



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

19 ივლისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - თინა ვაშაყმაძე

სხდომის მდივანი - ნინო სიდამონიძე

მოსარჩელე - ი-----ე

წარმომადგენელი - ლ-----ე, მ-----ძე

მოპასუხეები - ნ-----ი,

ვ-----ი, წარმომადგენელი - ნ-----ი,

ლ-----ი, წარმომადგენელი - ნ-----ა

გ-----ე, წარმომადგენელი - თ-----ა

**მესამე პირი (დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე) - შპს „ო--
-----ი“**

დავის საგანი - საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ცნობილი იქნას ი-----ე ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე 37,15 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომის (ს/კ 0-----) მესაკუთრედ, მოპასუხეებისათვის - ვ-----ის, ნ-----ის, ლ-----ის და

გ-----ის სასარგებლოდ კომპენსაციის - 10759,50 აშშ დოლარის ექვივალენტის ეროვნულ ლარში გადახდის სანაცვლოდ.

(იხ. სარჩელი ტომი I, ს.ფ. 2-16, დაზუსტებული სარჩელი, ტომი I, ს.ფ. 122-136, მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება, 2019 წლის 20 ივნისის სხდომის ოქმი 13:14:01, ტომი II, ს.ფ.41-50).

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე 37,15 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომი (ს/კ 0-----) რეგისტრირებულია ვ-----ის, ნ-----ის, ლ-----ის და გ-----ის საკუთრებაში. სადავო საცხოვრებელ სადგომში 1926 წლიდან ცხოვრობს მოსარჩელის მამიდის - ლ-----ის ოჯახი, ბინის იმდროინდელ მესაკუთრესთან, ს-----თან დადებული ზეპირი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მითითებულ მისამართზე 1942 წლიდან გარდაცვალებამდე რეგისტრირებული იყო ლ-----ი და იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს. ლ-----ი გარდაიცვალა 2015 წლის 01 დეკემბერს. მის ერთადერთ მემკვიდრეს წარმოადგენს მოსარჩელე ი-----ე, რომელსაც მიღებული აქვს სამკვიდრო ქონება და ფლობს ზემოაღნიშნულ ფართს. მოსარჩელის მიერ დაკავებული ფართის ღირებულება დღეისათვის შეადგენს 43038 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ლარში. მესაკუთრეები უარს აცხადებენ დაკავებული ფართის მოსარჩელის საკუთრებაში გადაცემაზე. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისათვის წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნათა დაცვით 2018 წლის 27 აპრილს მოსარჩელემ მოახდინა ნოტარიუსის დეპოზიტის ანგარიშზე თანხის განთავსება, კერძოდ, 10759.50 აშშ დოლარის შეტანა. ვინაიდან მოსარჩელე არის მოსარგებლის სტატუსის მატარებელი და უფლებამოსილია მოახდინოს დაკავებული ფართის გამოსყიდვა მესაკუთრისგან ამ უკანასკნელისთვის ფართის ღირებულების 25 %-ის გადახდის სანაცვლოდ, რაც შეადგენს 10759.50 აშშ დოლარს, მოსარჩელე მოითხოვს დაკმაყოფილდეს მისი სასარჩელო მოთხოვნა და ი-----ე ცნობილი იქნას ქ. თბილისში, მ-----ს №---ში მდებარე 37,15 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომის (ს/კ 0-----) მესაკუთრედ, მოპასუხეების - ვ-----ის, ნ-----ის, ლ-----ის და გ-----ის სასარგებლოდ კომპენსაციის - 10759,50 აშშ დოლარის ექვივალენტის ეროვნულ ლარში გადახდის სანაცვლოდ.

მოსარჩელის წარმომადგენელმა სხდომაზე დამატებით განმარტა, რომ ი-----ე არის ლ-----ის ერთადერთი მემკვიდრე, რომელმაც მიიღო მამიდის სამკვიდრო, რომელშიც შედის აქტივები და პასივები. ის წარმოადგენს მამიდის უფლებამონაცვლეს. ამდენად, მემკვიდრეები არიან გარდაცვლილის უფლებამონაცვლეები და გარდაცვლილის უფლებები გადადის მემკვიდრეებზე, როგორც განსახილველ შემთხვევაში მოხდა. რაც შეეხება წილების საკითხს,

