საცხოვრებელი სადგომის

შესყიდვის მიზნით და 1--- წლის შემდეგ მოსარჩელის (შეგებებული სარჩელით) ოჯახი მუდმივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს.

საქმის მასალებით დადგენილია და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში გ----- ბ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ნივთის 1/3 ნაწილი, მდებარე მისამართზე ჩ----- 2 ჩ--- №-, ფაქტობრივი ფლობით მიიღო ე----- ბ-----, როგორც ა----- ბ-----ს სამკვიდრო ქონება. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება, თავის მხრივ დადასტურებაა იმ ფაქტისა, რომ საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობის თანხა გადახდილია მის განკარგვაზე უფლებამოსილი პირისათვის.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ 1--- წლის 2- ა----- თარიღით შედგენილი ხელწერილი, წარმოადგენს წერილობით ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომლითაც მ-საკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას.

სამოტივაციო ნაწილი

6. შემაჯამ-ბელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო სარჩელს, წარმოდგენილ წერილობით მასალებს, მხარეთა ახსნა-განმარტებებს და მიაჩნია, რომ ა----- ბ-----ს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ე----- ა-----ს შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

7. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი, მ--2, მ--4 მუხლები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლი;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 1-3-ე, 31--ე, 31--ე მუხლები;

8. სამართლებრივი შეფასება.

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლის შესაბამისად თუ საქმის განხილვისას სასამართლო დაადგენს, რომ სარჩელი აღძრულია არა იმ პირის წინააღმდეგ, რომ-ლმაც პასუხი უნდა აგოს სარჩელზე, მას შეუძლია მოსარჩელის თანხმობით შეცვალოს თავდაპირველი მოპასუხე სათა--დო მოპასუხით. თუ მოსარჩელე არ არის თა--ხმა თავდაპირველი მოპასუხის სათა--დო მოპასუხით შეცვლაზე, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით უარს ეტყვის მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმა ავალებს სასამართლოს გამოარკვიოს სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად

აირჩია თუ არა მოსარჩელემ ის პირი, რომ-ლსაც თავისი დარღვეული უფლების აღდგენა უნდა მოსთხოვოს. აღნიშნული ნორმის მიზანია დავაში ჩაბმული არ აღმოჩნდეს და მოპასუხის საპროცესო მოვალეობანი არ დაეკისროს ისეთ პირს, რომ-ლსაც მოსარჩელის კანონიერ უფლებებთან კავშირი არ გააჩნია.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მ--2 მუხლის მ--2 პუნქტის შესაბამისად ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თა--ბრად ვრცელდება მ-საკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №-, საკადასტრო კოდი 0-.1-.0-.0--.1--., დაზუსტებული ფართობი 2067 კვ. მ-ტრი, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი №-, №2, №3, №4, №5, №6, №7, რეგისტრირებული იყო ა----- ბ-----ს, ე----- ბ-----ს, თ----- ბ-----ს და მ----- ბ-----ს სახელზე, მათ შორის მ----- ბ-----ს და თ----- ბ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 1/3 ნაწილი; ა----- ბ-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 1/3 ნაწილი და ე----- ბ-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 1/3 ნაწილი. უფლების დამდგენი დოკუმ-ნტები არის სამკვიდრო მოწმობები - №-----, №-----, №----- და ქ. თბილისის გ----- რაიონის გამგეობის 1--- წლის 1 ი----- №--- გადაწყვეტილება.

2--- წლის 8 თ----- ე----- ბ-----, მ----- ბ-----, თ----- ბ----- და ა--- ბ----- შორის შედგა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულება, რის შემდეგაც უძრავი ნივთი დარეგისტრირდა სამი დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდით - №0-.1-.0-.0--.1--., №0-.1-.0-.0--.1-- და 0-.1-.0-.0--.1--. მათ შორის ა----- ბ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია №0-.1-.0-.0--.1-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთი და სწორედ აღნიშნული უძრავ ნივთის ნაწილზე მოითხოვს მოსარჩელე მ-საკუთრედ ცნობას. შესაბამისად ე----- ბ-----, რომლის სახელზეც რეგისტრირებულია №0-.1-.0-.0--.1-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთი არ წარმოადგენს წინამდებარე სარჩელზე მოპასუხე პირს, რის შესახებაც მიეთითა მოსარჩელეს თუმცა მან უარი გა--ცხადა, რომ მოპასუხედ დაეტოვებინა მხოლოდ სადაო უძრავი ნივთის მ-საკუთრე ა----- ბ-----.

ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმ-ბის საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების პირობებში საცხოვრებელ სადგომზე მ-საკუთრის ცვლილება არ იწვევს მოსარგებლის სამართლებრივი მდგომარეობის გაუარესებას, ვინაიდან ახალი მ-საკუთრე იკავებს ძველი მ-საკუთრის ადგილს და კანონისმიერი ვალდებულებები და მოთხოვნები ისევე წაეყენება ახალ მ-

საკუთრეს როგორც ძველს. შესაბამისად ის გარემოება, რომ №0-1-0-0--1-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის გამიჯვნის შემდეგ სადაო საცხოვრებელი სადგომი აღარ წარმოადგენს ე----- ბ-----ს საკუთრებას, ნიშნავს, რომ ეს უკა--კნელი ვერ იქნება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე აღძრულ სარჩელზე პასუხისმგებელი პირი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიუხედავად იმისა, რომ ე----- ბ----- სარჩელი ცნო, ე----- ა-----ს სარჩელი ე----- ბ-----ს მიმართ არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8.2. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მიხედვით, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მ-საკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1-21 წლის 25 თებერვლიდან 1--- წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

ამავე კანონის მ--2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მოსარგებლე არის პირი, რომ-ლიც ამ კანონის ამოქმედების მომ-ნტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მ-საკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომ-ლმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

ამავე მუხლის მ--2 პუნქტის შესაბამისად ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თა--ბრად ვრცელდება მ-საკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის ტექნიკური ინვენტარიზაციის აღრიცხვის ცნობა დახასიათების შესაბამისად უძრავი ნივთი მდებარე ჩ----- 2 ჩ--- №-, ფაქტიური ფართობი 2067 კვ. მ-ტრი, ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა 1, საერთო ფართი 1-5,81 კვ. მ-ტრი, საცხოვრებელი ფართი 41,44 კვ. მ-ტრი, დამხმარე ფართი 71,37 კვ. მ-ტრი, სარდაფის ფართი 39,1- კვ. მ-ტრი; ლიტერი „ვ“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა 1, საერთო ფართი 168,75 კვ. მ-ტრი, საცხოვრებელი ფართი 1-0,35 კვ. მ-ტრი, დამხმარე ფართი 58,40 კვ. მ-ტრი, სარდაფის ფართი 1-8,88 კვ. მ-ტრი; ლიტერი „ე“ (საცხოვრებელი), სართულების რაოდენობა 1, საერთო ფართი 99,90 კვ. მ-ტრი, საცხოვრებელი ფართი 52,22 კვ. მ-ტრი, დამხმარე ფართი 47,68 კვ. მ-ტრი, სარდაფის ფართი 37,22 კვ. მ-ტრი; ლიტერი „ე-კ-დ-გ-მ-ნ-თ“ (დამხმარე),საერთო ფართი 636 კვ. მ-ტრი; ლიტერი „ზ“

(დამხმარე), ფართი 6 კვ. მ-ტრი - საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო გ----- ბ-----ს სახელზე.

ასევე დადგენილია, რომ №-----, №-----, №----- სამკვიდრო მოწმობების საფუძველზე ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთი დარეგისტრირდა ა----- ბ-----ს, ე----- ბ-----ს, თ----- ბ-----ს და მ----- ბ-----ს სახელზე საკადასტრო კოდით 0-1-0-0--1--. მათ შორის მ----- ბ-----ს და თ----- ბ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა 1/3 ნაწილი; ა----- ბ-----ს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა 1/3 ნაწილი და ე----- ბ-----ს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა 1/3 ნაწილი.