მოსარჩელემ შეიძლება თეორიულად იცოდეს მისი ქონება ვის წილში შედის, მაგრამ რადგან რეალური წილები არ არის დადგენილი, სამართლებრივად ვერ დაასახელებს იმ მოპასუხეს, ვის სარგებლობაშიც არის ბინა. მოსარჩელემ დაასახელა ფართი, ქონების ნაწილი, რომელიც ნახაზზეა, კონკრეტულად ჰქონდა დაკავებული მოსარჩელის მამიდას და მისი ღირებულება შეიტანა დეპოზიტზე. თუ სასამართლო დაადგენს, რომ ის თანხა რამდენიმე ან ყველა თანამესაკუთრეს ეკუთვნის, მაშინ წილობრივად და პროპორციულად დააკისრებს თითოეულის მიმართ. აღნიშნული ფართის იდენტიფიცირება არ არის პრობლემა, რადგან მოპასუხეთა წარმომადგენელმა დაადასტურა, რომ იმ ფართს ნამდვილად ფლობდა ლ-----ი. ესპერტიზის დასკვნით საბაზრო ღირებულება დათვლილი იქნა 43000 აშშ დოლარით.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა ნ-----მა და გ-----ემ წარმოდგენილი ერთობლივი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მოსარჩელე ი-----ე არასოდეს ყოფილა ლ-----ის ოჯახის წევრი და მისი მეკვიდრე. ლ-----ი ცხოვრობდა მარტო, ატარებდა ოფიციალურად მარტონელას სტატუსს და უკანასკნელი წლების მანძილზე მას ჰპატრონობდა ებრაელთა სათემო სახლი.

სასამართლო სხდომაზე ნ-----მა განმარტა, რომ ლ-----ი ნამდვილად ცხოვრობდა სადავო მისამართზე მშობლებთან ერთად, იყო ს-----ას მდგმურის სტატუსით 1942 წლამდე. მოსარჩელე არაუფლებამოსილი პირია, ის ვერ იქნება ლ----- ფ-----ის უფლებამონაცვლე, რადგან მათ არასოდეს უცხოვრიათ ერთ ოჯახად, ამასთან მოსარჩელე არ არის სადავო მისამართზე რეგისტრირებული.

მოსარჩელე ნამდვილად წარმოადგენს ლ-----ის მეკვიდრეს, მაგრამ მხოლოდ მისსავე ქონებაზე და არა ს-----ას ქონებაზე. მან მამიდისგან მისსავე სიცოცხლეში გაიტანა ბინიდან ძვირფასეულობა, როიალი და მიიღო სიკვდილის შედგომ მისი ქონება. ანდერძით ი-----ისთვის გადაცემული ქონება არ იყო ლ-----ის საკუთრება, მისი მესაკუთრე იყო ს-----ა და კ-----ს ქონებას სხვა პირი ანდერძით ვერავის გადასცემდა. ეს გარიგება არის უკანონო და მამიდამ უანდერძა ძმისშვილს ქონება, რომელიც მისი არ იყო.

ამასთან მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ მოსარჩელე ლ-----ის ოჯახის წევრს არ წარმოადგენდა, მასთან ერთად არ უცხოვრია და მამიდას არც უვლიდა, უფრო მეტიც მას სცემდა და ძალიან ცუდად ეპყრობოდა, ეძახდა ურიას. მოსარჩელე რომ მისი საპროცესო უფლებამონაცვლეა არ ნიშნავს, რომ ქონებაზე უფლებამოსილიცაა. ი-----ე აყალბებს ყველაფერს.

უფლებამონაცვლე აუცილებლად ოჯახის წევრი უნდა იყოს და რადგან მოსარჩელე ლ-----ის ოჯახის წევრი არ იყო, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ყველამ იცის რომ ს-----ა იყო ქონების თავდაპირველი მესაკუთრე, მაგრამ ის დაინტერესებულმა პირებმა გააქრეს მესაკუთრეობიდან. აქვე მნიშვნელოვანია ის ფაქტი, რომ მიუხედავად იმისა, რომ ფართები გამიჯნული არ არის, ყველა თანამესაკუთრემ იცის თავის წილი, იციან მათ მფლობელობაში კონკრეტულად რომელი ფართებია და მათ შორის აღნიშნულზე დავა არასოდეს ყოფილა. ეს არც ეხლაა სადავო. მათი ფართები ერთმანეთში არაა შეჭრილი. მთავარია გაირკვეს ვინ არის მოსარჩელე ი----- ე და რა უფლებით მოითხოვს ქონებაზე საკუთრების უფლებას.