2-- წლის 8 თ----- ე----- ბ-----, მ----- ბ-----, თ----- ბ----- და ა----- ბ----- შორის შედგა უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულება, რის შემდეგაც უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №-, დარეგისტრირდა სამი სხვადასხვა საკადასტრო კოდით - №0-1-0-0--1--, №0-1-0-0--1-- და №0-1-0-0--1--.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ აღნიშნული გამიჯვნის შედეგად, ე----- ა-----ს მამის მიერ შეძენილი საცხოვრებელი სადგომი მოექცა ა----- ბ-----ს საკუთრებაში საკადასტრო კოდით 0-1-0-0--1--.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ე----- ა----- წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის - შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 1--8 კვ. მ-ტრი, მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №-, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--1--, „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლე პირს და 1-- წლის 2- ა----- თარიღით შედგენილი ხელწერილი, რომლის თა--ხმად ა----- ბ----- აცხადებს, რომ მან ე----- ა-----ს მამისაგან ბ----- ა-----საგან მიიღო 1-00 აშშ დოლარი, წარმოადგენს წერილობით ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომლითაც მ-საკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას.

8.3. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მ--4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად მოსარგებლე, რომ-ლმაც მ-საკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადო წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება, მაგრამ 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, უფლებამოსილია სასამართლოს მ-შვეობით მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 1- პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით.

დადგენილია, რომ ე----- ა----- ქ. თბილისში, ჩ----- 2 ჩ--- №--ში მდებარე საცხოვრებელ სადგომს ფლობს 1-- წლის 2- ა----- ერთის მხრივ ა-----

ბ-----ა და მ-----ს მხრივ ბ----- (ო-----) ა-----ს შორის გაფორმებულია შეთანხმების საფუძველზე, რაც თავის მხრივ ადასტურებს სადაო საცხოვრებელი სადგომის მოსარჩელის 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობის ფაქტს. შესაბამისად იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს 1--- წლის 2- ა----- გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა, საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 1- პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით.

ს----ში წარმოდგენილია დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრის შპს „ვ-----“-ს მიერ 2--- წლის 1- მ----- შედგენილი ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თა--ხმად ე----- ა-----ს მიერ წარდგენილი მიწის აზომვით ნახაზზე მიწისა და მასზედ არსებული შენობა ნაგებობების საბაზრო ღირებულება (ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №-) შეადგენს 25 000 აშშ დოლარს.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მ--4 მუხლის მ--2 პუნქტის შესაბამისად 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 1- პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის სასამართლოს ან ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე შეტანის დამადასტურებელი საბუთი.

მართალია ე----- ა-----ს მიერ ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე 2--- წლის 1- ს----- განთავსებულია ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 1- პროცენტის ოდენობის შესაბამისი თანხა ანუ 2500 აშშ დოლარი, მაგრამ საყურადღებოა, რომ თანხა განთავსებულია ე----- ბ-----ს სამომავლო ვალდებულების შესრულების მიზნით, ხოლო ეს უკა--სკნელი პირი კი არ არის ნივთის მ-საკუთრე. შესაბამისად თანხის გადახდა ე----- ა----- უნდა დაეკისროს ნივთის მ-საკუთრის ანუ მოპასუხე ა----- ბ-----ს სასარგებლოდ.