ამავე სასამართლოს მთავარ სხდომაზე გ-----ის წარმომადგენელმა თ-----ამ განმარტა, რომ მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ საქმეში წარმოდგენილ ამონაწერში მითითებულია იდეალური წილები. რეალური წილები გამოყოფილი არ არის. მართალია წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნაზე დართულია ნახაზი, მაგრამ ეს არ იძლევა კონკრეტული ფართის იდენტიფიცირების საშუალებას და ამასთან ვერ ხდება მოპასუხის იდენტიფიცირება, რადგან გაურკვეველია კონკრეტული ფართების კონკრეტული პირებისადმი კუთვნილება. დეპოზიტზე მოსარჩელის მიერ განთავსებული თანხაც კი მხოლოდ ერთ პირზეა დადებული, მაშინ, როდესაც სადავო ქონებას ყავს რამდენიმე თანამესაკუთრე. თუმცა კონკრეტულად ვინ რაზე აგებს პასუხს და რომელი მოპასუხე რომელ ფართზეა უფლებამოსილი გაურკვეველია იმ მიზეზით, რომ ფართები არ არის რეალურად გამიჯნული. სადავო ფართი რომელზეც მესაკუთრედ ცნობასაც მოითხოვს მოსარჩელე არ არის იდენტიფიცირებული, კონკრეტულად სად მდებარეობს, ქონების რომელ მხარეს და რომელ წერტილში. სასამართლომ კიდევ რომ დააკმაყოფილოს თანხის დაკისრების თაობაზე მოსარჩელის მოთხოვნა, გაურკვეველია მან ვის უნდა გადაუხადოს აღნიშნული თანხა. არსებული ნახაზი რომ თანამესაკუთრეებს მოეწონებინათ და დაედასტურებინათ, მაშინ იქნებოდა ის ნახაზი გასათვალისწინებელი და ლეგიტიმური. შესაბამისად, აღნიშნული კუთხითაც არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

(იხ. შესაგებელი ტომი I, ს.ფ. 69-77, 84-92. 2019 წლის 20 ივნისის სხდომის ოქმი, მოპასუხე ნ-----ის ახსნა-განმარტება 13:23:51, ტომი II, ს.ფ. 41-50; მოპასუხე გ-----ის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება 13:43:33, ტომი II, ს.ფ. 41-50).

2.2. ლ-----მა და ნ-----მა წარმოდგენილი ერთობლივი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ ლ-----ი წარმომადგენს ეზოში მდებარე 69,14 კვ.მ. საცხოვრებელი სადგომის (30 კვ.მ, სარდაფით) მესაკუთრეს, მ----- და ი-----ას კუთვნილი 45/72 წილის საკუთრებიდან. ლ-----ის სარგებლობაში არებული 37 კვ.მ. ფართი

ნახაზების და ესპერტიზის დასკვნის შესაბამისად შენობა-ნაგებობის ფასადის მხარეს მდებარეობს და არანაირ შემნებლობაში არ არის ლ-----ის კუთვნილ 69.14 კვ.მ ფართთან, რომელიც მდებარეობს ეზოს სიღრმეში. ის ფართი, რომლის მესაკუთრედ ცნობასაც მოითხოვს მოსარჩელე, კვლავ მ-----ას საკუთრებას წარმოადგენს. ი-----ე დაიბადა და გაიზარდა ბ-----ის ძე ფ-----ის და ლ-----ის ოჯახში. გათხოვების შემდეგ ქმარშვილთან ერთად ცხოვრობს უწყვეტად ქ. თბილისში, წ-----ში. მას არც გათხოვებამდე და არც ლ-----ის გარდაცვალების შემდეგ უცხოვრია მ-----ს ქუჩა №---ში. ის არასოდეს ყოფილა ლარის ფ-----ის ოჯახის წევრი, რომელიც მარტოხელა იყო. მ-----ა არ მიიღებს დეპოზიტზე განთავსებულ 10000 აშშ დოლარს არაუფლებამოსილი პირისგან, მით უმეტეს, რომ მას ინვესტორი სთავაზობს 1000000 აშშ დოლარს.