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონის მ--4 მუხლის მ--3 პუნქტის შესაბამისად სასამართლო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შემთხვევაში წყვეტს აგრეთვე მოპასუხისათვის კომპენსაციის მიკუთვნების საკითხს. თუ სასამართლოს მიერ განსაზღვრული კომპენსაცია აღემატება ამ მუხლის მ--2 პუნქტის შესაბამისად დეპონირებულ თანხას, მათ შორის სხვაობის ფარგლებში სასამართლო ადგენს მოპასუხის იპოთეკას საცხოვრებელ სადგომზე. ეს იპოთეკა შეწყდება კომპენსაციის სრულად გადახდის მომ-ნტიდან.

გათვალისწინებით იმისა, რომ დადებულად უნდა იქნას ცნობილი ო----- (ბ-----) ა-----ა და ა----- ბ----- შორის 1--- წლის 2- ა----- გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, მოპასუხე ა----- ბ-----ს სასარგებლოდ კომპენსაციის სახით საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 1%-ის - 2500 აშშ დოლარის გადახდის პირობით, უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №- (ამჟამად მ----- 2 ჩ--- №-), მიწის ნაკვეთის ფართი 345 კვ. მ-ტრი, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 1--8 კვ. მ-ტრი, თუმცა სადეპოზიტო ანგარიშზე თანხა განთავსებულია ე----- ბ-----ს სასარგებლოდ, ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმიდან გამომდინარე, 2500 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულების შესრულებამდე იპოთეკით უნდა დაიტვირთოს სადაო საცხოვრებელი სადგომი.

8.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მ-საკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მ-ზოხლების ან სხვა მ-სამ- პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმ-დება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მ-საკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მ-საკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მ-საკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1-3-ე და 31-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 31-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემ-ბის მიმართ მოქმ-დებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩა--წერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქმის მასალებით დადგენილია და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №-, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--1--, დაზუსტებული ფართობი 842 კვ. მ-ტრი, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი №-, რეგისტრირებულია ა----- ბ-----ს სახელზე.

მიუხედავად იმისა, რომ ა----- ბ-----ს არის სადაო უძრავი ნივთის მ-

საკუთრე, მისი სარჩელი ე----- ა-----ს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე ვერ დაკმაყოფილდება, რადგან სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ე----- ა----- წარმოადგენს საცხოვრებელი სადგომის - შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 1--8 კვ. მ-ტრი, მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №-, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--1-- „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოსარგებლე პირს და შესაბამისად უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად.

9. საპროცესო ხარჯები.

9.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლდებიან მოსარჩელები – „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნის თაობაზე ს----ზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობით.

აღნიშნული საკანონმდებლო ნორმის გათვალისწინებით შეგებებულ სასარჩელო მოთხოვნაზე მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

9.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მ----- 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, რომ-ლიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომ-ლზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2--- წლის 2 ი----- №ას-443-41--2--- გადაწყვეტილებით განმარტა შემდეგი: „მიუხედავად ზემოხსენებულისა, განსახილველი დავის საგნის ღირებულების გამოანგარიშებისათვის გამოყენებულ უნდა იქნას სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტი, რომლის თა--ხმადაც, დავის საგნის ფასი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ცნობის შესახებ სარჩელისა განისაზღვრება უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებით. პალატა დამატებით მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებულ პრაქტიკას, რომლის თა--ხმადაც, „ქონებრივ-სამართლებრივი დავების დროს, მიუხედავად იმისა, თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა უდევს მას

საფუძვლად, საპროცესო მოთხოვნა მიმართულია ფულად თანხაზე, ფულადი ღირებულების მქონე ნივთებზე, ან უფლებებზე. საპროცესო მოთხოვნა განხილულ უნდა იქნეს ქონებრივ-სამართლებრივად იმ შემთხვევებში, როცა მას საფუძვლად ქონებრივი ხასიათის სამართლებრივი ურთიერთობა უდევს, მიუხედავად იმისა, თუ რა სახის სარჩელი იქნა სასამართლოში წარდგენილი (აღიარებითი, მიკუთვნებითი თუ სამართლებრივი ურთიერთობის შეცვლისკენ მიმართული). ქონებრივ-სამართლებრივი ურთიერთობა არის ყველა ის ურთიერთობა, რომლის მიზანს წარმოადგენს მოგების მიღება ფულადი თანხით, ან ფულადი ღირებულების მქონე საგნების შენარჩუნება. არაქონებრივ-სამართლებრივი დავების გამიჯვნა ქონებრივ-სამართლებრივი დავებისაგან ხდება გამორიცხვის მ-თოდით და მოიცავს ყველა იმ შემთხვევას, რომ-ლიც ქონებრივ-სამართლებრივ დავას არ წარმოადგენს. არაქონებრივ-სამართლებრივია ყველა დავა, როდესაც ს---- ეხება მხოლოდ პირად ან მის სოციალურ გარემოსთან დაკავშირებულ უფლებებს ყოველგვარი ეკონომიკური სარჩულის გარეშე (იხ. სუსგ №ას-1-55-1-32-20-0, 6 იანვარი, 20-1 წელი)."

განსახილველ შემთხვევაში ა----- ბ-----ს ითხოვს ე----- ა-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ნივთი, შესაბამისად სარჩელზე დავის საგნის ღირებულება განსაზღვრულია საქართველოს სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტით (დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამ-ზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა).

ამავე კოდექსის მ--1- მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მაგისტრი მოსამართლეები პირველი ინსტანციით განიხილავენ ქონებრივ დავებს, თუ სარჩელის ფასი არ აღემატება 5000 ლარს. ხოლო ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის მ--2 ნაწილის შესაბამისად მაგისტრატის მოსამართლის განსჯად ს----ზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2--- წლის 1- ა----- განჩინებით ა----- ბ----- ----- გადავადებული ჰქონდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა სასამართლო გადაწყვეტილების გამოტა--მდე. გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით უნდა გადახდეს 60 ლარი.

1-. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელსა და შეგებებულ სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 2-3-2-4-ე, 2-8-2-9-ე, 364-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ა----- ბ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ა----- ბ----- დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 60 (სამოცი) ლარის ოდენობით.
3. ე----- ა-----ს შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
4. ე----- ა----- დაეკისროს ა----- ბ-----ს სასარგებლოდ 2500 (ორიათას ხუთასი) აშშ დოლარის გადახდა.
5. დადებულიად უნდა იქნას ცნობილი ო----- (ბ-----) ა-----ა და ა----- ბ----- შორის 1- წლის 2- ა----- გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №- (ამჟამად მ----- 2 ჩ--- №-), მიწის ნაკვეთის ფართი 345 კვ. მ-ტრი, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 1--,8 კვ. მ-ტრი, საკადასტრო კოდი 0-.1-.0-.0--.1--.
6. მ-საკუთრედ იქნას ცნობილი ე----- ა----- უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №- (ამჟამად მ----- 2 ჩ--- №-), მიწის ნაკვეთის ფართი 345 კვ. მ-ტრი, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 1--,8 კვ. მ-ტრი, საკადასტრო კოდი 0-.1-.0-.0--.1--.
7. ე----- ა-----ს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან ერთად ა----- ბ-----ს სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთოს უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----- 2 ჩ--- №- (ამჟამად მ----- 2 ჩ--- №-), მიწის ნაკვეთის ფართი 345 კვ. მ-ტრი, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 1--,8 კვ. მ-ტრი, საკადასტრო კოდი 0-.1-.0-.0--.1--, რომ-ლიც (იპოთეკა) შეწყდება ე----- ა-----ს მიერ ა----- ბ-----ს სასარგებლოდ ამ გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული 2500 (ორიათას ხუთასი) აშშ დოლარის სრულად გადახდის მომ-ნტიდან.
8. შეგებებულ სარჩელზე მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.
9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო ს----თა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო ს----თა კოლეგიის მ-შვეობით (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მ--1- კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 1- დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მ--1- პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.
- 1-. 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:

გენადი მაკარიძე