(იხ. შესაგებელი ტომი I, ს.ფ. 144-151. 2019 წლის 20 ივნისის სხდომის ოქმი, მოპასუხე ლ-----ის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება 13:33:27, ტომი II, ს.ფ. 41-50).

2.3. მოპასუხე ვ-----მა სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო (იხ. 2019 წლის 20 ივნისის სხდომის ოქმი, მოპასუხის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება 13:23:51, ტ.2, ს.ფ. 41-50);

მესამე პირს შპს „ო-----ი“-ს შესაგებელი არ წარმოუდგენია და არც სხდომაზე გამოცხადებულა, შესაბამისად, სასამართლოსთვის უცნობია მისი პოზიცია სარჩელთან დაკავშირებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოპასუხეები განმარტავენ, რომ სარჩელი როგორც უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის 2015 წლის 12 ნოემბრის ამონაწერის შესაბამისად, ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ 0-----) 17/72 ნაწილზე რეგისტრირებული იყო სერგო ოსიპოვის, 12/72 ნაწილზე - ი-----ას, 10/72 ნაწილზე - ნ-----ის და 33/72 მ-----ას საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ. 17-18).

3.1.2. საჯარო რეესტრის 2018 წლის 13 ნოემბრის ამონაწერის შესაბამისად, ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ 0-----) 17/72 ნაწილზე რეგისტრირებულია გ-----ის, 2/72 ნაწილზე - ვ-----ის, 8/72 ნაწილზე - ნ-----ის და 45/72 ნაწილზე, ხოლო მიშენება-დაშენება ჯამში 69.14 კვ.-ზე - ლ-----ის საკუთრების უფლება. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 498 კვ.მ; ნაკვეთის წინა ნომერი: 14; შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი: 372.91 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი: 249.70.

ზემოაღნიშნულ ფართებზე 2018 წლის 06 ნოემბრის ურთიერთგაგების მემორანდუმის და 2018 წლის 05 ნოემბრის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, უძრავი ქონების მომავალი მესაკუთრეა შპს „ო-----“-ი.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ. 193-195);

3.1.3. 1999 წლის 8 იანვრის ხელშეკრულებით საცხოვრებელი სახლის ნაწილის ყიდვა-გაყიდვის შესახებ, დადგენილია, რომ ვ-----მ გაყიდა ლიტ „ა“ 10/72, გურამ მაღაციძემ გაყიდა ლიტ „ა“ 4/72 და გივი მაღაციძემ გაყიდა ლიტ „ა“ 3/72, ხოლო გ-----ემ იყიდა გ-----ის სახელზე მთელი საცხოვრებელი სახლის ლიტ „ა“ 10/72, ლიტ „ა“ 4/72 და ლიტ „ა“ 3/72, ქ. თბილისში, მ-----ს ქ. №---ში.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საცხოვრებელი სახლის ნაწილის ყიდვა-გაყიდვის შესახებ 1999 წლის 8 იანვრის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 80-82).

3.1.4. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის საინფორმაციო ბარათის შესაბამისად, ლ-----ი 1942 წლის 10 ნოემბრიდან რეგისტრირებული იყო, მისამართზე: ქ. თბილისი, პ. მ-----ს ქ. №---.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საინფორმაციო ბარათი (ტომი I, ს.ფ. 21).

3.1.5. ქ. თბილისში, პ. მ-----ს ქუჩა №---ში კომუნალური გადასახადების გადამხდელად რეგისტრირებულია ფ-----ი ო.ა.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კომუნალური გადახდის ქვითრები (ტომი I, ს.ფ. 22-27);

3.1.6. 2016 წლის 02 ივნისის №160592012 სამკვიდრო მოწმობის თანახმად ი-----
---ემ, როგორც ლ-----ის ანდერძისმიერმა მემკვიდრემ (წრიდან
ძმისშვილი) საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივები და
პასივები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა №160592012 (ტომი I, ს.ფ. 32).

3.1.7. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული
ბიუროს 2016 წლის 15 იანვრის №0----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად ქ.
თბილისში, მ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე დამკვეთის მიერ შესაფასებლად
წარდგენილი საცხოვრებელი ფართის 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება 2016
წლის 12 იანვრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 680 აშშ დოლარს,
შესაბამისად, 69.14 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 47015 აშშ დოლარს,
რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 113767
ლარს.

ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე, დამკვეთის მიერ
შესაფასებლად წარდგენილი სარდაფის 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება 2016
წლის 12 იანვრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 60 აშშ დოლარს,
შესაბამისად, 40.61 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება შეადგენს 2437 აშშ დოლარს,
რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 5897 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს
2016 წლის 15 იანვრის №0----- ექსპერტიზის დასკვნა (ტ.1, ს.ფ. 155-166);

3.1.8. 2018 წლის 27 აპრილის ფულის დეპოზიტზე (ნომინალური
მფლობელობის ანგარიშზე) მიღების №180468390 სანოტარო აქტის თანახმად,
მოსარჩელე ი-----ემ მოახდინა ნოტარიუსის დეპოზიტის ანგარიშზე თანხის
განთავსება, კერძოდ, 10759.50 აშშ დოლარის შეტანა. დეპონენტის მიერ
გამოცხადებული ბენეფიციარია: მ----- კ----- დეპონირების საფუძველი:
„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისათვის წარმოშობილი
ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი.
დეპონირებული თანხის ბენეფიციარზე გადაცემის ბოლო ვადა: 2019 წლის 27
აპრილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 27 აპრილის ფულის დეპოზიტზე (ნომინალური მფლობელობის
ანგარიშზე) მიღების სანოტარო აქტი №180468390 (ტომი I, ს.ფ. 45-48).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას პპოვებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე და 102.1 მუხლებში, რომელთა მიხედვითაც მოსარჩელე განსაზღვრავს თუ სარჩელში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა რომელ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაამყაროს, ხოლო მხარეებს ევალებათ დაამტკიცონ სარჩელში და შესაგებელში მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

მტკიცებულებათა კვლევის ეტაპზე სასამართლოს უპირველესი ვალი მტკიცებულებათა იურიდიული ძალის, მათი სანდოობის განსაზღვრა, ღირებულებითი ძალის დადგენაა, რომელიც მათი შინაარსობრივი კვლევის შედეგად უნდა განხორციელდეს. სწორედ ამ კრიტერიუმით გამორჩეული თანაბარი ძალის მქონე მტკიცებულებების ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში შეფასებით ექმნება სასამართლოს შინაგანი რწმენა მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების არსებობა-არარსებობის შესახებ (სსკ-ს 105.3 მუხლი).

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო კუთვნილი მტკიცების ტვირთის სათანადოდ რეალიზება, კერძოდ, მოსარჩელის ვერ იქნა დადასტურებული ის გარემოება, რომ ის წარმოადგენს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოსარგებლეს (უფლებამონაცვლეს) - რომელსაც კანონით რეგულირებული ურთიერთობის ფარგლებში უფლება ექნებოდა მოეპოვებინა საკუთრების საცხოვრებელ სადგომზე უფლება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ი-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ*, №7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France (dec.)*; *Perez v France [GC]*, par. 81).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან შემდეგ გარემოებებზე:

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის **მესაკუთრესა და მოსარგებლეს** შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან - 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, **მოსარგებლე** არის პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით; ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, **წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება** არის წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, **აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.**

ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მოსარგებლე, რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს და რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით (საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ სარჩელი). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ

სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

ამდენად, გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ შეიძლება დადასტურდეს ორი გზით: 1. სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაციით და კომუნალური გადასახადების გადახდით ან/და 2. მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდით. დასახელებული წინაპირობები, როგორც ცალ-ცალკე, ისე ერთად წარმოადგენს საფუძველს, რათა დადგენილად იქნეს მიჩნეული გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ.

კონკრეტული დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია შეფასდეს ლ-----
-----სა და ნივთის იმ დროინდელ მესაკუთრეს ს-----ს შორის დადებული გარიგების სამართლებრივი ბუნება, რისთვისაც უნდა განიმარტოს გარიგების ფარგლებში მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება. მოსარჩელის მტკიცებით, სადავო შეთანხმება წარმოადგენს სანოტარო წესის დაცვის გარეშე ზეპირი ფორმით დადებულ, შინაურული ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომლის საფუძველზეც მან 1926 წელს იყიდა და გადაეცა საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, ფართობით 37.15 კვ.მ.

სასამართლოს შეფასებით, მხარეთა ახსნა-განმარტებები, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები ცალსახად გამორიცხავს მისი, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულებად მიჩნევის შესაძლებლობას.

აღნიშნულ მოსაზრებას ამყარებენ შემდეგი ფაქტები:

ა) საქმეში წარმოდგენილია სხვა სამოქალაქო დავაზე (სამოქალაქო საქმე N2-----) სასამართლოში მ----- კ-----ს მერ წარდგენილი შესაგებელი, სადაც მითითებულია, რომ ლ-----ის მშობლები 1933 წლიდან გარდაცვალებამდე ცხოვრობდნენ მისი მამიდის, ს-----ას საკუთრებაში არსებულ **ბინაში ქირავნობის უფლებით.** ლ-----ს მამა ადრე გარდაეცვალა, ხოლო დედა გარდაეცვალა 1975 წელს. მშობლების გარდაცვალების შემდეგ **ლ----- ფ-----ი ბინის ქირას უხდიდა მესაკუთრე ს-----ას.** ს-----ას გარდაცვალების შემდეგ აღნიშნული საცხოვრებელი სადგომი მემკვიდრეობით გადავიდა მ----- კ-----ს საკუთრებაში. 1980 წელს, სუსანა ხანდაზმულობის გამო გადავიდა მ----- კ-----სთან. მ----- წელიწადში 2-3-ჯერ ჩადიოდა თბილისში ქირის ასაღებად და ლ-----ი იღებდა ყოველთვიურ ქირას. მამიდის გარდაცვალების შემდეგ მ----- კ----- აგრძელებდა ბინის ქირის მიღებას 2010 წლამდე. **შესაბამისად, ლ-----ი არის არა ფართის მოსარგებლე, არამედ ამ სადგომის დამქირავებელი (ტომი I, ს.ფ. 241-245).**

ბ) საქმეში წარმოდგენილია იმავე სასამართლო დავაზე არსებული ლ-----
-----ის განცხადება, სადაც ის მიუთითებს, რომ ქ. თბილისში, მ-----ს ქუჩა
№---ში მდებარე უძრავი ქონება ეკუთვნოდა ს-----ს, რასთან
დაკავშირებითაც **ბინის ქირას უხდიდა მის დას ს-----ას. 1980 წლიდან
ბინის ქირას უხდის მ-----ას.** აღნიშნული განცხადება და ლ-----
-----ის ხელმოწერა დამოწმებულია სანოტარო წესით (**იხ. ტომი I, ს.ფ. 247**).

მართალია, ლ-----ი **სადავო მისამართზე რეგისტრირებულია 1942
წლის 10 ნოემბრს, ასევე საქმეში წარმოდგენილია კომუნალური გადახდის
ქვითრები, რომლებიც არ ასახავს 1997 წლის 25 ნოემბრამდე არსებულ
მდგომარეობას,** თუმცა, ლ-----ი უძრავ ქონებას არ ფლობდა
მესაკუთრესთან სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი
ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მფლობელობის უფლება მას
მიღებული არ აქვს, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების
დათმობის შესახებ გარიგებით.

მოსარჩელემ პროცესში განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპის
საფუძველზე, ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა მხარეთა შორის არსებული
რაიმე სახის შეთანხმება.

**აქვე მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ მოპასუხეებად
დასახელებულ უძრავი ქონების მესაკუთრებს შორის არ არის
გამიჯნული (იდეალურ წილებს ფლობენ) ქონება, შესაბამისად, ვერ
ხერხდება იმ ფართის იდენტიფიცირება, რომლის მესაკუთრედ
ცნობასაც მოითხოვს მოსარჩელე, ამდენად, სარჩელი აღნიშნული
თვალსაზრისითაც გაუმართავია.**

საქმეზე ერთობლივად დადგენილი გარემოებები გამორიცხავს სარჩელის
დაკმაყოფილების წინაპირობებს, რადგანაც დადგენილი გარემოებები ვერ
ექცევა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი
ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით რეგულირებულ სფეროში.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან
სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“
ქვეპუნქტის საფუძველზე. მოპასუხე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის
გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5
მუხლის პირველი ნაწილის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 46-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ი-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის სააპელაციო სასამართლოში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით;
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 (ოცი) და არა უგვიანეს 30 (ოცდაათი) 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

თინა ვაშაყმაძე